

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 29 april 2015

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 29 april 2015  
Aanvang: 16:30 uur  
Locatie: Oude raadzaal  
Voorzitter: mevr. K.W. van Doesen  
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

[Bijlage - 2015-04-29 uitnodigingsbrief RenW](#) (pdf)

### A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A2. Vaststelling verslag van 1 april 2015

[Verslag R&W 1 april](#) (pdf)

A3. Vaststelling agenda

A4. Afspraken en planning

a. Besluitenlijst 1 april 2015

[Bijlage - Besluitenlijst Ruimte & Wonen 1 april](#) (pdf)

b. Lange termijn agenda

[Bijlage - LTA R&W 29 april 2015](#) (pdf)

c. Lijst initiatiefvoorstellen en moties

[Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, niet afgehandeld](#) (pdf)

[Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, afgehandeld](#) (pdf)

A5. Conformstukken

a. Huisvestingsverordening 2015

(raadsvoorstel 9 april)

[Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015](#) (pdf)

A6. Ingekomen stukken

[Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W 29 april 2015](#) (pdf)

A7. Rondvraag

## B Inhoudelijk deel

- B1.** Uitgangspunten Reclamebeleid  
(collegebrief 2 april 2015)  
**Collegebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid** (pdf)
- B2.** Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg  
(raadsvoorstel 14 april)  
**Raadsvoorstel - Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg** (pdf)
- B3.** Monumenten en archeologie
- a.** Verwerving belang Groninger Monumentenfonds  
(raadsvoorstel 10 april 2015)  
**Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds aandelen GMF GEHEIME bijlage rv Rapportage Groninger monumentenfonds** (pdf)
- b.** Informeren m.b.t. bestedingsprogramma budget monumenten 2015  
(collegebrief 9 april 2015)  
**Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015** (pdf)
- c.** Bestedingsprogramma archeologie 2015  
(collegebrief 9 april 2015)  
**Collegebrief - Bestedingsprogramma archeologie 2015** (pdf)

### Sluiting

Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspreekrecht (met uitzondering van de ingekomen stukken). Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale inspreektijd per vergadering is maximaal een kwartier. Insprekers dienen zich minimaal 24 uur voor de vergadering aan te melden bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

U kunt deze vergadering live volgen via [www.gemeenteraad.groningen.nl](http://www.gemeenteraad.groningen.nl)

## Bijlage - 2015-04-29 uitnodigingsbrief RenW

Raadscommissie Ruimte en Wonen  
Telefoon 050-367 7678  
Annemarieke.weiland@groningen.nl

Onderwerp     Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 29 april 2015  
Datum           16 april 2015

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw K.W. van Doesen, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op woensdag **29 april 2015 om 16.30 uur in de oude raadzaal.**

Een aantal opmerkingen t.a.v. de agenda:

*Zoals u ziet is de volgorde van de agenda iets aangepast. Het presidium heeft besloten om de ingekomen stukken naar voren te halen en onder te brengen onder het algemeen deel A. Het leek ons logisch om ook het verslag naar voren te halen, zodat het hele deel C vervalt en zowel het verslag als de ingekomen stukken nu onder A vallen.*

#### A.4. Afspraken en planning

Graag maak ik u attent op de LTA en IM-lijst met voorgestelde aanpassingen. Met uw goedkeuring worden deze na de commissievergadering definitief aangepast. Tevens is de besluitenlijst van 1 april 2015 toegevoegd.

#### A.5. Conform stukken

##### **a. Huisvestingsverordening 2015** (Raadsvoorstel 9 april 2015)

Deze voorliggende verordening is een continuering van het huidige beleid, aangepast naar de nieuwe Huisvestingswet 2014, zodat er vóór 1 juli 2015 in ieder geval een geldige verordening is vastgesteld. Hierdoor is er dan voldoende tijd om de definitieve huisvestingsverordening die u wordt voorgelegd op basis van de behandeling van de woonvisie en het voorstel voor het kamerverhuurbeleid op 24 juni ook nog te kunnen aanpassen aan de hand van de uitkomsten van de behandeling in de raad. De bespreking hiervan zal daarvoor plaatsvinden in de cie. R&W van 10 juni a.s.

##### **B.1 Uitgangspuntennotitie Reclamebeleid** (collegebrief 1 april 2015)

Deze brief met bijlagen bevat een aantal generieke uitgangspunten die verder worden uitgewerkt tot nieuw reclamebeleid. Om de raad de gelegenheid te geven om aan de voorkant van dit beleid mee te praten, is deze brief geagendeerd. U kunt reageren op de genoemde uitgangspunten en zo het college meegeven of dit de juiste uitgangspunten zijn voor het nieuwe beleid.

##### **B.2 Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg** (raadsvoorstel 14 april 2015)

Het college stelt de raad voor om de jaarlijkse onderhoudsbijdrage van € 315.000,- aan Euroborg NV af te kopen voor € 5,7 miljoen. Dit bedrag wordt vervolgens doorgeleend aan FC Groningen. Op deze manier kan FC Groningen zich ontdoen van te dure leningen en bovendien deelnemen in het te realiseren Topsportzorgcentrum op sportpark Corpus den Hooim. De uitruil van structurele middelen tegen incidentele middelen op begrotingsniveau verloopt budgettair neutraal.

## Bijlage - 2015-04-29 uitnodigingsbrief RenW

- 2 -

### **B.3 Monumenten en archeologie**

Omdat zowel monumenten als archeologie in de begroting vallen onder het deelprogramma cultuurhistorie en archeologie is in overleg met uw voorzitter besloten één agendapunt op te voeren, bestaande uit drie delen:

- Verwerving belang Groninger Monumentenfonds (raadsvoorstel)
- Informeren m.b.t. bestedingsprogramma budget monumenten 2015 (collegebrief)
- Bestedingsprogramma archeologie 2015 (collegebrief)

In het raadsvoorstel stelt het college u voor om in te stemmen met de overname van de aandelen in het GMF van de woningbouwcorporaties Nijestee en Lefier. Dit als gevolg van het aangescherpte rijksbeleid.

De beide collegebrieven zijn informierend en spreken voor zich.

Met vriendelijke groet,  
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,  
raadsadviseur Ruimte en Wonen

# Verslag R&W 1 april

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 1 april 2015  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 20.00 – 22.20 uur

**Aanwezig:** mevrouw K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), B. Enting (PvdA) *vanaf B2*, M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA) *tot B2*, D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), W.B. Leemhuis (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

**Namens de griffie:** mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

**Namens het college:** de heer R. van der Schaaf (PvdA)

**Afwezig m.k.:** mevrouw S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad)

**Insprekers:** mevrouw Vooijs (namens Erfgoedvereniging Heemschut)

**Verslag:** de heer J. Bosma

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A.1. Opening en mededelingen

**De voorzitter:**

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.
- Concludeert dat de raad akkoord gaat met rechtstreekse agendering in de raad van het raadsvoorstel revitalisering woonschepenhaven – aanvullend krediet.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Meldt dat de rechter de bouwvergunning van de moskee in Selwerd vorige week vernietigde en overweegt zeker in hoger beroep te gaan.
- Nodigt iedereen van harte uit voor het stadsdebat over de woonvisie op 9 april 2015 in het Groninger Forum, aanvang 20.00 uur.

#### A.2. Vaststelling agenda

*De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.*

#### A.3. Afspraken en planning

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Komt op korte termijn met een voorstel om de aard van de GR Meerstad te veranderen.
- Legt een huisvestingsverordening voor gebaseerd op de huidige en wettelijke richtlijnen om te voorkomen dat na 1 juli 2015 geen verordening geldt. De raad kan de verordening daarna wijzigen.

#### A.4. Conformstukken

*Niet van toepassing.*

#### A.5. Rondvraag

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Vraagt mede namens CDA en SP naar de dakopbouw bij Tresoar (Langestraat 151). Hoe zwaar weegt bijzondere architectuur van het hoofdgebouw binnen de welstandstoets? Kan het hoofdgebouw uitgangspunt zijn in plaats van toegestaan bouwvolume? Is er precedentwerking?

**Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Verbaast zich erover dat Groningen volgens de Volkskrant 134 eenheden achterloopt bij huisvesting van statushouders. Wat klopt, het beeld dat het op schema ligt of het krantenbericht?

**De voorzitter:**

- Meldt dat inhoudelijke discussie over de Langestraat niet kan, omdat een bezwarenprocedure loopt.

**Wethouder Van der Schaaf:**

## Verslag R&W 1 april

- Stelt voor deze casus mee te nemen in de sessie volgende week over binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en in te gaan op de welstandstoets en het bestemmingsplan.
- Heeft de indruk dat Groningen op schema ligt met huisvesting voor statushouders, maar laat het uitzoeken.
- Voert met het COA opnieuw intensieve gesprekken met perspectief om aanvullend ruimte te bieden aan asielzoekers.

### **B. INHOUDELIJK DEEL**

#### **B.1. Bespreekpunten Christen Unie m.b.t. Omgevingsvergunning sloop Finse school (collegebrief 20 februari 2015)**

##### **Mw. Vooijs (inspreker namens Erfgoedvereniging Heemschut):**

- Wijst op artikel 9b, waaruit blijkt dat het verboden is een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen. De gemeente heeft door nalatig onderhoud de school verwaarloosd en beschadigd.
- Benadrukt dat bij goed onderhoud de openbare Finse school met de wel onderhouden tegenovergelegen christelijke Finse school een uniek prachtig ensemble zou vormen.
- Vindt het een slecht voorbeeld voor andere monumentenbezitters dat de gemeente vanuit financiële overwegingen en tegen het advies van de monumentencommissie in zich een sloopvergunning geeft.
- Vraagt waarom niet gekozen is voor herbouw of herbestemming, bijvoorbeeld voor jongerenhuisvesting of een buurthuis met tuin.
- Meldt dat van de 115 in de jaren vijftig gebouwde Finse scholen nog 10 over zijn. Het zijn mooie voorbeelden van de scholenbouw tijdens de wederopbouw en de geboortegolf.

##### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Wijst op jurisprudentie waarmee conserverende maatregelen zijn af te dwingen bij ernstige verwaarlozing en schade aan een monument. Daarnaast geldt inderdaad artikel 9b.
- Stelt voor onafhankelijk onderzoek te doen naar de mogelijkheden van behoud en herbestemming met onderbouwing van de kosten.
- Vindt het geen goed voorbeeld voor andere eigenaren om tien jaar niet te onderhouden en dan te slopen.
- Verzoekt inzage te krijgen in de onderzoeken en de afwijzingsnotitie.
- Vraagt het college sloop in elk geval tot de raadsvergadering uit te stellen.

##### **Dhr. Ubbens (CDA):**

- Bezoekt het pand en had als eerste indruk dat het geen 400.000 euro opknapkosten waard is, te meer daar er aan de overkant een mooi exemplaar van een Finse school staat.
- Verdiepte zich in het dossier en vond uit dat beide scholen bewust in 2004 op de monumentenlijst zijn geplaatst. De verwaarlozing daarna past niet bij de voorbeeldfunctie en de onderhoudsplicht van de gemeente.
- Vraagt of het college het advies van de monumentencommissie ook naast zich neergelegd had wanneer het particulier bezit betrof.
- Is benieuwd naar de precedentwerking. Kan een sloopvergunning aan een particuliere eigenaar die zijn monument verwaarloosd heeft wel geweigerd worden?
- Wil weten of meer gemeentelijke monumenten zich in een dergelijke situatie bevinden.
- Verzoekt het college inzage te geven in het externe onderzoek.

##### **Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.
- Vindt dat de gemeente onderhoud moet plegen en ziet de waarde van het gebouw in.
- Steunt serieus onderzoek naar de mogelijkheden van behoud of verplaatsing.
- Is het ermee eens dat de gemeente het goede voorbeeld zou moeten geven.

##### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Kan zich voorstellen dat het gebouw de hoge restauratiekosten niet waard is, maar ziet ook in dat een ensemble van twee Finse scholen uniek is.
- Spreekt de wens uit te kijken wat mogelijk is om initiatiefnemers als Heemschut, het Kuypersgenootschap en buurtbewoners de schouders eronder te laten zetten. In het Blauwe Dorp is

## Verslag R&W 1 april

een heel mooi project ontstaan. Is het mogelijk hiervoor de tijd te geven?

**Dhr. Dijk (SP):**

- Sluit aan bij de bijdrage van GroenLinks, ziet geen directe aanleiding voor sloop en wil particuliere initiatieven een kans geven.

**Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Is benieuwd welke onderhoudskeuzes de afgelopen jaren gemaakt zijn.
- Vraagt of het college nieuw onderzoek nodig vindt, aangezien alle mogelijkheden al onderzocht zijn en investeren geen realistische optie is.
- Wil ervoor gaan wanneer toch iets mogelijk is. De historische waarde is duidelijk.

**Dhr. Van der Laan (PvdA):**

- Vindt het altijd lastig afscheid te nemen van cultureel erfgoed, los van de schoonheid.
- Vraagt zich af of onderzoek naar mogelijkheden als crowdfunding wel realistisch zijn. De collegebrief van een jaar geleden had dezelfde strekking en vier ton is te veel.
- Wil niet dat verwaarlozing een strategie kan zijn om geld te besparen. Is er een overzicht van de staat van andere gemeentelijke monumenten? Welke zijn er het slechtst en het best aan toe?

**Dhr. Castelein (D66):**

- Dankt de ChristenUnie en de inspreker voor de informatie. De historische waarde is onderschreven.
- Wijst erop dat de raad in 2010 unaniem akkoord ging de Finse school niet op deze locatie te houden.
- Begrijpt daarom dat het college geen onderhoud pleegde aan een te slopen gebouw. Het is dus geen verwijtbare verwaarlozing.
- Vindt niet dat sprake is van vernieling, het gaat om een voorstel tot sloop.
- Is het eens met GroenLinks dat het mooi zou zijn gelegenheid te bieden de mogelijkheden te onderzoeken, zeker nu er krakers in het pand zitten.
- Wil een compleet overzicht van eerdere onderzoeken.
- Kan zich voorstellen het gebouw digitaal vast te leggen, zodat het later wellicht in 3D geprint kan worden.
- Deelt de analyse van het college dat de beslissing verklaarbaar is, maar niet om trots op te zijn.

**Dhr. Blom (VVD):**

- Zou het geldverspilling vinden een gebouw zonder toekomst in zulk een slechte staat op te knappen.
- Wijst erop dat instandhouden tot kosten leidt, zoals onderhoud van installaties en verwarming.
- Vindt sloop een goed plan. Het is geen vernieling, maar verwijdering.

**Mw. Woldhuis (Stadspartij):**

- Wijst op eerdere verkeerde sloopkeuzes van het afbreken van de stadsmuur en het dempen van het Boterdiep. Het college moet streven naar behoud van monumenten.
- Liet de staat van het gebouw onderzoeken en vernam dat opknappen middels een re-integratieproject slechts anderhalve ton kost.
- Ziet graag het genoemde externe onderzoek in.
- Vraagt of het gebouw ooit is aangeboden bij het Groninger Monumentenfonds.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Beamt dat het geen goed signaal is naar monumentenbezitters en is niet trots op sloop.
- Benadrukt dat het een bewuste keus is geweest geen onderhoud te plegen, omdat in 2010 besloten is het gebouw geen onderdeel te laten zijn van de gebiedsontwikkeling.
- Onderzocht de afgelopen vier jaar al wat de mogelijkheden zijn van renovatie en instandhouding. Het bedrag is hoger dan de onrendabele top van vier ton, nog los van de misgelopen grondwaarde.
- Meldt dat het in 2006 bij de gemeente in beheer is gekomen, toen de subsidie aan de speeltuinvereniging stopte.
- Vraagt zich af of het handig was het gebouw als monument aan te wijzen in een dergelijke staat en met de plannen voor gebiedsontwikkeling.
- Wijst op de technische moeilijkheden van verplaatsing vanwege het betonnen fundament.
- Antwoordt dat initiatiefnemers ook niet op willen draaien voor de hoge kosten. Dit geldt ook voor het Groninger Monumentenfonds. De economische waarde is gering.

## Verslag R&W 1 april

- Legt uit dat renovatie te specialistisch is voor vrijwilligerswerk.
- Meldt dat CareX het gebouw te slecht vindt om mensen in onder te brengen. Herbestemming als wijkcentrum leidt dus tot hoge kosten.
- Stelt dat gemeentelijke monumenten niet in aanmerking komen voor rijkssubsidies. Subsidies kunnen geen serieuze bijdrage leveren aan de onrendabele top.
- Noemt 3D-printen overbodig, omdat er tegenover een identieke school staat.
- Noemt een nieuw onderzoek een herhaling van zetten en ziet risico's in het uitblijven van sloop vanwege het lekkende dak, de kapotte verwarming en illegaal gebruik.
- Antwoordt dat het niets betekent voor eigenaren van andere monumenten. De afweging betreft altijd meerdere aspecten, waaronder het advies van de monumentencommissie en de welstand.
- Zal het gebouw niet laten slopen voor de raadsvergadering.
- Zoekt uit of de onderzoeken ter inzage gelegd kunnen worden.

*De collegebrief wordt op verzoek van de ChristenUnie als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 22 april 2015.*

### **B.2. Agenda voor stad en regio (collegebrief 20 maart 2015)**

#### **Dhr. Ruddijs (PvdA):**

- Vindt het planproces positief, maar schrok van het rommelige stuk.
- Is ervan overtuigd dat het goed gaat met steden waar veel te doen is met een stevige ruimtelijke economische structuur en goede werkgelegenheid voor hoger- en lageropgeleiden.
- Roept op samenwerking in de stadsregio verder uit te breiden. De nadruk op de Regiovisie Groningen-Assen ontbreekt, terwijl het een natuurlijk bondgenootschap is.
- Wijst op de succesformule van Eindhoven met een duidelijk profiel en een aanzuigende werking.
- Ziet dat Groningen in de middenmoot staat als kennisstad, terwijl het zich als City of Talent profileert. Hier is meer inzet nodig of de profilering moet anders.
- Roept op ook te overleggen met minder voor de hand liggende partners, kennistakken en doelgroepen. Waar schort het aan in Groningen?

#### **Dhr. Benjamins (D66):**

- Sluit grotendeels aan bij de PvdA.
- Redeneert liever vanuit kansen in plaats vanuit mogelijke tegenvallers. Wat als Groningen sterk groeit als Startup City?
- Is blij dat de gemeente ook echt wat in gaat brengen op Let's Gro en dat een helikopterview boven de beleidsterreinen wordt gehanteerd.
- Roept op een concrete planning met data op te stellen en daaraan vast te houden, hoewel de route kan wijzigen.

#### **Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Kijkt net als D66 graag vanuit kansen.
- Vindt dat de gemeente niet te afwachtend moet zijn en scenario's bij ontwikkelingen in moet zetten, maar proactief het profiel uit moet dragen. De scenario's zijn ondersteunend en ondergeschikt.
- Is enthousiast dat de gemeente actief inbreng levert op Let's Gro.

#### **Dhr. Boter (VVD):**

- Leest het plan als een VVV-brochure met heel veel thema's, maar mist een rangschikking met prioriteiten zodat projecten ook opgepakt worden.
- Ziet behoefte aan grondgebonden woningen met tuinen voor gezinnen, kwalitatief goede jongerenhuisvesting en woningen van 50-90 m<sup>2</sup> voor een tot twee personen.
- Denkt dat het Suikerunieterrein wat dat betreft kansen en ruimte biedt.

#### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Is inhoudelijk niet verrast en ziet het vooral als een planningsdocument van al bestaande thema's.
- Valt het ook op dat de Regio Groningen-Assen niet vermeld wordt, terwijl eerder juist sprake was van de Daily Urban System.
- Had verwacht dat Duitse steden als Bremen en Oldenburg in het stuk voor zouden komen.



## Verslag R&W 1 april

- Ziet energietransitie echt als een grote kans voor de stad. Deze grote problematiek kan een mooie toekomst opleveren.

### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Vindt het mooi om het van bovenaf aan te vliegen, maar vraagt zich ook af wat Stadgers uit bijvoorbeeld Beijum hieraan hebben. Hun ideeën moeten ook betrokken worden.
- Waarschuwt dat een stip aan de horizon soms niet bereikt wordt, zoals bij Meerstad. Een winstwaarschuwing is op haar plaats.

### **Dhr. Dijk (SP):**

- Kan geen chocola maken van de bijdragen van PvdA en D66.
- Vindt het stuk te vaag en vraagt zich af of dit raadbehandelplan met allerlei nota's echt nodig is.

### **Dhr. Ubbens (CDA):**

- Steunt het werken met scenario's.
- Hecht eraan verschillende partijen uit de regio te betrekken bij visievorming. Het is onduidelijk wie het college bedoelt met strategische partners en de vakwereld.
- Pleit voor duidelijke teksten en doelen om over in discussie te gaan. Aan wat voor verhaal over de stad ziet het college precies behoefte aan herijking?
- Is blij dat in de volgende editie van Let's Gro echt keuzes aan de orde komen.
- Hoort graag over welke termijn de plannen gaan.
- Vindt de fiets uitstekend geschikt voor bereikbaarheid binnen de stad, maar minder voor grootschalige bereikbaarheid. De fiets is goed voor het imago en het vestigingsklimaat.
- Vraagt aandacht voor de ontwikkelpotentie van lokaal gewortelde ondernemers en familiebedrijven.
- Roept op vaker successen van startups in beeld te brengen.
- Wil goed samenwerken met de regio, maar ook nadenken over welke ontwikkelingen in andere gemeenten economisch concurreren.
- Denkt bij een aantrekkelijke stad nadrukkelijk ook aan onderhoud van de openbare ruimte en het tegengaan van zwerfvuil.

### **Mw. Woldhuis (Stadspartij):**

- Vindt dat de aardbevingsproblematiek de agenda overschaduwde en de toekomst onzeker maakt.
- Roept op net als andere gemeenten de klok op vijf voor twaalf te zetten.
- Is voor een ontwikkelagenda om nog meer mensen naar Groningen te trekken.
- Vraagt wanneer keuzes volgen en op welke beleidsterreinen.
- Sluit aan bij de VVD wat betreft wonen op het Suikerunieterrein.

### **Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):**

- Ziet meer werkgelegenheid niet per se als bezwaar, meer woonruimte mogelijk wel.
- Hoopt dat inzet op duurzaamheid en energietransitie kan leiden tot duurzame banen.
- Wil ervoor waken dat de stad volgepropt raakt of ontgroent. Groei is niet altijd goed en geen streven op zich.

### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Wil iedereen betrekken die een zinnige opvatting heeft over Groningen. Bij Let's Gro wordt zichtbaar dat de stad creativiteit op onverwachte plekken goed kan gebruiken.
- Begrijpt dat de inhoud nu niet verrassend is, maar hoopt over een jaar een visie op de stadsregio te hebben voor de komende twintig jaar die meer is dan een optelsom van losse visies.
- Denkt aan essentiële vragen. Blijven we inzetten op groei? Wat is kansrijk? Houden we de compacte stad in stand? Waarmee verdient Groningen over twintig jaar geld? Blijven gemengde woonwijken en brede toegankelijkheid van voorzieningen?
- Verwacht dat de scenario's helpen om trends te beïnvloeden met partners.
- Beamt dat stippen aan de horizon niet vast staan. Er is meer flexibiliteit nodig, zowel wat betreft doelen als de weg daarnaartoe.
- Vindt ook dat de stadsregio beter aan bod had moeten komen en essentieel is voor de toekomst. Het gaat zowel om de Daily Urban System van Groningen en Assen als om het omliggende platteland.
- Noemt de aardbevingsdiscussie pregnant, maar ook kansrijk.

## Verslag R&W 1 april

### **B.3. Nadere informatie Welstandsnota (collegebrief 20 februari 2015)**

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Houdt een presentatie over de koers van het nieuwe welstandsbeleid en de pilot Schildersbuurt.

#### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Ziet voorbeelden waar veel mensen van zeggen hoe het ooit gebouwd heeft kunnen worden en is benieuwd of de nieuwe regels dat soort gevallen onmogelijk maken. Een voorbeeld is het hele hoge gebouw op de hoek van de Helper Westsingel.

#### **Mw. Kuik (CDA):**

- Benadrukt dat verwachtingsmanagement essentieel is. Wellicht verwacht de Schildersbuurt dat de pilot optoppingen tegen gaat houden.
- Is benieuwd naar de pilot en de lessen voor het betrekken van mensen in andere wijken.

#### **Mw. Woudstra (D66):**

- Is voor beschermen waar het moet en ruimte bieden waar het kan.
- Vindt heldere richtlijnen absoluut noodzakelijk.
- Steunt het onderscheid tussen de historische binnenstad en daarbuiten, waar meer mogelijk is. Een wijkgerichte aanpak met bewoners is nodig.
- Is voor cultuurhistorische inbreng in ruimtelijke ontwikkeling. Optimale ontsluiting van informatie via internet is erg belangrijk.
- Wil verhogingen van gebouwen in de binnenstad alleen bij uitzondering toestaan na het doorstaan van een echte kwalitatieve toets.
- Is tegen ongebreidelde stadsuitbreiding richting Ommelanden en voor zo veel mogelijk compactheid.
- Is blij met de pilot en hoopt dat vele goede pilots volgen.

#### **Dhr. Dijk (SP):**

- Sluit aan bij het CDA wat betreft verwachtingsmanagement.
- Is benieuwd hoe de gemeente omgaat met bouwers die niet geïnteresseerd zijn in een hoge score.

#### **Mw. Enting (PvdA):**

- Is blij dat gehoor is gegeven aan de langlevende vraag om bewoners meer te betrekken bij welstand en om de pilot in de Schildersbuurt te starten.
- Is benieuwd of bewoners ook mee mogen denken over het bederven van een architectuurlijn door dakopbouw, zoals aan de Langestraat. Hoe gaat dat dan met de welstandstoets?
- Vraagt extra aandacht voor de vindbaarheid op de gemeentelijke website.

#### **Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA en bij de opmerking over vindbaarheid van de PvdA.

#### **Dhr. Boter (VVD):**

- Is erg voor gebiedsgericht werken en het toestaan van meer vrijheden buiten het centrum.
- Denkt dat de pilot voldoende waarborgen biedt en is benieuwd naar de uitslagen.

#### **Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):**

- Sluit aan bij de ChristenUnie.
- Hoopt dat maatwerk betekent dat minimaal aan de algemeen geaccepteerde normen van bouwhoogtes en nieuwbouw zal worden voldaan.
- Ziet te vaak onwezenlijke gedachten in pittoreske straatjes.
- Heeft vertrouwen in de kritische bewoners van de Schildersbuurt en is benieuwd naar de pilot.

#### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Sluit aan bij het CDA.

#### **Mw. Woldhuis (Stadspartij):**

- Sluit aan bij de bedenkingen van de ChristenUnie en wil onwenselijke situaties zien te voorkomen.

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Benadrukt dat de welstandscommissie subjectief oordeelt aan de hand van een beoordelingskader. Het gaat niet om mooi of lelijk, maar of het past in de omgeving. Dat is geen wetenschap.

## Verslag R&W 1 april

- Stelt dat het debat over de kwaliteit van een ontwerp niet stopt met het welstandsoordeel.
- Noemt als voorbeeld dat de Martinitoren ook hoog uitsteekt boven de rest van de gebouwen.
- Vindt de vraag om verwachtingsmanagement terecht. Bestemmingsplannen maken optoppingen al dan niet mogelijk, al gaat welstand er ook over en heeft het college een open houding voor kwesties.
- Antwoordt dat welstand bij uitstek kijkt of een nieuw bouwwerk past in architectuurlijnen.
- Hecht ook aan betere vindbaarheid. Het is een van de redenen om het anders te doen.

### **B.4. Meerstad Midden West (informatie over de volgende fase)**

#### **Dhr. Leefman (Bureau Meerstad):**

- Houdt een presentatie over de volgende fase.

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Hoopt dat de commissie een goed beeld heeft gekregen van de ontwikkelingen.
- Benadrukt dat de driehonderd nieuwe woningen gevarieerd zullen zijn. Mogelijkheden voor sociale woningbouw in het gebied worden onderzocht.
- Vindt dat bij zesduizend woningen zeker een mooi wijkpark hoort, dat bovendien mensen van buiten Meerstad aan zal trekken. Meerstad komt mentaal meer op de kaart te staan.
- Wijst erop dat de voorzieningensvisie achterhaald is. Gezien het tempo van de ontwikkelingen zal meer ad hoc bepaald worden welke voorzieningen wanneer en waar nodig zijn.
- Noemt verschillende mogelijkheden: concentratie in het wijkhart of verspreid langs het lint. De supermarkt zou in de buurt van het park kunnen of een grotere buiten Meerstad bij Driebond.

#### **Dhr. Ruddijs (PvdA):**

- Vraagt of de mening van bewoners over voorzieningen gepeild wordt.

#### **Mw. Enting (PvdA):**

- Vraagt of openbaar vervoer wordt meegenomen.

#### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Wijst op de paradox van meer verkochte woningen bij Meeroevers en een lagere gemiddelde opbrengst dan verwacht. Hoe zit dat met deze buurt?
- Begrijpt dat deze plek nu ontwikkeld wordt vanwege de lage kosten. Zijn toekomstige ontwikkelingen daarmee duurder?
- Is blij dat het belang van de Harksteder Broeklanden gewaardeerd wordt, zoals een motie uit 2007 al bepleitte.

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Zal zeker (toekomstige) bewoners betrekken bij debatten en keuzes over voorzieningen.
- Antwoordt dat de behoefte aan openbaar vervoer nu nog te beperkt is. Het zal er wel komen.
- Vindt de erkenning voor de Broeklanden ook terecht, al zal het nog even duren voordat Meerstad eraan grenst.
- Legt uit dat het in de grondexploitatie een risico blijft om de grondopbrengsten te halen, ondanks de herstellende woningmarkt waarbij ook het duurdere segment begint te verkopen.
- Kiest om meerdere redenen voor deze locatie, waaronder de lage ontwikkelprijs. Het ontwikkelen van dit gebied werkt stimulerend voor toekomstige ontwikkelingen en hopelijk is de markt over een aantal jaren nog verder hersteld.

## **C. HUISHOUELIJK DEEL**

### **C.1. Ingekomen stukken**

*Er zijn geen agenderingen.*

### **C.2. Vaststelling verslag van 4 maart 2015**

#### **Wethouder van der Schaaf:**

- Komt terug op het betrekken van burgers bij Monument Light. Het proces is al te ver gevorderd met het aantrekken van deskundigen, een collegebesluit en dan het aanschrijven van eigenaren.
- Wijst op het risico van openbaarheid over mogelijke aanwijzing van monumenten. Eigenaren kunnen snel voor het besluit wat anders doen met het gebouw.

## Verslag R&W 1 april

- Kijkt in het vervolg zeker naar mogelijkheden burgers te betrekken.

**De voorzitter** sluit de vergadering onder dankzegging om 22.20 uur.

## Bijlage - Besluitenlijst Ruimte & Wonen 1 april

### BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 1 april 2015  
Plaats: Oude Raadzaal  
Tijd: 20.00 – 22.20 uur

#### 1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 22 APRIL 2015

##### 1-MINUUT INTERVENTIE

- B.1 Omgevingsvergunning sloop Finse school (collegebrief 20-2-2015)  
CU overweegt een motie

##### DISCUSSIE

- Revitalisering woonschepenhaven – aanvullend krediet (rechtstreeks naar de raad) (Raadsvoorstel 1-4-2015)

#### 2. TOEZEGGINGEN

##### Omgevingsvergunning sloop Finse school

- Wethouder van der Schaaf zegt toe uit te zoeken of het afwijzingsbesluit en de onderzoeken ter inzage gelegd kunnen worden en zal de raad daar op korte termijn over informeren.

#### 3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

- Akkoord met voorgestelde wijzigingen LTA/IM
- Geen agenderingen van ingekomen stukken
  - Van der Schaaf komt op korte termijn met een voorstel om de aard van de GR Meerstad te veranderen.
  - Legt in mei de raad een huisvestingsverordening voor gebaseerd op de huidige en wettelijke richtlijnen ter vaststelling, zodat er per 1 juli een geldende verordening is en de raad de mogelijkheid behoudt om de in juni voorgelegde 'nieuwe' huisvestingsverordening te wijzigen indien gewenst.

#### 4. VERSLAGEN

Het verslag van 4-3-2015 wordt vastgesteld. N.a.v. komt wethouder van der Schaaf terug op het verzoek burgers te betrekken bij het aanwijzen van Monument Light monumenten. Zie samenvattend verslag 4-3-2015.

#### 5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN, AFSPRAKEN ETC.

n.v.t.

## Bijlage - LTA R&W 29 april 2015

### Lange Termijn Agenda per 15-4-2015

J

maand/ kwartaal	nummer	die	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
PM	2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogebrug	voorstel	v.der Schaaf	afhankelijk van de marktpartijen
1-apr-15	2015-38	R&W	Buurtbemiddeling	brief	v.der Schaaf	
1-apr-15	2014-234	R&W	Weistandbeleid (ro) stadsbouwmeester)	brief	v.der Schaaf	cbfr. 20-2-15, afvoeren.
1-apr-15	2014-308	R&W/ W&V B&V	Raadsbehandelplan ontwikkelagenda voor de stad, ruimtelijke economische strategie 2015-2018	brief	v.der Schaaf	ontvangen 20-3-15, op agenda R&W 1-4, voorstel: afvoeren.
29-apr-15	2015-39	R&W	Ontwerp Noordoost hoek Hoornse Meer (Hampshire)	brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2015
29-apr-15	2015-40	R&W	Bestedingsprogramma monumenten	brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2016
29-apr-15	2015-41	R&W	Jaarprogramma archeologie	brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2017
29-apr-15	2013-164	R&W	Verwerven aandelen in het Groninger Monumentenfonds	brief	v.der Schaaf	Fonds oriënteert zich op toekomst
29-apr-15	2014-311	R&W	Staat P	brief	v.der Schaaf	Gaat tegelijk mee met de rekening 2014
3-jun-15	2015-67	W&V/ B&V/ R&W	Binnenstadsvisie	voorstel	v. Keulen	
10-jun-15	2015-43	R&W	Nadere info bestemmingsplannen uit scan n.a.v. uitspraak over Schildersbuurt	brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt. 2015
10-jun-15	2014-236	R&W	Aangepaste Huisvestingsverordening	voorstel	v.der Schaaf	n.a.v. veranderde wetgeving
10-jun-15	2014-237	R&W	Monitor Jongerenhuisvesting	brief	v.der Schaaf	
10-jun-15	2014-238	R&W	Vaststelling Stedebouwkundig plan Engelse Park	voorstel	v.der Schaaf	
10-jun-15	2014-90	R&W	Voorontwerp best.plan Halfweg	brief	v.der Schaaf	
10-jun-15	2014-233	R&W	Vaststellen woonvisie	voorstel	v.der Schaaf	
3e kw 15	2015-44	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Noordoost hoek Hoornse Meer (Hampshire)	voorstel	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2015
3e kw 15	2015-42	R&W	Aanwijzen monumenten light	brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2015

Legenda:

Blaauw=nieuw

Rood= verwacht discussiepunt in commissie

1/2

## Bijlage - LTA R&W 29 april 2015

J

### Lange Termijn Agenda per 15-4-2015

maand/ kwartaal	nummer	die	onderwerp	vorm document	portefeuille opmerkingen
3e kw 15	2014-312	R&W	Slotcalculatie Bessemerstrook	voorstel	v.der Schaaf
3e kw 15	2014-313	R&W	Vaststelling uitwerkingsplan woongebied Reitdiep 3-4	brief	v.der Schaaf
3e kw 15	2014-235	R&W	Vervolg NLA (prestatieafspraken?)	brief	v.der Schaaf hangt af van wetgeving
4e kw 15	2015-33	B&V/ R&W	Discussie zuidzijde/voorzijde Stationsgebied		de Rook toegevoegd bij LTA-overleg feb. 2015
4e kw 15	2015-48	R&W	Herziening Erfgoednota	voorstel	v.der Schaaf
4e kw 15	2015-47	R&W	Voorontwerp best.plan Querfdoolaan	brief	v.der Schaaf n.a.v. LTA-overleg mrt. 2015
4e kw 15	2015-45	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring)	voorstel	v.der Schaaf n.a.v. LTA-overleg mrt. 2015
4e kw 15	2015-46	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Zernike	voorstel	v.der Schaaf n.a.v. LTA-overleg mrt. 2015
4e kw 15	2014-185	R&W	Bestemmingsplan Winschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	voorstel	v.der Schaaf
4e kw 15	2014-79	R&W	Slotcalculatie grex Lewenborg	voorstel	v.der Schaaf Bij algehele slotcalculaties 2015
4e kw 15	2014-85	R&W	Voorontwerp best.plan Woonschepehaven	brief	v.der Schaaf
4e kw 15	2014-303	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZForum	brief	de Rook
2e kw 16	2015-49	R&W	Herziening Welstandsnota	brief	v.der Schaaf
2e kw 16	2014-190	R&W	Evaluatie facetbestemmingsplan woningsplitsing	brief	v.der Schaaf

Legenda:  
Blauw=nieuw  
Rood= verwacht discussiepunt in commissie

2/2

## Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, niet afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mandateners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2012-71	11 S&S, PvdA, GL, CDA	<b>Slagen in toetsten slaagkans</b>	verzoekt het college:	R&W	te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.		motie	Gemeentebegroting 2013		v. der Schaaf
2014-9	1 CDA	<b>Mantelzorgwoning en mogelijk maken</b>	1. onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het plaatsen van een mantelzorgwoning te vergemakkelijken door het plaatsen van bestemmingsplannen, hetzij een overkoepelend bestemmingsplan zorg te maken; 2. de hier zo spoedig mogelijk over te rapporteren.	R&W	mees in woonvisie 2e kw '15		Initiatiefvoorstel	initiatiefvoorstellen		v. der Schaaf
2014-10	2 GL, CU	<b>Aandacht voor de Wijert</b>	1. de komende tijd De Wijert te ondersteunen bij het opzetten van een nieuwe wijkraad; 2. samen met die nieuwe wijkraad de praktische aandachtspunten in de wijk op bijv. het gebied van sociale veiligheid, leefbaarheid en voorzieningen te inventariseren; 3. in gezamenlijkheid met de wijkraad en de bewoners die uitdagingen de komende jaren systematisch aan te pakken.	R&W	Proces loopt, overzicht volgt voor zomer 2015. Voortgang motiebrf. 10-10-14		motie	Carroussel sporthal Europapark en herinrichting g Copus den Hoorn Raad 19-2-14		van der Schaaf / T. Schroor
2014-14	4 D66	<b>Bestemming in tijdelijkheid</b>	1. de maatregel binnen twee jaar na ingangsdatum van het facetbestemmingsplan te evalueren; 2. in die evaluatie in te gaan op zowel de gewenste als de ongewenste effecten van deze maatregel, met daarbij specifieke maar niet exclusieve aandacht voor de ontwikkeling van de woningmarkt voor starters; 3. tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussentijdse actualisering van het facetbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht.	R&W	LTA 2e kw.2016. Motiebrf. 10-10-14. 1e evaluatie in monitor JHV dec.'14. Wordt vast punt in evaluaties.		motie	vaststelling bestemming s-plan woning splitsing 23-4-2014		v. der Schaaf
2014-25	6 D66, PvdA en GL	<b>Gebiedsgerichte Verduurzaming</b>	1. op korte termijn met een plan van aanpak te komen voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen; 2. de raad zo snel mogelijk te informeren over wanneer dit plan van aanpak kan worden verwacht.	R&W / B&V	motiebrief 10/10/14; betrokken bij woonvisie; uitgangspuntenno titie november 2014, woonvisie zelf 2e kwartaal 2015		motie	Voorjaarsdebat		Van der Schaaf / Gijbbersen



## Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, niet afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indiener	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
<i>verzoekt het college:</i>											
2014-48	6	S&S	<b>Kijk over de grens</b>	1. om op zoek te gaan naar mogelijkheden om buitenlandse investeerders te betrekken bij het ontwikkelen van jongerenhuisvesting; 2. hen optimaal en actief te informeren over de kansen die de Groningse markt voor jongerenhuisvesting biedt.	R&W	Motiebrief 9-7-14 rapportage dec '14 in monitor JHV		motie	Voorjaarsdebat		van der Schaaf / T. Schroor
2014-49	6	S&S, CU, CDA	<b>Brandweercontroles kamerverhuurpanden</b>	te streven naar een minimaal aantal kamerverhuurcontroles van 1125 zoals in 2012 reeds het geval was, in 2015.	F&V / R&W	motiebrief 10/10/14; betrokken bij uitvoeringsprogramma toezicht en handhaving WABO 2015; info over resultaten bij evaluatie uitvoeringsprogramma voorjaar 2016		motie	Voorjaarsdebat		den Oudsten / Van der Schaaf
2014-105	11	PvdD, SP, GL, Stadspartij	<b>Zet tuin op de kaart</b>	1. bij het verstrekken van een bouwvergunning voor percelen die niet als Tuin of Groen vermeld staan op de kaart, maar wel in de praktijk een dergelijke functie vervullen, actief te adviseren over het plaatsen van groene daken ter plaatse; 2. het plaatsen van groene daken als compensatie voor verlies aan stadsgroen (waaronder bomen) nadrukkelijk te stimuleren, wanneer groencompensatie niet anderszins mogelijk is.	B&V / R&W			motie	Bestemmingsplan Binnenstad		Van der Schaaf / Gijbbersen
2014-108	12	PvdA	<b>Goed wonen in de binnenstad</b>	1. in de te verschijnen woonvisie voor de Binnenstad aan te geven hoe en zo mogelijk op welke locaties zich kansen voordoen voor nieuw- en verbouw voor verschillende doelgroepen; 2. in het verband van de (nog te verschijnen) visie op de binnenstad ook te onderzoeken welke maatregelen (en waar) op onder meer het gebied van kamerverhuur en woning-splitsing wenselijk en noodzakelijk zijn om kansen te bieden aan verschillende doelgroepen.	R&W			motie	Uitgangspunten actualisatie Woonvisie		v. der Schaaf
2014-109	12	S&S	<b>Compensatie jongerenhuisvesting</b>	te onderzoeken of het mogelijk is om de strengere maatregelen die de mogelijkheden om jongeren te huisvesten beperken gesompenseerd kunnen worden, zodat de ontwikkeling van jongerenhuisvesting in de stad niet te zeer wordt belemmerd.	R&W			motie	Uitgangspunten actualisatie Woonvisie		v. der Schaaf
2015-4	2	S&S, GL, PvdA, D66	<b>Zonnige perronkappen</b>	in overleg met ProRail te onderzoeken of het mogelijk is om ook de Groningse nieuwe perronkappen te voorzien van dergelijke innovatieve zonnepanelen.	R&W / B&V			motie	Functioneel ontwerp Mood Hoofdstation		de Rook

## Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, niet afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M Indieners	Titel	Dictum	Cie	Gepland afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda- punt	Thema	Porte- feuille houder
2015- 5	2 IS&S, GL	<b>Informatie- voorziening fietsparkeren op het station</b>	<b>verzoekt het college:</b>  te onderzoeken op welke manier de informatievoorziening rondom het fietsparkeren op het station verbeterd kan worden.	R&W/ B&V			<i>motie</i>	Functioneel ontwerp Mool Hoofdstation		de Rook

## Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indiener	Titel	Datum	Cie	Gepaalde afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2011-60		D66, CDA, VVD, CU, Staatspartij, PvdD, S&S	<b>Erfpacht</b>	verzoekt het college:	R&W	1. erfplichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blote eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoonde de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben; 2. de hoofdlijnen voor het voorstel hiertoe nog in december 2011 aan de Raad voor te leggen en een definitieve uitwerking uiterlijk 1 maart 2012 met het oog op een mogelijke eerste overdracht in 2012; 3. in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebeoordeling van erfpaalgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering; 4. ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten.	Afgehandeld	motie	Erfpacht		
2012-03		GL, PvdA	<b>Visie Plandee Noord</b>		R&W	1. Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandee Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energielandschap te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengstaakstelling van 20 min. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen.	Afgehandeld	motie	Meerstad		
2012-47		6 CU, S&S	<b>Heroverwegen inzet ISV-middelen</b>		R&W	1. bij het opstellen van de begroting 2013 bij de heroverweging van de ISV-middelen als bezuinigingspost meer inzicht te geven in de status en geschiedenis van de genoemde projecten, in het mogelijk hanteren van de kaasschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzetting en kaasschaaf	Afgehandeld	motie	Voorjaarsbrief		
2012-52		7 S&S	<b>Oplossing voor krapte</b>		R&W	voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestructureerd.	Afgehandeld	motie	Collegebrif. 14-6 Woningmarkt ontwikkelen en Monitor Jongeren-huisvesting		
2012-61		11 GL, D66	<b>Op naar 4000</b>		R&W	1. voor 1 januari '13 de tweede rapportage van het beleid en de resultaten op gebied van energiebesparing aan te bieden aan de raad; 2. en daarbij aan te geven in hoeverre gemeente en corporaties op koers liggen om in 2014 een totaal van 4000 corporatiewoningen te hebben verduurzamd	Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013		
2012-75		11 PvdA, S&S, D66	<b>Leven in Stad, gelden slimmer besteden</b>		R&W	met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenrekken en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen.	Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013		

## Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M - Indieners	Titel	Datum	Cite	Geplandte afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2012-82	PvdA en Stadspartij	<b>Leefbaarheid Woonschepenhave</b>	De raad uiterlijk 1 mei te informeren welke vervangingsinvesteringen en onderhoudswerkzaamheden voor de Woonschepenhave mogelijk niet uitgevoerd worden en daarbij een onderscheid maken tussen wenselijke en noodzakelijke werkzaamheden. In ieder geval de noodzakelijke werkzaamheden voor de Woonschepenhave die niet gerealiseerd worden in de integrale aanpak, alsnog te betrekken bij het totaal van de afwegingen in het meerjarenpplan 2012-2016.	B&V / R&W	voorstel december 2013 (LTA)	Afgehandeld	motie	Krediet-aanvraag 2013 vervangingsinvestering en en aanvullen langcyclisch onderhoud openbare ruimte.		
2013-5	1 D66, CDA, PvdA, VVD	<b>Structurele Startersleningen</b>	om te onderzoeken of in grondexploitatie die inzetten op verkoop van starterswoningen, budget kan worden vrijgemaakt dat kan worden ingezet voor het aanbieden van startersleningen voor de aankoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie. Tensinde de verkoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie te stimuleren. En hierbij expliciet in te gaan op: 1. welke grondexploitatie dit zou moeten betreffen; 2. hoeveel leningen er maximaal worden uitgegeven; 3. onder welke voorwaarden deze leningen worden versrekt; 4. het verwacht effect van deze startersleningen op de grondexploitatie en verkoop.	R&W	Meegenomen in Cbrf Bouwoffensief 27-5-'13 cbrf. 31-10-13	Afgehandeld	motie	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties.		
2013-6	1 GL, PvdD, CU en PvdA	<b>Tijdelijk gebruik</b>	1. om de locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond (zoals kleine groenplaatsen, braakliggende terreinen, leegstaande gebouwen en daken van grote panden) in kaart te brengen; 2. deze zichtbaar maken voor de inwoners van de stad; 3. de raad voor de zomer hierover te informeren.	R&W	Actuele leegstandskaart voor bewoners en initiatiefnemers in november online	Afgehandeld	motie	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties		

## Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mand	Initiators	Titel	Datum	Cie	Geplandte afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2013-8		1 Stadspartij, VVD, D66 en CDA	"Driekhoekje van Dijkhuis"	verzoekt het college: 1. te onderzoeken of het laten vervallen van het fietspad en het wijzigen van de bestemming van de "Driehoek van Dijkhuis" mogelijk, haalbaar en wenselijk is; 2. dit voorjaar in het kader van de bestemmingsplanherziening en de lopende afweging van projecten en ambities een brief over mogelijke afrui van de twee projecten aan de raad te sturen.	R&W		Afgehandeld	motie	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties		
2013-9		2 CU, CDA, VVD, PvdA, D66	Motie Investeren	1. om, samen met de woningbouwcorporaties, actief in gesprek te gaan met investeerders om hen op de hoogte te brengen van de mogelijkheden om zelfstandig of in samenwerking met corporaties woningbouw in het kader van het project BouwZorg te realiseren in Groningen; 2. met een voorstel te komen waarbij in ieder geval ingegaan wordt op: 1. welke opties er zijn voor investeerders en/of investeringsmaatschappijen om woningbouw in Groningen te realiseren; 2. welke voor- en nadelen er voor de gemeente, de corporaties en voor investeerders er zijn in het realiseren van vastgoed op hierboven beschreven wijze; 3. de uitkomsten (het akkoord) en het vervolg van het gesprek tussen de gemeente Groningen, (particuliere) investeerders en mogelijk de corporaties.	R&W		Afgehandeld	motie	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013		
2013-10		2 CDA, SP, PvdA, VVD, Stadspartij	Motie prioriteit voor probleemstraten	bij het onderzoek naar de maatregelen om woonsplitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan straten waar de 15%-norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijkt.	R&W	Cbrf. en ontwerp bestemmingsplan Woningensplitsing 6 juni 2013 vaststellen bestemmingsplan mei 2014 Raadsbesluit 23-4-2014	Afgehandeld	motie	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013		

## Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indieners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2013-27		PvdA, GL, D66, VVD, PvdA, CDA, S&S, PvdD en CU	<b>Benutten leegstand gemeentelijk vastgoed, vastgoed huizenbouw</b>	verzoekt het college:	R&W	Inventarisatie van leegstand vastgoed derden en onbenut vastgoed en braakliggende grond van gemeente in vorm van leegstandskaart voor 15 okt. '13 (Cbrf:10-07-'13)	Afgehandeld	motie	Voorjaarsbrif		
2013-40		VVD, PvdA, CDA	<b>Actievere stimuleren grondverkoop en huizenbouw</b>	1. het voorstel te nemen om middels een quick-scan de kansen die er zijn in kaart te brengen om leegstaand gemeentelijk vastgoed tijdelijk maatschappelijk te laten renderen door de gebouwen tegen een schappelijke vergoeding beschikbaar te stellen, met name voor culturele en maatschappelijke instellingen en startende ondernemers; 2. de hiervoor genoemde doelgroepen bij de quick-scan te betrekken; 3. de quick-scan vóór 15 oktober 2013 aan de gemeenteraad te presenteren zodat de uitkomsten betrokken kunnen worden bij de begrotingsbehandeling.	R&W	1. te onderzoeken in hoeverre de methode van Almere toepasbaar is in de stad Groningen; 2. te onderzoeken in hoeverre de methode van het Hoogveen Bouwpakket voordelen zou kunnen bieden voor de Stad Groningen.	Afgehandeld	motie	Bouwoffensief Groningen		
2013-43		PvdA, D66, VVD, SP en CDA	<b>Campus Groningen</b>	Met een voorstel te komen het jongerenhuisvesting bouw plan 'Bouwjong' voortaan in de communicatie verder te laten gaan als 'Campus Groningen', een naam die aansluit op Healthy Aging Campus en Zernike Campus.	R&W	cbf. 12 sept. 2013	Afgehandeld	motie			
2013-46a		9 D77 en PvdA	<b>Kamerkeurmerk</b>	waar noodzakelijk ondersteuning te verlenen aan de verdere totstandkoming van het kamerkeurmerk.	R&W	rv 21-11-13, meerjarenprogr. Structuurvisie Wonen	Afgehandeld	motie	Motie Vreemd aan de Orde van de Dag		
2013-57		10 D66	<b>Wijkconferenties</b>	* een pilot op te zetten waarbij in een of twee wijken een wijkconferentie wordt georganiseerd; * daarbij ervaringen uit andere gemeenten te gebruiken bij het voorbereiden van de wijkconferentie(s); * na afloop van de wijkconferentie(s) deze te evalueren met bewoners, wijkverteenwoordigers en betrokken instanties; * deze evaluatie te delen met de gemeenteraad.	R&W	Mees in gebiedsgerichte aanpak mrt.15 RV 12-2-15	Afgehandeld	Initiatief voorstel			v. der Schaaf
2013-58		10 PvdA	<b>Bewoners nemen heft in eigen handen</b>	* om te komen tot een plan van aanpak. "Bewoners nemen heft in eigen handen" waarin de genoemde voorstellen een plaats krijgen.	R&W	Mees in gebiedsgerichte aanpak mrt.15 RV 12-2-15	Afgehandeld	Initiatief voorstel			v. der Schaaf

## Bijlage - IM-lijst R&W 29 april 2015, afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indiener	Titel	Datum	Cie	Gepende afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
<i>verzoekt het college:</i>											
2013-82	12	D66, S&S, GL en PvdA	<b>Student: geen lastpak!</b>	de categorie 'Studentenoverlast' niet langer apart te hanteren bij de verslaglegging van het medipunt/Zorg en Overlast.	R&W	Cbrf. 15-5-2014	Afgehandeld	motie	Jongeren-huisvesting en overlast		
2013-83	12	CDA, SP	<b>Categorie kamerverhuur zichtbaar</b>	bij het administreren van Buren- of Geluidsoverlast, ook de betreffende woonvorm, zoals bijvoorbeeld kamerverhuurpand, te registreren	R&W	Cbrf. 15-5-2014	Afgehandeld	motie	Jongeren-huisvesting en overlast		
2014-29	6	PvdA, D66	<b>Stad aan zet</b>	1. in het vierde kwartaal van dit jaar aan de raad te rapporteren over de uitkomsten van de initiatiefvoorstellen van de PvdA en D66 met betrekking tot bewonersparticipatie en daarbij aandacht te besteden aan de mogelijkheden om het principe van Let's Gro ook op wijkniveau toe te passen; 2. met de raad in gesprek te gaan over de manier waarop de gemeente Groningen om kan gaan met vragen, initiatieven en ideeën uit de samenleving en het stimuleren daarvan en de rol die de raad hierin kan spelen.	R&W	Motiebrief 10-10-14, LPB congres en Let's Gro nov. '14, RV 12-2-15	Afgehandeld	motie	Voorjaarsdebat		Van der Schaaf
2014-30	6	PvdA	<b>Sociaal en fysiek sterke wijken</b>	1. de kennis en kracht van de wijkteams niet verloren te laten gaan; 2. bij de wijkcampak in de nieuwe woonwisse de wijze lessen en 'goed practice' vanuit het NLA en de wijkteams mee te nemen; 3. te onderzoeken of de wijkteams in de doorontwikkeling van sociale teams binnen de gebiedsgerichte aanpak een belangrijke rol kunnen blijven spelen.	R&W	Mee in gebiedsgerichte aanpak mrt.15 RV 12-2-15	Afgehandeld	motie	Voorjaarsdebat	VSD	Van der Schaaf
2014-103	11	S&S, D66	<b>Gebalanceerd in gesprek</b>	om met behulp van de wijkwerkhouders het participatieproces zo vorm te geven dat het de bevolkingsamenstelling in de wijk reflecteert en er zodoende zorg voor te dragen dat bewoners uit de wijk evenwichtig en gebalanceerd worden vertegenwoordigd.	R&W	RV 12-2-15	Afgehandeld	motie	Begroting 2015		

## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

### Raadsvoorstel



Onderwerp **Huisvestingsverordening 2015**

Registratienr. 4952765 Steller/teelnr. M. de Boer/ 8212 Bijlagen 1

Classificatie  Openbaar  Geheim

Vertrouwelijk

Portefuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

R&W

#### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de huisvestingsverordening 2015 vast te stellen;
- II. de huisvestingsverordening 2015 per 1 juli 2015 in werking te laten treden;
- III. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeenteblad.

#### Samenvatting

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 vastgesteld. De Huisvestingswet 2014 vervangt de bestaande Huisvestingswet en is van kracht sinds 1 januari 2015. Bestaande verordeningen vervallen van rechtswege op 1 juli 2015. De wet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (en de verandering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad). Ingrijpen door gemeenten is niet vanzelfsprekend. Er moet sprake zijn van schaarste op de woningmarkt, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten: verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Bovendien moet het gaan om de goedkope woningvoorraad. Deze schaarste moet door ons worden onderbouwd en alleen dan kunnen we regels stellen in een huisvestingsverordening die maximaal 4 jaar geldig is.

De huisvestingsverordening dient voor 1 juli 2015 te zijn vastgesteld, aangezien de huidige verordening waar onder andere het 15%-beleid onder valt, dan komt te vervallen. Op 24 juni 2015 leggen wij uw raad de woonvisie en een voorstel voor het kamerverhuurbeleid voor. Wij leggen u dan ook een huisvestingsverordening voor die op de lijn van de woonvisie is gebaseerd. Naar aanleiding van de uitkomst van de behandeling hiervan in uw raad kunnen we deze huisvestingsverordening nog aanpassen.

Om niet vooruit te lopen op de besluitvorming van 24 juni en om voldoende tijd te nemen om met u van gedachten te wisselen over de woonvisie en het voorstel voor het kamerverhuurbeleid, leggen wij u nu alvast een verordening voor. Deze is gebaseerd op ons huidige beleid, zodat we deze voorlopig nog zoveel mogelijk op dezelfde voet kunnen continueren.

B&W-besluit d.d.: 7 april 2015



## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

### **Aanleiding en doel**

De aanleiding voor deze verordening is de nieuwe Huisvestingswet 2014 die per 1 januari 2015 in werking is getreden. Binnen 6 maanden vervalt de huidige verordening. Dit betekent dat uw raad voor 1 juli 2015 een verordening moet hebben vastgesteld om te kunnen blijven sturen op de woonruimteverdeling en de bestaande woningvoorraad. Deze nieuwe huisvestingsverordening zal zijn gebaseerd op de woonvisie en het beleid voor onder andere kamerverhuur. De actualisatie van de woonvisie en een voorstel voor het kamerverhuurbeleid wordt op 24 juni aan uw raad voorgelegd. Daarbij leggen wij u ook een huisvestingsverordening voor die in de lijn van de woonvisie ligt. Om voldoende tijd te nemen om met u van gedachten te wisselen en ook om ruimte te creëren deze verordening op basis van de behandeling van de woonvisie en het voorstel voor kamerverhuur nog aan te passen, leggen wij u nu een verordening voor die is gebaseerd op ons huidige beleid. We kunnen dan ons beleid met de 15%-norm voorlopig voortzetten en zodoende ontstaat er geen gat in de overgang van de oude naar een nieuwe verordening.

De voorliggende verordening is zoveel mogelijk in lijn met de huidige verordening opgesteld. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

- de verordening is voorzien van een onderbouwing van de schaarse en goedkope woningvoorraad waarop de verordening van toepassing is;
- de woonruimteverdeling en toewijzing van sociale huurwoningen is in overleg met de corporaties aangepast aan de ervaringen in de praktijk;
- de toewijzing van standplaatsen is door invoering van het woonwagengereguleerder op een andere manier ingericht.

Bij de behandeling van de woonvisie en het voorstel voor kamerverhuurbeleid in uw raad van 24 juni zullen wij met u in discussie gaan over bijvoorbeeld de huidige uitzondering voor de binnenstad en de time-out voor Selwerd. Op basis van de uitkomst van deze discussie zullen we zo nodig de nieuwe huisvestingsverordening aanpassen. De Huisvestingswet 2014 biedt daarnaast nu ook de mogelijkheid om bouwkundige woningsplitsingen te reguleren. Dit reguleren wij nu in het bestemmingsplan woningsplitsing, maar het heeft de voorkeur om dit ook in de uiteindelijke verordening op te nemen.

### **Kader**

Het kader is de Huisvestingswet 2014. Belangrijkste wijziging is dat wij alleen nog mogen sturen op dat deel van de woningvoorraad dat schaars en goedkoop is. Onder Argumenten en afwegingen gaan wij nader hier op in.

### **Argumenten en afwegingen**

Met de nieuwe Huisvestingswet mogen wij alleen nog sturen op de schaarse en goedkope woningvoorraad. Dit geldt zowel voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen als voor koopwoningen. Dit betekent dat wij moeten bepalen wat wij schaars en goedkoop vinden binnen de gemeente Groningen. Alleen voor dit deel van de woningvoorraad mogen wij nog regels opnemen voor de woonruimteverdeling en of vergunningen eisen voor bijvoorbeeld het onttrekken en samenvoegen van woningen.

Sociale huurwoningen in Groningen zijn schaars. Dit blijkt uit woningmarktonderzoek en bijvoorbeeld de wachttijden voordat een woning wordt toegewezen. Voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen hanteren we als prijsgrens de huurtoeslaggrens (€ 710,68 in 2015).

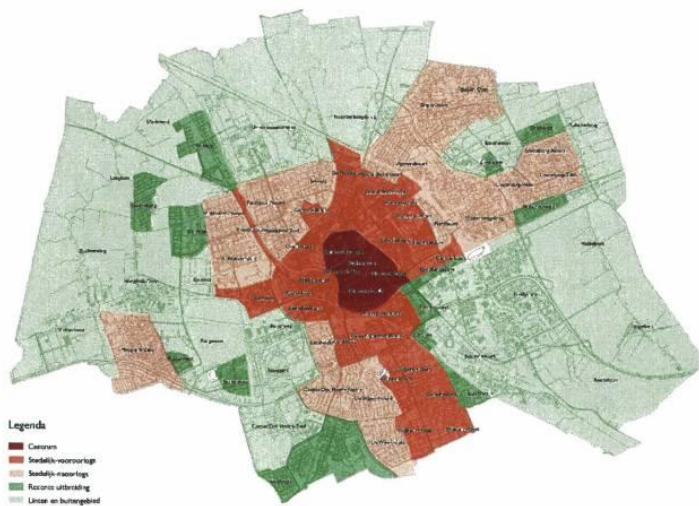
Uit woningmarktonderzoek blijkt verder dat zelfstandige gezinswoningen in onze stad schaars zijn. Door het grote aandeel studenten en jongeren in onze stad staan juist deze woningen onder druk om omgezet te worden naar vormen van kamerverhuur. Met ons huidige beleid van de 15%-norm proberen wij dan ook zelfstandige (gezins)woningen te beschermen met als doel dat wij evenwichtige opgebouwde en leefbare wijken behouden.

Zolang uw raad nog niet besloten heeft over de nieuwe woonvisie en het voorstel voor het kamerverhuurbeleid, willen we ons huidige beleid voortzetten om te voorkomen dat we de 15%-norm niet meer kunnen hanteren. De voorliggende huisvestingsverordening is dan ook zoveel mogelijk in lijn van onze huidige verordening. Om dit beleid te kunnen voorzetten hebben wij echter een onderbouwing moeten maken van de schaarse en goedkope woningvoorraad in Groningen waarop de huisvestingsverordening op van toepassing is.

## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

Door adviesbureau KAW is een analyse gemaakt naar de prijzen die horen bij de schaarse zelfstandige gezinswoningen, zie de bijlage bij dit raadsvoorstel. Om tot een werkbaar overzicht te komen is hiervoor de stad als volgt opgedeeld met bijbehorende prijsgrenzen, gebaseerd op de huidige WOZ-waarden. Op basis van deze WOZ-waarden is een standaard deviatie toegepast om te zorgen dat door prijsopdriving de grenzen omzeild kunnen worden:

Indeling marktgebieden	Bovengrens	Kleur op de kaart
Centrum	€ 825.000	Donker rood
Stedelijk-vooroorlogs	€ 575.000	Donker oranje
Stedelijk-naoorlogse	€ 450.000	Licht oranje
Recente uitbreiding	€ 600.000	Midden groen
Linten en buitengebied	€ 600.000	Licht groen



De consequentie is dat alle woningen die binnen deze delen van de stad en binnen de gestelde prijsgrens vallen een vergunning nodig hebben voor het onttrekken naar kamerverhuur, het kadastraal splitsen van woningen en het samenvoegen van woningen. Voor alle woningen die boven deze prijsgrens liggen kunnen we geen vergunning meer eisen. Door de gekozen indeling en prijsgrens is voor de meeste gezinswoningen een vergunning nodig.

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

De voorliggende huisvestingsverordening is een continuering van ons huidige beleid, aangepast naar de nieuwe Huisvestingswet 2014. Er is daarom geen afstemming geweest met belanghebbenden en er heeft geen participatie plaatsgevonden. Bij de actualisatie van de woonvisie en ons kamerverhuurbeleid vindt een uitgebreide participatie plaats. Op basis hiervan en de resultaten van de woonvisie wordt een definitieve huisvestingsverordening opgesteld.

### Financiële consequenties

Niet van toepassing.

## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

---

### Overige consequenties

Niet van toepassing.

### Vervolg

Zoals aangegeven leggen wij uw raad bij de behandeling van de woonvisie en het beleid voor kamerverhuur op 24 juni een hierop gebaseerde huisvestingsverordening voor. Deze kunnen wij nog aanpassen aan de hand van de uitkomsten van de behandeling in uw raad. Doordat we voor de tussenliggende periode nu een verordening vaststellen kunnen we ons huidige beleid continueren en hebben we daarmee de tijd om uitgebreid met u van gedachten te wisselen over de woonvisie en een voorstel voor het kamerverhuurbeleid.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

# Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

-ontwerp-

## HUISVESTINGSVERORDENING 2015 GEMEENTE GRONINGEN

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

gelet op de Huisvestingswet 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2015;

HEEFT BESLOTEN:

De Huisvestingsverordening 2015 vast te stellen.

### HOOFDSTUK I BEGRIPSBEPALINGEN

#### Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. het college : het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;
- b. de wet : de Huisvestingswet 2014;
- c. eigenaar : onder 'eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek' wordt in deze verordening mede verstaan: de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- d. de corporaties : toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de woningwet met woningbezit in Groningen: (Lefier, Christelijke Woningstichting Patrimonium, Nijestee, Steelande wonen en Stichting De Huismeesters);
- e. onzelfstandige woonruimte : woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keukenvoorzieningen, wc en douche of bad) buiten die woonruimte;
- f. woningzoekende : huishouden dat staat geregistreerd in een inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 7.

# Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

## HOOFDSTUK II WOONRUIMTEVERDELING

### *Paragraaf 1 Mandaat en vergunning*

#### *Artikel 2 mandaat corporaties*

Van de bevoegdheid tot woonruimteverdeling en van de afhandeling van de bezwaarprocedure kan mandaat worden verleend aan de corporaties.

#### *Artikel 3 huisvestingsvergunning*

Het is verboden zonder vergunning van het college woonachtig te zijn:

- a. in een woning in bezit bij een van de corporaties met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de wet op de Huurtoeslag.
- b. op een standplaats in bezit bij de gemeente Groningen.

#### *Artikel 4 aanvragen*

Door middel van het aanvaarden van een onder deze regeling aangeboden woning of standplaats dient de huurder tevens een aanvraag om een vergunning in

#### *Artikel 5 besluit huisvestingsvergunning*

1. De beslissing op de aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt binnen 10 dagen na het tijdstip van de indiening van de aanvraag genomen en schriftelijk ter kennis van de aanvrager gebracht.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in elk geval:
  - a. de woning waarop zij betrekking heeft; en
  - b. de naam (namen) van degene(n), die als vergunninghouder worden aangemerkt.

#### *Artikel 6 samenwonende*

Een persoon die gedurende twee jaren onafgebroken feitelijk een gezamenlijk huishouden voert met de vergunninghouder en gedurende die tijd als bewoner op het betreffende adres staat ingeschreven in de Basisregistratie personen, wordt mede-vergunninghouder.

#### *Artikel 7 intrekken vergunning*

De in artikel 18 lid 1 onder a van de wet gestelde termijn is één maand.

### *Paragraaf 2 register van woningzoekenden*

#### *Artikel 8 register van woningzoekenden*

1. Het college registreert op hun verzoek iedere woningzoekende.
2. Het register kent de volgende onderdelen:
  - a. een register van woningzoekende voor goedkope woningvoorraad in corporatiebezit.
  - b. een register voor standplaatsen.
  - c. een register voor doelgroep woningen voor (ex) woonwagenebwoners.

#### *Artikel 9 inschrijving en verlenging*

1. Het college kan voor inschrijvingen en verlengingen de digitale weg exclusief openstellen.
2. Het college mag vragen om:
  - persoonsgegevens en leeftijd(en);
  - gegevens over de huidige woon- of verblijfplaats en zo nodig gegevens over het woonverleden;
  - de contactgegevens;

## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

- in voorkomende gevallen gegevens over de activiteiten als kermisexploitant;
  - in geval van urgentie de benodigde gegevens om de urgentiebehoefte vast te stellen.
3. Het moment van ontvangst van alle gevraagde gegevens geldt als inschrijvingsmoment.
  4. Een bewijs van inschrijving vermeldt in ieder geval de datum van inschrijving.
  5. De inschrijving is gerekend vanaf de dag, waarop deze plaatsvond, geldig tot een jaar na afloop van de maand van inschrijving.
  6. Voor inschrijving en verlenging mag het college een vergoeding vragen voor de administratieve kosten.
  7. Tenminste vier weken voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving zendt het college de woningzoekende een bericht tot verlenging daarvan.
  8. De woningzoekende dient na het verzenden van het bericht bedoeld in het vorige lid en voor het verstrijken van de geldigheidsduur zijn inschrijving op de aangegeven wijze te verlengen.

### Artikel 10 *uitschrijven register*

Het college haalt de naam van de woningzoekende in het register, als bedoeld in artikel 5 van deze verordening door, indien:

- a. na inschrijving door de woningzoekende in de gemeente Groningen een woning of standplaats is betrokken waarvoor hij zich had aangemeld;
- b. is gebleken dat de woningzoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving waaronder begrepen het niet op de voorgeschreven wijze verlengen van de inschrijving;
- c. de woningzoekende opzettelijk onjuiste gegevens verstrekt of voor vergunningverlening van belang zijnde verandering in die gegevens nalaat door te geven;
- d. het een uitgezet huishouden betreft dat na uitzetting binnen een periode van vijf jaar voor een tweede maal door een gerechtelijke uitspraak uit een woning in Groningen is gezet;
- e. het een uitgezet huishouden betreft dat is uitgezet om reden van zeer ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het corporatiebestand geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden.

### Paragraaf 3 *Aanbieding van woonruimte*

#### Artikel 11 *bekendmaken woningen*

1. Het college moet de woning aanbieden aan de eerst in aanmerking komende ingeschrevene.
2. Bekendmaking kan via een algemene bekendmaking op een van te voren aan de ingeschrevenen bekend gemaakte wijze.
3. De algemene bekendmaking moet voor alle ingeschrevenen gelijkelijk toegankelijk zijn.
4. Er moet bij de bekendmaking een voor alle belangstellenden toegankelijke wijze zijn bepaald waarmee de belangstelling voor toewijzing duidelijk wordt gemaakt.

#### Artikel 12 *registratie woningzoekenden*

1. Woningzoekenden worden geregistreerd op volgorde van aantal punten.
2. Voor zover een woningzoekend huishouden bestaat uit twee of meer personen, wordt de hoeveelheid punten bepaald door:
  - a. de punten die voortvloeien uit de langste inschrijfduur op te tellen bij de punten die voortvloeien uit de langste woonduur van de betrokken woningzoekenden.
  - b. urgentiepunten blijven geldig als dit verenigbaar is met reden van urgentietoekenning.

## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

3. Indien het huishouden van een woningzoekende bestaat uit twee of meer personen, wordt bij splitsing als inschrijfdatum gerekend de datum waarop de personen zich laatstelijk als woningzoekend lieten registreren of bijschrijven.

### Artikel 13 *toewijzing*

1. Toewijzing vindt plaats aan een huishouden met ten minste één persoon van 18 jaar of ouder.
2. De toewijzing vindt plaats aan het huishouden dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de meeste punten.
3. Het aantal punten wordt bepaald door:
  - a. een punt voor elke maand tussen de datum van inschrijving en de rekendatum;
  - b. een halve punt voor elke maand tussen rekendatum en de ingangsdatum van huurcontract in een woning
    - van een corporatie;
    - in de gemeente;
    - met een huur onder de onder de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de wet op de Huurtoeslag;
  - c. punten verkregen door urgentieaanvulling.
4. Bij woningen voor speciale doelgroepen wordt toegewezen aan het huishouden dat behoort tot de doelgroep en dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de meeste punten.
5. Indien de woning na vijf toewijzingen is afgewezen mag worden afgeweken van de toewijzingsregels.
6. Het college kan in bijzondere omstandigheden afwijken van de toewijzingsregels.

### Artikel 14 *urgentie*

1. Woningzoekenden kunnen een urgentie aanvragen.
2. Er is sprake van urgentie als een huishouden in een zodanige noodsituatie verkeert dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is. De situatie kenmerkt zich door een plotseling karakter. Betrokkenen dienen daarbij aannemelijk te maken zelf niet in staat te zijn binnen drie maanden andere, gezien het probleem, geschikte woonruimte te vinden.
3. Om voor urgentie in aanmerking te komen moet aanvrager:
  - a. deel uitmaken van een huishouden met een inkomen lager dan de door het rijk voorgeschreven inkomensgrens voor een sociale huurwoning;
  - b. deel uitmaken van een huishouden die ten minste twee jaar woonachtig zijn in de gemeente Groningen;
  - c. deel uitmaken van een huishouden buiten de gemeente Groningen en de voorzieningen waarop de urgentie betrekking heeft, uitsluitend in de gemeente Groningen beschikbaar zijn.
4. Urgentie kan verleend worden op basis van de volgende factoren:
  - a. sociale indicatie;
  - b. medische redenen;
  - c. ingeval van een aantoonbare calamiteit met uitzondering van bewoners van onzelfstandige woonruimte;
  - d. personen genoemd in artikel 16 lid 1 van de wet.
5. De verleende urgentie kan bestaan uit een aanvulling tot een maximaal, door het college te bepalen, aantal punten gedurende een periode van drie maanden.
6. Ingeval van zeer bijzondere omstandigheden, personen genoemd in artikel 16 lid 2 van de wet of ingeval van verhuizingen als gevolg van uitvoering van gemeentelijke wijkvernieuwingsplannen kan het college woningen direct toewijzen.

## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

### Artikel 15 *woningtoewijzing voor speciale doelgroepen (artikel 11 wet)*

Het is toegestaan een op voorhand aangewezen deel van de woningen gedurende 13 weken met voorrang toe te wijzen aan;

- ingeschrevenen jongeren niet ouder dan 30 jaar;
- ingeschrevene minimaal ouder dan 55 jaar;
- ingeschrevene die woonachtig zijn in woonwagens of redelijkerwijs kunnen worden beschouwd als tot die groep behorend;
- ingeschrevene met een Zorgindicatie passend bij de voorzieningen in of rond de woning;
- ingeschreven muzikanten/kunstenaars (in opleiding).

### **Paragraaf 4** *bijzondere voorschriften toewijzing standplaatsen en doelgroepwoningen (ex)woonwagengebwoners*

#### Artikel 16 *wachlijst*

1. Het college houdt een wachtlijst aan voor:
  - a. de woonwagenlocaties, inclusief de doelgroepwoningen, 'De Kring', 'Peizerweg', 'Zuiderweg' en 'Leegeweg';
  - b. de woonwagenlocaties in Beijum;
  - c. de woonwagenlocatie Helper Westsingel;
  - d. de woonwagenlocatie locatie Gdanskweg.
2. Personen op de wachtlijsten moeten 18 jaar of ouder zijn.

#### Artikel 17 *rangorde op de wachtlijsten*

1. Voor de wachtlijst woonwagenlocaties De Kring, Peizerweg, Zuiderweg en Leegeweg, en de wachtlijst woonwagenlocaties Beijum is de rangorde:
  - a. eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren en sindsdien woonachtig is;
  - b. daarna de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is en daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is;
  - c. daarna de ingeschrevene die tenminste 10 jaar aaneengesloten op de locaties respectievelijk de locatie woonachtig is;
  - d. daarna de ingeschrevene die tenminste 10 jaar aaneengesloten rechtsgeldig in een woonwagen op een standplaats elders in de gemeente Groningen woont of heeft gewoond;
  - e. daarna de ingeschrevene die rechtsgeldig tenminste 10 jaar aaneengesloten buiten de gemeente Groningen in Nederland rechtmatig in een woonwagen op een standplaats woont of heeft gewoond;
  - f. daarna de overige ingeschrevenen.
2. Voor de wachtlijst woonwagenlocatie Helper Westsingel:
  - a. eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren en sindsdien woonachtig is;
  - b. daarna de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is en daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is;
  - c. daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen de gemeente Groningen staat ingeschreven;



## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

- d. daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen elders in Nederland staat ingeschreven
- e. daarna de overige ingeschrevenen.
3. Voor de wachtlijst woonwagenlocatie Gedanskweg is de rangorde:
  - a. eerst de ingeschrevene die op de betreffende locaties of de locatie is geboren, sindsdien woonachtig is en aantoonbaar kermisexploitant;
  - b. daarna de ingeschrevene die op de locaties respectievelijk de locatie geboren is, daar tenminste 10 jaar aaneengesloten woonachtig is en aantoonbaar kermisexploitant;
  - c. daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen de gemeente Groningen staat ingeschreven;
  - d. daarna de ingeschrevene die aantoont een in een woonwagen verblijvende en reizende kermisexploitant te zijn en in de Basisregistratie personen elders in Nederland staat ingeschreven
  - e. daarna de overige ingeschrevenen.
4. Voor het overige wordt op de wachtlijst de volgorde van inschrijving aangehouden.

### Artikel 18 *toewijzing*

1. het college wijst de standplaats of de doelgroepwoning toe aan de eerst ingeschrevene op de van toepassing zijnde wachtlijst.
2. het college mag een standplaats inclusief een aanwezige te verhuren woonwagen toewijzen.
3. Indien hun ouders of verzorgers overlijden of naar een verpleeghuis verhuizen, kunnen kinderen van 18 jaar en ouder die tenminste 10 jaar bij hun ouders of verzorgers inwonen het huurcontract van de ouder(s) op hun naam krijgen. Het oudste kind komt daarvoor dan als eerste in aanmerking. Het college kan vrijstelling verlenen van de leeftijdsgrens van 18 jaar.
4. Het college kan in bijzondere omstandigheden afwijken van de toewijzingsregels.

### Artikel 19 *Overige bepalingen*

De toewijzing van een standplaats wordt ingetrokken als de ingeschrevene niet binnen 6 maanden kan voorzien in een woonwagen met omgevingsvergunning.

## HOOFDSTUK III WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

### *Paragraaf 1 onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming*

#### Artikel 20 *huisvestingsvergunning*

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet is van toepassing op woningvoorraad in:
  - a. het centrum voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 825.000;
  - b. de stedelijke vooroorlogse wijken voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 575.000;
  - c. de stedelijke naoorlogse wijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 450.000;
  - d. de recente uitbreidingswijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 600.000;
  - e. de woningen in de linten/buitengebied met een WOZ Waarde beneden de € 600.000.
2. De vergunningplicht geldt voor woningen die worden onttrokken:
  - voor ander gebruik dan wonen;
  - voor samenvoeging met een andere woning;
  - aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte.
3. woonruimten in eigendom bij corporaties zijn uitgezonderd:

## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

4. de vergunningplicht geldt niet in het geval:
  - a. de woning geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
  - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
  - c. de woning minder dan vier verhuurbare kamers heeft en aan maximaal drie personen onzelfstandig wordt verhuurd.

### Artikel 21 *Aanvraag vergunning*

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag kan het college de volgende gegevens opvragen:
  - a. de gegevens van de eigenaar (naam, BSN, adresgegevens) of bedrijfsgegevens, contactgegevens aanvrager of gemachtigde;
  - b. de gegevens van het betreffende pand en de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
  - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of de omgevingsvergunning aspect bouwen.

### Artikel 22 *Voorwaarden en voorschriften*

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden ingeval van een beperkte geldigheidsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.

### Artikel 23 *Weigeringsgronden*

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
  - a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
  - b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
  - c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu en leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. aan de vereisten van lid 1 wordt in elk geval niet voldaan in het geval dat:
  - a. een woning is gelegen in de wijk Selwerd;
  - b. in het gebied, waarop het voorbereidingsbesluit Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat betrekking heeft tot 21 februari 2016;
  - c. als 15% van de woonfuncties per straat, uitgezonderd de straten binnen de diepenring, zijn vergund om te worden onttrokken voor de realisatie van onzelfstandige woonruimte;
    - als straten gelden alle straten met een eigennaam aangegeven op de gemeentelijke stratenlegger. De volgende straatdelen gelden als zelfstandige straat:
      - o Hoendiep 1 t/m 95 oneven (alle adressen in de buurt Kostverloren);
      - o Hoendiep alle overige adressen;
      - o Paterswoldseweg 1 t/m 111 oneven en 2 t/m 66 even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt/Badstratenbuurt en Laanhuizen);
      - o Paterswoldseweg alle overige adressen;
      - o Peizerweg 1 t/m 85 oneven en 2 t/m 70 even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt)
      - o Peizerweg alle overige adressen;

## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

- als woningen tellen alle woonfuncties uitgezonderd de woonfuncties in:
  - o Aquamarijnstraat: nummers 3 t/m 865;
  - o Goudlaan: nummers 2 t/m 36, 33 t/m 99, 101 t/m 283, 152 t/m 186, 301 t/m 551, 563 t/m 813;
  - o Surinamestraat: nummers 1 t/m 167, 122 t/m 144, 169 t/m 191;
  - o onzelfstandige woningen in bezit van een corporatie.
- 3. Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de diepening die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien
  - de woning boven een winkel is gelegen;
  - de betreffende woning als “woning boven winkel” of “bovenwoning” in de woonruimtereregistratie geregistreerd stond; en
  - de woning tenminste 1 jaar leeg staat;

### *Paragraaf 2 bijzonder regels kadastrale splitsing*

#### *Artikel 24 huisvestingsvergunning*

De vergunning voor kadastrale splitsing is niet van toepassing op woningen die minder dan 15 jaar voor het passeren van de, op die gebouwen van toepassing zijnde, akte van splitsing tot stand zijn gekomen.

#### *Artikel 25 aanvraag vergunning*

1. bij een aanvraag om een splitsingsvergunning dient een splitsingsplan te worden overgelegd dat ten minste bestaat uit bouwkundige tekeningen zijnde:
  - een schets van de indeling in de vorm van alle plattegronden, schaal 1 op 100;
  - een schets van de met de splitsing gewenste eigendomswijziging, waarbij ook horen open erven, tuinen en bergingen schaal 1 op 100;
  - schets van de omgeving volgens het kadaster, schaal niet kleiner dan 1 op 1000.
2. Het college stelt de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, zo spoedig mogelijk schriftelijke in kennis van de aanvraag. Deze kennisgeving bevat informatie over de procedure van de aanvraag en wijst de bewoners op de mogelijkheid hun zienswijze met betrekking tot de aanvraag aan het college kenbaar te maken.

#### *Artikel 26 weigeringsgronden*

1. Het college weigert een splitsingsvergunning, indien:
  - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet; en
  - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
2. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
  - a. het college ingevolge de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
  - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

### Artikel 27 *aanhouden aanvraag*

1. Het college kan de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 25, lid 1, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
2. Indien het college de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

### Artikel 28 *intrekken*

Het college kan een splitsingsvergunning ook intrekken, indien niet binnen een jaar nadat de splitsingsvergunning is verleend, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

## HOOFDSTUK VI OVERIGE BEPALINGEN

### Artikel 29 *toezichthouders*

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

### Artikel 30 *inwerkingtreding, geldingsduur en citeertitel*

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en is geldig tot 1 juli 2019
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening 2015.

## Artikel II

Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 16 februari 2011, in werking getreden 25 februari 2011 vervalt op 1 juli 2015 van rechtswege.

Deze verordening vervangt tevens de volgende college besluiten:

- van 28 april 2008 de Evaluatie tijdelijke maatregel kamerverhuurpanden;
- van 11 januari 2011, nr. 4o, de Beleidsregel onttrekkingsvergunningen uitzondering wonen boven winkels;
- van 8 juli 2014, nr. 3c, de Aanvulling beleidsregels betreffende kamerverhuurpanden (tijdelijke maatregel kamerverhuur Selwerd);
- van 2 december 2014, de beleidsregel uitzondering straten 15%-norm grote corporatieve complexen;
- van 3 februari 2015, nr. 5g een Tijdelijk stop uitgifte onttrekkingsvergunningen A-kwartier.

Gedaan te Groningen ter openbare raadsvergadering van ...

De griffier,

De voorzitter,

drs. A.G.M. (Toon) Dashorst.

Peter den Oudsten





## Input voor de huisvestingsverordening

### Schaarse, goedkope woningen in de gemeente Groningen

datum  
1 april 2015  
werk  
150029  
behandeld door  
Daniel Depenbrock  
Leo Prins

#### I. Inleiding

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 vastgesteld. De Huisvestingswet 2014 vervangt de bestaande Huisvestingswet en is van kracht geworden op 1 januari 2015. Bestaande verordeningen vervallen van rechtswege op 1 juli 2015.

De Huisvestingswet 2014 heeft als doel mogelijkheden te bieden om de positie van kwetsbare groepen op de woningmarkt te beschermen. De wet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (en de verandering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad). Ingrijpen door gemeenten is niet vanzelfsprekend. Er moet sprake zijn van schaarste op de woningmarkt, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten: verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Bovendien moet het gaan om de goedkope woningvoorraad.

Gemeenten moeten onderbouwen dat er sprake is van verdringingseffecten van schaarste en dat ingrijpen noodzakelijk en geschikt is, en welke delen van de woningvoorraad schaars en goedkoop zijn. Pas dan kunnen gemeenten regels stellen over woningtoewijzing, en die delen van de woningvoorraad beschermen tegen bijvoorbeeld omzetting naar kamerverhuur. Een particulier die in die segmenten toch een woning wil omzetten, heeft een vergunning nodig. Dit kan uitsluitend geregeld worden in een Huisvestingsverordening die maximaal 4 jaar geldig is.

In Groningen zijn zelfstandige woningen schaars, in het bijzonder gezinswoningen en ruime appartementen en in het bijzonder in de stedelijke woonwijken. Dit blijkt uit het woningmarktonderzoek uit 2013:

- Door het hoge en groeiende aandeel jongeren en studenten in Groningen is de druk blijvend groot om woningen om te zetten naar kamerverhuur of zelfstandige eenheden. Dit komt het meest voor in stedelijke woonwijken, wat daar leidt tot een nog grotere schaarste aan zelfstandige woningen.
- Om deze reden hebben we in onze huidige verordening met de 15%-norm een maximum opgenomen voor het aantal woningen dat per straat mag worden onttrokken voor kamerverhuur. Dit heeft als neveneffect dat in wijken waar deze norm niet geldt, een 'waterbedeffect' optreedt: ook in die wijken groeit de schaarste.
- Uit analyse van de woning/kamermarkt voor studenten blijkt bovendien dat er overschotten ontstaan aan studentenkamers tot pakweg 25m<sup>2</sup>. Er is juist behoefte is

# Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

aan kamers / studio's met een hogere woonkwaliteit; hiervoor zijn diverse bouwprojecten in voorbereiding of uitvoering.

Vanuit het belang van een goed functionerende woningmarkt is er, op basis van bovenstaande ontwikkelingen, aanleiding om:

- Te sturen op voldoende beschikbaarheid van zelfstandige (gezins-)woningen en behoud van evenwichtig opgebouwde wijken;
- de kamerverhuur of omzetting naar kleine eenheden in gewone woningen eerder terug te dringen dan verder te laten groeien.

## 2. Werkwijze en onderbouwing

### Schaars...

We constateren op basis van het woningmarktonderzoek dat alle zelfstandige woningen in Groningen schaars zijn. De verschillen in vierkantemeterprijs tussen stad en ommeland zijn significant en dit is een van de uitingen van een hoge marktdruk op de Groninger woningvoorraad. Zie voor meer indicaties en uitleg het marktonderzoek zelf.

### .. en goedkoop

Het woningmarktonderzoek biedt houvast in het bepalen van marktgebieden waartussen er verschil is in wat wel of niet goedkoop is. Per marktgebied stellen we een prijsgrens vast waarboven woningen niet langer goedkoop zijn. Daarvoor gebruiken we data<sup>1</sup> over de woningvoorraad en -prijzen. Alle woningen met een prijs daaronder zien we als schaars en goedkoop én daar is een vergunning nodig voor het omzetten van de woning tot kamers of kleine eenheden, het kadastraal splitsen en samenvoegen. De precieze regels hiervoor zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening 2015

### De wijze van rekenen:

- We berekenen de gemiddelde vierkantemeterprijs per woningtype per buurt in een marktgebied;
- We berekenen de gemiddelde woninggrootte in m<sup>2</sup> per woningtype per buurt in een marktgebied;
- Voor beide gemiddelden bepalen we bandbreedte, op basis van één maal de standaarddeviatie in die buurt in een marktgebied;
- Per marktgebied meten we wat de maximale bandbreedte van elk van de onderliggende buurten is. Die grens geldt als prijsgrens.

<sup>1</sup> Data over prijzen, producten en buurten uit 2011. De prijzen in Groningen liggen in 2015 op ongeveer hetzelfde niveau als in 2011 (bron: NVM).

# Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015

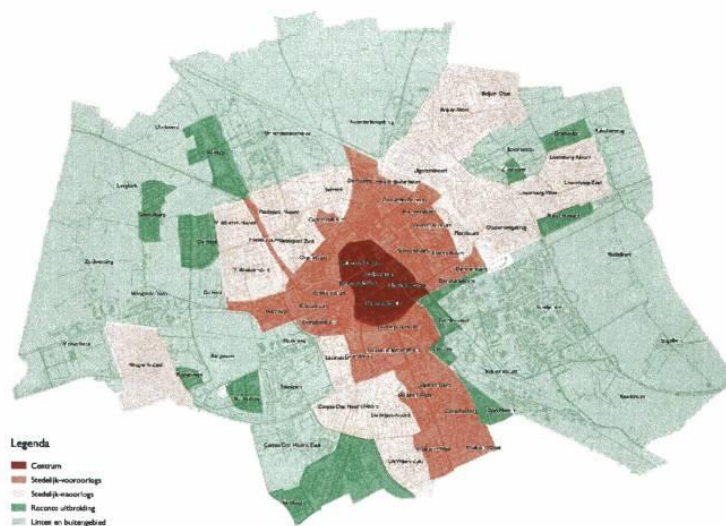
## 3. Resultaat

Met de hiervoor beschreven methode is te beantwoorden welke prijsgrenzen horen bij de schaarse particuliere voorraad.

Tabel 1: Grenzen per marktgebied

Indeling marktgebieden	Bovengrens	Kleur op de kaart
Centrum	€ 825.000	Donker rood
Stedelijk-vooorlogs	€ 575.000	Donker oranje
Stedelijk-naoorlogs	€ 450.000	Licht oranje
Recente uitbreiding	€ 600.000	Midden groen
Linten en buitengebied	€ 600.000	Licht groen

Figuur 1: Grenzen per marktgebied





## Raadsvoorstel - Huisvestingsverordening 2015



# stad.

## bekendmakingen

**Gemeentebladnummer: 2015**

**Datum bekendmaking:                      Projectomschrijving:                      Registratienummer:**

<datum>    Huisvestingsverordening 2015

---

### Huisvestingsverordening 2015

#### De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van <datum>, besluitnummer <nr.>, de Huisvestingsverordening 2015 heeft vastgesteld.

#### Toelichting

Met het vaststellen van deze verordening wordt de oude verordening vervangen die als gevolg van de nieuwe huisvestingswet 2014 per 1 juli komt te vervallen. In de verordening is de verdeling van sociale huurwoningen door corporaties geregeld, is de verdeling van standplaatsen en doelgroepwoningen voor woonwagenbewoners geregeld en zijn de regelingen rond wijzigingen in de woonruimtevoorraad gecontinueerd (onttrekkingsvergunningen, samenvoegingsvergunningen en splitsingsvergunning)

#### Inwerkingtreding en inzage

Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2015.

Dit raadsbesluit ligt vanaf vandaag voor iedereen ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefecten Hof) te Groningen. Het GIC is op dinsdag tot en met vrijdag vrij toegankelijk van 9.00-11.00 uur. Op afspraak kunt u hier terecht op maandag van 13.00-17.00 uur. Op dinsdag, woensdag en vrijdag van 11.00-17.00 uur. En op donderdag van 11.00-19.00 uur.

## Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W 29 april 2015

### Lijst ingekomen collegebrieven voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 29 april 2015

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Financiering Buurtbemiddeling Groningen 2015	19-3-2015	tkn	
2	Woonschepenhaven, melding voortgang	26-3-2015	tkn	
3	Beantwoording motie 'informatie fietsparkeren station'	26-3-2015	tkn	
4	Beantwoording motie 'zonnige perronkappen'	26-3-2015	tkn	
5	Stand van zaken Omgevingswet	26-3-2015	tkn	
6	A-kwartier (april 2015)	2-4-2015	tkn	
7	Evaluatie leefbaarheidsprojecten Studenten en Stadgers 2014	2-4-2015	tkn	
8	Uitgangspuntennotitie Reclamebeleid	2-4-2015	Op agenda	Punt B1
9	Informeren m.b.t. bestedingsvoorstel budget monumenten 2015	9-4-2015	Op agenda	punt B3b
10	Bouwlocatie Eelderzoom-Vuursteenstraat (herontwikkeling Schoollocatie De Vlint)	9-4-2015	tkn	
11	Bestedingsprogramma archeologie 2015	9-4-2015	Op agenda	punt B3c
12	Voorontwerpbestemmingsplan 'Grondberging Roderwolderdijk 2015'	16-4-2015	tkn	

21-4-2015

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

Onderwerp: Uitgangspuntennotitie Reclamebeleid

Steller: Alice Schuilting



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 04 Bijlage(n) 3

Ons kenmerk 4931346

Datum 01-04-2015 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Deze brief is bedoeld om u te informeren over de Uitgangspuntennotitie Reclamebeleid (zie bijlage 1) die wij hebben vastgesteld en waarvoor we de opdracht hebben gegeven deze verder uit te werken in nieuw integraal reclamebeleid.

### Waarom nieuw reclamebeleid

Met het reclamebeleid streven we al jaren na de ruimtelijke kwaliteit in goede banen te leiden, met name van de economisch belangrijke gebieden zoals de binnenstad, bedrijventerreinen en de wijk- en buurtwinkelcentra. Reclame draagt bij aan de levendigheid en herkenbaarheid van de stad en het ondersteunt een gunstig ondernemersklimaat. Dit wordt ook de doelstelling van het nieuwe beleid maar we voegen daar nu aan toe dat het beleid daarnaast toekomstbestendig moet zijn.

Een veel gehoorde klacht over het huidige reclamebeleid is namelijk dat het te rigide is, versnipperd is vastgelegd en daardoor te complex. Er is dan ook grote behoefte aan nieuw beleid waarmee we ruimte creëren voor de snelle ontwikkelingen in nieuwe vormen van reclame. Uiteraard vanuit de ambitie van goede ruimtelijke kwaliteit en met respect voor de cultuurhistorische waarden van de stad. Dit beleid moet resulteren in een set regels waar ondernemers mee uit de voeten kunnen en die goed te hanteren zijn voor vergunningverleners en handhavers.

### Analyse

In 2013 is een start gemaakt met de herziening van het Reclamebeleid. Allereerst is gekeken naar het huidige beleid en is een analyse gemaakt van de huidige praktijk, welke reclame uitingen er zijn, hoe hiermee wordt omgegaan en waar de knelpunten liggen. Ook is gekeken naar hoe de huidige reclamepraktijk wordt ervaren door zowel ondernemers als bezoekers. Er is een enquête uitgezet bij het Stadspanel, waarbij vragen zijn gesteld over de hoeveelheid reclame in woongebieden, binnenstad en bedrijventerreinen.

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met bedrijvenverenigingen (VBZO, VBGW en VBNO), alsook met vertegenwoordigers van binnenstad ondernemers, de GCC en Marketing Groningen.

Uit de analyse is drietal verbeterpunten naar voren gekomen die op korte termijn konden worden ingevoerd: pilot rotondes bedrijventerreinen, procedure voorstel voor snellere afwikkeling aanvragen reclame en de 2-van-3 regel is 2-van-4 regel geworden. U bent hiervan per brief op de hoogte gesteld (RO13.4055398).

Aan de hand van deze analyse is er in het voorjaar van 2014 een aantal scenario's geschetst voor een viertal gebieden in de stad. Deze zijn als discussienotitie door het college besproken (zie bijlage 2). Na de zomer is er vervolgens, op basis van goede en slechte praktijkvoorbeelden, een brainstormsessie geweest met de wethouders Van der Schaaf en Van Keulen, GCC, Citymarketing en een brede ambtelijke vertegenwoordiging. Hiermee is voldoende input verzameld voor de contouren van het nieuwe beleid.

### **Generieke uitgangspunten**

Uit de analysefase is een zestal duidelijke nieuwe vertrekpunten voor het nieuwe beleid naar voren gekomen:

1. Grotere mate van differentiatie. Dit om het huidige reclamebeleid, dat hier en daar te rigide is, beter af te stemmen op de omgevingskarakteristiek. Het nieuwe reclamebeleid zal uitgaan van een gebiedsindeling, afgeleid van de indeling uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, waarvoor (per gebied) een set regels zal gelden met een verbijzondering waar wenselijk.
2. Meer verantwoordelijkheid bij ondernemers. Door een grotere verantwoordelijkheid van de gezamenlijke ondernemers ontstaat een actieve houding ten opzichte van ruimtelijke kwaliteit en meer ruimte voor innovatie, wat in de huidige regelgeving wordt gemist. Met het experimenteergebied Zwanestraat is al enige ervaring opgedaan met wat er gebeurt als we de regie aan de gebruikers van de straat geven. Uiteraard blijven de basisregels voor verkeersveiligheid, leefbaarheid en toegankelijkheid e.d. van kracht. De evaluatie van het experimenteergebied Zwanestraat zal in het tweede kwartaal van dit jaar zijn afgerond. De resultaten nemen we mee bij de uitwerking van dit uitgangspunt.
3. Flexibele regels bij kwaliteitsverbetering. Daar waar nog oude reclame-uitingen aanwezig die we nu niet meer passend vinden is kwaliteitswinst te behalen. In het nieuwe beleid willen we ons flexibel opstellen en een uitzondering op de regels mogelijk maken als het resultaat een verbetering ten opzichte van de oude situatie is.
4. Veranderende rol van handhaving. Als we in het nieuwe beleid de teugels wat laten vieren, zoals we dat nu met het uitstallingsbeleid in de experimenteergebieden doen, dan betekent dat ook wat voor de handhaving. We gaan meer met de ondernemers in gesprek, maar op het gebied van openbare orde, leefbaarheid en/of veiligheid blijven we handhaven.

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

---

5. Professionaliseren citydressing en evenementen en activiteiten. Het nieuwe beleid moet ruimte bieden aan de professionaliseringsslag bij promotie voor activiteiten en evenementen in de openbare ruimte, zowel wat betreft citydressing als de reguliere spandoeken van verenigingen en stichtingen. Uitgangspunt hierbij is dat er geen hoge financiële barrières ontstaan.
6. Regelgeving vereenvoudigen. Er is een duidelijk roep om een vereenvoudiging van de regelgeving rondom reclame samen met een deregulering. We gaan onderzoeken of we een gecombineerde Reclame- Welstandsnota kunnen maken.

Vanuit deze generieke uitgangspunten gaan we bij de verdere uitwerking na in hoeverre de regels voor de afzonderlijk reclame-uitingen aanpassing behoeven. Hierbij gaan we er vanuit dat onze rol in de toekomst vaker faciliterend zal zijn, waar dat kan.

### Vervolg

We gaan de Uitgangspunten Reclamebeleid nu verder uitwerken tot nieuw reclamebeleid. Tijdens deze fase betrekken we de relevante externe partijen, zoals onder Analyse beschreven. Ook uw raad zullen we in deze fase betrekken en informeren. De planning is dat we dit beleid in het najaar van 2015 ter vaststelling aanbieden aan uw raad.

Voor dit moment hopen we u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

BIJLAGE

## Reclame

- Korte termijn voorstel december 2013
- Lange termijn: richting noodzakelijk
- Bezoeker & ondernemer
- Rol mbt Ruimtelijke Kwaliteit?
- Inhoudelijk discussie voeden
- 4 straten, 4 scenario's

## Reclame

- Beleid jaren 90: aantrekkelijke binnenstad
- Realiteit buiten sluit niet aan op regels binnen
- Niet toekomstgericht
- Weinig draagvlak & capaciteit handhaving

# Reclame



- Herestraat
- Boteringestraat
- Overwinningsplein
- Kieler Bocht

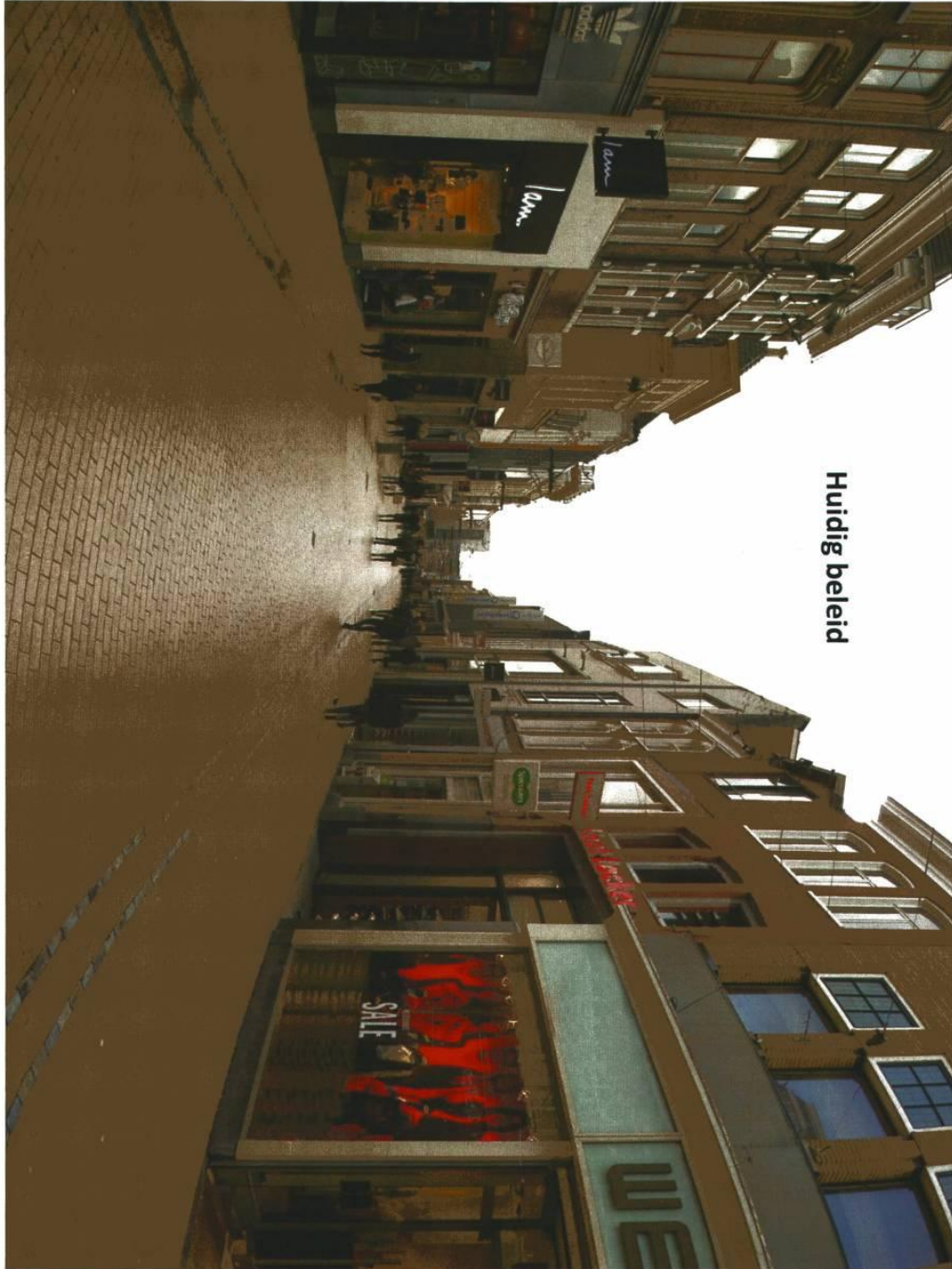


Collegebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid



Geen reclame

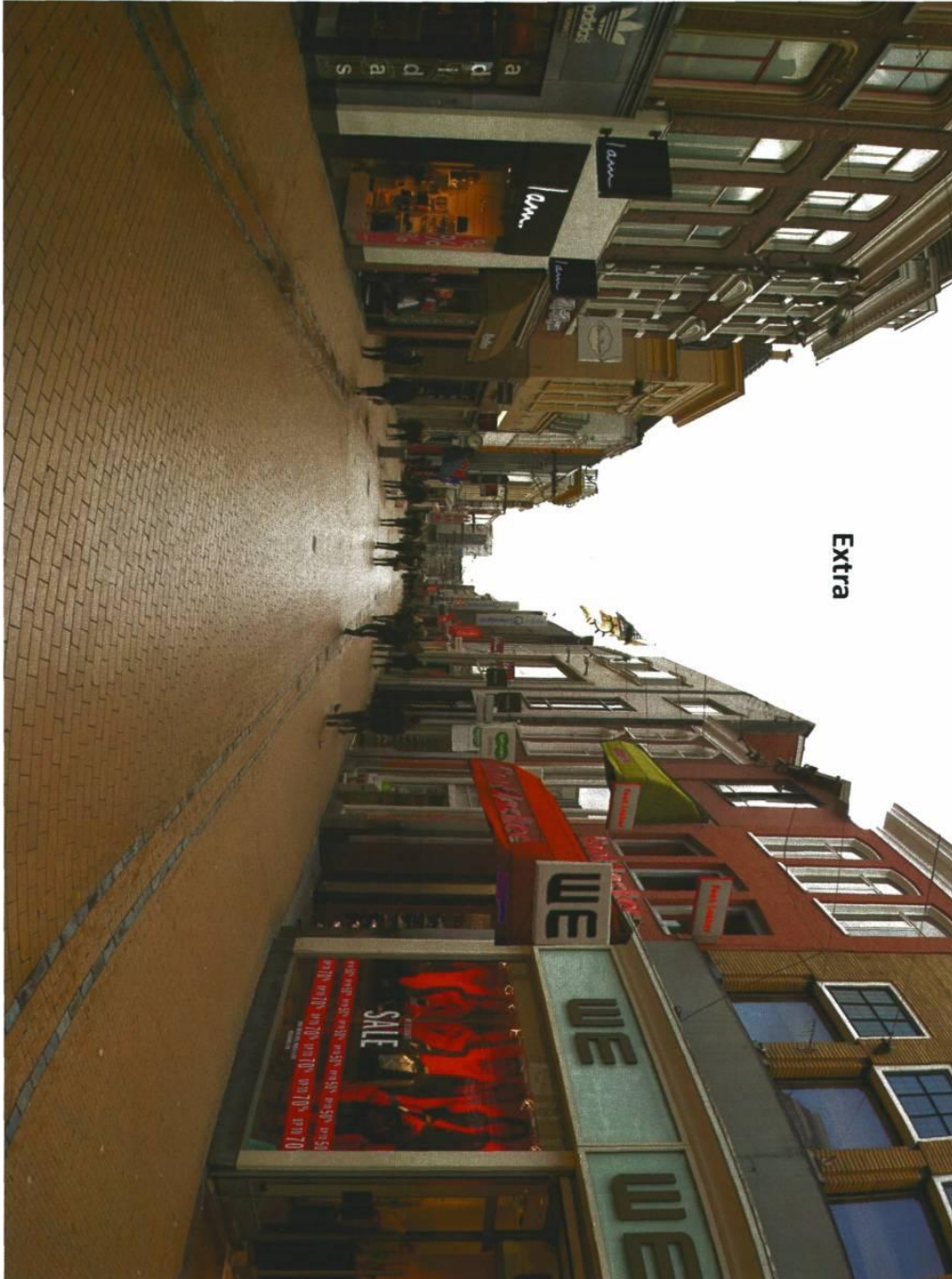
## Collegebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid



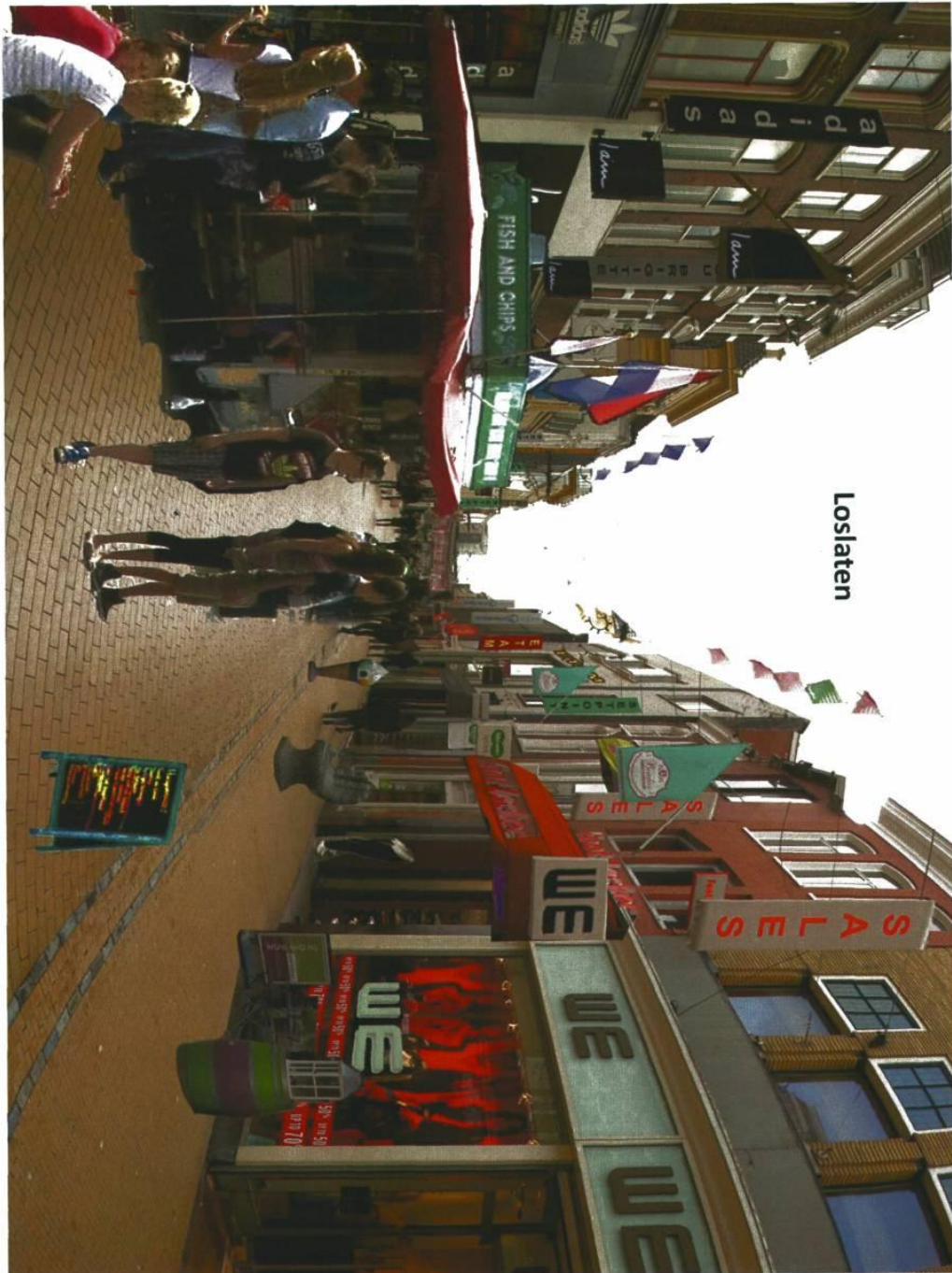
Huidig straatbeeld



Collegedebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid



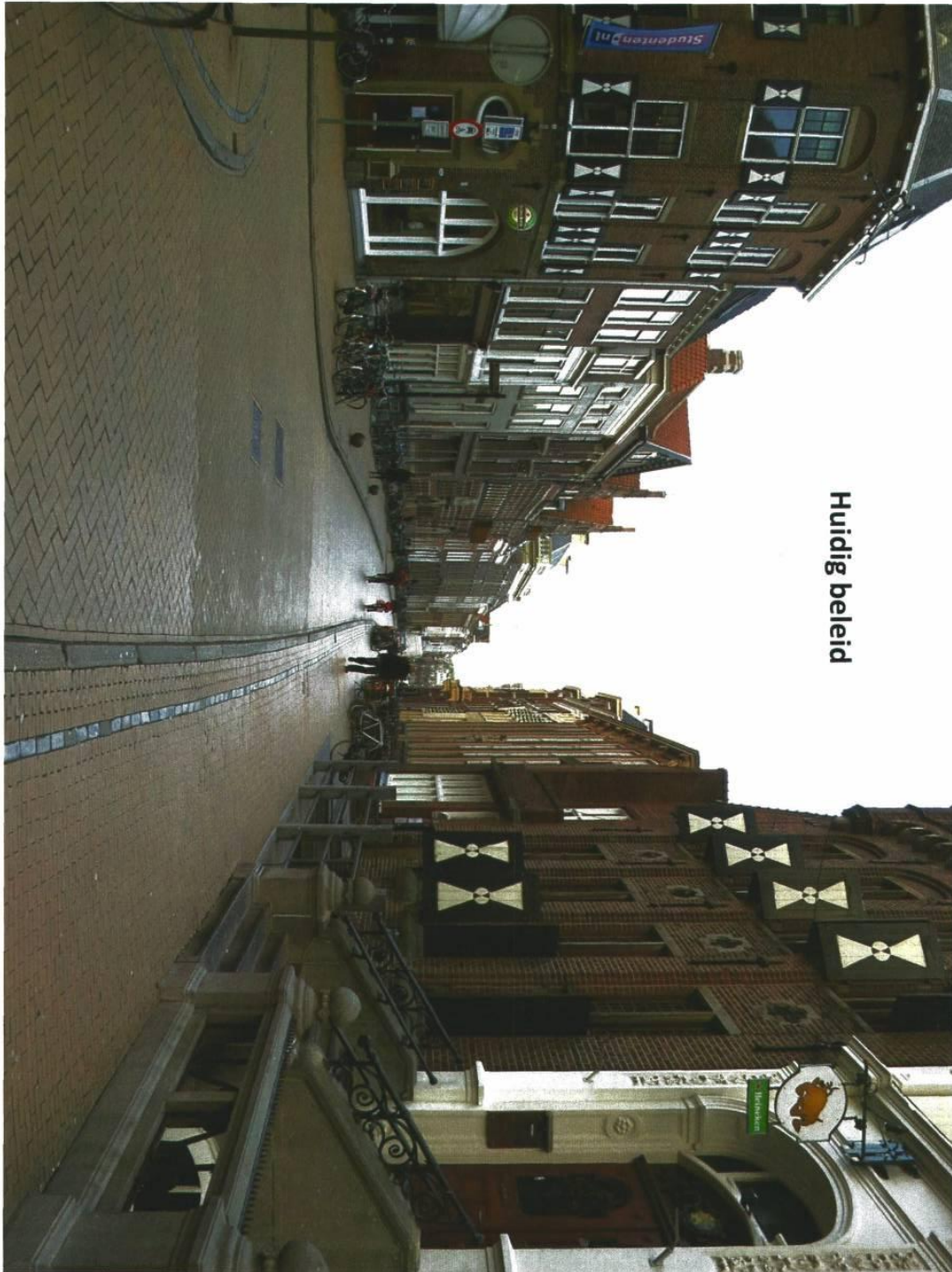
Extra



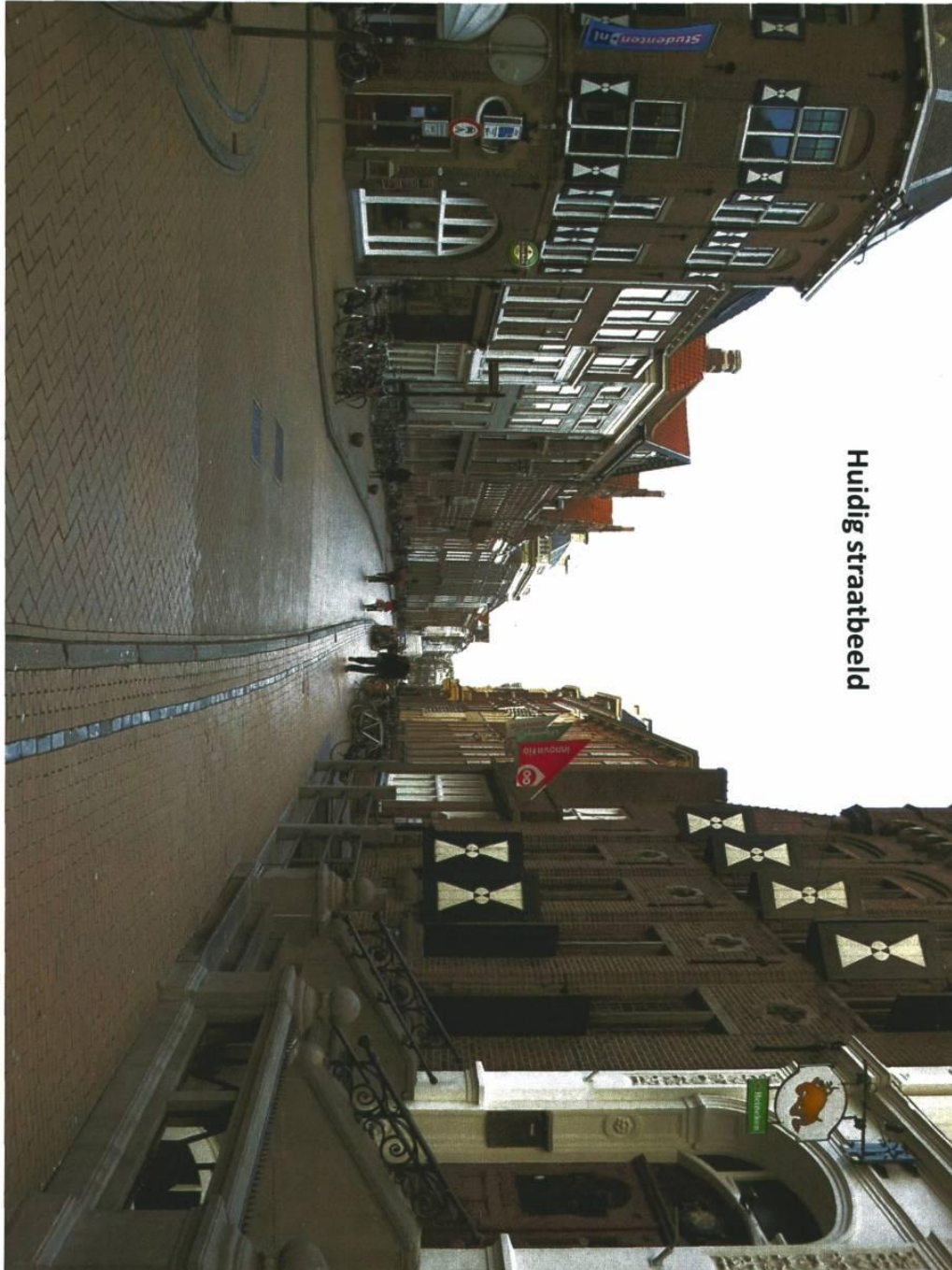
Loslaten



Geen reclame



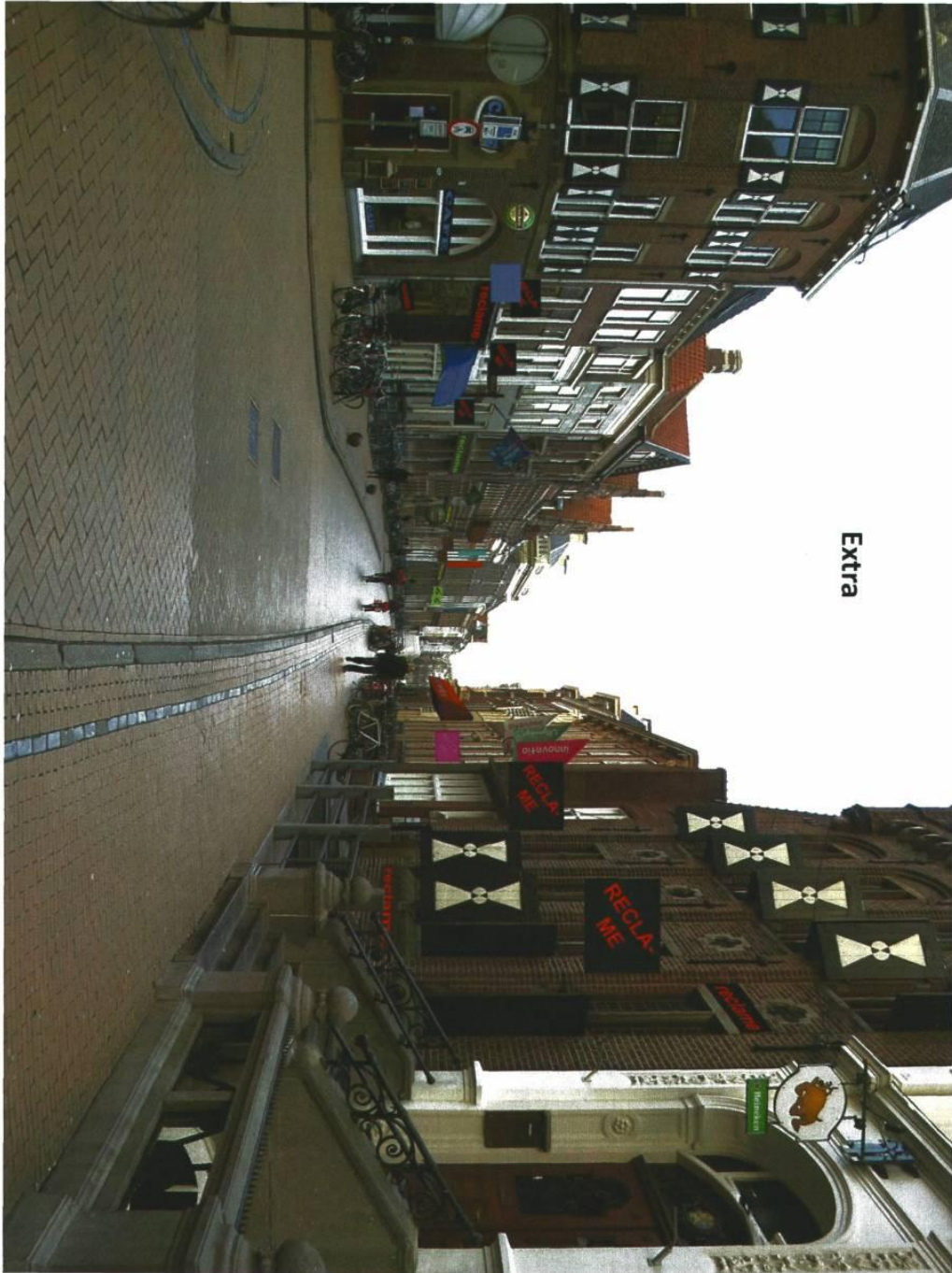
Huidig beleid



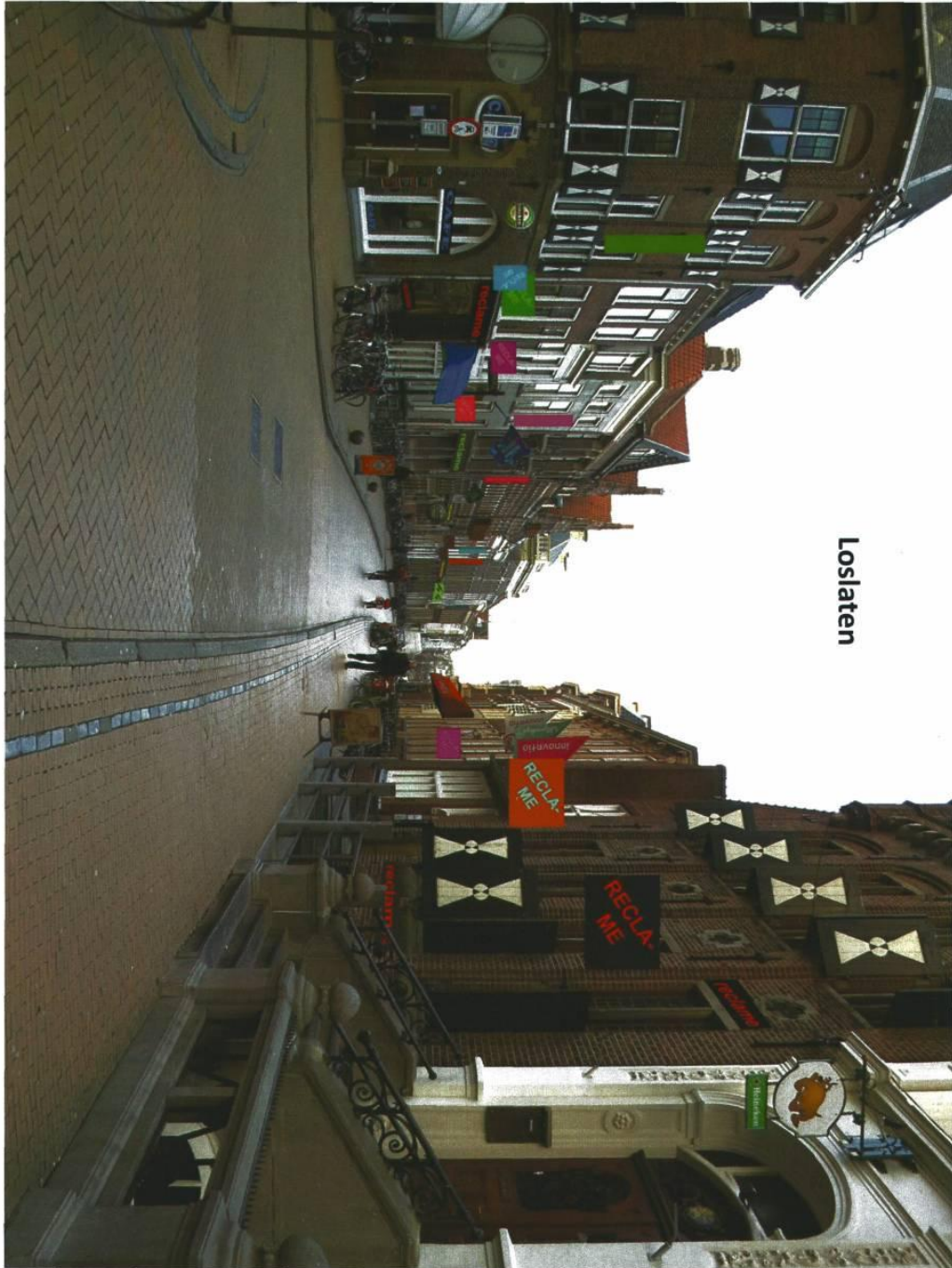
Huidig straatbeeld



Collegedebat - Uitgangspunten notitie reclamebeleid



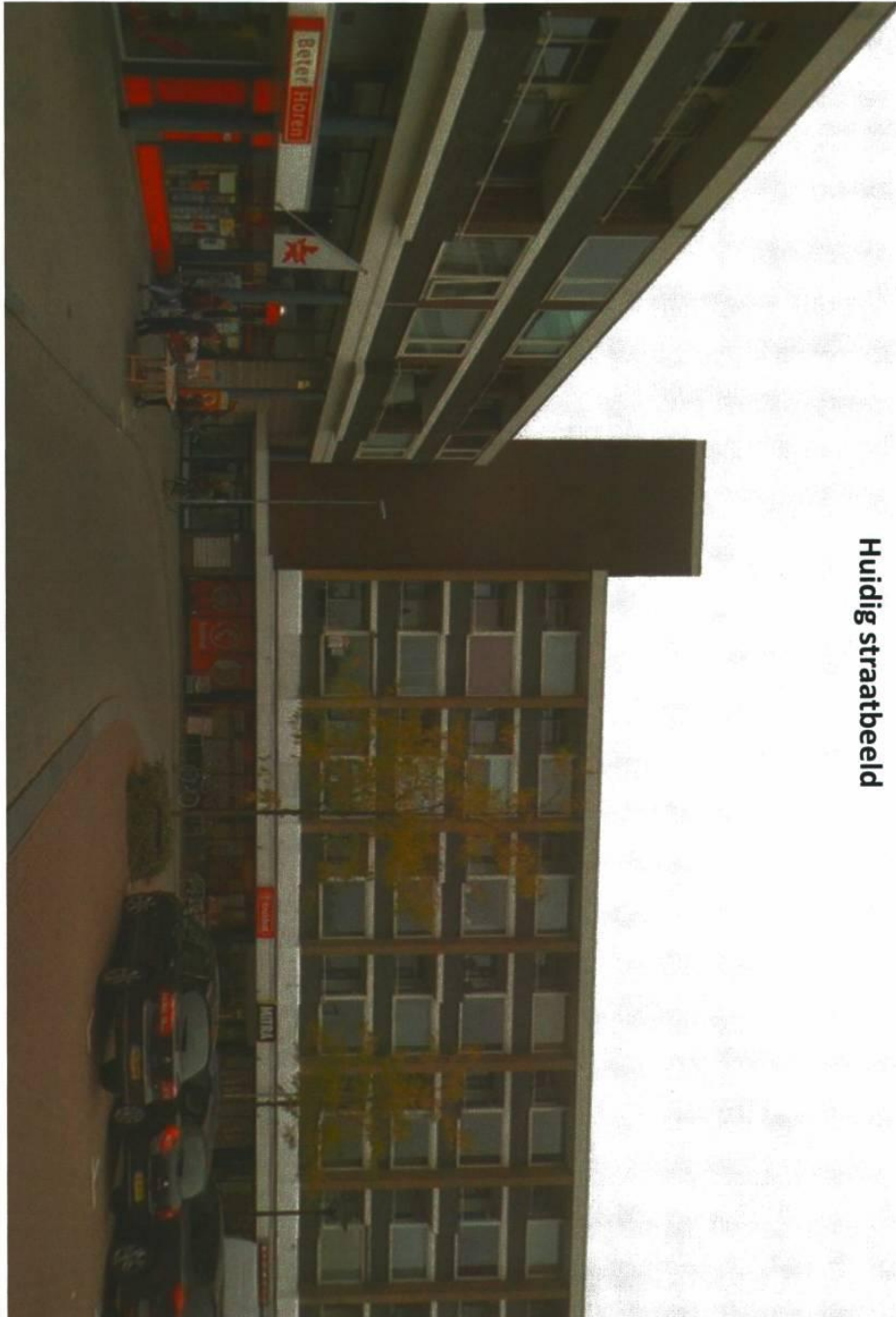
Collegedebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid



Loslaten



## Collegebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

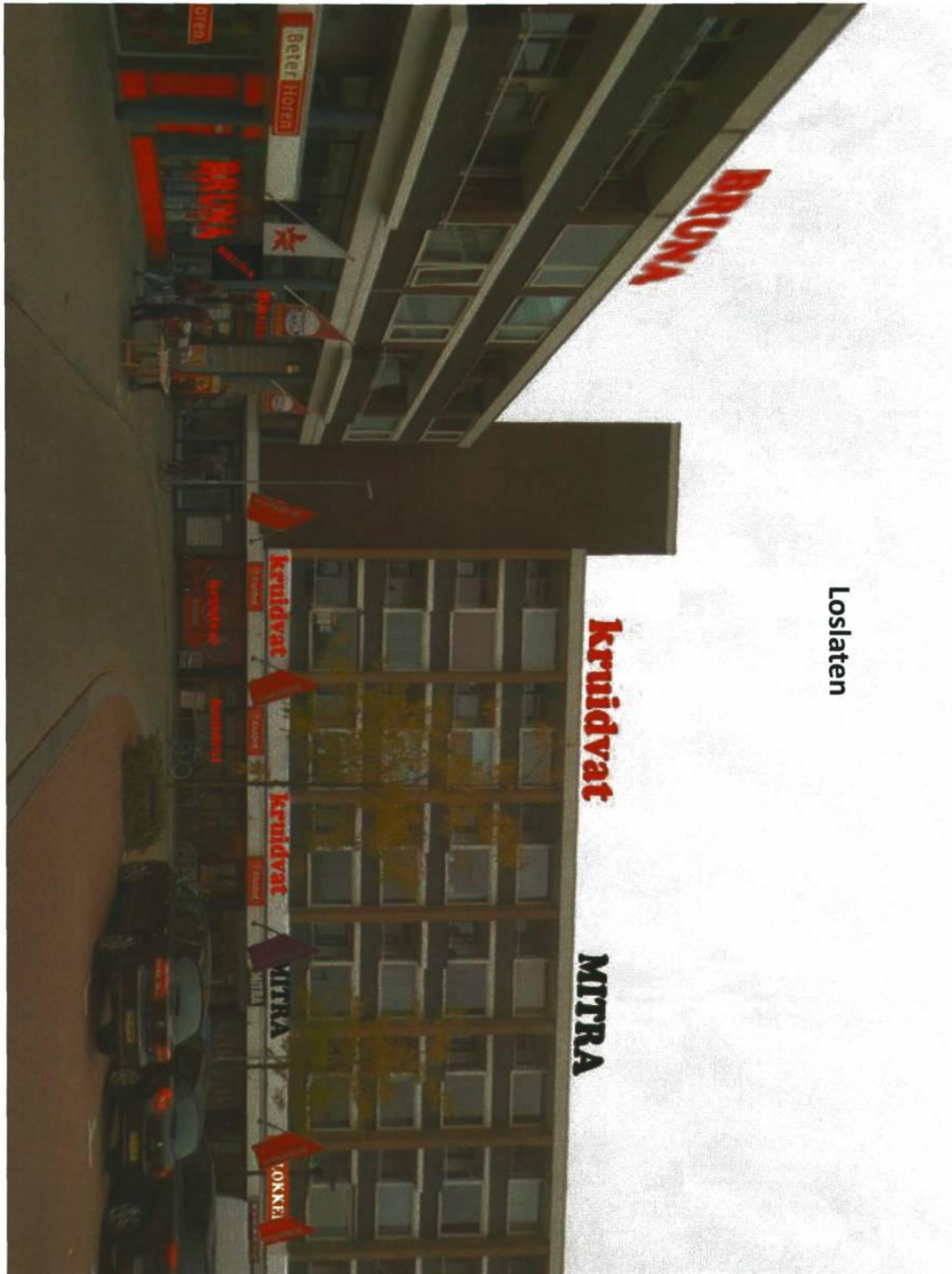


Huidig straatbeeld



Extra

Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

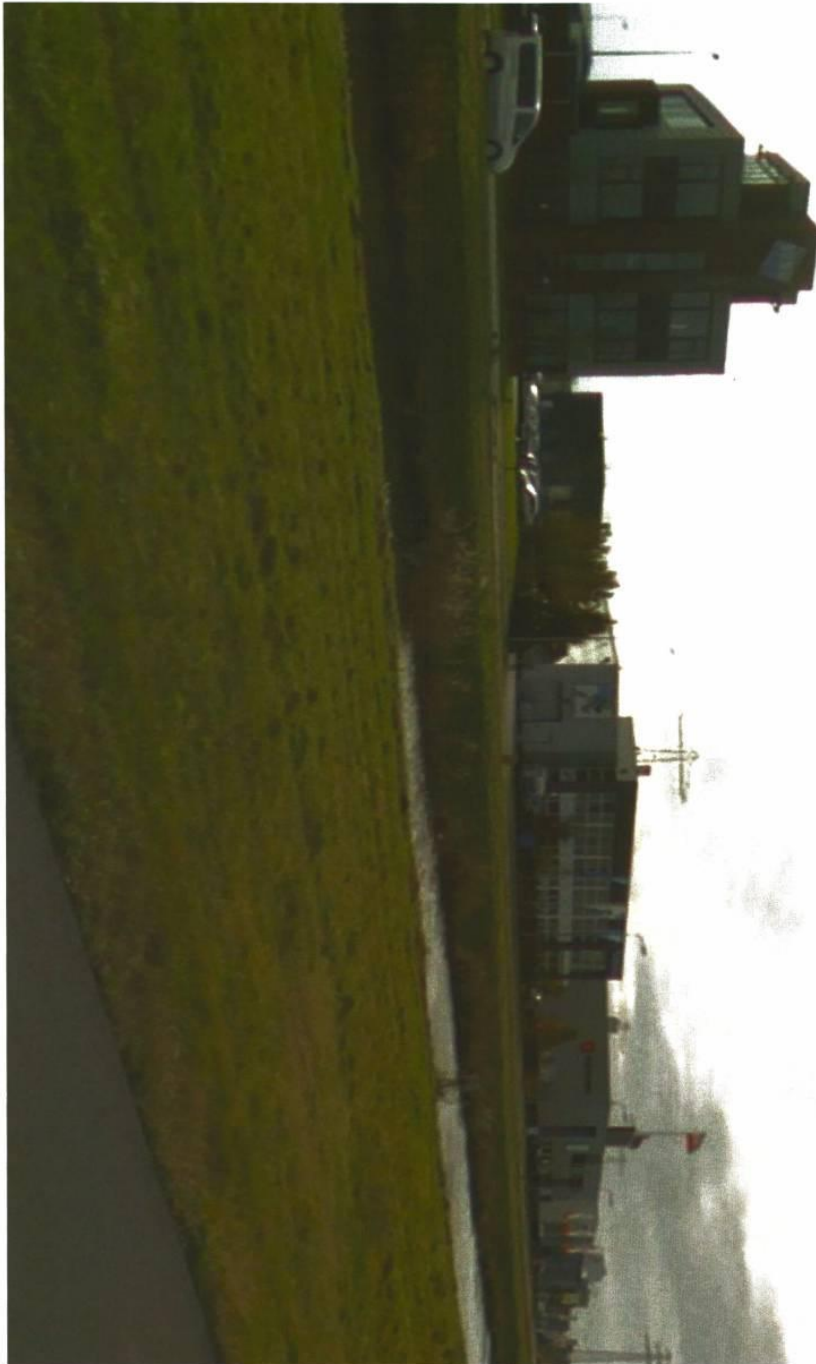


Loslaten

Collegebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

Geen reclame





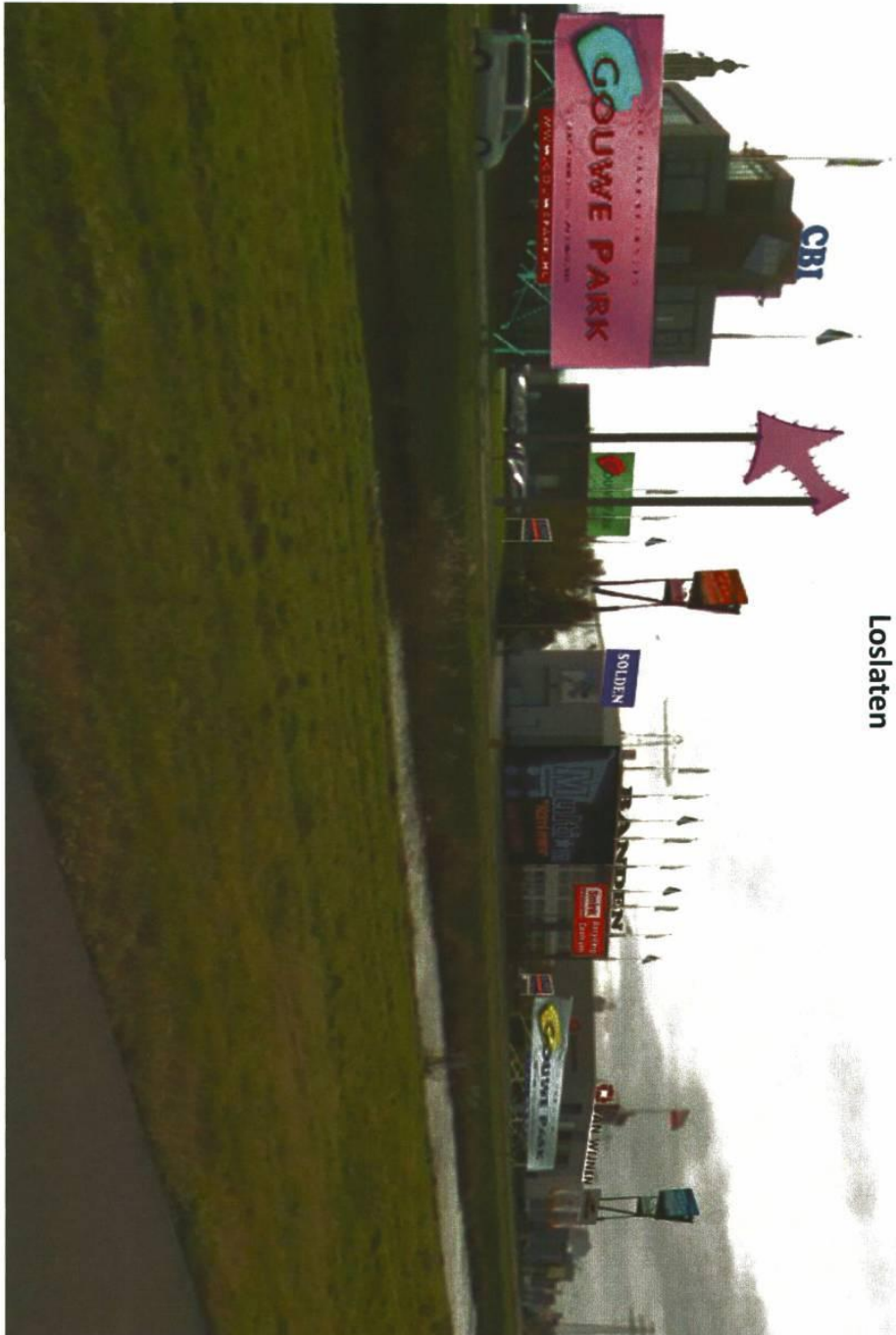
Huidig straatbeeld



Collegebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid



Collegebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid



Loslaten

---

## Reclame

- Beelden als input
- Gebiedsdifferentiatie?
- Aanpak uitwerken?
- Aantal gebieden uitbreiden?

BIJLAGE

# Uitgangspuntennotitie Reclamebeleid

Februari 2015

## Collegedebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

### INHOUD

Samenvatting.....	iii
1. Inleiding .....	1
1.1. Aanleiding en doelstelling .....	1
1.2. Voortraject.....	1
1.3. Leeswijzer .....	2
2. Huidig beleid en afbakening .....	3
2.1. Huidig beleid .....	3
2.2. Nieuw beleid .....	4
2.3. Afbakening.....	4
3. Uitgangspunten .....	5
3.1. Generieke uitgangspunten .....	5
3.2. Uitgangspunten per reclame-uiting.....	8
4. Het vervolg.....	9

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

### Samenvatting

Met het reclamebeleid streven we al jaren na de ruimtelijke kwaliteit in goede banen te leiden, met name van de economisch belangrijke gebieden zoals de binnenstad, bedrijventerreinen en de wijk- en buurtwinkelcentra. Reclame draagt bij aan de levendigheid en herkenbaarheid van de stad en het ondersteunt een gunstig ondernemersklimaat. Aan deze doelstelling is voor het nu te formuleren beleid toegevoegd dat het daarnaast toekomstbestendig moet zijn.

Als gemeente hebben we, als het over reclame gaat, een dubbelrol: een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke. We verlenen (reclame)vergunningen aan instellingen en ondernemers en aan de andere kant exploiteren we de openbare ruimte voor reclamedoeleinden, zoals onder andere reclame in abri's en aan lichtmasten. Ook over deze vorm van reclame gaat het reclamebeleid

Een veel gehoorde klacht over het huidige reclamebeleid is dat het te rigide is, versnipperd is vastgelegd en daardoor te complex. Er is dan ook behoefte aan nieuw beleid waarmee we ruimte creëren voor de snelle ontwikkelingen in nieuwe vormen van reclame.

Aan de hand van een uitvoerige analyse is er in het voorjaar van 2014 een aantal scenario's geschetst voor een viertal gebieden in de stad. Deze zijn als discussienotitie door het college besproken. Na de zomer is er vervolgens, op basis van goede en slechte praktijkvoorbeelden, een brainstormsessie geweest met beide betrokken wethouders, GCC, Citymarketing en een brede ambtelijke vertegenwoordiging.

Uit dit hele voortraject is een zestal duidelijke nieuwe vertrekpunten voor het nieuwe beleid naar voren gekomen:

1. Grotere mate van differentiatie. Dit om het huidige reclamebeleid, dat hier en daar te rigide is, beter af te stemmen op de omgevingskarakteristiek. Het nieuwe reclamebeleid zal uitgaan van een gebiedsindeling, afgeleid van de indeling uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, waarvoor (per gebied) een set regels zal gelden met een verbijzondering waar wenselijk.
2. Meer verantwoordelijkheid bij ondernemers. Door een grotere verantwoordelijkheid van de gezamenlijke ondernemers ontstaat een actieve houding ten opzichte van ruimtelijke kwaliteit en meer ruimte voor innovatie, wat in de huidige regelgeving wordt gemist. Met het experimenteergebied Zwanestraat is al enige ervaring opgedaan met wat er gebeurt als we de regie aan de gebruikers van de straat geven. Uiteraard blijven de basisregels voor verkeersveiligheid, leefbaarheid en toegankelijkheid e.d. van kracht. De evaluatie van het experimenteergebied Zwanestraat zal in het tweede kwartaal van dit jaar zijn afgerond. De resultaten nemen we mee bij de uitwerking van dit uitgangspunt.
3. Flexibele regels bij kwaliteitsverbetering. Daar waar nog oude reclame-uitingen aanwezig die we nu niet meer passend vinden is kwaliteitwinst te behalen. In het nieuwe beleid willen we ons flexibel opstellen en een uitzondering op de regels mogelijk maken als het resultaat een verbetering ten opzichte van de oude situatie is.
4. Veranderende rol van handhaving. Als we in het nieuwe beleid de teugels wat laten vieren, zoals we dat nu met het uitstallingsbeleid in de experimenteergebieden doen, dan betekent dat ook wat voor de handhaving. We gaan meer met de ondernemers in gesprek maar als de openbare orde, leefbaarheid en/of veiligheid in het geding is, blijven we handhaven.

## Collegedebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

5. Professionaliseren citydressing en evenementen en activiteiten. Het nieuwe beleid moet ruimte bieden aan de professionaliseringsslag bij promotie voor activiteiten en evenementen in de openbare ruimte, zowel wat betreft citydressing als de reguliere spandoeken van verenigingen en stichtingen. Uitgangspunt hierbij is dat er geen hoge financiële barrières ontstaan.
6. Regelgeving vereenvoudigen. Er is een duidelijk roep om een vereenvoudiging van de regelgeving rondom reclame samen met een deregulering. We gaan onderzoeken of we een gecombineerde Reclame- Welstandsnota kunnen maken.

Vanuit deze generieke uitgangspunten gaan we na in hoeverre de regels voor de afzonderlijk reclame-uitingen aanpassing behoeven. Hierbij gaan we er vanuit dat onze rol in de toekomst vaker faciliterend zal zijn, waar dat kan.

# Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding en doelstelling

#### *Aanleiding*

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2014) staat onze visie op hoe we als stad met de ruimtelijke kwaliteit omgaan vanuit de nieuwe rol van de overheid. Scherper dan voorheen hebben we aangegeven waar we actief blijven sturen op ruimtelijke kwaliteit, waar we kansen willen grijpen om kwaliteit te verbeteren door maatwerk te leveren, maar ook waar we als overheid willen faciliteren en meer ruimte willen geven aan bewoners en ondernemers. Bij een meer faciliterende rol van de overheid is het des te meer noodzakelijk om vooraf heldere kaders te formuleren en samenhang aan te brengen in het beleid dat raakvlakken heeft met ruimtelijke kwaliteit. In dit kader is aangekondigd dat we het reclamebeleid gaan herzien en afstemmen op het ambitieniveau van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit beleid is nu versnipperd vastgelegd en daarmee complex geworden. Het nieuwe beleid moet inspelen op de snelle ontwikkelingen in nieuwe vormen van reclame en aan de behoefte van ondernemers hiervan gebruik te maken. Daarnaast is er een maatschappelijke discussie over hoe om te gaan met reclame-uitingen, zowel in de binnenstad als daarbuiten.

#### *Doelstelling*

Met deze uitgangspuntennotitie benoemen we alvast de kaders waarbinnen we het nieuwe reclamebeleid tot stand willen brengen. Het bevat de belangrijkste thema's en vraagstukken die samen met een breed scala aan betrokkenen zijn geformuleerd. Net als de voorgaande reclamenota's (o.a. 2005 en 2008) moet het te formuleren beleid tot doel hebben de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de leefbaarheid en herkenbaarheid van de stad te vergroten. Meer dan voorheen moet het beleidskader van reclame toekomstbestendig zijn. Dat wil zeggen dat het recht doet aan een gunstig ondernemersklimaat voor nieuwe en huidige ondernemers en tegelijkertijd een prettig verblijfsklimaat voor bewoners en bezoekers garandeert. Uiteraard vanuit de ambitie van goede ruimtelijke kwaliteit en met respect voor de cultuurhistorische waarden van de stad. Dit beleid moet resulteren in een goed te hanteren set regels voor vergunningverleners en handhavers. Tegelijkertijd moet het nieuwe beleid een oplossing bieden voor de huidige praktijk dat we reclame-uitingen die nu niet in het beleid staan moeten weigeren. De ledschermen zijn hier een voorbeeld van.

#### *Uitgangspuntennotitie*

Het formuleren van nieuw beleid vergt de nodige afstemming met ondernemers(verenigingen), Citymarketing Groningen, GCC en met alle ambtelijke betrokkenen, zoals vergunningverleners, Stadstoezicht, handhavers en welstandstoetsers. Deze uitgangspuntennotitie beschrijft hoe het college en de raad tot een nieuw reclamebeleid willen komen. De notitie bevat alvast de contouren van nieuwe beleid die we in het vervolgtraject verder uitwerken.

### 1.2. Voortraject

In 2013 is een start gemaakt met de herziening van het Reclamebeleid. Allereerst is gekeken naar het huidige beleid en is een analyse gemaakt van de praktijk, welke reclame uitingen er zijn, op welke



## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

manier we daar mee omgaan en waar de knelpunten liggen. Ook is gekeken naar hoe dit wordt ervaren door zowel ondernemers als bezoekers. Er is een enquête uitgezet bij het Stadspanel, waarbij vragen zijn gesteld over de hoeveelheid reclame in woongebieden, binnenstad en bedrijventerreinen. Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met bedrijvenverenigingen (VBZO, VBGW en VBNO), alsook met vertegenwoordigers van binnenstad ondernemers, de GCC en Marketing Groningen. Ook intern zijn handhavers, vergunningverleners, welstands- en stedenbouwkundigen gevraagd naar hun ervaringen.

Deze analyse heeft geleid tot een aantal verbeterpunten voor de korte en de lange termijn:

korte termijn: - efficiëntere afhandeling van aanvragen;  
- sneltoetscriteria: 2 van 3-regel is 2 van 4-regel geworden.

Deze zijn inmiddels ingevoerd.

De lange termijnvoorstellen komen in het volgende hoofdstuk onder generieke uitgangspunten aan de orde.

Aan de hand van de analyse is er in het voorjaar van 2014 een aantal scenario's geschetst voor een viertal gebieden in de stad. Deze zijn als discussienotitie door het college besproken. Na de zomer is er vervolgens, op basis van goede en slechte praktijkvoorbeelden, een brainstormsessie geweest met beide betrokken wethouders, GCC, Citymarketing en een brede ambtelijke vertegenwoordiging. Hiermee is voldoende input verzameld om de contouren van het nieuwe beleid te verwoorden in deze uitgangspuntennotitie.

### 1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze uitgangspuntennotitie is beknopt het huidige beleid beschreven en hoe dat is verankerd. Voor het nieuwe beleid hebben we al vast enkele verbeterpunten genoemd en hebben we de afbakening – wat wel en niet in deze notitie aan de orde komt – weergegeven.

Hoofdstuk 3 bevat in de eerste paragraaf de zes generieke uitgangspunten zoals uit het voortraject naar voren zijn gekomen. In de tweede paragraaf geven we een schematisch overzicht van alle mogelijke reclame-uitingen waarvoor het nieuwe beleid het toetsingskader moet zijn.

In hoofdstuk 4 geven we kort het vervolg van het proces weer.

# Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

## 2. Huidig beleid en afbakening

### 2.1. Huidig beleid

#### *Wettelijke basis*

Onder handelsreclame verstaan we volgens artikel 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 (APVG): iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Het overige betreft ideële reclame, daar gaat de reclame nota niet over. Het reclamebeleid beperkt zich tot die uitingen van reclame die in de openbare ruimte aanwezig zijn, of zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Grofweg zijn er twee soorten reclame-uitingen waarvoor we beleid en regels hebben: gevelreclame en reclame in de openbare ruimte. Onder gevelreclame verstaan we reclame-uitingen op of aan een onroerende zaak. De definitie van reclame in de openbare ruimte luidt: voorwerpen of stoffen op, aan of boven het openbaar toegankelijk gebied. De Reclamenota 2008 schetst het beleid voor deze vormen van reclame-uitingen.

Op grond van de APVG is voor de meeste reclame-uitingen een reclamevergunning vereist. De vergunning voor gevelreclame vindt zijn basis in artikel 4:24 en het gebruik van de openbare ruimte voor reclamedoeleinden is in de artikelen 2:6, 2:42, 5:7 en 5:44 geregeld. In de nadere regels (bijlagen bij de APVG) is opgenomen onder welke voorwaarden we vergunning verlenen. Veel van de reclame-uitingen zijn eveneens omgevingsvergunningplichtig op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omdat het bouwwerken zijn volgens deze wet. Aan de omgevingsvergunning voor bouwwerken is de welstandstoets gekoppeld. Dit is ook het geval bij gevelreclame waarvoor een reclamevergunning nodig is op grond van de APVG.

Andere relevante documenten voor de huidige toetsing van reclame:

- Reclamenota 2008
- Uitstallingenbeleid
- Beleidsregels reclame-objecten rond lichtmasten
- Bouwbesluit
- Bouwverordening
- Bestemmingsplannen
- Handboek Ruimte voor Ruimte (bijlage Beter Beheer) en Ruimte voor Ruimte+
- Provinciale Omgevingsverordening (hoogte reclamemasten)

#### *Rol gemeente*

Als het over reclame gaat hebben we in feite een dubbelrol: namelijk een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke. Publiekrechtelijk zijn we onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor ruimtelijke kwaliteit, welstand, verkeersveiligheid en mogelijke overlast. Vanuit deze rol verleent de gemeente (reclame)vergunningen aan instellingen en ondernemers.

De privaatrechtelijke verantwoordelijkheid heeft betrekking op de exploitatie van de openbare ruimte. We exploiteren onze openbare ruimte voor reclamedoeleinden, zoals onder andere reclame in abri's en aan lichtmasten. Hiervoor sluiten we periodiek contracten met bedrijven die deze

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

reclame voor de adverteerders verzorgen. Ook voor deze vorm van reclame geldt dat er enkele 'spelregels' in de Reclamenota staan.

### 2.2. Nieuw beleid

Het Gronings reclamebeleid is momenteel verankerd in diverse documenten. Deze hebben we geanalyseerd waarmee we inzicht hebben in waar de kansen en knelpunten liggen. Na een inventarisatie van alle reclame uitingen, bleek dat verbeteringen wenselijk waren. De manier waarop we ons reclamebeleid hebben geformuleerd is niet toekomstgericht: wanneer een vorm van reclame in de openbare ruimte niet wordt vermeld in de Reclamenota, is dat op zichzelf al een weigeringsgrond. Nieuwe ontwikkelingen krijgen hiermee geen ruimte. Daarnaast geven ondernemers aan op het gebied van gevelreclame en uitstallingen graag meer ruimte te willen en is er weinig draagvlak voor het huidige beleid. Handhaving komt capaciteit tekort, waardoor er niet consequent gehandhaafd wordt en het huidige straatbeeld niet overeenkomt met het huidige beleid. Het formuleren van nieuw reclamebeleid biedt tegelijkertijd een mooie gelegenheid de versnippering in dit beleid op te heffen. Een aantal van de in paragraaf 2.1 genoemde documenten kunnen we samenvoegen.

### 2.3. Afbakening

Het is gelukkig niet zo dat het beleid op alle fronten wringt. Met name op de bedrijventerreinen kunnen ondernemers over het algemeen goed met het beleid uit de voeten. Ook uit de enquête van het Stadspanel blijkt dat men behoorlijk tevreden is over de hoeveelheid aan reclame-uitingen op bedrijventerreinen. Uitbreiding is zelfs mogelijk volgens een groot percentage van de ondervraagden. Wat de afzonderlijke categorieën reclame-uitingen betreft blijkt uit de inventarisatiefase dat de reclame in de openbare ruimte als onderdeel van het straatmeubilair goed loopt. Hetzelfde geldt voor de billboards in de stad en de reclame rond lichtmasten. De vergunningverleners en handhavers geven aan de regels omtrent gevelreclame en uitstallingen op zich helder en werkbaar te vinden, maar dat de ondernemers graag meer mogelijkheden willen.

De reclame-uitingen die niet direct om aanpassing vragen komen in de navolgende paragrafen dan ook niet uitgebreid aan de orde. In de uiteindelijke reclamenota nemen we het beleid voor deze uitingen uiteraard wel (weer) op.

# Collegedebat - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

## 3. Uitgangspunten

### 3.1. Generieke uitgangspunten

Uit het voortraject, om te komen tot deze uitgangspuntennotitie (zie paragraaf 1.2.), is een zestal duidelijke algemeen geldende vertrekpunten voor het nieuwe beleid naar voren gekomen.

#### 1. Grotere mate van differentiatie

Een regelmatig gehoorde opmerking over het huidige reclamebeleid is dat het te rigide is. In de hele binnenstad of op elk bedrijventerrein gelden dezelfde regels terwijl straten of gebieden vaak sterk van elkaar verschillen. Zeker voor de binnenstad moet het nieuwe reclame beleid meer dan nu gedifferentieerd zijn op bijvoorbeeld straatniveau. In de ene straat is de eis - dat uitstallingen tot maximaal 50 cm van de gevel mogen - misschien wat te streng terwijl in andere straten de uitstallingen in de 50 cm zone echt het maximum is vanwege verkeersveiligheid of doorstroming van voetgangers. Ook kunnen we onderscheid maken in gebiedstypen: in het beschermd stadsgezicht en in woongebieden terughoudend met reclame en in de buurtwinkelcentra en op bedrijventerreinen wat ruimhartiger. De mogelijkheden voor reclame bezien we vanuit de omgevingskarakteristieken. Het nieuwe reclamebeleid zal uitgaan van een gebiedsindeling, afgeleid van de indeling uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, waarvoor (per gebied) een set regels zal gelden met een verbijzondering waar wenselijk. Een duidelijke kaart en een beschrijving van de afzonderlijke gebieden is hierbij van belang.



*Verschillende straten met hetzelfde regime (Herestraat en Oude Boteringestraat)*

#### 2. Meer verantwoordelijkheid bij ondernemers

Met het experimenteelgebied Zwanestraat is al enige ervaring opgedaan met wat er gebeurt als de regie aan de gebruikers van de straat geven. Het heeft geresulteerd in een straat die zijn eigen verantwoordelijkheid neemt binnen de gestelde kaders van orde en veiligheid. Onlangs zijn ook dergelijke afspraken met de ondernemersverenigingen van de Oosterstraat, de Gelkingestraat en de Carolieweg gemaakt. De evaluatie van de experimenteelgebieden volgt in het tweede kwartaal van 2015. Voor zover relevant gebruiken we deze bij de verdere uitwerking van het beleid.

In het nieuwe beleid willen we de positieve ervaringen die we in deze gebieden hebben opgedaan verankeren. De gemeente doet een stap terug waar dat kan, zeker als ondernemers gezamenlijk

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

afspraken weten te maken. Door deze grotere verantwoordelijkheid van de gezamenlijke ondernemers ontstaat een actieve houding ten opzichte van ruimtelijke kwaliteit en meer ruimte voor innovatie, wat in de huidige regelgeving wordt gemist. Zo komt er synergie tot stand, waarbij de ondernemers zich verantwoordelijk voelen en daardoor meer met elkaar communiceren. Gevolg van dit proces kan zijn dat elke straat zijn eigen karakter krijgt en er meer binding ontstaat, met elkaar en met de stad. De rol van de gemeente wordt hierbij meer faciliterend en adviserend. Een belangrijke voorwaarde is een actieve ondernemersvereniging. Dit impliceert dat er ook straten zullen zijn waar op voorhand te zeggen is dat het teruggeven van verantwoordelijkheid waarschijnlijk niet werkt. Als we uitgaan van het zelfregulerend vermogen van ondernemers moet er wel blijvende aandacht zijn voor: hoe we omgaan met bewoners (bovenburen) en wat we doen als het zelfregulerend vermogen (na een tijd) niet (meer) blijkt te werken.

Evident is wel dat er aan de basisregels voor verkeersveiligheid, leefbaarheid en toegankelijkheid e.d. moet worden voldaan. Op die punten moet de handhaving zich blijven richten. Ook in de 'experimenteergebieden'. Dit vraagt een duidelijk kader voor handhavers en ondernemers wat de minimale vereisten betreft.

### 3. Flexibele regels bij kwaliteitsverbetering

Op meerdere plekken in de stad zijn nog reclame-uitingen aanwezig die we nu niet meer passend vinden. Vaak gaat het om 'lelijke' oude lichtbakken, die volgens het huidige beleid niet zijn toegestaan maar er op grond van 'verkregen rechten' nog steeds hangen. Vanuit de gedachte dat hier kwaliteitswinst is te behalen, willen we in het nieuwe beleid opnemen dat we ons flexibel opstellen en een uitzondering op de regels willen maken als het resultaat een verbetering ten opzichte van de oude situatie is. Ook zullen we de optie voor het instellen van een subsidie voor het weghalen van ongewenste reclame-uitingen onderzoeken.

### 4. Veranderende rol van handhaving

Als we in het nieuwe beleid de teugels wat laten vieren, zoals we dat nu met het uitstallingsbeleid in de experimenteergebieden doen, dan betekent dat ook wat voor de handhaving. De handhavers zullen meer met de ondernemers in gesprek gaan vanuit de gedachte 'samen komen we eruit'. Als de openbare orde, leefbaarheid en/of veiligheid in het geding is, treedt de gemeentelijke toezichthouder als vanouds op. Niet-acute afwijkingen, activiteiten die niet passen in het straatbeeld of klachten, worden gemeld bij de georganiseerde ondernemers. Zij krijgen vervolgens de kans om een en ander zelf te reguleren op basis van een kwaliteitsoordeel van de georganiseerde ondernemers en draagvlak in de straat / het gebied. Als er geen oplossing wordt gevonden handhaven we als vanouds. De basisset van reclame- en uitstallingsregels is dan maatgevend.

In de experimenteer- c.q. gedooggebieden is het noodzakelijk te blijven investeren in de communicatie tussen ondernemers onderling en de ondernemers (collectieven) en handhavers/toezichthouders. Ook de GCC en Citymarketing Groningen hebben hierin een actieve rol.

In de gebieden zonder afspraken over een experimenteerconstructie zal de nieuwe reguliere regelgeving van kracht zijn. Ondernemers in deze gebieden kunnen geen aanspraak maken op 'precedenten' in de gebieden waar wel afspraken zijn gemaakt. Toezicht en handhaving gebeurt op basis van dit reguliere beleid. Voor een goed functionerend stadstoezicht is het essentieel dat de prioritering in handhaving duidelijk is en hierover regelmatig afstemming plaatsvindt tussen Stadstoezicht en Handhaving.

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid



*Experimenteergebied Zwanestraat*

### **5. Professionaliseren promotie evenementen en activiteiten**

De promotie van een evenement of festival door middel van spandoeken, banieren of 'aankleding' van de stad anderszins wordt ook wel citydressing genoemd. De promotie van de activiteiten van het 400 honderdjarig bestaan van de RuG was hier een mooi voorbeeld van.

Bij grote evenementen wordt deze 'citydressing' meestal uitbesteed aan professionele bedrijven. Deze bedrijven leveren over het algemeen hoge kwaliteit. Bij kleinere evenementen of activiteiten is men vaker geneigd zelf aan de slag te gaan om de promotie te verzorgen. Met name bij spandoeken, met de aankondiging van een evenement, boven de straten gaat dan nogal eens wat mis, waardoor er soms zelfs gevaarlijke situaties ontstaan. Voor het aanzien van de binnenstad is het van belang dat hier een professionaliseringsslag gemaakt wordt. Een goed verzorgde aankleding van de stad draagt in positieve zin bij aan de eigen identiteit en uitstraling. Marketing Groningen kan hierin een rol vervullen, met name waar het gaat om citydressing bij evenementen en activiteiten. De APVG behoeft op dit punt aanpassing. Voor citydressing bij evenementen geldt momenteel geen beleid. Er is alleen in de reclamenota opgenomen dat er bij grote evenementen op andere dan in de nota genoemde locaties banieren zijn toegestaan met als oogmerk citypromotion.

Voor het nieuwe beleid gaan we op zoek naar mogelijkheden voor de professionaliseringsslag bij promotie voor activiteiten en evenementen in de openbare ruimte, zowel wat betreft citydressing als de reguliere spandoeken van verenigingen en stichtingen. Uitgangspunt hierbij is dat er geen hoge financiële barrières ontstaan. Te denken valt aan de set kwaliteitseisen of aan een aanbesteding van de 'concessie' om spandoeken op te mogen hangen aan een professioneel bedrijf. Het nieuwe beleid moet inspelen op zowel citydressing als op de promotie van kleinschaliger evenementen/activiteiten.

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid



*Banieren in frame in de Steentilstraat*

### 6. Regelgeving vereenvoudigen

Er is een duidelijk roep om een vereenvoudiging van de regelgeving rondom reclame samen met een deregulering van regels. Dit laatste is onder punt 2 aan de orde geweest en krijgt een vertaling naar het nieuwe beleid. Voor een vereenvoudiging van het beleid is het in eerste instantie nodig de regels uit de verschillende nota's en beleidsregels te bundelen en gezamenlijk inzichtelijk te maken. Door de wettelijke basis van reclame (zie paragraaf 2.1.) - vergunningverlening op grond van APVG en welstandstoets op grond van de Welstandsnota - zal niet helemaal te voorkomen zijn dat ook het nieuwe beleid in meerdere documenten staat. Door de informatie zo veel mogelijk te bundelen en de regels eenduidig te maken is er veel winst te behalen, zowel voor de vergunningverleners, de handhavers en de ondernemers van de stad.

We gaan onderzoeken of we een gecombineerde Reclame- Welstandsnota kunnen maken. Het vaststellen van het beleidsmatige (kader) van het reclamebeleid is een bevoegdheid van de Raad terwijl de toepassing (uitvoering) van dat beleid is vervat in de beleidsregels en een bevoegdheid van het college is. De reclamenota kan alleen onderdeel worden van de Welstandsnota voor zover die onderdelen en beleidsregels bevat, die betrekking hebben op stedenbouw en welstand.

### 3.2. Uitgangspunten per reclame-uiting

Het huidige beleid kent een limitatieve lijst van de reclame- en promotiemogelijkheden. Uitgaande van de generieke uitgangspunten uit de vorige paragraaf gaan we voor alle vormen van reclame-uitingen na of wijziging wenselijk is. De resultaten van de eerste analyse staan in tabel A na

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

hoofdstuk 4. Dit is een eerste aanzet die we verder uit gaan werken in het uiteindelijke nieuwe reclamebeleid.

Dit nieuwe beleid moet ook gaan gelden voor de reclame-uitingen die nu tussen wal en schip vallen, omdat ze niet in de limitatieve lijst zijn opgenomen. Hierdoor zijn dergelijke uitingen - zoals ledschermen - de laatste jaren altijd geweigerd. Een overzicht van deze uitingen staat onder aan tabel A.

Verder moet er in het vervolgtraject een afweging plaatsvinden voor:

- de mogelijkheid om als een winkel/bedrijf stopt, te verplichten de reclame die niet aan de kwaliteitseisen voldoet weg te halen (zoals in Maastricht). Dat zou bijvoorbeeld in het Beschermd Stadsgezicht kunnen;
- het voorschrijven van percentages zoals nu in het reclamebeleid genoemd. Bij vergunningverlening vaak nog wel werkbaar maar als bijvoorbeeld ramen eenmaal beplakt zijn en deze beplakking wordt veranderd is een percentage moeilijk te bepalen / na te meten;
- Menuborden op terrassen in relatie tot het uitstallingsbeleid. Dit leidt nu vaak tot discussie tussen horecaondernemers en naastgelegen detailhandel (menuborden hoeven niet in de 50 cm-zone vanaf de gevel);
- Het onderscheid in verlichte en onverlichte reclame en bewegende en statische beelden. Hier zijn het huidige beleid en de regels nog niet op toegerust.

Daarnaast is er behoefte aan:

- Een heldere beschrijving van reclame in relatie tot monumenten.

### 4. Het vervolg

Met deze uitgangspuntennotitie bepaalt het college de contouren van het nieuwe Reclamebeleid. Deze notitie werken we verder uit. Ook bij de uitwerking wordt de klankbordgroep, met daarin externe partijen, betrokken. Na overeenstemming over het beleid en de regels zal het vermoedelijk noodzakelijk zijn de APVG te wijzigen. Dit krijgt gelijktijdig zijn beslag. De raad zal het uiteindelijke beleid vaststellen. We gaan uit van vaststelling in de tweede helft van 2015.



## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

Tabel A. Overzicht reclame-uitingen met voorgestelde wijziging + nieuwe uitingen

Reclame-uiting:	Nu geregeld in:	Voorgestelde wijziging:
<b>- In openbare ruimte, losse objecten</b>		
Billboards	Reclamenota	Aantal reduceren + roterend maken
Rond lichtmasten (2- en 3-zijdige displays)	APVG (één aanbesteding) (max 250)	Meer locaties mogelijk maken (binnen landelijke richtlijnen verkeersveiligheid)
Lichtmastreclame	Reclamenota (max 350)	Aantal verruimen (binnen landelijke richtlijnen verkeersveiligheid)
Banieren	Reclamenota 4 locaties	Meer locaties en/of set criteria
Steigerdoek	Reclamenota (max 15%)	Percentage verruimen
Reclamemasten	Reclamenota (max 12)	Op zoek naar meer locaties en afstemming prov. beleid
Wisselframes	Welstandsnota	-
Uniforme bewegwijzering bedr. terreinen	Reclamenota	-
Plakzuilen	Reclamenota (max 35)	-
Uitstallingen	APVG	Maatwerk in gebiedsdifferentiatie + basiskwaliteit
Voertuigen met reclame	APVG (verbod met ontheffing)	Afwegingskader in reclamenota
(Green) graffiti	APVG, plakken en kladden, dus verboden	Ontheffing toevoegen met afwegingskader in reclamenota
<b>- In openbare ruimte, functioneel onderdeel van straatmeubilair</b>		
Reclame in Mupi/Abri	Reclamenota + overeenkomst	
Elektriciteitskasten		Zie wisselframes
Ondergrondse containers		Zie wisselframes
<b>- Pandgebonden reclame-uitingen</b>		
Gevelreclame beschermd stadsgezicht	Welstandsnota	2 van 4-regel ter discussie (banier en beplakken ramen)
Gevelreclame overig	Welstandsnota	-
Tijdelijke spandoeken aan de gevel	Vergunningsvrij + meldingplicht (max 9 wk)	termijn van bijvoorbeeld een maand + aantal keren per jaar
<b>- Nog niet geregeld, (en daarom) nu verboden / nieuw beleid ontwikkelen</b>		
Reclame in leegstaande panden	APVG, Welstand en Reclamenota:	Onder voorwaarden mogelijk maken (nu alleen pandgebonden en dus verboden)
Gevelreclame, belettering op een bord aan de gevel	Niet toegestaan	Wel toestaan / set criteria
Ledschermen	Niet geregeld	Criteria opnemen in Welstandsnota, denk ook aan lichtsterkte
Reclame op boten	Niet geregeld	Criteria formuleren, wel pandgebonden
Exposureboxen	Niet geregeld	Onder categorie overig en set algemene criteria (erg specifiek en momenteel geen vraag)
Terrasschotten	In Terrasnota 2013	-

## Collegedebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

<b>Reclame-uiting:</b>	<b>Nu geregeld in:</b>	<b>Voorgestelde wijziging:</b>
Neonverlichting en laser	Niet geregeld	Onder andere categorieën scharen
Tijdelijke gevel reclame pop-up bedrijven (> 9 weken)	Niet geregeld	Set criteria, meldingsplicht en termijn van bijv. 3 maanden aan koppelen, daarna vergunningplichtig
Categorie overig	Niet geregeld	Cat. overig opnemen om innovaties aan te toetsen

Discussienota Reclame

54  
BIJLAGE

## Discussienota Reclame

Het doel van deze discussienota is om de opiniërende discussie over reclame van een inhoudelijke start te voorzien. In het najaar van 2013 is geïnventariseerd waar het Gronings reclame beleid uit bestaat, welke reclame uitingen er zijn en waar de kansen en knelpunten liggen. Hieruit kwam een aantal aanbevelingen. Na een inventarisatie van alle reclame uitingen, bleek dat verbeteringen wenselijk waren. Ook is de manier waarop we ons reclame beleid hebben geformuleerd niet toekomstgericht: wanneer een reclame uiting in de openbare ruimte niet wordt vermeld in de Reclame nota, is dat op zichzelf al een weigeringsgrond. Nieuwe ontwikkelingen krijgen hiermee geen ruimte. Daarnaast geven ondernemers aan op het gebied van geveelreclame & uitstallingen graag meer ruimte te willen en is er weinig draagvlak voor het huidig beleid. Handhaving komt capaciteit tekort, waardoor er niet consequent gehandhaafd wordt en het huidige straatbeeld niet overeenkomt met het huidig beleid.

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit die 21 januari 2014 in het college is vastgesteld, wordt het principe van gebiedsdifferentiatie gehanteerd. Op een kaart van de stad is aangegeven welke gebieden meer of minder prioriteit behoeven en waar meer of minder sturing gewenst is. In deze discussienota wordt een aantal scenario's geschetst en wordt gevisualiseerd welke consequenties bepaalde beleidskeuzes hebben voor verschillende gebieden in de stad.

Voor de binnenstad hebben we verschillende varianten mbt reclame losgelaten op de Herestraat en de Boteringestraat, voor gebieden met een gemengde functie hebben we verschillende varianten in beeld gebracht voor het Overwinningssplein en tot slot hebben voor bedrijventerreinen varianten in beeld gebracht voor de Kieler Bocht.

Reclame heeft voor verschillende doelgroepen verschillende betekenissen. Het is aan de gemeente om zowel de ondernemer te bedienen, als de gebruiker/bezoeker. Dit houdt een reclamebeleid in dat recht doet aan zowel een gunstig ondernemersklimaat voor nieuwe & huidige ondernemers als een prettig verblijfsklimaat voor burgers en bezoekers. Een integrale afweging van deze belangen is noodzakelijk wanneer we deze doelgroepen willen bedienen. Deze discussienota omvat een aantal beelden. Voor iedere variant zal in tekst aangegeven worden wat de consequenties zijn voor de ondernemer en de gebruiker/bezoeker. Daarnaast zijn de consequenties uiteengezet voor de handhaver/toetser.

## Varianten

1. **Variant Geen reclame:** *Geen enkele reclame uiting wordt toegestaan, niet op de gevel en niet in de openbare ruimte.*
2. **Variant Huidig:** *huidig straatbeeld. Kanttekening: de beelden geven de situatie weer, niet de huidige regelgeving.*
3. **Variant Extra:** *kleine plus tov van huidig beleid, in de binnenstad uit zich dit in ong. vier uitingen per gevel. In gemengd gebied en bedrijventerreinen is uitgegaan van extra uitingen (vlaggen) ten opzichte van het huidige straatbeeld.*
4. **Variant Loslaten:** *Geen regelgeving.*

## Collegieberief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

Discussienota Reclame

### Casus Binnenstad: Herestraat

#### Ondernemer

De Herestraat heeft een overwegend commerciële functie, reclame is onderdeel van het straatbeeld. Reclame zorgt ervoor dat passanten de zaak opmerken en binnenlopen, en dus voor omzet. De variant Geen reclame is vanuit ondernemers-oogpunt geen optie. Reclame is van levensbelang voor een ondernemer: het bedrijf is vindbaar, en straalt een bij de onderneming passend imago uit. Daarnaast is een ondernemer gebaat bij een leefbare, veilige en aantrekkelijke stad, een stad met een prettig verblijfsklimaat, waar mensen langer blijven en vaker terug komen. Variant Loslaten heeft vanuit ondernemers oogpunt de voorkeur, met de kanttekening dat iedere onderneming gebaat is bij een andere uitstraling, en dus ook bij andere vormen en aantal reclame-uitingen. Meer ruimte voor de ondernemer om reclame te maken, betekent niet per definitie dat de ruimtelijke kwaliteit achteruit zal gaan. Ondernemers zijn veelal zelf in staat de ruimtelijke kwaliteit op niveau te houden, omdat zij daar ook zelf baat bij hebben. Met pilots in de Zwanestraat en winkelgebied Westerhaven worden afspraken gemaakt met de betreffende ondernemers, waarbij een vertegenwoordiger van de ondernemersvereniging wordt aangesproken wanneer een reclame-uiting in het gebied niet in lijn is met afgesproken richtlijnen. Uiteraard dient met monumentale panden rekening te worden gehouden.

#### Bezoeker/ gebruiker

De Herestraat is mentaal dé winkelstraat in Groningen, met veel bekende landelijke formules. Het karakter wordt vooral bepaald door de winkels, de inrichting als voetgangersgebied en enkele monumenten. De variant Geen reclame doet kaal aan en legt de wisselende kwaliteit van de verschillende panden bloot. Bovendien mist de uitgestoken hand die reclame ook is, als overgang tussen straat en detailhandel. Dit brengt sfeer en levendigheid die past in een winkelstraat. De variant Huidig beleid lijkt wat beeld betreft wel een gewenst resultaat op te leveren (zie handhaving). Echter dekt het nog niet goed het scala van mogelijke uitingen en lijkt het afwijkende ideeën uit te sluiten. Overigens kunnen afwijkende ideeën of collectieve initiatieven die niet in de sneltoetscriteria passen, nog altijd via de welstandscommissie mogelijk gemaakt worden. Extra variant: Voor wat betreft de uitstraling van de Herestraat lijkt wat meer reclame niet veel uit te maken. Ruimtelijk is het bij de uitwerking van deze variant van belang om de relatie met de architectuur te borgen. Bij de variant Loslaten gaat het er om dat de gemeente niet meer stuurt op de kaders (muv veiligheid en toegankelijkheid). Hierbij kunnen er twee dingen gebeuren; 1) de winkeliers pakken het collectief op of. 2) iedere ondernemer geeft er zelf invulling aan. Beide opties geven meer flexibiliteit en ruimte voor creativiteit van ondernemers. Risico bestaat dat de sfeer wordt bepaald door reclame-uitingen die visueel veel ruimte innemen.

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

Discussienota Reclame

### Casus Binnenstad: Oude Boteringestraat

#### Ondernemer

De variant Geen reclame is vanuit ondernemers-oogpunt ook met betrekking tot de Oude Boteringestraat geen optie. Reclame is van vitaal belang voor een ondernemer. Ook in een straat waar minder commerciële activiteit plaats vindt, en waar zowel de sfeer als de functie historie ademt, is het voor een ondernemer van belang dat het bedrijf vindbaar is. De ondernemers hebben baat bij een aantrekkelijke stad met een prettig verblijfsklimaat, in de Oude Boteringestraat vertaalt zich dit in reclame-uitingen die in de (historische) omgeving passen. De variant Loslaten zou dan ook in de Oude Boteringestraat aan te raden zijn, met ook hier weer de kanttekening dat iedere onderneming gebaat is bij een andere uitstraling, en dus ook bij andere vormen en aantallen reclame-uitingen. Het neergezette beeld van de Oude Boteringestraat in de variant Loslaten is onwaarschijnlijk. Ten eerste omdat het in deze straat veel monumenten betreft, en ten tweede omdat veel ondernemingen gebaat zijn bij een uitstraling met een prettig verblijfsklimaat, waarbij reclame-uitingen in de omgeving passen.

#### Bezoeker/ Gebruiker

De Oude Boteringestraat is één van de oudste straten van de stad, een straat die voor een groot deel in het teken staat van de RUG. Er zijn representatieve gebouwen, kantoren, maar ook horeca, hotels en woningen. De sfeer wordt gemaakt door dit diverse gebruik, de vele monumenten en de verzorgde, invulling van de openbare ruimte. De variant Geen reclame zal net als bij de Herestraat een gemis opleveren van de uitgestoken hand die reclame ook is, als overgang tussen straat en de publieksgerichte activiteiten in de gebouwen. Deze maken samen de sfeer, en zorgen ook voor een verbeterde vindbaarheid. De variant Huidig beleid lijkt wat beeld betreft wel een gewenst resultaat op te leveren (zie handhaving!). Echter dekt het nog niet goed het scala van mogelijke uitingen en lijkt het afwijkende ideeën uit te sluiten. Overigens kunnen afwijkende ideeën of collectieve initiatieven die niet in de sneltoetscriteria passen, nog altijd via de welstandscommissie mogelijk gemaakt worden. In de variant Extra lijkt een beetje meer reclame nog mogelijk, maar niet direct wenselijk. Bij de uitwerking van deze variant is het ruimtelijk van belang om de relatie met de overwegend hoogwaardige en beeldbepalende architectuur te borgen. In de variant Loslaten gaat het er net als in de Herestraat om dat de gemeente niet meer stuurt op de kaders (muv veiligheid en toegankelijkheid). Dit geeft meer flexibiliteit en ruimte voor creativiteit van ondernemers. Risico bestaat dat de sfeer wordt bepaald door reclame-uitingen die visueel veel ruimte innemen.

Discussienota Reclame

### **Casus Gemengd gebied: Overwinningsplein**

#### **Ondernemer**

Ook hier geldt weer het uitgangspunt dat reclame van vitaal belang is voor de ondernemer. In gemengd gebied, waarbij zowel de winkel- als de woonfunctie een prominente plek hebben, is het voor een onderneming belangrijk dat het bedrijf vindbaar is. De variant Geen reclame is hier ook geen optie. Ook bij het Overwinningsplein zou in overleg met de ondernemers afspraken gemaakt kunnen worden over reclame uitingen in dit gebied. Enkele winkels bevinden zich wat verder van de doorgaande weg af, en zouden zich wellicht wat sterker willen profileren. De variant Loslaten is ook hier weer onwaarschijnlijk, zowel de milieuwetgeving (ivm lichthinder) als de eigendom situatie laat dergelijke reclame uitingen niet toe. Bovendien is het ook de vraag of een ondernemer gebaat is bij reclame-uitingen die niet in lijn zijn met de omgeving.

#### **Bezoeker/ Gebruiker**

Dit winkelcentrum bedient een groot deel van zuid-west Groningen. Het is in vormgeving en sfeer onderdeel van een groter geheel van architectuur en stedenbouw, met woningbouw en andere voorzieningen. Het bijzondere is dat het ontwerp als eenheid nog behoorlijk intact is. Deze wederopbouwarchitectuur is grootschalig en abstract, met technische moderniteit, gezondheid, openheid, licht en lucht als waarden. Het wordt echter vaak ook als niet-sfeervol ervaren en dat is voor een winkelcentrum best lastig. De variant Geen reclame is hier niet wenselijk; de vormgeving wordt als kaal ervaren. Functies van dergelijke wijkwinkelcentra zijn veranderd: eerder waren er vooral kleine winkels gevestigd. Tegenwoordig is de concurrentie groter, ook omdat mensen grotere afstanden kunnen afleggen. Geen reclame is niet wenselijk. Toevoegingen en verfraaiing passen in een dergelijke architectuur, mits het de basis niet aantast. De variant Huidig beleid is gericht op individuele mogelijkheden. In dit soort gebieden zijn collectieve initiatieven goed voorstelbaar. De variant Extra maakt nog wat meer mogelijk en neemt ook gevelbeplakking in zich op. In dit soort gebieden zijn er, vanwege de beperkte perceel dieptes, vaak veel dichtgeplakte delen. Goed om daar aandacht aan te besteden. Verder zou er nog bekeken kunnen worden hoe maatwerk eenvoudig gereguleerd kan worden. De relatie met de bestaande architectuur en overige gebruikers dient wel altijd het kader te vormen. In de variant Loslaten gaat het er ook in dit gebied om dat de gemeente niet meer stuurt op de kaders (muv veiligheid en toegankelijkheid). Dit geeft ook hier meer flexibiliteit en ruimte voor creativiteit van ondernemers. Risico bestaat dat de sfeer wordt bepaald door reclame-uitingen die visueel veel ruimte innemen. In dit soort gebieden is er vaak één of enkele grote verhuurders van detailhandel. Dit biedt kansen voor collectieve afspraken, maar overige gebruikers van het gebied dienen ook vertegenwoordigd te worden.

## Collegiebrief - Uitgangspunten notitie reclamebeleid

Discussienota Reclame

### Casus Bedrijventerrein: Kieler Bocht

#### Ondernemer

De functie en sfeer op bedrijventerreinen wijkt erg af van de voorgaande gebieden. Aan ruimtelijke kwaliteit worden andere eisen gesteld, en ook de behoefte van ondernemers is anders op een bedrijventerrein dan in de binnenstad. Op een bedrijventerrein komt voornamelijk bestemmingsverkeer voor. Ook hier geldt weer: reclame is van belang voor ondernemers, de variant Geen reclame is geen optie. De variant Loslaten is wat extreem, waarbij ook hier weer milieuwetgeving en verkeerswetgeving voor de nodige kaders zal zorgen. Voor een aanrijroute als de Kieler Bocht zou meer reclame (variant Extra) wenselijk zijn. Punt van aandacht is hier vooral de door de provincie opgelegde hoogtegrens van 6 meter, die reclamemasten van een dergelijke hoogte verbieden. De aanvragen voor dergelijke reclame uitingen (reclame masten) gaan over grotere hoogtes.

#### Bezoeker/ Gebruiker

De bedrijventerreinen onttrekken zich vaak grotendeels aan een stedelijk belang met uitzondering van de delen die aan de stedelijke structuren liggen. Deze 'zichtlocaties' zijn echter van belang voor het imago van het gehele gebied. De schaal van de kavels, gebouwen en omgeving is vaak van een andere schaal dan in de rest van de stad. Het verband van ondernemingen en ondernemers is sterk wisselend. Verder zijn eigendommen vaak per kavel verdeeld maar is er wel een collectieve bedrijfsvereniging. De variant geen reclame is voor de vindbaarheid niet gunstig. Er is ook niet echt een reden om het helemaal niet toe te staan aangezien de beeldkwaliteit beperkt is. De variant huidig beleid biedt al veel mogelijkheden ten aanzien van afmetingen en bijzonderheden als teksten bovenop de dakranden. In de praktijk worden de mogelijkheden eigenlijk zelden geheel benut. Nieuwe technieken als bv LED passen niet in de sneltoetscriteria. Deze gaan voor afweging naar de welstandscommissie en worden ook getoetst aan verkeersveiligheid en door de provincie aan het POP. De variant extra zou deze nieuwe technieken beter kunnen ondervangen. Het zal vooral resulteren in meer individuele aandacht. De variant loslaten heeft betrekking op de afwezigheid van een gemeentelijk opgelegd kader. Het zou de individuele zichtbaarheid van de bedrijven aan de randen kunnen vergroten. Dit zou binnen een collectief gereguleerd kunnen worden, maar aangezien de kavels particuliere eigendommen zijn zal het lastig zijn deze afspraken ook te af te dwingen of te handhaven.

Discussienota Reclame

### **Handhaver/ toetser**

Algemeen gezien is het voor zowel handhaving als toetsing van belang dat de regels omtrent reclame duidelijk geformuleerd zijn, zodat helder uitgelegd kan worden waarom we als gemeente bepaalde regels hanteren. Omdat in deze discussie nota is uit gegaan van een opiniërende discussie over reclame, is dit nog niet uitgewerkt in exacte regelgeving voor de verschillende reclame uitingen.

Bij de Geen reclame variant zal tijdelijk extra inzet noodzakelijk zijn om te handhaven, wat naar verwachting meer kosten met zich mee zal brengen. Voor bestaande vergunde reclame uitingen, die met recht geplaatst zijn, zal een uitsterfconstructie ontstaan. Wanneer er sprake is van een nieuwe eigenaar, dient de reclame- uiting inclusief constructie verwijderd te worden. Hiertoe is in het huidige beleid niets geregeld. Hier zitten mogelijk ook kosten aan verbonden.

Bij de variant Huidig beleid geeft het straatbeeld niet het huidige beleid weer: er zijn weinig ondernemers in de binnenstad die zich nu aan de 2 van 4 regel houden (twee toegestane reclame uitingen per gevel, te kiezen uit 4 soorten). Handhaving mist capaciteit om consequent te handhaven. Vraag is ook of overtreding van deze regel qua straatbeeld altijd onwenselijk is. Wanneer we het huidige beleid willen voortzetten, zullen we de inzet (tijdelijk) moeten vergroten om alle illegale reclames te handhaven en terug te brengen tot huidig beleid, waarmee de kosten zullen stijgen. De 2 van 4 regel heeft betrekking op beschermd stadsgezicht; op zowel de Herestraat als de Oude Boteringestraat. Voor gemengd gebied en bedrijventerreinen gelden minder strikte regels, maar hier wordt ook minder gehandhaafd. De variant Loslaten zal naar verwachting minder capaciteit van handhaving vragen als het aankomt op reclamevergunningen, waarmee de kosten niet verder oplopen, wellicht dalen. Maar wanneer een ondernemer een aanvraag doet voor bijvoorbeeld een lichtbak haaks op de gevel (of een andere reclame uiting inclusief een constructie aan de gevel), dan behelst dit een omgevingsvergunning, die naast een reclame vergunning ook uit een bouwvergunning bestaat. Wanneer we reclame loslaten in deze variant, zal voor de constructie en de bouwvergunning ook iets geregeld moeten worden, waar mogelijk ook weer additionele kosten aan verbonden zijn. Zo zijn er voor de variant Loslaten nog enkele situaties te verwachten, waarbij tav reclame de kosten voor handhaving wellicht dalen, maar waarbij er ten aanzien van andere beleidsterreinen wellicht meer capaciteit gevraagd zal worden, bijvoorbeeld tav veiligheid en overlast.

Voor wat betreft toetsing is het voor alle gevallen van belang dat de regelgeving helder geformuleerd wordt. Aanvragers zoeken soms de grens op, dan is een heldere formulering van de regels van belang. Ook is het belangrijk dat deze regelgeving goed gecommuniceerd wordt. Veel beleidsregels omtrent reclame zijn versnipperd gedocumenteerd, wat voor zowel de aanvrager als de vergunningverlener belemmerend werkt. Overigens hebben de variant Extra en de variant Loslaten tot gevolg dat er meer vergunningaanvragen binnen komen.



Discussienota Reclame

**Tot slot**

Deze discussienota is geschreven om inhoudelijk de opiniërende discussie over reclame te voeden in het college. Afhankelijk van de uitkomst van deze discussie in het college en de prioriteiten van het nieuwe college, wordt het reclamebeleid verder uitgewerkt en te zijner tijd ter besluitvorming voorgelegd.

## Raadsvoorstel - Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg



### Raadsvoorstel EMBARGO tot woensdag 15 april 2015, 11.00 uur

Onderwerp **Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg**  
Registratienr. 15.4953200 Steller/telnr. Hellinga/ 8686 Bijlagen 0

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie R&W

#### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de gemeentelijke jaarlijkse onderhoudsbijdrage van € 315.000,- aan Euroborg NV voor € 5,7 miljoen af te kopen;
- II. de afkoopsom van € 5,7 miljoen ten laste van de bekleemde reserve bovenwijkse voorzieningen grondexploitaties te brengen;
- III. de structurele bijdrage van € 315.000,- in te zetten als dekking voor de kapitaalslasten van de geactiveerde bovenwijkse voorzieningen;
- IV. de gemeentebegroting 2015 te wijzigen.

#### Samenvatting

Sinds de opening van het stadion Euroborg maakt de gemeente jaarlijks een onderhoudsbijdrage over aan Euroborg NV. Voorstel is deze onderhoudsbijdrage af te kopen. Euroborg NV ontvangt hierdoor eenmalig een bedrag van € 5,7 miljoen. Het is de bedoeling dit bedrag vanuit Euroborg NV door te lenen aan FC Groningen. Om dit traject te starten is eerst voorliggend besluit nodig van uw raad. Ons college zal vervolgens een afzonderlijk besluit nemen over de lening van NV Euroborg aan FC Groningen. Daarbij maken we een beoordeling van de exploitatie van FC Groningen, de risico's voor de gemeente en te stellen zekerheden en garanties in de overeenkomst tussen FC Groningen en NV Euroborg. Met de afkoop leveren we een bijdrage aan een bestendiger bedrijfsvoering van FC Groningen op middellange termijn. Een gezonde betaald voetbal organisatie is niet alleen in het belang van de stad. Een gezonde huurder van de Euroborg is ook in het belang van Euroborg NV. Met de afkoop beschikt Euroborg NV straks weer over een positief eigen vermogen. De afkoop is voor de gemeente budgettair neutraal. Voor FC Groningen biedt het tegelijkertijd de mogelijkheid om zich nog vóór 1 juli 2015 te ontdoen van te dure leningen.

B&W-besluit d.d.: 10 april 2015

## Raadsvoorstel - Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg

### Vervolg voorgesteld raadsbesluit

#### Aanleiding en doel

---

Vanuit FC Groningen is ons gevraagd mee te denken in het terugbrengen van de structurele lasten van de club. FC Groningen heeft daarvoor recentelijk zelf al de nodige maatregelen getroffen (bijv. een bezuiniging op de eigen bedrijfsvoeringen en beperking van de hoogte van spelerssalarissen), maar heeft ook aangegeven dat het aanvullend wenselijk is de huisvestingslasten te verlagen. Vanuit het college is aangegeven alleen mee te willen werken als dit budgettair neutraal voor de gemeente kan.

In dit voorstel stellen wij u nu de afkoop voor van de jaarlijkse onderhoudsbijdrage aan Euroborg NV. Voor de gemeente is deze afkoop budgettair neutraal. Voor FC Groningen levert dit indirect een positieve bijdrage op aan de exploitatie van de club. De jaarlijkse gemeentelijke onderhoudsbijdrage bedraagt momenteel € 315.000,- (zie verder onder argumenten en afwegingen).

We kiezen dus nadrukkelijk niet voor een huurverlaging. Maar met de afkoop zorgen we ervoor dat de vermogenspositie van Euroborg NV aanzienlijk verbetert. De huidige negatieve eigen vermogenspositie wordt omgezet in een positieve eigen vermogenspositie. Op deze manier wordt ook het risicoprofiel van FC Groningen als huurder van het stadion verlaagd, oftewel de huur is voor FC Groningen makkelijker op te brengen.

Indien uw raad akkoord gaat met ons voorstel gaan wij nader besluiten onder welke voorwaarden een deel van het eigen vermogen van Euroborg NV kan worden doorgeleend aan FC Groningen. Zo dient o.a. geborgd te worden dat het onderhoud blijvend wordt uitgevoerd door Euroborg NV en moeten er duidelijke afspraken worden gemaakt over het terugbetalen van de lening.

Met de lening van Euroborg NV aan FC Groningen kan de club duur vreemd vermogen aflossen waarmee haar financiële positie verbetert. Die gezondere positie biedt als positieve bijkomstigheid de mogelijkheid aan FC Groningen op financieel verantwoorde wijze deel te nemen aan het te realiseren Topsportzorgcentrum op sportpark Corpus den Hoorn. Over de gemeentelijke rol in de realisatie van het Topsportzorgcentrum ontvangt uw raad voor de zomer een separaat voorstel ter besluitvorming. Wij zijn nog in afwachting van een definitieve business case rond het Topsportzorgcentrum.

#### Kader

---

De afkoop van de onderhoudsbijdrage vindt plaats met een verbonden partij van de gemeente. Gemeente is 100% aandeelhouder van Euroborg NV. Daarmee is de Nota verbonden partijen 2015 van toepassing.

Voorliggend besluit beëindigt de gemeentelijke financiële betrokkenheid in de onderhoudsbijdrage van het stadion Euroborg. Deze gemeentelijke financiële betrokkenheid komt voort uit het raadsbesluit februari 2003 met betrekking tot de realisatie van het stadion Euroborg.

Onderdeel van de besluitvorming was het ontwerp van het complex alsook de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan het complex. Het definitieve ontwerp dat uiteindelijk gerealiseerd werd is het stadion dat we nu kennen met een omloop in het stadion. De inpassing van de omloop in het stadion op stedenbouwkundige voorspraak resulteerde in extra onderhoud- en beheerkosten voor de exploitant van het stadion (Euroborg NV). In de besluitvorming is dan ook bepaald dat de gemeente deze extra lasten zou dragen door jaarlijks een bijdrage te voldoen aan Euroborg NV voor deze extra lasten.

#### Argumenten en afwegingen

---

Het is voor zowel gemeente als Euroborg NV van belang dat FC Groningen ook op de middellange termijn de huisvestingslasten kan dragen.

Indien uw raad instemt met de afkoop van de gemeentelijke beheer- en onderhoudsverplichting, komt een bedrag van € 5,7 miljoen ineens aan Euroborg NV toe. Met de eenmalige voldoening van dit bedrag, valt de jaarlijkse verplichting van € 315.000,- vrij. Voor de gemeente verloopt de afkoop daarmee budgettair neutraal. De financiële resultante van deze transactie leidt ertoe dat Euroborg NV weer beschikt over een positief eigen vermogen. Bij de recente Nota verbonden partijen 2015 is aangegeven dat Euroborg NV beschikt over een negatief eigen vermogen vanwege een doorgevoerde wettelijke wijziging in het

## Raadsvoorstel - Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg

afschrijfrimte van het stadion. Mede door het positieve eigen vermogen is Euroborg NV verbeterd in staat de langjarige onderhoudsverplichtingen als eigenaar van het stadion invulling te geven.

### *Topsportzorgcentrum Corpus den Hoorn (TsZC)*

Euroborg NV en FC Groningen zijn vanaf begin 2013 het TsZC aan het ontwikkelen. Onderdeel van TsZC is de financiële bijdrage van FC Groningen in de realisering van het TsZC. In het licht van de realisatie van het TsZC stellen gemeente en Euroborg NV als voorwaarde voor deelneming van FC Groningen aan TsZC, dat FC Groningen een steviger financiële basis in de eigen bedrijfsvoering heeft gelegd om de deelneming van FC Groningen in het TsZC voor de middellange termijn te kunnen garanderen.

FC Groningen heeft daarop aangegeven een vermogensherstructurering te willen doorvoeren in de bedrijfshuishouding vóór aankomende zomer. FC Groningen heeft in juni 2015 de mogelijkheid om van het huidige spelersfonds af te komen. FC Groningen geeft aan dat door dit dure vreemde vermogen af te lossen, de bedrijfsvoering op de middellange termijn wordt verstevigd.

De financiële mogelijkheid om in juni 2015 het dure vreemde vermogen af te lossen en naar de toekomst toe de huisvestingslasten blijvend te kunnen voldoen, wordt aangereikt door Euroborg NV via een marktconforme rentedragende lening aan FC Groningen. Over de vorm en de te stellen zekerheden/voorwaarden bij de leningovereenkomst moet ons college nog een besluit nemen.

De Gemeente Groningen heeft maatschappelijk belang bij een financieel gezonde betaald voetbalorganisatie. Bovendien heeft de gemeente als aandeelhouder van de Euroborg ook in financieel opzicht belang bij een financieel gezonde huurder.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

n.v.t.

### **Financiële consequenties**

---

De uitruil van structurele middelen tegen incidentele middelen op begrotingsniveau verloopt budgettair neutraal voor gemeente.

Doordat FC Groningen (te) duur vreemd vermogen aflost neemt het risicoprofiel van FC Groningen als huurder van het stadion af. De middelen om te kunnen aflossen zijn mede afkomstig van Euroborg NV. Deze worden marktconform beschikbaar gesteld aan FC Groningen. Uiteindelijk verkrijgen Euroborg NV en gemeente een financieel sterkere huurder.

De marktconforme lening van Euroborg NV aan FC Groningen zal beschikbaar worden gesteld door Euroborg NV na besluitvorming door ons college. Bij de besluitvorming betrekken we de volgende zaken:

- een beoordeling van de exploitatie van FC Groningen;
- de mogelijkheden van FC Groningen om binnen de exploitatie ruimte vrij te maken voor de rente- en aflossingsverplichtingen van de door NV Euroborg te verstrekken lening en de benodigde bijdrage van FC Groningen in het TsZC;
- inzicht in de hardheid van de externe bijdragen die FC Groningen verwacht in het kader van het realiseren van het TsZC.

Insteek bij deze afspraken is dat de kwaliteit van onderhoud gewaarborgd blijft en dat we onze toezichhoudende rol versterken. Bijvoorbeeld via de door ons benoemde commissaris in de Raad van Commissarissen van FC Groningen en de afspraak dat bij het aantrekken van vreemd vermogen de gemeentelijke toezichthouder geraadpleegd dient te worden. Bij besluitvorming over de lening overeenkomst tussen de NV Euroborg en FC Groningen door ons college wordt de beoordeling van de business case van het Topsportzorgcentrum en de exploitatie van FC Groningen betrokken. Uit die beoordeling kan naar voren komen dat aanvullende (betalings)zekerheden door Euroborg NV gevestigd worden op FC Groningen (bijv. pandrechten op inkomsten van FC Groningen).

## Raadsvoorstel - Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg

### Begrotingswijzigingformat

Begrotingswijziging voor exploitatie					bedragen x € 1.000		
Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg							
Betrokken directie(s)		Beleid en Ontwerp					
Naam voorstel		Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg					
Incidenteel / Structureel		Incidenteel					
Jaar		2015					
Financiële begrotingswijziging	Directie	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
05.3 Overig Sport en Bewegen	B&O	5.700	0	-5.700	0	5.700	0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>		<b>5.700</b>	<b>0</b>	<b>-5.700</b>	<b>0</b>	<b>5.700</b>	<b>0</b>
Begrotingswijziging voor exploitatie					bedragen x € 1.000		
Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg							
Betrokken directie(s)		Beleid en Ontwerp					
Naam voorstel		Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg					
Incidenteel / Structureel		Structureel					
Jaar		2015					
Financiële begrotingswijziging	Directie	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
05.3 Overig Sport en Bewegen	B&O	-316	0	316	0	0	316
02.5 Overig Economie en Werkgelegenheid	O&U	316	0	-316	0	0	-316
<b>Totalen begrotingswijziging</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Overige consequenties

n.v.t.

### Vervolg

Op het moment dat we voldoende vertrouwen hebben in de (nog te maken) nadere afspraken kan ons college besluiten de lening beschikbaar te stellen aan FC Groningen. We zullen uw raad hierover informeren.

Zoals hiervoor is aangegeven wordt daarnaast naar verwachting voor de zomer een voorstel voorgelegd over de realisatie van het Topsportzorgcentrum.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds



### Raadsvoorstel

Onderwerp **verwerving belang Groninger Monumentenfonds**  
Registratienr. 4919877 Steller/tefnr. L. Hellinga/ 8686 Bijlagen 4

---

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefuillehouder	Van der Schaaf Raadscommissie

---

#### Voorgesteld raadsbesluit

##### De raad besluit:

- I. in te stemmen met de verwerving van aandelen in GMF NV;
- II. een krediet beschikbaar te stellen van € 457.000,-- en de structurele kapitaalslasten ter grootte van € 13.425,-- te dekken uit begrotingspost monumenten en archeologie;
- III. de opgelegde geheimhouding conform art. 25 Gemeentewet ten aanzien van de bijlage Rapportage Groninger Monumentenfonds NV, d.d. 26 maart 2015 te bekrachtigen;
- IV. in te stemmen met de toekomstplannen als verwoord in het ambitiedocument van GMF NV;
- V. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

---

#### Samenvatting

Door toedoen van het aanscherpte rijksbeleid, dienen de woningbouwcorporaties Nijestee en Lefier hun aandelen in het GMF af te stoten. In het kader van de stedelijke afspraken met de beide woningbouwcorporaties, zijn de corporatieve aandelen aangeboden aan de gemeente Groningen.

Het publieke belang om de gemeente Groningen toe te voegen aan de bestaande aandeelhouders in GMF NV is als volgt:

1. door het wegvallen van de ISV middelen waarmee gemeente uitvoering gaf aan het monumentenbeleid, dient het GMF die taak op zich te nemen waarop gemeente mede regievoering heeft;
2. gemeente kan gemeentelijk monumentaal bezit conform doelstellingen van het GMF afstoten en herbestemmen;
3. GMF wil in het aardbevingsdossier de bepalende monumenten beschermen en verstevigen.

GMF NV een nieuwe verbonden partij voor de gemeente. Derhalve is de strekking van de recent vastgestelde kadernota Verbonden Partijen 2015 in dit voorstel verwerkt.

B&W-besluit d.d.: 07-04-2015

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

### Vervolg voorgesteld raadsbesluit

#### Aanleiding en doel

---

Het GMF is ruim 10 jaar geleden mede op initiatief van de gemeente opgericht om moeilijk rendabel te maken monumenten te verwerven, te herstellen, te revitaliseren, langdurig te exploiteren en in beheer te houden. Aanleiding hiervoor was de ervaring met het in 1996 door de raad vastgestelde gemeentelijke Kanjerplan, waarbij duidelijk was geworden dat voor bepaalde gebouwen moeilijk een commerciële ontwikkelaar te vinden was. Door de oprichting van GMF had de gemeente Groningen daarmee een vehikel gecreëerd dat mede vorm kon geven aan de uitvoering van het monumentale beleid van de gemeente.

Het GMF is een naamloze vennootschap. Het aandelenkapitaal is indertijd ingebracht door Lefier, Nijestee, Waterschap Noordzijlvest, TCN-SIG, de gemeente Veendam, Stichting Libau, de Stichting Oude Groninger Kerken en de Jan Menze van Diepen Stichting. De gemeenten Groningen en Hoogezand-Sappemeer en de provincie Groningen zijn momenteel verbonden middels een achtergestelde lening aan het GMF. De lening van de gemeente Groningen is groot € 1 miljoen en is in 2003 beschikbaar gesteld.

Als voorbeeld voor het GMF diende het Amsterdamse Monumenten Fonds (AMF), dat inmiddels is gefuseerd met de NV Stadsherstel Amsterdam. Laatstgenoemde heeft in zijn inmiddels bijna 50-jarige bestaan ruim 450 panden in de Amsterdamse binnenstad verworven en gerestaureerd en inmiddels over een groot eigen vermogen beschikt.

Door toedoen van het aanscherpte rijksbeleid, dienen de woningbouwcorporaties Nijestee en Lefier hun aandelen in het GMF af te stoten. In het kader van de stedelijke afspraken met de beide woningbouwcorporaties, zijn de corporatieve aandelen aangeboden aan de gemeente Groningen.

#### Kader, argumenten en afwegingen

---

Het kader waarbinnen een actievare rol past van de gemeente wordt ingegeven door het gemeentelijke monumentenbeleid. Herbesteding is in 2010 tot één van de drie pijlers onder het nationale monumentenbeleid uitgeroepen. In Groningen waren we daarmee toen, met het in 1996 vastgestelde gemeentelijke kanjerplan, al een aardig eind op streek.

De herbesteding van Watertoren-noord (door het GMF) is de 50<sup>e</sup> herbesteding van een groot functieloos geworden gebouw binnen onze gemeentegrenzen en kan nu al aangemerkt worden als een succes. Momenteel heeft GMF de uitvoering van de herbesteding van het reguleurshuis in het Ebbingekwartier onderhanden. Een ander succesvolle herbesteding welke is gerealiseerd door het GMF is Hotel/restaurant Prinsenhof aan het Martinikerkhof. Op dit moment bekijkt het GMF of zij de "resterende" Finse School aan de Helperwestsingel en het Pomphuis naast en ten behoeve van het Scheepvaartmuseum in haar portefeuille kan opnemen.

De ervaring gedurende de afgelopen ruim 15 jaar heeft geleerd dat de markt dergelijke niet of moeilijk rendabel te maken gebouwen niet aanpakt, terwijl er vanwege de monumentstatus wel wat mee moet gebeuren. Met de oprichting van het GMF is voor deze groep gebouwen een 'voertuig' opgericht om dergelijke gebouwen te herstellen en van een nieuwe functie te voorzien. De markt heeft een korte termijn financieel belang doordat de rendementseisen hoger liggen, het GMF een lange termijn instandhoudingsbelang voor monumenten. Daarmee accepteert GMF een lager financieel rendement ten opzichte van de markt met maatschappelijk rendement als bijvangst. Het GMF is dus geen concurrent voor de markt, maar een noodzakelijke aanvulling om belangrijke (moeilijk rendabel te maken) monumenten in stand te kunnen houden. Dat maatschappelijke doel was voor alle betrokken partijen ook reden om als aandeelhouder in het GMF deel te nemen. Daarnaast kan gedacht worden om het (onrendabele) gemeentelijke monumentenbezit, waaronder de grote kerktorens bijvoorbeeld in het GMF onder te brengen. Zodoende kan het GMF mogelijk ook een bijdragen leveren aan de bezuinigingstaakstelling op gemeentelijk vastgoed.

Met het GMF kan beter gebruik worden gemaakt van rijkssubsidies, omdat het subsidiepercentage bij rijkssubsidie aan gemeenten lager is dan die aan particulieren en bedrijven. Kortom, het GMF kan uitgroeien tot een organisatie die zich speciaal richt op de instandhouding van belangrijk cultureel erfgoed, waarvan we als samenleving vinden dat het behouden moet blijven, maar dat nooit door de markt zal worden opgepakt, omdat er niets aan te verdienen valt.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

Stadsherstel Amsterdam en de Stichting Oude Groninger Kerken hebben laten zien dat er een toekomst is voor dergelijke op de lange termijn gerichte in stand houdingsorganisaties voor monumenten. Met de voorgenomen grootschalige verkoop van het merendeel van de rijksmonumenten in rijksbezit, moet hiervoor ook een vangnet georganiseerd worden, omdat ook deze gebouwen vanwege hun monumentale status niet kunnen worden afgebroken. De rijksoverheid trekt zich de komende jaren volledig terug. Ook de lagere overheden zullen het zelf in stand houden van rijks en gemeentelijke monumenten door alle bezuinigingen steeds minder als een kerntaak gaan beschouwen. Een solide organisatie die dit opvangt is daarom meer dan nodig. Het zal tijd kosten om die goed op te bouwen.

### **Gronings erfgoed**

De provincie Groningen heeft 2.713 rijksmonumenten waarvan 643 in de stad Groningen. Daarnaast zijn er nog duizenden beeldbepalende monumenten die samen met de rijksmonumenten het gebouwde cultuurhistorisch erfgoed vormen van de provincie Groningen. Monumenten bepalen het gezicht van onze stad en haar ommeland. Ze maken de geschiedenis tastbaar en voelbaar. Ze geven stad en landschap hun zo kenmerkende sfeer en zijn daarmee drager voor de leefbaarheid en de lokale economie. Het cultuurhistorisch erfgoed waar wij nu van genieten, willen we ook doorgeven aan onze kinderen en kleinkinderen. Het blijkt echter steeds moeilijker om monumentale gebouwen, die niet bestemd of geschikt zijn voor een woonfunctie, op een economisch en maatschappelijk verantwoorde manier in stand te houden.

### **GMF**

In het belang van stads- en dorpsbehoud én herstel ziet het GMF het als haar 'opgave' om monumenten in stad en provincie te verwerven en te restaureren. Daarna volgt herbestemming, verhuur en beheer. Het GMF waarborgt het behoud van het unieke monumentale erfgoed van Groningen stad en provincie. Dat doet ze samen met anderen: de gemeente Groningen, de provincie, gemeenten en ook met de private sector. Door een gezonde exploitatie en door kennis, netwerk en financiële middelen te bundelen.

### **Een stevige ambitie**

In 2014 telt het GMF 11 panden. Het GMF is nu nog een relatief klein fonds maar heeft een stevige ambitie voor de toekomst. Want herbestemming van en schade aan cultureel en monumentaal vastgoed is zowel in de stad als provincie Groningen veelbesproken en urgent, mede door toedoen van de aardbevingenproblematiek. Juist nu wil het GMF betekenisvol zijn in de aanpak van twee essentiële opgaven voor stad en ommeland. Het herbestemmen van monumentale gebouwen is daarbij gemeentelijk beleidsuitgangspunt om monumentale conservering van het gebouw veilig te stellen.

De eerste opgave blijft de leegstand en aftakeling van monumentale panden aan te pakken in het Groningse. De tweede opgave is de aanpak van de aardbevingsschade aan monumentale panden als gevolg van de NAM-gasboringen. De effecten van de bevingen hebben zijn inmiddels doorgedrongen tot de stad Groningen. Om te realiseren dat het monumentaal bouwkundig erfgoed voor stad en regio behouden blijft is een stevig(er) GMF nodig. Een solide, sterke en slagvaardige organisatie die kan acteren op verschillende schaalniveaus in deze belangrijke opgaven voor Groningen stad en provincie.

Het huidige GMF is te klein om volwaardig de doelstellingen te kunnen realiseren. In de ambitie van het GMF is inbegrepen om het fonds met rendabele en niet-rendabele monumenten in de stad toe te voegen aan het fonds. GMF wil de woningbouwcorporaties benaderen om het monumentale bezit (bijvoorbeeld het bezit van voormalig Stichting Stadsherstel) toe te voegen aan het fonds. Het GMF is inmiddels in gesprek met de stad Groninger woningbouwcorporaties voor overname van monumenten die in hun bezit zijn (o.a. de bezittingen van voormalige Stichting Stadsherstel).

De rol die voor de gemeente Groningen als medeaandeelhouder is weggelegd bevindt zich op het vlak van actief aanbieden van gemeentelijke monumentaal bezit en het mee arrangeren van financiële mogelijkheden van het GMF (bijvoorbeeld een projectfinanciering conform gemeentelijke Treasur verordening). De gemeentelijke invulling van deze rol vergt afzonderlijke besluitvorming in de raad.



## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

Het GMF wil de ambitie verwezenlijken via de volgende sporen:

1. Een financieel stevig, solvabel en draagkrachtig GMF. Door nieuwe financieringsvormen en een groter eigen vermogen te realiseren;
2. Stevige verbinding met bestaande samenwerkingspartners en belanghouders en actief zoeken naar nieuwe samenwerkingspartners en – vormen;
3. Een solide, sterke en slagvaardige uitvoeringsorganisatie;
4. Een gefundeerde keuze voor een publiek/privaat fonds.

### **Publiek belang**

Het publieke belang om de gemeente Groningen toe te voegen aan de bestaande aandeelhouders is kortom als volgt:

1. Door het wegvallen van de ISV middelen waarmee gemeente uitvoering gaf aan het monumentenbeleid, dient het GMF die taak op zich te nemen waarop gemeente mede regievoering heeft op herbestemming van het monument;
2. Gemeente kan gemeentelijk monumentaal bezit conform doelstellingen van het GMF afstoten en herbestemmen;
3. GMF wil in het aardbevingsdossier de bepalende monumenten beschermen en verstevigen.

Het kader waarbinnen de gemeente toetreedt tot een (geformaliseerd) samenwerkingsverband is vastgelegd in de nota verbonden partijen 2015. Gezien het publiekrechtelijk belang om via dit samenwerkingsverband de gemeentelijke zorg voor monumentale gebouwen te continueren, mede ingegeven door Rijk bezuinigingen, dient de gemeente actief een rol te spelen binnen GMF.

### **Nota verbonden partijen 2015 - governance GMF NV en gemeentelijk interne governance**

Recent is de nota verbonden partijen 2015 vastgesteld in zowel college als raad. Hierna volgen puntgewijs de aandachtspunten met een toelichting daarop.

#### *Governance GMF intern*

Het bestuur van GMF wordt gevormd door een directie. Het toezicht op de directie wordt uitgeoefend door de raad van commissarissen (3 personen) en door de aandeelhoudersvergadering. De aandeelhoudersvergadering geeft vooraf instemming aan het beleidsplan voor GMF voor het komende jaar en stemt achteraf over de verantwoording die de directie daarover aflegt in het jaarverslag. Het beleidsplan komt tot stand door een uitvraag te houden onder de bestaande aandeelhouders. Als bijlage bij dit voorstel is het ambitiedocument van GMF voor de komende jaren toegevoegd. Zodra het GMF in omvang is toegenomen, is de huidige directie van GMF voornemens een jaarplan op te stellen en ter besluitvorming in de aandeelhoudersvergadering in te brengen. Het college is voornemens deze opinierend te bespreken in de raad.

In het statuut van GMF NV is de rol tussen directie en raad van commissarissen verdeeld. In het statuut is geregeld wanneer de directie vooraf toestemming dient te verkrijgen over voorgenomen (rechts)handelingen ten aanzien van het monumentale bezit. Het statuut van GMF NV is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De governance structuur van deze naamloze vennootschap is daarmee vergelijkbaar met de interne governance structuur van Euroborg NV. Op de website van GMF NV zijn verantwoordingsstukken terug te vinden alsook de projectvoortgang van de verschillende monumenten die GMF in portefeuille heeft en is in die zin openbaar en een externe accountant beoordeeld de getrouwheid van de jaarrekening.

#### *Gemeentelijk interne governance ten aanzien GMF-belang*

De inhoudelijk portefeuillehouder vertegenwoordigt de gemeente Groningen in de aandeelhoudersvergadering van GMF NV. Daartoe wordt de portefeuillehouder ondersteund door de beleidsmedewerker monumenten en archeologie. Het gemeentelijk toezicht op het belang wordt uitgeoefend door de portefeuillehouder Financien, daarbij ambtelijk ondersteund door de concerncontroller.

Voorafgaand aan de aandeelhoudersvergaderingen waarin verantwoordingsstukken (bijv. jaarcijfers) of waarin inhoudelijke voorstellen ten aanzien uitbreiding van de vastgoedportefeuille worden voorgesteld, wordt door de inhoudelijke portefeuillehouder een collegevoorstel geagendeerd betreffende die agendapunten in de aandeelhoudersvergadering van GMF.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

De raad van de gemeente wordt geïnformeerd via de (uitgebreide) paragraaf Verbonden Partijen in de gemeentelijke jaarrekening, danwel via de actieve informatieplicht van het college als daar aanleiding toe bestaat. Via de reguliere planning en controlcyclus zal de raad geïnformeerd worden. Ook kunnen de vastgestelde jaarcijfers, incl. accountantsverklaring zullen ter informatie aan de raad gezonden worden. Het nog te bewerkstelligen jaarlijkse beleidsplan van GMF zal voor wensen en bedenkingen aan de raad worden gezonden.

Mocht de gemeentelijke betrokkenheid de aandeelhoudersrol overstijgen, dan zal daartoe een separaat voorstel worden voorgelegd ter besluitvorming. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de overdracht van gemeentelijke monumenten aan GMF of een financieringsfaciliteit. Dergelijke voorstellen zullen afzonderlijk in de raad ter besluitvorming worden geagendeerd met de in achtname van de gebruikelijke spelregels.

### *Uittrederegeling*

De gemeentelijke deelname in GMF NV kan worden beëindigd door de aandelen van GMF NV via de voorziene procedure daartoe in de statuten van de NV ter overname aan te bieden. Door overdracht van de aandelen is GMF niet langer een verbonden partij van de gemeente.

Een financiële bijsluiter als voorzien in de nota verbonden partijen 2015 is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

In de financiële paragraaf van deze nota is het risicomanagement van GMF omschreven.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Met directie en raad van commissarissen van GMF NV, alsmede met aandeelhouders (uitgezonderd curatoren failliete TCN-groep) is overlegd over het voornemen dat gemeente een aandelenpositie verwerft in GMF NV. Daarbij is ook de gesproken over de optie dat de gemeente de achtergestelde lening omzet in aandelen, waarmee de gemeente Groningen ten opzichte van de andere aandeelhouders de meerderheid zou verkrijgen in GMF NV (ca. 55%).

Dat de gemeente Groningen het voornemen heeft om actief deel te nemen in het GMF kan op instemming rekenen van de overige aandeelhouders. Wel bezwaarlijk is dat de gemeente via omzetting van de lening in een klap de meerderheid zou nemen in het GMF. Zo is het GMF niet gevormd indertijd en zou ook andere, nieuwe aandeelhouders kunnen afschrikken. Om de andere aandeelhouders niet te bruuskieren, is daarom de omzetting van de lening in aandelen vooralsnog geen optie.

In het traject hier naar toe is nadrukkelijk gekeken of samenwerking of ondersteuning vanuit andere partijen een optie was. Er is vooral gekeken naar de Stichting Groninger Kerken en de provincie. De Stichting Groninger Kerken hecht aan haar zelfstandigheid en met de provincie Groningen dient aansluiting te worden gezocht op de inspanningen in het aardbevingsdossier.

Het is overigens geen streven van gemeente het meerderheidsbelang te hebben, mogelijk kunnen ook derden (bijv. aannemingsbedrijven) een belang in GMF verkrijgen.

### **Financiële consequenties**

---

#### **Aandelen en aandeelhouderschap**

De gemeente Groningen is vooralsnog via een achtergestelde lening ter grootte van € 1 miljoen betrokken bij het GMF. Deze lening geeft de gemeente geen sturing of regie op het GMF.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van GMF is thans verdeeld in 5.600 aandelen, elk groot € 1.000,- nominaal. Van het maatschappelijk kapitaal zijn 1.760 aandelen geplaatst (uitgegeven). De huidige verdeling van de *geplaatste* aandelen is als volgt:

TCN-SIG	410 st.	23%
Stichting J.B. Scholtenfonds	450 st.	26%
Stichting Nijestee	450 st.	26%
Stichting Lefier	120 st.	7%
Stichting Oude Groninger Kerken	10 st.	1%
Waterschap Noorderzijlvest	110 st.	6%
Stichting Libau	10 st.	1%
Jan Menze van Diepen Stichting	50 st.	3%
Gemeente Veendam	150 st.	9%
	1760 st	100%

Nijestee en Lefier hebben gezamenlijk voor het 33%- aandelenbelang indertijd € 570.000,- aan kapitaal ingebracht in het GMF. Met Nijestee en Lefier is een *koopprijs* van het aandelenbelang overeengekomen van € 447.500,-. Ten opzichte van de oorspronkelijke inbreng leveren beide corporaties ca. 25% in. Op grond van bijgevoegde waardering van GMF NV achten we deze waarde reëel omdat het oorspronkelijke kapitaal nog altijd aanwezig is in GMF.

Accountantsbureau BDO heeft GMF NV gewaardeerd op de vastgestelde jaarcijfers GMF NV 2013. Deze jaarcijfers zijn voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring van PWC. Aan de jaarcijfers 2013 van GMF NV ligt mede ten grondslag een uitgevoerde vastgoedwaardering door Troostwijk Taxaties. De uitgevoerde vastgoed taxaties zijn beoordeeld en accuraat bevonden.

BDO geeft 3 berekeningswijzen aan om GMF NV te waarderen. Afgesproken met de corporaties is om aansluiting te zoeken bij de meest gangbare methode en dat is de benadering van de intrinsieke waarde van GMF NV. De intrinsieke waarde betreft de grootte van het eigen vermogen van GMF NV (€ 1,757 mln). Voor de prijsstelling van de corporatieve aandelen GMF NV is daar een aftrek voor bedongen van ca. 25% en daarmee hebben de beide corporaties ingestemd.

BDO heeft daarnaast twee berekeningswijzen aangegeven in het waarderingsrapport hoe vanuit 'een beleggersperspectief' een waardering tot stand zou kunnen komen. Daartoe heeft BDO enkele 'normalisaties' doorgevoerd in een vooraf geformuleerd 'wat als'-scenario. De gehanteerde methodieken gaan daarmee voorbij aan het wezen van GMF: GMF accepteert een lager financieel rendement dan de markt met als bijvangst maatschappelijk rendement op de instandhouding en herbesteding van monumentale gebouwen. De methode die het best aansluit bij de doelstellingen van GMF is aansluiting te zoeken bij de intrinsieke waarde van deze bijzondere onderneming.

De structurele kapitaalslast van het aandelenbelang bedraagt € 13.425,- (3% rente omslag percentage begroting 2015) wordt ten laste gebracht begroting monumenten en archeologie (bouwoffensiefmiddelen). De middelen daartoe zijn besloten in het meerjarenprogramma Wonen en in de raad vastgesteld op 17 december 2014. Renteschommelingen in het ROP komen eveneens ten gunste of ten laste van dit budget.

De in 2003 ingestelde reserve ten behoeve van de verstrekte lening blijft beschikbaar als gemeentelijk weerstandsvermogen voor het belang in GMF alsook de lening. Deze reserve is groot € 932.000 ultimo 2014. De grootte van het weerstandsvermogen wordt herijkt zodra GMF NV haar toekomstplannen in uitvoering neemt. In de afzonderlijke besluitvorming over de invulling van de rol van de gemeente in het GMF, dient ook de bepaling en dekking van het benodigde weerstandsvermogen zijn beslag te krijgen.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

### **Risicomanagement GMF NV**

GMF heeft in economische zin twee te onderscheiden activiteiten met elk een eigen risicoprofiel

- A. Beheer van een monumentaal vastgoed portefeuille
- B. Aankopen, restaureren en herbestemmen van monumentaal vastgoed
  - 1) Vastgoed wordt op langjarige contracten verhuurd. Leegstand kan binnen zekere grenzen worden opgevangen. Door de relatief kleine portefeuille kan door samenloop wel enige frictie ontstaan. Onderhoud wordt op basis van meerjarige onderhoudsplannen (MOP) gestuurd met gebruikmaking van BRIM subsidie.
  - 2) In principe wordt er pas gestart met de aankoop, ontwikkeling en herbestemming zodra er een huurder is gevonden. Door de vaak lange doorlooptijd van de projecten worden daar risico's gelopen. Tegenvallers tijdens de uitvoering, huurders die toch niet in staat blijken het project op te pakken, et cetera.
  - 3) Een tweetal projecten, de Watertoren en de Prinsenhof, zijn in aparte BV's ondergebracht om te bewerkstelligen dat bij verliezen GMF NV niet meer betrokken wordt dan het geïnvesteerde bedrag.
  - 4) De financiering vindt plaats met € 1,7 miljoen eigen vermogen waar statutair maximaal 5% dividend op kan worden uitgekeerd. Tot nu toe is er geen dividend over het eigen vermogen betaald. Verder zijn er een drietal langlopende rentedragende leningen verstrekt door overheden van in totaal eveneens € 1,7 miljoen. Twee leningen van in totaal € 1,5 miljoen kennen een optie tot conversie naar aandelen op ieder door de geldgever te kiezen moment. Twee leningen van in totaal € 1,2 miljoen hebben een faciliteit waarbij de rente achteraf kan worden omgezet in een exploitatiesubsidie. Tot nu toe is die faciliteit elk jaar benut.
  - 5) Met de thans in bezit zijnde monumenten is het eigen en vreemd vermogen van GMF volledig benut. Zonder aanvullende financiering is verdere uitbreiding niet mogelijk.
  - 6) GMF voert in nauw overleg met haar stakeholders een discussie over de gewenste strategie. GMF is van mening dat de huidige organisatie onvoldoende slagkracht kan ontwikkelen om succesvol in de markt actief te blijven. Gekoerst wordt op een schaa sprong naar 30-75 objecten en een daarbij behorende organisatie.

In het meest "zwarte" scenario is het gemeentelijk risico het grootst in de situatie dat GMF NV faillieert. Ten aanzien van de reeds bestaande gemeentelijke achtergestelde lening verandert dit risico niet. Nu gemeente een aandelenbelang neemt in GMF NV, zou in dit scenario (evenals de andere aandeelhouders) de gemeente achtergesteld zijn ten opzichte van de andere schuldeisers. Ten aanzien van deze beide risico's is een weerstandsvermogen gevormd van € 932.000,-. Dit weerstandsvermogen achten wij voor nu afdoende voorzowel het gemeentelijke leningbedrag als het aandelenkapitaal (na besluitvorming beiden groot € 1.457.000,-).

In zowel de jaarrekeningen van GMF NV als in de meest recent uitgevoerde vastgoedtaxatie door Troostwijk, is het monumentale vastgoed gewaardeerd op marktwaarde. In een eventueel uitpandscenario verwachten wij dat deze waarden het resterende gemeentelijke risico afdekt.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

### Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2015									
Groninger Monumentenfonds									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Beleid en Ontwerp								
Naam voorstel	Groninger Monumentenfonds								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investering								
Financiële begrotingswijziging									
<i>Bedragen in 1.000 euro</i>									
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
08.4.1 Monumenten	08.4 Cultuurhistorie en archeologie	SO Beleid en Ontwerp	I	457		-457			-457
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				457	0	-457	0	0	-457

### Vervolg

Ten aanzien van gemeentelijke deelname aan een bestaand samenwerkingsverband wordt normaliter aan de raad 'wensen en bedenkingen' gevraagd. Dit raadsvoorstel bevat echter ook een kredietvoorstel, waarmee de raad het budgetrecht laat spreken. In de besluitpunten bij dit raadsvoorstel zijn de 'wensen en bedenkingen' vervat in besluitpunt I en III, het budgetrecht in II en IV.

Na besluitvorming wordt de gemeentelijke deelneming in GMF NV aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Op basis van de gemeentewet (art. 160 lid 2 en 3) gaat Gedeputeerde Staten toestemming verlenen mits deze deelneming niet in strijd met het recht en het algemeen belang is. Naar verwachting zal deze formaliteit geen obstakel vormen en kan worden overgegaan tot daadwerkelijk overname van de aandelen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

BIJLAGE 2 59

Naam	Groninger Monumenten Fonds NV
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Vestigingsplaats	Groningen
Doelstelling en openbaar belang	Beheer, aankopen, restaureren en herbestemmen van monumentaal vastgoed in de provincie Groningen.
Relatie met programma	Monumenten en Archeologie
Deelnemende partijen	Waterschap Noordzijlvest, TCN-SIG, de gemeente Veendam, Stichting Libau, de Stichting Oude Groninger Kerken en de Jan Menze van Diepen Stichting
Bestuurlijk belang	Wethouder Van der Schaaf vertegenwoordigd de gemeente Groningen in de aandeelhoudersvergadering
Financieel belang	De gemeente Groningen heeft momenteel een converteerbare achtergestelde lening verstrekt ter grootte van € 1 mln.
Vermogen	Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2013 € 1.757.000
Financieel resultaat	Het financiële resultaat in 2013 bedroeg negatief € 43.000,-; in 2012 € 51.000 positief.
Risico's	<p>GMF heeft in economische zin twee te onderscheiden activiteiten met elk een eigen risicoprofiel</p> <p>A. Beheer van een monumentaal vastgoed portefeuille</p> <p>B. Aankopen, restaureren en herbestemmen van monumentaal vastgoed</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Vastgoed wordt op langjarige contracten verhuurd. Leegstand kan binnen zekere grenzen worden opgevangen. Door de relatief kleine portefeuille kan door samenloop wel enige frictie ontstaan. Onderhoud wordt op basis van meerjarige onderhoudsplannen (MOP) gestuurd met gebruikmaking van BRIM subsidie.</li> <li>2) In principe wordt er pas gestart met de aankoop, ontwikkeling en herbestemming zodra er een huurder is gevonden. Door de vaak lange doorlooptijd van de projecten worden daar risico's gelopen. Tegenvallers tijdens de uitvoering, huurders die toch niet in staat blijken het project op te pakken, et cetera.</li> <li>3) Een tweetal projecten, de Watertoren en de Prinsenhof, zijn in aparte BV's ondergebracht om te bewerkstelligen dat bij verliezen GMF NV niet meer betrokken wordt dan het geïnvesteerde bedrag.</li> <li>4) De financiering vindt plaats met € 1,7 miljoen eigen vermogen waar statutair maximaal 5% dividend op</li> </ol>

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

	<p>kan worden uitgekeerd. Tot nu toe is er geen dividend over het eigen vermogen betaald. Verder zijn er een drietal langlopende rentedragende leningen verstrekt door overheden van in totaal eveneens € 1,7 miljoen. Twee leningen van in totaal € 1,5 miljoen kennen een optie tot conversie naar aandelen op ieder door de geldgever te kiezen moment.</p> <p>Twee leningen van in totaal € 1,2 miljoen hebben een faciliteit waarbij de rente achteraf kan worden omgezet in een exploitatiesubsidie. Tot nu toe is die faciliteit elk jaar benut.</p> <p>5) Met de thans in bezit zijnde monumenten is het eigen en vreemd vermogen van GMF volledig benut. Zonder aanvullende financiering is verdere uitbreiding niet mogelijk.</p> <p>6) GMF voert in nauw overleg met haar stakeholders een discussie over de gewenste strategie. GMF is van mening dat de huidige organisatie onvoldoende slagkracht kan ontwikkelen om succesvol in de markt actief te blijven. Gekoerst wordt op een schaa sprong naar 30-75 objecten en een daarbij behorende organisatie.</p>
Ontwikkelingen	Op dit moment bekijkt het GMF of zij de "resterende" Finse School aan de Helperwestsingel en het Pomphuis naast en ten behoeve van het Scheepvaartmuseum in haar portefeuille kan opnemen.

Verantwoordelijke directie: Stadsontwikkeling  
 Beleidsadviseur: J. van Haften  
 Financieel adviseur: I. Veenstra  
 Concerncontrol: M. Koes  
 Opstellen jaarrekening: door GMF NV, externe accountant PWC

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds



Groningen, maart 2015

### **Ambitie Groninger Monumentenfonds**

De provincie Groningen heeft 2.166 rijksmonumenten waarvan 634 in de stad Groningen. Daarnaast zijn er nog duizenden beeldbepalende monumenten die, samen met de rijksmonumenten, het gebouwde cultuurhistorisch erfgoed vormen van de provincie Groningen. Monumenten bepalen het gezicht van onze stad en haar ommeland. Ze maken de geschiedenis tastbaar en voelbaar. Ze geven stad en landschap hun zo kenmerkende sfeer en zijn daarmee drager voor de leefbaarheid en de lokale economie. Het cultuurhistorisch erfgoed waar wij nu van genieten, willen we doorgeven aan onze kinderen en kleinkinderen. Het blijkt echter steeds moeilijker om monumentale gebouwen, die niet bestemd of geschikt zijn voor een woonfunctie, op een economisch en maatschappelijk verantwoorde manier in stand te houden.

### **Groninger Monumentenfonds**

In het belang van stads- en dorpsbehoud en herstel ziet het GMF het als haar 'opgave' monumenten in de stad Groningen en in haar provincie te verwerven en te restaureren. Daarna volgt herbestemming, verhuur en beheer. Het GMF waarborgt het behoud van het unieke monumentale erfgoed van Groningen stad en provincie. Dat doet ze samen met anderen: met de gemeente Groningen, de provincie Groningen, andere gemeenten en met de private sector. Door een gezonde exploitatie en door het bundelen van kennis, netwerk en financiële middelen.

### **ambitie**

In 2014 telt het GMF 11 panden. Het GMF is nu nog een relatief klein fonds maar heeft een stevige ambitie voor de toekomst. Want herbestemming van en schade aan cultureel en monumentaal vastgoed is zowel in de stad als in de provincie Groningen veelbesproken en urgent. Juist nu, wil en kan het GMF betekenisvol zijn in de aanpak van twee essentiële opgaven voor de stad en haar ommeland:

Adres	Telefoon	KvK	BTW-nummer	ING Bank	E-mail
Coehoorsingel 14	(050) 503 59	02076784	NL	NL57INGB067.56.38.623	nv@groningermonumentenfonds.nl
9711 BS	34		8124.44.371.B01		Website
Groningen					<a href="http://www.groningermonumentenfonds.nl">www.groningermonumentenfonds.nl</a>



## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds



### 1. aardbevingsschade stad

De eerste opgave is de aanpak van de aardbevingsschade aan monumentale panden als gevolg van de NAM-gasboringen. Dat aardbevingsgebied heeft zich inmiddels uitgebreid tot in de stad Groningen. Het zwaartepunt van de inzet van het GMF ligt op het publieke belang om dit cultureel stedelijk vastgoed voor de eeuwigheid te bewaren.

### 2. krimp in de omgeving

De tweede opgave is de leegstand en aftakeling van monumentale panden op het Groningse platteland als gevolg van krimp.

Om te realiseren dat het monumentaal bouwkundig erfgoed voor de stad en voor de regio behouden blijft is een stevig(er) GMF nodig. Een solide, sterke en slagvaardige organisatie die kan acteren op verschillende schaalniveaus in deze belangrijke opgaven voor Groningen de stad en haar provincie.

### **Doelen GMF**

Wat wil het GMF bereiken en wat heeft ze daarvoor nodig:

- 1. Het GMF financieel stevig, solvabel en draagkrachtig. Dat bereiken we door nieuwe financieringsvormen en door het realiseren van een groter eigen vermogen.**

De financiële mogelijkheden van het GMF staan onder druk. Door verscherpt overheidsbeleid op woningcorporaties ziet een aantal deelnemende aandeelhouders zich genoodzaakt zich terug te trekken uit het GMF. De gemeente Groningen heeft de intentie deze aandelen over te nemen. We streven niet naar een door de gemeente Groningen gestuurde organisatie maar zoeken naar een breed draagvlak, inclusief provincie en andere gemeenten. En tot slot nemen subsidiemogelijkheden van de (semi)overheid af en zijn banken defensief. Daarom moet het GMF op zoek naar andere financieringsvormen. Wij denken dan opschalen de enige duurzame oplossing is.

Adres	Telefoon	KvK	BTW-nummer	ING Bank	E-mail
Coehoorsingel 14	(050) 503 59	02076784	NL	NL57INGB067.56.38.623	nv@groningermonumentenfonds.nl
9711 BS	34		8124.44.371.B01		Website
Groningen					<a href="http://www.groningermonumentenfonds.nl">www.groningermonumentenfonds.nl</a>

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds



Opschalen betekent een grotere portefeuille realiseren, van zo'n 30 à 40 objecten. Door deze opschaling kan het GMF zelf meer verwerven en ook voor derden beheer, advies en ondersteuning aanbieden.

### **2. Het GMF stevig verbonden met bestaande samenwerkingspartners en belanghouders. Het GMF zoekt actief naar nieuwe samenwerkingspartners en samenwerkingsvormen.**

Het GMF kan haar doelen alleen realiseren in samenwerking met anderen. Daarom onderhoudt ze intensieve contacten met de provincie en met verschillende Groninger gemeenten waaronder de gemeente Groningen. Het GMF wil bestaande samenwerkingsmogelijkheden verstevigen. Ook nieuwe samenwerkingsvormen aangaan is een mogelijkheid om versnippering van kwaliteit en middelen zoveel mogelijk te voorkomen. Het GMF onderzoekt op dit moment diverse samenwerkingsvormen met onderwijsinstellingen, educatie-instellingen en andere culturele partners. En bekijkt ook of ze monumenten meer kan inzetten als toeristische trekpleister i.s.m. partijen in toeristische sector.

### **3. Een gefundeerde keuze voor een publiek- of publiek/privaatfonds**

Welke partijen participeren in het toekomstige GMF? De mogelijkheden en voorkeur op een rij:

- Een publiek fonds met de gemeente Groningen en de provincie Groningen als aandeelhouders.
- Een publiek- / privaatfonds: met de gemeente Groningen en andere Groninger gemeenten als aandeelhouder en met een aantal aandeelhoudende marktpartijen (vastgoedbeleggers, banken, bouwende partijen). Dit heeft de voorkeur van het GMF. Het biedt de mogelijkheid te 'verdienen' waar het mogelijk is en 'uit te geven' waar het nodig (veelal in de stad) is en waar het (nu nog) minder rendeert (veelal het platteland). Het is wenselijk om private middelen te kunnen inzetten voor een goed en zakelijk georganiseerd GMF.

Adres	Telefoon	KvK	BTW-nummer	ING Bank	E-mail
Coehoorsingel 14	(050) 503 59	02076784	NL	NL57INGB067.56.38.623	nv@groningermonumentenfonds.nl
9711 BS	34		8124.44.371.B01		Website
Groningen					www.groningermonumentenfonds.nl

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds



*nv groninger monumentenfonds*

Het zwaartepunt van de inzet van het GMF ligt op het publieke belang om cultureel stedelijk vastgoed voor de eeuwigheid te bewaren.

- Een privaatsfonds is niet wenselijk omdat het zwaartepunt van het werk van het GMF zit op het publieke belang. Een mix van diezelfde belangen is daarom wenselijk bij de aandeelhouders.
- Twee fondsen: een ontwikkelings- en restauratiefonds, met (semi-) overheden als aandeelhouder. Ook vanwege de relatief hoge risico's. En een beleggingsfonds. Waar reeds gerestaureerde monumenten als beleggingsobject worden ondergebracht met een laag risicoprofiel en een overeenkomstig laag verwacht rendement. Zo'n model moet heel flexibel zijn. Het is niet immers niet te voorspellen welke projecten en welke beschikbare financieringsopties zich voordoen. Deze laatste optie lijkt een tweede stap en zou onderdeel kunnen zijn van alle voorgaande opties.

#### 4. Een solide, sterke en slagvaardige uitvoeringsorganisatie

Bij een schaa sprong hoort een professionele organisatie:

- De noodzakelijke omvang van de nieuwe organisatie is ongeveer 3 fte;
- Begroot op jaarlijkse kosten van zo'n € 250.000 per jaar 25 % van de totale huurinkomsten (bij een portefeuille met een marktwaarde van ongeveer 14 miljoen, huur 1 miljoen per jaar);
- Van belang is hierbij dat het Groninger Monumentenfonds zich profileert en zichzelf zichtbaar maakt bij zowel inwoners van het gebied als bij de (erfgoed)professionals. Het GMF moet vervolgens capaciteit en slagkracht hebben om die rol te kunnen pakken;
- Om deze rol inhoud te kunnen geven moet het GMF in omvang groeien. Een groter aantal panden in exploitatie moet een financiële basis bieden om een werkapparaat in de benen te houden en de vaak langdurige herbestemmings-trajecten te kunnen voorfinancieren.

Adres	Telefoon	KvK	BTW-nummer	ING Bank	E-mail
Coehoornsingel 14	(050) 503 59	02076784	NL	NL57INGB067.56.38.623	nv@groningermonumentenfonds.nl
9711 BS	34		8124.44.371.B01		Website
Groningen					www.groningermonumentenfonds.nl

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds



BIJLAGE

- 1 -

70050\RTV\57890

### AKTE VAN STATUTENWIJZIGING

Heden, de een en twintigste oktober tweeduizend twee—  
verscheen voor mij, mr. Hugo Brouwer, notaris te Groningen:—

de heer ir. Peter Alfonsus Johannes van Doorn, geboren te Rotterdam op een en—  
dertig mei negentienhonderd drie en veertig, wonende te 9621 AC Slochteren,—  
Hoofdweg 15, houder van een rijbewijs met nummer 3136940076 geldig tot vier—  
maart tweeduizendnegen,—

ten deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de statutair te Groningen  
gevestigde naamloze vennootschap "**N.V. GRONINGER MONUMENTEN**—  
**FONDS**", kantoorhoudende te 9718 BG Groningen, Hoendiepskade 24, en als—  
zodanig genoemde naamloze vennootschap (hierna te noemen: de vennootschap)—  
rechtsgeldig vertegenwoordigend.—

De comparant handelend als gemeld verklaarde:—

dat de vennootschap werd opgericht bij akte op zeven en twintig augustus tweeduizend—  
twee, verleden voor een waarnemer van mij, notaris, op het ontwerp van welke akte de—  
verklaring van geen bezwaar werd afgegeven op zes en twintig augustus tweeduizend twee  
onder nummer N.V. 1213577;—

dat de statuten van de vennootschap nadien niet zijn gewijzigd;—

dat alle aandeelhouders van de vennootschap buiten vergadering hebben besloten tot—  
wijziging van artikel 3 van de statuten, waarvan blijkt uit aan deze akte gehechte—  
verklaringen van alle aandeelhouders;—

dat op het ontwerp van deze akte de verklaring als bedoeld bij artikel 125 boek 2 van—  
het Burgerlijk Wetboek verkregen bij beschikking van de Minister van Justitie van elf—  
oktober tweeduizend twee, welke beschikking aan deze akte zal worden gehecht;—

dat zowel de Minister belast met de Monumentenzorg als de Minister van Financiën de  
onderhavige statutenwijziging heeft goedgekeurd.—

De comparant handelend als gemeld verklaarde dat artikel 3 van de statuten, zoals—  
vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en gelijkloidend aan die,  
waarop de verklaring van geen bezwaar werd verkregen, zal luiden als volgt:—

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds



- 2 -

### Artikel 3.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap is groot vijf miljoen zes honderd duizend euro (€ 5.600.000,00), verdeeld in vijf duizend zes honderd (5.600) gewone aandelen met een nominale waarde van een duizend euro (€ 1.000,00).

De comparant handelend als gemeld verklaarde tenslotte nog dat thans zijn geplaatst zeventig (70) gewone aandelen, maar dat de onderhavige statutenwijziging samenhangt met een door de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap genomen besluit tot emissie van eenduizend vijftig (1050) aandelen, welke emissie direct na ondertekening van de onderhavige akte zal worden geëffectueerd.

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Groningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening.



### UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, mr. Ate Willem Bijlsma,  
kandidaat-notaris, waarnemer van mr. Hugo  
Brouwer, notaris te Groningen, op heden,  
elf augustus tweeduizend elf.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

### De ondergetekende,

mr. Ate Willem Bijlsma, kandidaat-notaris, waarnemer van mr. Hugo Brouwer notaris te Groningen,

verklaart hierbij dat hierna volgt de

### DOORLOPENDE TEKST van de statuten van

N.V. Groninger Monumenten Fonds  
gevestigd te Groningen

waarin is verwerkt de akte van statutenwijziging verleden op 21 oktober 2002 voor voornoemde notaris Brouwer.

De ministeriële verklaring van geen bezwaar is verleend op 11 oktober 2002 onder nummer N.V. 1213577.



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the notary seal.

# Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 1 -

## NAAM EN ZETEL

### Artikel 1

1. De vennootschap draagt de naam: **N.V. GRONINGER MONUMENTEN FONDS**.
2. Zij is gevestigd te Groningen.

## DOEL

### Artikel 2

1. De vennootschap heeft als doel: in het belang van stads- en dorpsherstel verwerven en restaureren van registergoederen, in het bijzonder monumenten beschermd op grond van de Monumentenwet 1988 en gelegen in Noord-Nederland, met name in de provincie Groningen en omgeving, danwel andere monumentale gebouwen, in het bijzonder waar deze verloren dreigen te gaan en voor het stads- of dorpsbeeld karakteristiek worden geacht, om deze vervolgens als bedrijfs- en/of woonruimte te verhuren.
2. Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen die eenzelfde doelstelling hebben als de vennootschap, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van ondernemingen met eenzelfde doelstelling als de vennootschap, met name van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

## KAPITAAL EN AANDELEN

### Artikel 3.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap is groot vijf miljoen zes honderd duizend euro (€ 5.600.000,00), verdeeld in vijf duizend zes honderd (5.600) gewone aandelen met een nominale waarde van een duizend euro (€ 1.000,00).

### Artikel 4

1. Alle aandelen luiden op naam.
2. De aandelen worden doorlopend genummerd vanaf 1.
3. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

### Artikel 5

1. a. Uitgifte van aandelen (daaronder begrepen het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen) geschiedt krachtens een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders, hierna in deze statuten te noemen: de

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 2 -

algemene vergadering.

- b. De algemene vergadering stelt tevens de koers en de voorwaarden van de uitgifte vast, met inachtneming van deze statuten.
  - c. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.
  - d. De algemene vergadering kan haar bevoegdheid tot het nemen van de besluiten sub a en b bedoeld aan een ander vennootschapsorgaan overdragen en kan deze overdracht herroepen. Indien de algemene vergadering een ander vennootschapsorgaan aanwijst, wordt bij de aanwijzing tevens bepaald hoeveel aandelen mogen worden uitgegeven, alsmede de duur van de aanwijzing, welke niet langer dan vijf (5) jaren mag zijn. Het andere vennootschapsorgaan behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen voor de besluiten sub a. en b.
  - e. De vennootschap mag bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.
  - f. De uitgifte geschiedt bij akte, verleden voor een in Nederland standplaats hebbende notaris.
2. Bij de uitgifte van aandelen heeft iedere aandeelhouder een recht van voorkeur naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn aandelen, behoudens het bepaalde in de wet. Het recht van voorkeur is niet overdraagbaar.
  3. Het voorkeursrecht kan telkens voor een enkele uitgifte worden beperkt of uitgesloten met inachtneming van het daaromtrent in de wet bepaalde en wel door een besluit van het orgaan dat tot het nemen van het besluit tot uitgifte bevoegd is. Indien de directie is aangewezen als het tot uitgifte bevoegde orgaan is voor een dergelijk besluit de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen vereist.

### Artikel 6

1. Bij het nemen van elk aandeel moet daarop het nominale bedrag worden gestort. De algemene vergadering kan evenwel besluiten dat een deel van ten hoogste drie/vierde van het nominaal bedrag eerst behoeft te worden gestort nadat en voor zover de directie het zal hebben opgevraagd.
2. Storting op een aandeel moet in Nederlands geld geschieden. In afwijking hiervan kan de directie met inachtneming van de wettelijke bepalingen:
  - a. toestemming verlenen tot storting in vreemd geld; of
  - b. inbreng anders dan in geld overeenkomen.Storting in een valuta die een eenheid is van de euro krachtens artikel 109L, vierde



## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 3 -

lid van het Verdrag betreffende de Europese Unie wordt niet beschouwd als storting in vreemd geld.

### AANDEELHOUDERSREGISTER

#### Artikel 7

1. De directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen zijn opgenomen met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag. Het register wordt regelmatig bijgehouden.
2. In het register worden tevens opgenomen:
  - a. de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen en de datum van erkenning of betekening;
  - b. de namen en adressen van houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.
3. Ingeval in het register een vruchtgebruiker of pandhouder is ingeschreven, vermeldt het register aan wie welke rechten als bedoeld in artikel 8 toekomen.
4. In het register wordt ook opgenomen ieder verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen alsmede, ingeval van verleend ontslag van aansprakelijkheid voor de storting op aandelen, de datum van het ontslag als bedoeld in de wet.
5. Iedere in het register ingeschreven persoon is verplicht er voor te zorgen dat zijn adres bij de vennootschap bekend is.
6. De directie verstrekt desgevraagd aan iedere in het register ingeschreven persoon om niet een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht, dan vermeldt het uittreksel tevens de gegevens bedoeld in lid 3.
7. De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, alsmede van de vruchtgebruikers en pandhouders aan wie de rechten toekomen, die door de wet zijn toegekend aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. De gegevens van het register omtrent niet volgestorte aandelen zijn ter inzage van een ieder; afschrift of uittreksel van deze gegevens wordt ten hoogste tegen kostprijs verstrekt.

### VRUCHTGEBRUIK/PANDRECHT

#### Artikel 8

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd. De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop vruchtgebruik is gevestigd. In afwijking daarvan komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker indien dit bij de vestiging van het vruchtgebruik is bepaald.
2. De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten, indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik niet anders is bepaald.
3. Op aandelen kan een pandrecht worden gevestigd. Het in de leden 1 en 2 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging van het pandrecht en indien een ander in de rechten van de pandhouder treedt.
4. De vennootschap kan eigen aandelen of certificaten daarvan slechts in pand nemen, indien:
  - a. de in pand te nemen aandelen volgestort zijn;
  - b. het nominale bedrag van de in pand te nemen en reeds gehouden of in pand gehouden eigen aandelen en certificaten daarvan tezamen niet meer dan een tiende van het geplaatste kapitaal bedraagt; en
  - c. de algemene vergadering de pandovereenkomst heeft goedgekeurd.

### CERTIFICATEN

#### Artikel 9

1. Met medewerking van de vennootschap kunnen certificaten van aandelen worden uitgegeven.
2. Certificaten aan toonder van aandelen mogen niet worden uitgegeven. Indien in strijd hiermee is gehandeld kunnen, zolang certificaten aan toonder uitstaan, de aan de desbetreffende aandelen verbonden rechten niet worden uitgeoefend.
3. Onder certificaathouders worden verder in deze statuten verstaan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten op naam van aandelen alsmede de personen die krachtens het in artikel 8 bepaalde de rechten hebben die door de wet zijn toegekend aan die houders van certificaten van aandelen.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 5 -

### GEMEENSCHAP

#### Artikel 10

Indien aandelen, beperkte rechten daarop of voor aandelen uitgegeven certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten zich slechts door één schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

### VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

#### Artikel 11

1. Verrijging door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. Volgestorte eigen aandelen mag de vennootschap slechts verkrijgen om niet of indien voldaan is aan alle hierna volgende bepalingen:
  - a. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, is niet kleiner dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden;
  - b. het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal belooft niet meer dan een/tiende van het geplaatste kapitaal;
  - c. door de algemene vergadering of door een door deze aangewezen ander vennootschapsorgaan is machtiging tot de verkrijging verleend. De machtiging geldt voor ten hoogste achttien (18) maanden. De algemene vergadering moet in de machtiging bepalen hoeveel aandelen mogen worden verkregen, hoe zij mogen worden verkregen en tussen welke grenzen de prijs moet liggen.
3. Voor de geldigheid van de verkrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is de verkrijging overeenkomstig lid 2 niet toegestaan.
4. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
5. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

6. Verrijging van aandelen in strijd met de leden 2 tot en met 4 is nietig. Certificaten van aandelen, die de vennootschap in strijd met de leden 2 tot en met 4 verkrijgt, gaan op het tijdstip van de verkrijging over op de gezamenlijke directeuren. Iedere directeur is hoofdelijk aansprakelijk voor de vergoeding aan de vennootschap van de verkrijgingsprijs met de wettelijke rente daarover van dat tijdstip af.

**GEEN STEUN VENNOOTSCHAP BIJ VERKRIJGING VAN HAAR  
AANDELEN**

Artikel 12

De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan leningen verstrekken, zekerheidstellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden. Dit verbod geldt ook voor haar dochtermaatschappijen.

**LEVERING VAN AANDELEN**

Artikel 13

1. Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is een akte vereist, verleden voor een in Nederland gevestigde notaris.
2. Levering werkt mede van rechtswege tegenover de vennootschap. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte van levering aan haar is betekend.

**BLOKKERINGSREGELING/GOEDKEURINGSREGELING**

Artikel 14

1. Voor overdracht van aandelen is de goedkeuring van de raad van commissarissen vereist overeenkomstig het hierna bepaalde. De goedkeuring is niet vereist indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een andere aandeelhouder verplicht is.
2. De aandeelhouder die zijn aandelen wil overdragen, hierna ook te noemen: de verzoeker, geeft bij aangetekende brief kennis aan de directie hoeveel aandelen hij wenst over te dragen. Hij deelt tevens mee aan welke persoon of personen hij wenst over te dragen.
3. De directie is verplicht een vergadering van de raad van commissarissen bijeen te roepen en te doen houden binnen zes weken na ontvangst van de in het vorige lid

- bedoelde kennisgeving. De oproeping vermeldt de inhoud van die kennisgeving.
4. Indien de raad van commissarissen de gevraagde goedkeuring verleent, moet de overdracht binnen drie maanden plaatshebben.
  5. De gevraagde goedkeuring wordt geacht te zijn verleend indien:
    - a. niet binnen de vermelde termijn de in lid 3 bedoelde vergadering is gehouden;
    - b. in die vergadering van de raad van commissarissen omtrent het verzoek tot goedkeuring geen besluit is genomen; of
    - c. bedoelde goedkeuring is geweigerd zonder dat de raad van commissarissen gelijktijdig met de weigering aan de verzoeker opgave doet van één of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had tegen contante betaling te kopen;en wel in het sub a. vermelde geval op de dag waarop de vergadering uiterlijk had moeten worden gehouden.
  6. Tenzij tussen de verzoeker en de door de raad van commissarissen aangewezen en door de verzoeker aanvaarde gegadigde(n) omtrent de prijs of de prijsvaststelling anders wordt overeengekomen, zal de prijs van de aandelen worden vastgesteld door één of meer onafhankelijke deskundige(n), op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken alwaar de vennootschap is ingeschreven, danwel, indien er meerdere vestigingen zijn, alwaar de hoofdvestiging van de vennootschap is ingeschreven.
  7. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor hun prijsvaststelling dienstig is. De deskundigen brengen hun rapport zo spoedig mogelijk uit aan de directie.

De directie deelt binnen acht dagen na ontvangst van het in de vorige zin bedoelde rapport aan de aanbiedende aandeelhouder en ieder van de gegadigden mee welke prijs de deskundigen hebben vastgesteld.
  8. De verzoeker blijft bevoegd zich terug te trekken, mist dit geschiedt binnen één maand nadat hem bekend is aan welke gegadigde(n) hij al de aandelen, waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, kan verkopen, en tegen welke prijs.
  9. De kosten en het honorarium verschuldigd aan de in lid 5 bedoelde deskundige(n) zijn voor rekening van:
    - a. de verzoeker, indien deze zich terugtrekt;

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 8 -

- b. de verzoeker voor de helft en de koper(s) voor de andere helft, indien de aandelen door de gegadigde(n) zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding van het aantal door hem gekochte aandelen;
- c. de vennootschap, in alle andere gevallen.

### **BESTUUR EN TOEZICHT**

#### Artikel 15

1. Het bestuur van de vennootschap is opgedragen aan de directie, bestaande uit één of meer directeuren, onder toezicht van een raad van commissarissen bestaande uit drie of meer leden.
2. De taak van de raad van commissarissen bestaat uit de werkzaamheden hem bij de wet en bij deze statuten opgedragen, waaronder begrepen het geven van advies aan de directie en aan de algemene vergadering van aandeelhouders, hetzij op verzoek hetzij op eigener beweging.
3. Lid van de raad van commissarissen kan niet zijn degene die in dienst is van de vennootschap als directeur of werknemer.
4. Met inachtneming van het in dit artikel bepaalde stelt de raad van commissarissen het aantal directeuren en het aantal leden van de raad van commissarissen vast.
5. De directeuren en de leden van de raad van commissarissen worden door de algemene vergadering van aandeelhouders benoemd, geschorst of ontslagen, met uitzondering van het hierna bepaalde.
6. Jaarlijks treedt tenminste één derde van het aantal commissarissen af volgens een door de raad van commissarissen op te maken rooster. De aftredende leden zijn terstond herkiesbaar, terwijl een tussentijds benoemd lid zal aftreden op het tijdstip van degene in wiens plaats hij werd benoemd.
7. Indien door de algemene vergadering van aandeelhouders moet worden overgegaan tot benoeming van een of meer directeuren of van een of meer commissarissen zal door de raad van commissarissen een bindende voordracht van twee personen worden opgemaakt, zodanig, dat voor elke verkiezing de keuze kan worden gedaan uit twee voorgedragen personen. De algemene vergadering kan aan een zodanige voordracht steeds het bindende karakter ontnemen bij besluit genomen met twee/derde van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 9 -

Indien geen zodanige voordracht wordt gedaan is de vergadering van aandeelhouders vrij in haar keuze.

8. Een besluit tot schorsing of ontslag van één of meer directeuren of één of meer commissarissen, met uitzondering van het hierna bepaalde – wat ontslag van deze functionarissen betreft, niet op eigen verzoek – kan slechts worden genomen in een algemene vergadering van aandeelhouders, waarin meer dan de helft van het geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd met tenminste twee derde van de uitgebrachte geldige stemmen.
9. Is in een zodanige vergadering het vereiste kapitaal niet vertegenwoordigd, dan wordt tot een nieuwe vergadering opgeroepen, te houden binnen vier weken na de eerste, waarin, ongeacht het dan vertegenwoordigd kapitaal, mits met een meerderheid van tenminste twee derde der uitgebrachte geldige stemmen, het besluit tot schorsing of ontslag kan worden genomen.
10. Bij een vacature in de raad van commissarissen wordt, met uitzondering van het hierna bepaalde, daarin voorzien in de eerstvolgende algemene vergadering van aandeelhouders.  
Indien minder dan drie commissarissen in functie zijn zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen drie maanden een algemene vergadering van aandeelhouders worden bijeengeroepen om in de vacature of vacatures te voorzien.
11. De raad van commissarissen blijft wettig geconstitueerd, ook al is zijn ledental niet volledig.
12. Bij ontstentenis of belet van een directeur, berust het bestuur in zijn geheel bij de overblijvende directeur of directeuren.  
Bij ontstentenis of belet van de enige directeur of van alle directeuren wordt het bestuur waargenomen door de raad van commissarissen, of door één of meer door deze uit of buiten zijn midden aan te wijzen personen, dan wel door één door de raad van commissarissen aan te wijzen vennootschap.

### Artikel 16

De raad van commissarissen bepaalt het salaris en de verdere arbeidsvoorwaarden van de directeur(en).

### VERTEGENWOORDIGING

### Artikel 17

1. De directie vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 10 -

vertegenwoordiging komt mede toe aan:

- a. iedere algemeen directeur afzonderlijk;
  - b. twee gezamenlijk handelende directeuren.
2. In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met één of meer directeuren wordt de vennootschap niettemin op de hiervoor gemelde wijze vertegenwoordigd.

### Artikel 18

Behalve voor de elders in deze statuten genoemde gevallen behoeft de directie de goedkeuring van de raad van commissarissen voor bestuursbesluiten betreffende:

- a. het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren, verhuren, bouwen en verbouwen van registergoederen;
- b. het voeren en beëindigen van rechtsgedingen, met uitzondering van het in rechte incasseren van vorderingen, het nemen van conservatoire maatregelen en het optreden in kort geding;
- c. het overeenkomen van arbitrage voor de beslechting van geschillen, behalve indien dergelijke overeenkomsten deel uitmaken van een standaard-contract of zijn gebaseerd op algemene verkoop- of leveringsvoorwaarden;
- d. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten en compromissen;
- e. het als borg, hoofdelijk schuldenaar of op andere wijze voor de verplichtingen van derden verbinden van de vennootschap;
- f. het deelnemen in, samenwerken met en het voeren van bestuur over andere ondernemingen en het wijzigen of beëindigen van een deelneming, samenwerking of bestuur;
- g. het uitoefenen van stemrecht op aandelen in andere ondernemingen, waarin de vennootschap een belang heeft van meer dan vijf en twintig procent;
- h. het aangaan van geldleningen, waaronder niet begrepen het opnemen van geld binnen de grenzen van een door de raad van commissarissen goedgekeurde kredietovereenkomst;
- i. het verpanden van roerende zaken;
- j. het verlenen van procuratie en het verlenen van een algehele volmacht aan een mededirecteur;
- k. het vestigen of opheffen van filialen, bijkantoren of nevenbedrijven;



## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 11 -

- l. het aanstellen en ontslaan van personeel met een salaris boven een door de algemene vergadering vastgestelde grens, en het wijzigen van de arbeidsvoorwaarden van personeelsleden, zodanig dat zij een salaris krijgen boven de hiervoor bedoelde grens of aangesteld worden voor een langere bepaalde tijd dan een maand;
- m. het toekennen of wijzigen van pensioen- en winstrechten;
- n. het beëindigen van de activiteiten van de vennootschap;
- o. het aangaan, beëindigen en wijzigen van samenwerkings- en poolovereenkomsten;
- p. het verkrijgen, bezwaren en vervreemden van rechten van industriële en intellectuele eigendom, waaronder begrepen het verlenen en verkrijgen van licenties en sublicenties;
- q. in het algemeen al die handelingen waarvan het belang voor de vennootschap een door de raad van commissarissen vastgesteld bedrag te boven gaat.

### Artikel 19

1. Iedere directeur kan bij besluit van de raad van commissarissen worden geschorst, welke schorsing hem schriftelijk, onder vermelding van de redenen welke daartoe hebben geleid, kenbaar wordt gemaakt.
2. De raad van commissarissen is alsdan verplicht een algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen, te houden binnen vier weken na de datum der schorsing, welke vergadering gehouden is de schorsing te herroepen, de schorsing te verlengen of de directeur te ontslaan; in deze vergadering moet de geschorste de gelegenheid worden gegeven zich te verantwoorden.
3. De schorsing door de raad van commissarissen is van rechtswege vervallen, wanneer binnen acht weken na haar in werking treden geen besluit in deze door de algemene vergadering van aandeelhouders is genomen.
4. Ten aanzien van een besluit tot schorsing of ontslag door de algemene vergadering van aandeelhouders is artikel 15 lid 8 en lid 9 dezer statuten van toepassing.
5. Met elk ontslag vervalt alle recht op de vastgestelde bezoldiging van de ingangsdatum van het ontslag af, onverminderd de desbetreffende bepalingen van dwingend recht.

### Artikel 20

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 12 -

1. De leden van de raad van commissarissen verdelen hun werkzaamheden onderling, kiezen uit hun midden een voorzitter, zo mede al of niet uit hun midden een secretaris en regelen de rangorde waarin de overige commissarissen genoemde titularissen bij hun verhindering of ontstentenis zullen vervangen.
2. De raad van commissarissen vergadert, hetzij alleen, hetzij met de directie, zo dikwijls de voorzitter of de meerderheid van de leden van die Raad dit nodig oordeelt.
3. Leden van de raad van commissarissen kunnen zich in vergaderingen van die Raad bij schriftelijke machtiging door een hunner medeleden doen vertegenwoordigen.
4. Geldige besluiten kunnen slechts worden genomen wanneer ter vergadering de meerderheid van de in functie zijnde leden van de raad van commissarissen aanwezig of vertegenwoordigd is.  
Commissarissen besluiten bij meerderheid van stemmen; stemmingen over personen geschieden schriftelijk, alle andere stemmingen mondeling. Bij staken van stemmen beslist de voorzitter als het personen geldt en wordt het voorstel geacht te zijn verworpen indien het zaken betreft.
5. Van het verhandelde in de vergaderingen van de raad van commissarissen worden notulen opgemaakt, welke door de voorzitter van de vergadering en degene die de notulen heeft opgemaakt, worden ondertekend.
6. De stukken van de raad van commissarissen uitgaande worden door de voorzitter en de secretaris of hun plaatsvervangers getekend.
7. In de gevallen waarin de directie enige goedkeuring voor de raad van commissarissen nodig heeft, kan die goedkeuring ook buiten een vergadering van dat college worden verleend, mits schriftelijk en ondertekend door twee leden van dat college.

### Artikel 21

1. De raad van commissarissen, respectievelijk elk lid van dit college afzonderlijk doch dan met machtiging van het college, heeft te allen tijde toegang tot de kantoren, woningen, bouwwerken, restauraties en andere onroerende zaken der vennootschap, met de bevoegdheid inzage te nemen van alle boeken en bescheiden waartoe het college zich eventueel kan doen bijstaan door een accountant of andere deskundige.

De kosten van de accountant of deskundige komen ten laste van de vennootschap.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 13 -

2. De raad van commissarissen heeft de bevoegdheid de directie alle gewenste inlichtingen, de vennootschap betreffende, te vragen; de directie is verplicht deze inlichtingen te verstrekken.

### Artikel 22

1. De leden van de raad van commissarissen kunnen een vergoeding krijgen van de door hen in het belang van de vennootschap gemaakte kosten. De leden van de raad van commissarissen ontvangen geen honorering voor hun werkzaamheden.
2. Indien bij de raad van commissarissen een secretaris in functie is die niet uit het midden van de raad is benoemd, zal de jaarlijkse honorering van deze secretaris, door de raad van commissarissen worden vastgesteld.

### **RAAD VAN ADVIES**

### Artikel 23

1. De vennootschap kent een Raad van Advies bestaande uit een door de raad van commissarissen te bepalen aantal personen.
2. De taak van de Raad van Advies bestaat uit het gevraagd en ongevraagd adviseren van de directie en de raad van commissarissen.
3. De leden van de Raad van Advies worden benoemd door de raad van commissarissen.
4. Leden van de Raad van Advies dienen bij voorkeur te beschikken over specifieke deskundigheid in relatie tot het doel van de vennootschap danwel anderszins bij te kunnen dragen aan de realisering van de doelstellingen.

### **JAARREKENING**

### Artikel 24

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. a. Indien zulks door de wet wordt vereist, verleent de vennootschap aan een daartoe bevoegde accountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan komt de directie deze bevoegdheid toe. De aanwijzing van een accountant wordt door generlei voordracht beperkt; de opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering en door degene die haar heeft verleend.
- b. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de directie; hij geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring van getrouwheid weer.

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 14 -

- c. Indien de benoeming van een accountant niet door de wet wordt vereist is de algemene vergadering bevoegd zodanige opdracht ook aan een ander te verlenen.
3. Jaarlijks wordt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, door de directie een jaarrekening opgemaakt, die voor de aandeelhouders ter inzage wordt gelegd ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het jaarverslag ter inzage, tenzij artikel 2:396, lid 6, eerste volzin, of artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren en alle commissarissen. Indien daaraan enige handtekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van de reden melding gemaakt.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de oproeping voor de algemene vergadering, bestemd voor haar behandeling, te haren kantore aanwezig zijn. De aandeelhouders en de certificaathouders kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

### VASTSTELLING JAARSTUKKEN

#### Artikel 25

De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering. Het jaarverslag wordt vastgesteld door de directie.

### WINSTBESTEMMING

#### Artikel 26

1. Jaarlijks zal een zodanige afschrijving op de bezittingen der vennootschap worden toegepast als de algemene vergadering van aandeelhouders na kennisneming van een daartoe door de directie onder goedkeuring van de raad van commissarissen opgesteld advies zal bepalen.
2. De raad van commissarissen is bevoegd te bepalen, welk deel van het saldo der winst- en verliesrekening zal worden gereserveerd.
3. Van hetgeen er met inachtneming van de terzake geldende overheidsvoorschriften na afschrijving en reservering als in de vorige leden bedoeld, blijkens de winst- en verliesrekening als winst wordt geconstateerd, mag jaarlijks over de op de aandelen

## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 15 -

gestorte bedragen niet meer worden uitgekeerd dan in het kader van de doelstelling der vennootschap overeenkomt met een redelijke rente over die bedragen, welke rente maximaal vijf procent (5%) zal bedragen.

4. Indien in enig jaar de winst niet toereikend is voor uitkering overeenkomstig het in lid 3 bepaalde kan in de volgende jaren, indien de winst in die jaren daartoe toereikend is, boven de in die jaren overeenkomstig het in lid 3 bepaalde uit te keren winst alsnog worden uitgekeerd het verschil tussen het voor enig jaar overeenkomstig het uit lid 3 voortvloeiende bedrag en het over dat jaar aan winst uitgekeerde bedrag, met dien verstande, dat uitkering van dit verschil niet later kan plaatsvinden dan in het vijfde jaar na dat, waarin de winst niet toereikend was voor uitkering overeenkomstig het in lid 3 bepaalde.
5. De na de uitkeringen als in de leden 4 en 5 bedoeld overblijvende winst, wordt gestort in de algemene bedrijfsreserve. De middelen van de algemene bedrijfsreserve kunnen buiten de vennootschap worden belegd. Beschikking over de algemene bedrijfsreserve behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen.
6. Aan geldmiddelen en andere activa van de vennootschap mag geen andere bestemming worden gegeven dan ter bevordering van het doel der vennootschap.

### Artikel 27

1. Het uit te keren dividend wordt uiterlijk veertien dagen na de vaststelling van de balans en winst- en verliesrekening betaalbaar gesteld; daarvan wordt aankondiging gedaan op de wijze in artikel 30 lid 2 van deze statuten vermeld.
2. Vorderingen tot dividenduitkering vervallen door een tijdsverloop van vijf jaren, te rekenen van de dag, waarop de dividenduitkering opeisbaar is geworden.
3. De directie is, met goedkeuring van de raad van commissarissen, gerechtigd, voorzover de winst zulks – blijkens een tussentijdse vermogensopstelling opgemaakt met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:105 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek – toelaat, één of meer malen in de loop van een boekjaar, reeds voor de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering van aandeelhouders, over te gaan tot uitkering van een interimdividend op de aandelen.

### Artikel 28

Indien blijkens de vastgestelde winst- en verliesrekening over enig jaar verlies geleden is hetwelk niet uit enige reserve bestreden of op andere wijze gedelgd wordt, geschiedt in volgende jaren geen winstuitkering zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.

### ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

#### Artikel 29

1. Algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar woonplaats heeft. In een algemene vergadering, gehouden elders dan behoort, kunnen wettige besluiten slechts worden genomen indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.
2. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een algemene vergadering gehouden. Hierin wordt/worden:
  - a. de jaarrekening behandeld;
  - b. het jaarverslag behandeld, tenzij artikel 2:396, lid 6, eerste volzin, of artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt;
  - c. het dividend vastgesteld;
  - d. voorstellen behandeld, die op de agenda zijn geplaatst door de directie, de raad van commissarissen of door aandeelhouders en/of certificaathouders, ten minste één/tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigende. Voorstellen van aandeelhouders en/of certificaathouders moeten voor de oproeping tot de vergadering, met een toelichting bij de directie zijn ingediend;
  - e. hetgeen verder ter tafel wordt gebracht, met dien verstande dat omtrent onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn zijn vermeld, niet wettig kan worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering, waarin alle aandeelhouders en certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Ingeval van een verlengingsbesluit als bedoeld in artikel 24 lid 3 wordt de behandeling van de jaarrekening en het jaarverslag uitgesteld overeenkomstig dat besluit.
4. Voorts wordt een algemene vergadering gehouden in het geval bedoeld in artikel 2:108a Burgerlijk Wetboek, onverminderd het bepaalde in het volgende lid.
5. Algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls daartoe door de directie of de raad van commissarissen wordt opgeroepen. De directie is tot zodanige oproeping verplicht wanneer één of meer aandeelhouders en/of certificaathouders, ten minste één/tiende van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigende, zulks schriftelijk, met nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen, aan de

directie verzoeken.

### **OPROEPING ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS**

#### Artikel 30

1. Iedere aandeelhouder en iedere certificaathouder is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij schriftelijke gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Bij de vaststelling in hoeverre een aandeelhouder aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt, dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
2. De oproeping van aandeelhouders en certificaathouders tot een algemene vergadering geschiedt schriftelijk op een termijn van ten minste veertien dagen, de dag van de oproeping en de dag van de vergadering niet medegerekend.
3. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen, onverminderd de wettelijke bepalingen ten aanzien van bijzondere besluiten, zoals die ten aanzien van juridische fusie, statutenwijziging en kapitaalvermindering.
4. Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft geen oproeping plaats gehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle aandeelhouders en certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
5. Een directeur heeft recht tot het bijwonen van de algemene vergadering; hij heeft als zodanig een adviserende stem.

### **LEIDING ALGEMENE VERGADERING/NOTULEN/BESLUITEN**

#### Artikel 31

1. De leiding van de vergadering berust bij de voorzitter van de raad van commissarissen of, bij zijn verhindering of ontstentenis door de plaatsvervangend voorzitter of door een van de andere leden van die raad. Is geen lid van de raad van commissarissen ter vergadering aanwezig, dan voorziet de vergadering zelf in het voorzitterschap. De notulen van de vergadering worden gehouden door een door de voorzitter aangewezen notulist.
2. De directie is bevoegd te bepalen dat van het verhandelde in de algemene vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. De kosten daarvan zijn voor rekening van de vennootschap.
3. Indien geen notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden de notulen van het verhandelde in de algemene vergadering vastgesteld en ten blijke van die

vaststelling ondertekend door de voorzitter en de notulist van de vergadering, waarin de vaststelling plaatsvindt.

4. De directie houdt van de genomen besluiten aantekening. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en certificaathouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

### **BESLUITVORMING**

#### Artikel 32

1. Ieder aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. De besluiten van de algemene vergadering worden, behalve in de gevallen waarin bij deze statuten een grotere meerderheid is voorgeschreven, genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
3. Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen wordt bij ongetekende briefjes gestemd. Indien bij stemming over personen bij de eerste stemming niet de volstreekte meerderheid is verkregen, wordt een herstemming gehouden tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich hebben verenigd.
4. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen. Bij staking van stemmen over personen beslist het lot.
5. Blanco stemmen worden als niet uitgebrachte stemmen beschouwd.
6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een hunner de certificaten houdt. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen, die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft. Bij de vaststelling in hoeverre het kapitaal ter vergadering vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen, waarvoor op grond van het vorenstaande geen stem kan worden uitgebracht.

### **BESLUITVORMING BUITEN ALGEMENE VERGADERING**



## Raadsvoorstel - Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- 19 -

### Artikel 33

Alle besluiten, die in een algemene vergadering genomen kunnen worden, kunnen, tenzij er certificaathouders zijn, ook buiten vergadering genomen worden, mits alle aandeelhouders zich schriftelijk al dan niet per enig telecommunicatiemiddel voor het voorstel hebben verklaard. Het in artikel 31 lid 3 bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

### **BIJZONDERE BESLUITEN**

### Artikel 34

1. Besluiten tot fusie als bedoeld in artikel 2:309 Burgerlijk Wetboek, tot wijziging van deze statuten of tot ontbinding van de vennootschap kunnen slechts worden genomen op voorstel van de raad van commissarissen in een algemene vergadering, waarin ten minste twee/derde van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is, met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen.
2. Is dit kapitaal niet vertegenwoordigd, dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden binnen één maand na de eerste, maar niet eerder dan vijftien dagen daarna, waarin ongeacht het dan vertegenwoordigde kapitaal, de in lid 1 bedoelde besluiten kunnen worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen. Bij de oproeping tot deze nieuwe vergadering moet worden vermeld dat het een tweede vergadering betreft met inachtneming van het in artikel 2:120 lid 3 Burgerlijk Wetboek bepaalde.
3. Voor wat betreft besluiten tot fusie als bedoeld in artikel 2:309 Burgerlijk Wetboek en besluiten tot wijziging van de statuten behoeft de vennootschap de voorafgaande toestemming van zowel de Minister belast met de Monumentenzorg als de Minister van Financiën.

### **OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN**

### Artikel 35

1. Oproepingen, kennisgevingen en andere mededelingen door of aan de vennootschap geschieden bij al dan niet aangetekende brief. Brieven bestemd voor aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders en certificaathouders worden verstuurd aan de bij de vennootschap bekende adressen. Brieven bestemd voor de directie worden verstuurd aan het adres van de vennootschap.
2. Mededelingen die krachtens de wet of de statuten aan de algemene vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door middel van opneming in de

oproepingsbrieven.

#### **ONTBINDING**

##### Artikel 36

1. Bij de ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door de directie onder toezicht van de raad van commissarissen, tenzij de algemene vergadering anders bepaalt.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht. Het daarin bepaalde omtrent directeuren is dan van toepassing op de vereffenaars.
4. Na de vereffening dienen de vereffenaars aan de aandeelhouders voor zoveel mogelijk de op de aandelen gestorte bedragen alsmede met inachtneming van het ten aanzien van de uitkering van winst in de statuten bepaalde de winst uit te keren.
5. Het dan resterende batig saldo wordt uitsluitend aangewend voor een bestemming overeenkomstig het doel van de vennootschap, te weten de instandhouding van monumenten in het belang van stads- en dorpsherstel.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### Artikel 37

Aan de algemene vergadering behoort, binnen de door de wetten deze statuten gestelde grenzen, alle bevoegdheid, die niet aan anderen is toegekend.



*Persoonlijk en strikt vertrouwelijk*

26 maart 2015

REF: RH/gk/15UB0264



BDO Corporate Finance B.V.  
Postbus 4167  
3502 HD Utrecht

Winthontlaan 2  
3526 KV Utrecht  
Tel: +31 (0)30 284 98 49  
Tel: +31 (0)30 284 98 50

Stichting Nijestee  
T.a.v. de heer H. Raatjes  
Postbus 447  
9700 AK Groningen

Utrecht, 26 maart 2015

**Betreeft: waardebepaling N.V. Groninger Monumenten Fonds.**

Geachte heer Raatjes,

Hierbij ontvangt u onze rapportage inzake de door ons verrichte werkzaamheden met betrekking tot de waardebeoordeling van 100% van de aandelen in N.V. Groninger Monumenten Fonds, (hierna te noemen: "Groninger Monumenten Fonds"). Het rapport is in januari 2015 afgerond, op basis van de uitgangspunten per 14 maart 2014 (datum van uitbrengen van de concept rapportage) en de opmerkingen van de heer Hellinga op de concept rapportage d.d. 23 januari 2015.

Voor een exacte omschrijving van de opdracht verwijzen wij naar onze opdrachtbrief d.d. 22 januari 2014.

Volledigheidshalve vermelden wij dat het rapport strikt vertrouwelijk is en bij het in ontvangst nemen van dit document stemt u ermee in dat het, op welke wijze dan ook, niet vermenigvuldigd zal worden. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid jegens iedere partij die een kopie van dan wel inzage verkrijgt in het rapport.

Hoogachtend,

BDO Corporate Finance B.V.

#### Belangrijke mededeling

De gegevens die in dit rapport zijn opgenomen zijn ontleend aan de informatie die wij hebben verkregen van het management van Groninger Monumenten Fonds, schriftelijk dan wel mondeling. De opdrachtgever heeft in de getekende Letter of Representation d.d. 26 maart 2015 verklaard dat de door hem aan BDO CF verstrekte informatie correct en volledig is en dat geen gegevens zijn onthouden die van materiële invloed zijn op de positie en toekomstverwachtingen van de onderneming.

Wij willen u erop wijzen dat op het in deze rapportage opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat er tevens geen due diligence opdracht is uitgevoerd. Een en ander impliceert dat aan het rapport geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het cijfermateriaal en toelichtingen daarop.

Voor de overige voorwaarden verwijzen wij naar de Algemene Voorwaarden.

Inhoud

1. Opmachtomschrijving en realisatie
2. De onderneming
  - Beschrijving en juridische structuur
3. Waarderingsmethode
  - Algemene uitgangspunten
4. Waardebepaling
  - Balans
  - Winst- en vertiesrekening
  - Rendementseis
  - Verbeterde Rentabiliteitswaarde
  - Alternatieve Verbeterde Rentabiliteitswaarde
5. Samenvatting

## 1. Opdrachtschrijving en realisatie

Maart 2015  
Groninger Monumenten Fonds

Deze waardebeoordeling is uitgevoerd in het kader van de opdracht zoals vastgelegd in de opdrachtbevestiging d.d. 22 januari 2014 die door Stichting Nijestee (hierna te noemen: "Nijestee") is verstrekt aan BDO Corporate Finance (hierna te noemen: "BDO CF"). Deze opdrachtbevestiging is gezamenlijk ondertekend door Nijestee, Lefier en Gemeente Groningen.

In het kader van een mogelijke verkoop van het aandelenbelang van Nijestee in N.V. Groninger Monumenten Fonds (hierna te noemen: "Groninger Monumenten Fonds") aan de gemeente Groningen, heeft u ons gevraagd een indicatieve waardebeoordeling uit te voeren van 100% van de aandelen in het kapitaal van Groninger Monumenten Fonds.

De rapportage is opgesteld op basis van de in de opdracht geformuleerde doelstelling en mag uitsluitend in dit kader gehanteerd worden.

De waardebeoordeling is onder andere uitgevoerd op basis van de volgende informatie:

- Interne niet gecontroleerde cijfers van Groninger Monumenten Fonds over het jaar 2013;
- Jaarrekeningen van Groninger Monumenten Fonds over de jaren 2011, 2012 en 2013;
- Taxatierapporten en huurcontracten d.d. 19 september 2012 zoals opgesteld door Troostwijk Taxaties B.V. (alle panden exclusief Prinsenhof)
- Taxatierapport en huurcontract d.d. 2 oktober 2013 zoals opgesteld door Troostwijk Taxaties B.V. (Prinsenhof)
- Overige mondelinge toelichting en schriftelijke informatie van de opdrachtgever op deze informatie.

Conform onze opdrachtbevestiging d.d. 22 januari 2014 hanteren wij bij de indicatieve waardebeoordeling van Groninger Monumenten Fonds als uitgangspunt de Intrinsieke Waarde en de Verbeterde Rentabiliteitsmethode (hierna te noemen: "VR-methode").

De waardebeoordeling heeft plaatsgevonden op 'stand-alone' basis. Daarmee is echter nog niet de prijs vastgesteld die bijvoorbeeld een strategische koper zou kunnen en willen betalen. De prijs die een strategische koper zou willen betalen zou mogelijk kunnen afwijken van de in deze rapportage berekende waarde door onder andere afwijkende toekomstverwachtingen, mogelijke synergievoordelen, de onderhandelingspositie, de aanwezigheid van concurrentkopers en de beschikbaarheid van financiële middelen.

Alle in deze rapportage verstrekte informatie dient strikt vertrouwelijk te worden behandeld. Deze informatie mag in geen geval openbaar worden gemaakt of ter beschikking worden gesteld aan derden, behalve met schriftelijke toestemming van BDO CF.

Wij willen u erop wijzen dat op de ter beschikking gestelde informatie, het in deze rapportage opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat er tevens geen due diligence opdracht is uitgevoerd. Een en ander impliceert dat aan het rapport geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het cijfermateriaal en toelichtingen daarop.

Ondanks het feit dat de rapportage zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, kunnen BDO Corporate Finance B.V. en haar medewerkers geen aansprakelijkheid aanvaarden voor mogelijke onvolkomenheden in deze rapportage.

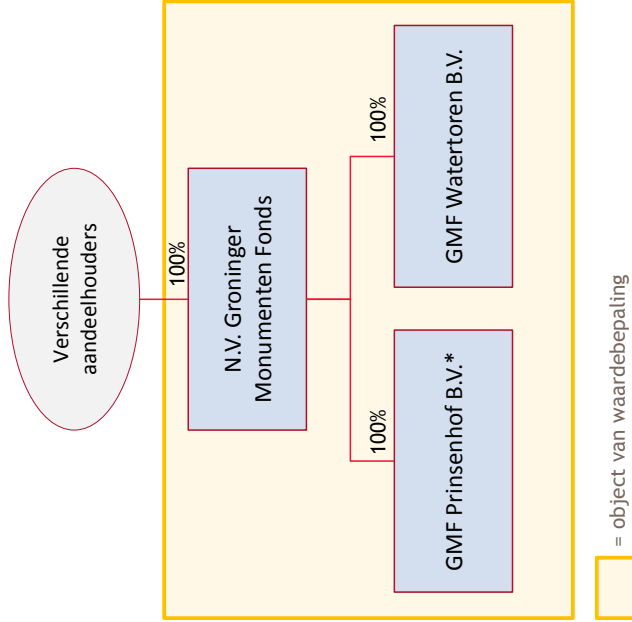


© 2015 BDO Corporate Finance is statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30139003

4 van 14

## 2. De onderneming Beschrijving en structuur

- Stichting Nijstee houdt circa 25,6% van de aandelen in het kapitaal van Groninger Monumenten Fonds.
- Stichting Lefier houdt circa 6,8% van de aandelen in het Groninger Monumenten Fonds.
- De overige aandeelhouders in Groninger Monumenten Fonds zijn:
  - TCN (SIG Real Estate) (circa 23,3%)
  - Stichting J.B. Scholtenfonds (circa 25,6%)
  - Stichting Oude Groninger Kerken (circa 0,6%)
  - Waterschap Noorderzijlvest (circa 6,3%)
  - Stichting Libau (circa 0,6%)
  - Jan Menze van Diepen Stichting (circa 2,8%)
  - Gemeente Veendam (circa 8,5%)
- Groninger Monumenten Fonds houdt zich bezig met het behouden, restaureren en exploiteren van monumentaal erfgoed in Groningen.



= object van waardebeeping

\* GMF Prinsenhof B.V. is voor 50% eigenaar van het Prinsenhof gebouw

Bron: Jaarrekening N.V. Groninger Monumenten Fonds 2012

3. Waarderingsmethode  
Algemene uitgangspunten

Maart 2015  
Groninger Monumenten Fonds

**Object van waardebepalng:**

- De waardering betreft 100% van de aandelen in Groninger Monumenten Fonds.

voorzieningen en voor wat betreft te hoge of te lage afschrijvingen. Als de aldus verkregen genormaliseerde resultaten representatief zijn voor de toekomst, worden zij als basis voor de berekening van de verbeterde rentabiliteitswaarde gehanteerd.

**Waarderingsmoment:**

- 31 december 2013

**Stand-alone basis:**

- De waardebepalng vindt plaats op 'stand-alone' basis en is dan ook uitgevoerd op basis van het huidige beleid van de onderneming. In tegenstelling tot een 'kopersgerichte' waardebepalng wordt hierbij géén rekening gehouden met een eventuele meerwaarde die geldt wanneer een koper door het verwerven van de onderneming synergievoordelen kan realiseren, dan wel een ander operationeel beleid voert.

- Om tot de waarde van de aandelen te komen, worden de genormaliseerde resultaten contant gemaakt tegen een bepaalde rentabiliteits, waarna het surplus dan wel tekort aan eigen vermogen op waarderingsdatum bij de waarde wordt opgeteld respectievelijk afgetrokken. Indien en voor zover het aanwezige eigen vermogen afwijkt van hetgeen noodzakelijk wordt geacht bij de onderhavige onderneming wordt bij de normalisatie tevens rekening gehouden met een correctie van de rentelasten.

**Intrinsieke waarde**

- De intrinsieke waarde van de onderneming wordt bepaald aan de hand van de balansposten. De balansposten worden geanalyseerd en de panden in exploitatie en ontwikkeling worden tegen meest recente marktwaarde op de balans opgenomen. Tevens worden, afhankelijk van de analyses, overige balansposten naar marktwaarde genormaliseerd.

- In formulevorm weergegeven kan de verbeterde rentabiliteitswaarde als volgt worden weergegeven:

$$\frac{\text{Genormaliseerd netto resultaat}}{\text{Gewenste rentabiliteit}} \pm \text{surplus of tekort aan eigen vermogen}$$

**Verbeterde Rentabiliteit**

- Bij de verbeterde rentabiliteitswaarde wordt de netto winst gecorrigeerd voor wat betreft bijzondere baten en lasten, incidentele toevoegingen aan of onttrekkingen van



© 2015 BDO Corporate Finance is statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30139003

6 van 14



4. Waardebepaling  
Balans (1/2)

Maart 2015  
Groninger Monumenten Fonds

Onderstaand is de balans conform de interne cijfers 2013 weergegeven. Tevens wordt een toelichting gegeven op de belangrijkste balansposten en normalisaties.

**Materiële vaste activa**

De materiële vaste activa bestaan uit gebouwen in exploitatie en gebouwen in ontwikkeling. In nevenstaand overzicht vindt u de marktwaarden van de gebouwen, zoals gerapporteerd door Troostwijk Taxaties B.V. in de taxatierapporten van 2 oktober 2013 (Prinsenhof) en 19 september 2012 (overige gebouwen). Op basis van deze rapporten valt de waarde van de gebouwen in ontwikkeling aanzienlijk lager uit. Het bestuur van Groninger Monumenten Fonds heeft aangegeven dat de boekwaarden ultimo 2013, welke ontleend zijn uit de door de accountant goedgekeurde jaarrekening, de huidige marktwaarden het beste benaderen. Op basis van deze aanname zijn de materiële vaste activa en deelnemingen niet gehervardeerd op de balans ultimo 2013.

AKTIVA	2013		PASSIVA	
	Jaarrekening	2013	Jaarrekening	2013
<i>Alle bedragen in € x 1.000</i>				
Gebouwen in exploitatie	1.202		Eigen vermogen	1.757
Gebouwen in ontwikkeling	1.145		Deelnemingen	0
Materiële vaste activa	2.348		Langlopende schulden	1.700
Deelnemingen		1.020	Schulden aan groepsmaatschappijen	22
Debiteuren		1	Belastingen en premies sociale verzekeringen	49
Belastingen en premies sociale verzekeringen		40	Crediteuren	34
Vorderingen op groepsmaatschappijen		31	Overige schulden en overlopende passiva	105
Overige vorderingen en overlopende activa		74	Kortlopende schulden	49
Vorderingen		145		
Liquide middelen		49		
<b>BALANS DEBET</b>		<b>3.562</b>	<b>BALANS CREDIT</b>	<b>3.562</b>

Betreffende de watertoren was in de taxatie d.d. 19 september 2012 alleen een vervangingswaarde van - € 1.555.000 (negatief) beschikbaar, geen marktwaarde.

Alle bedragen in €	Boekwaarde 31-12-2013	Marktwaarde conform
<b>Gebouwen in exploitatie</b>		
Waterschapshuis Onderdendam	428.413	400.000
Damsterdiep 36 Groningen	262.038	250.000
Solwenderstraat Appingedam	175.000	175.000
Theekoepel Groningen	42.921	38.000
Synagoge Nieuweschans	25.000	25.000
Turfcentrale Veendam (Entec)	268.952	350.000
<b>Subtotaal</b>	<b>1.202.324</b>	<b>1.238.000</b>
<b>Gebouwen in ontwikkeling</b>		
Regulateurshuis	180.687	80.000
Scheepswerf	671.570	425.000
Dubbele bedrijfspaal	293.235	125.000
<b>Subtotaal</b>	<b>1.145.492</b>	<b>630.000</b>
<b>Huur gebouwen in winst- en verliesrekening</b>		
<b>Vast activa in deelnemingen</b>		
Watertoren	361.402	n.b.
Prinsenhof (gebouwen voor 50% in eigendom)	3.258.604*	2.485.000**
<b>Subtotaal</b>	<b>3.620.006</b>	<b>2.485.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>5.967.822</b>	<b>4.353.000</b>

\* Bestaande uit ontwikkelingskosten en -baten alsmede rentesubsidie en rentevoordeel

\*\* Betreft 50% van de marktwaarde van het pand Prinsenhof, conform taxatie door Troostwijk Taxaties d.d. 2 oktober 2013



4. Waardebepaling  
Balans (2/2)

Maart 2015  
Groninger Monumenten Fonds

**Financiële vaste activa**  
Het aandeel in de deelnemingen GMF Prinsenhof B.V. (hierna: "Prinsenhof") en GMF Watertoren B.V. "(hierna: "Watertoren") staan in de balans opgenomen tegen 100% van het eigen vermogen in deze entiteiten: € 1.019.660 voor Prinsenhof en € 10 voor Watertoren. Dit eigen vermogen is onder andere afhankelijk van de boekwaarde van de materiële vaste activa binnen deze entiteiten. De totale materiële vaste activa van Prinsenhof betreffen 50% van het aandeel in het pand Prinsenhof en omvatten ontwikkelingskosten en -baten alsmede rentesubsidie en rentevoordeel. Dit resulteert in een boekwaarde van € 3.258.604 (2013). De Watertoren staat tegen een boekwaarde van € 361.402 (2013) opgenomen. Het bestuur van Groninger Monumenten Fonds heeft aangegeven dat de boekwaarden van 2013 de huidige marktwaarden het beste benaderen, derhalve zijn de balansen van de deelnemingen niet aangepast en is het eigen vermogen van Prinsenhof en Watertoren als representatieve marktwaarde aangenomen.

Groninger Monumenten Fonds heeft een putoptie (recht, geen plicht) om de aandelen van Watertoren B.V. 'om niet' over te dragen aan de gemeente Groningen.

**Vorderingen op groepsmaatschappijen**

De vordering op groepsmaatschappijen betreft een vordering op GMF Watertoren B.V. van € 30.618.

**Schulden aan groepsmaatschappijen**

De schuld aan groepsmaatschappijen betreft een schuld van € 22.033 aan GMF Prinsenhof B.V.

**Intrinsieke waarde**

De intrinsieke waarde van de onderneming bedraagt op basis van genoemde uitgangspunten ultimo 2013 € 1.757.000.

<b>Balans</b>	
<b>AKTIVA</b>	<b>2013</b>
<i>Alle bedragen in € x 1.000</i>	<i>jaarrekening</i>
Gebouwen in exploitatie	1.202
Gebouwen in ontwikkeling	1.145
Materiële vaste activa	2.348
<b>Deelnemingen Watertoren en Prinsenhof</b>	<b>1.020</b>
Debiteuren	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	40
Vorderingen op groepsmaatschappijen	31
Overige vorderingen en overlopende activa	74
Vorderingen	145
Liquide middelen	49
<b>BALANS DEBET</b>	<b>3.562</b>
<hr/>	
<b>PASSIVA</b>	<b>2013</b>
<i>Alle bedragen in € x 1.000</i>	<i>jaarrekening</i>
Eigen vermogen	1.757
Voorzieningen	0
<b>Langlopende schulden</b>	<b>1.700</b>
Schulden aan groepsmaatschappijen	22
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Crediteuren	49
Overige schulden en overlopende passiva	34
Kortlopende schulden	105
<b>BALANS CREDIT</b>	<b>3.562</b>



© 2015 BDO Corporate Finance is statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30139003

**4. Waardebepaling**  
Winst- en verliesrekeningen

Maart 2015  
Groninger Monumenten Fonds

In nevenstaand overzicht zijn de winst- en verliesrekeningen van Groninger Monumenten Fonds over 2011 tot en met 2013 weergegeven. De belangrijkste posten uit de winst- en verliesrekening worden hieronder toegelicht.

**Omzet**

De omzet van Groninger Monumenten Fonds is in 2013 gedaald als gevolg van een daling in de huuropbrengsten van het Waterschapshuis in Onderdendam. De daling is het gevolg van een definitieve huurkorting, die gemotiveerd wordt door de marktomstandigheden. De huuropbrengsten van het Waterschapshuis bedroegen in 2012 € 78.817, in 2013 zijn deze gedaald naar € 47.203. De subsidie van de gemeente Groningen vloeit voort uit de kwijtschelding van de rentelasten op een lening van de gemeente Groningen aan Groninger Monumenten Fonds. De subsidie wordt in de jaren 2011 - 2013 genormaliseerd aangezien de rentelasten en daarmee tevens de subsidie, komen te vervallen in de toekomst.

**Algemene beheers- en administratiekosten**

Er is een stijging in de kosten zichtbaar, die met name gedreven wordt door een stijging in directie kosten.

**Bedrijfsresultaat**

Het genormaliseerde bedrijfsresultaat is in 2013 gedaald naar circa € 53.000 negatief als gevolg van een dalende omzet en stijgende kosten. Het gemiddelde genormaliseerde bedrijfsresultaat in de jaren 2011 - 2013 bedraagt circa € 8.000 negatief.

**Rente baten/lasten**

De rentelasten die volgen uit de lening van de gemeente Groningen aan Groninger Monumenten Fonds worden in de jaren 2011 - 2013 genormaliseerd naar nihil, aangezien deze in de toekomst komen te vervallen

**Resultaat deelnemingen**

Dit resultaat bestaat uit 100% van het nettoresultaat van de deelnemingen. Doordat de Watertoren nog niet in exploitatie is, bestaat deze post volledig uit het nettoverlies van Prinsenhof. Het gemiddelde resultaat uit deelnemingen bedraagt in de jaren 2011-2013 afgerond € 1.000.

Winst- en verliesrekening	2011	2012	2013	2013	2013
Alle bedragen in € x 1.000	genormaliseerd	genormaliseerd	jaarrekening	normalesites	genormaliseerd
Huur gebouwen in exploitatie	137	142	108	0	108
Subsidie gemeente Groningen	0	0	-47	-47	0
<b>Omzet</b>	<b>137</b>	<b>142</b>	<b>155</b>	<b>-47</b>	<b>108</b>
Onderhoudskosten gebouwen	34	33	58	0	58
Vaste lasten	11	10	9	0	9
Overige kosten	1	0	1	0	1
<b>Resultaat gebouwen in exploitatie</b>	<b>71</b>	<b>99</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>41</b>
Directie	7	15	28	0	28
Administratie- en beheerskosten	25	24	19	0	19
Vergader- en secretarie kosten	11	9	9	0	9
Commissarisversvergoedingen	4	15	8	0	8
Accountantskosten	9	11	14	0	14
Overige kosten	8	2	17	0	17
<b>Algemene Beheers- en administratiekosten</b>	<b>63</b>	<b>76</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>95</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>8</b>	<b>23</b>	<b>-7</b>	<b>-47</b>	<b>-53</b>
Rente baten/lasten	51	16	-23	47	23
Buitengevone baten/lasten	0	0	0	0	0
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>59</b>	<b>39</b>	<b>-30</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>
Vennootschapsbelasting	13	3	0	-9	-9
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>46</b>	<b>36</b>	<b>-30</b>	<b>9</b>	<b>-21</b>
Resultaat deelnemingen	0	15	-14	0	-14
<b>Netto resultaat</b>	<b>46</b>	<b>51</b>	<b>-44</b>	<b>9</b>	<b>-34</b>



4. Waardebepaling  
Verbeterde Rentabiliteitswaarde

- De rentabiliteitswaarde wordt berekend door het gecorrigeerde resultaat na belastingen te delen door het geëiste rendement op eigen vermogen. Deze berekening gaat uit van de aanname dat dit resultaat jaarlijks behaald zal worden. Omdat dit resulteert in een negatieve waarde, wordt de Rentabiliteitswaarde (voor overschot eigen vermogen) op nihil verondersteld.
- Als een resultante bestaat de Verbeterde Rentabiliteitswaarde volledig uit het overschot aan eigen vermogen van € 1.021.000.

- Het gewenste eigen vermogen wordt bepaald op basis van de leencapaciteit van de onderneming. Deze wordt enerzijds beïnvloed door een geëiste solvabiliteit voor de onderneming en anderzijds door de mogelijke dekking (onderpand) op panden in de onderneming. De ingeschatte stand-alone leencapaciteit bedraagt circa € 2.700.000. Het genormaliseerde balanstotaal van € 3.562.000 minus de ingeschatte leencapaciteit van € 2.700.000 resulteert in een minimaal gewenst eigen vermogen van circa € 736.000.
- Op basis van de genormaliseerde winst- en verliesrekening en balans, wordt het genormaliseerde resultaat na belastingen berekend. Uitgangspunt hierbij is het gemiddelde bedrijfsresultaat inclusief het resultaat van de deelnemingen van de afgelopen 3 jaar.
- De rentelasten worden berekend aan de hand van het gemiddelde rentepercentage op vreemd vermogen en de schuldpositie volgens de genormaliseerde balans. In de resultatenrekening van GMF zijn rentebaten op geïnvesteerd vermogen opgenomen waarvan het management heeft aangegeven dat deze structureel en onderdeel van de bedrijfsvoering zijn. Derhalve zijn deze rentebaten van gemiddeld € 50.000 meegenomen in de berekening van de rentelasten.
- Het genormaliseerd resultaat na belastingen bedraagt € 22.000 negatief.
- Bij een minimaal gewenst eigen vermogen van € 736.000 zou er € 1.021.000 meer vreemd vermogen in de onderneming aangetrokken moeten worden. Dit impliceert een additionele jaarlijkse rentelast na belastingen van € 34.000.
- Het gecorrigeerde resultaat na belastingen is € 56.000 negatief.

Berekening waarde aandelen	Gemiddelde 2011 / 2012 / 2013
Genormaliseerd eigen vermogen per 31 december 2013	1.757
Genormaliseerd balanstotaal per 31 december 2013	3.562
Rentepercentage vreemd vermogen	4,4%
Geëist rendement op het eigen vermogen	9,6%
Vennootschapsbelasting	25,0%
Minimaal gewenst eigen vermogen	736
Overschot (tekort) aan eigen vermogen	1.021
Gemiddelde bedrijfsresultaat 2011 - 2013 incl. bedrijfsresultaat deelneming	-7
Rentelasten op basis van genormaliseerde balans inclusief rentebaten conform Jaarrekening	23
Genormaliseerd resultaat voor belastingen	-29
Vennootschapsbelasting	-7
Genormaliseerd resultaat na belastingen	-22
Overschot (tekort) aan eigen vermogen	1.021
Rentepercentage vreemd vermogen	4,4%
Correctie genormaliseerd resultaat voor belastingen	-45
Correctie genormaliseerd resultaat na belastingen	-34
Gecorrigeerd resultaat na belastingen	-56
Geëist rendement op het eigen vermogen	9,6%
Rentabiliteitswaarde	nihil
Overschot (tekort) aan eigen vermogen	1.021
Verbeterde rentabiliteitswaarde per 31 december 2013	1.021



4. Waardebepaling  
Alternatieve Verbeterde Rentabiliteitsmethode

Alternatieve Verbeterde Rentabiliteitswaarde

- Voorgaande berekening van de Verbeterde Rentabiliteitswaarde gaat uit van het gemiddelde resultaat in de jaren 2011, 2012 en 2013. Omdat in deze jaren een aantal gebouwen in ontwikkeling was, is dit gemiddelde resultaat wellicht niet representatief voor toekomstige resultaten, waarin alle huidige gebouwen zijn uitontwikkeld en volledig worden verhuurd. Derhalve is een alternatieve berekening uitgevoerd met als uitgangspunt dat alle gebouwen worden geëxploiteerd.
- De veronderstelde huuropbrengsten zijn gebaseerd op de onderliggende huurcontracten, met uitzondering van de Scheepswerf. Wij hebben begrepen dat de beoogde huuropbrengsten voor de Scheepswerf € 20.000 - € 25.000 bedragen. De veronderstelde huuropbrengst voor Prinsenhof bedraagt 50% van de huur volgens het huurcontract. Het taxatierapport van Troostwijk Taxaties B.V. vermeldt echter een hogere markthuur van € 450.000.

Alle bedragen in €	Huuropbrengst 2013	Huuropbrengst verondersteld
<b>Gebouwen in exploitatie</b>		
Waterschapshuis Oudekerkdijk	47.203	47.203
Damsterdijk 36 Groningen	20.000	20.000
Slooverstraat-Aprijngedam	11.188	3.741
Theekoopt Groningen	971	946
Swaagse Nieuwechans	2.904	2.700
Turfcentrale Weendam (Entec)	22.079	20.000
<b>Subtotaal</b>	<b>104.344</b>	<b>94.590</b>
<b>Gebouwen in ontwikkeling</b>		
Regulatoeurshuis	0	27.500
Scheepswerf	3.888	22.500
Dubbele bedrijfsflat	0	16.750
<b>Subtotaal</b>	<b>3.888</b>	<b>66.750</b>
<b>Huur gebouwen in exploitatie- en ontwikkeling</b>	<b>108.232</b>	<b>161.340</b>
<b>Vast activa in deelnemingen</b>		
Watertoren	n.b.	25.000
Prinsenhof (gebouw voor 50% in eigendom)*	146.000	175.000
<b>Subtotaal</b>	<b>146.000</b>	<b>200.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>254.232</b>	<b>361.340</b>

Winst- en verliesrekening

- De omzet stijgt als gevolg van deze aannames van € 108.000 naar € 161.000. Er is verondersteld dat de subsidie van de Gemeente Groningen in deze situatie tevens eindigt.
- Vanwege de relatief constante kosten van de afgelopen 3 jaar, worden de kosten in dit scenario gelijk gehouden aan de kosten in 2013 op basis van de interne cijfers.
- De omzetstijging resulteert in een bedrijfsresultaat van nihil.
- De rentelasten aan de gemeente Groningen worden genormaliseerd omdat deze in de toekomst niet gemaakt worden.
- Als gevolg van de veronderstelde stijging in de huuropbrengsten van Watertoren en Prinsenhof, neemt het resultaat deelnemingen toe. Voor Prinsenhof wordt in volledig verhuurde staat een huuropbrengst van € 350.000 verondersteld, waarvan 50% toekomst aan GMF Prinsenhof B.V. Dit resulteert in een totaal resultaat deelneming van € 32.000.

Winst- en verliesrekening Alle bedragen in € x 1.000	2013 jaarrekening	normalisatie	Op basis van optimale verhuur
Huur gebouwen in exploitatie	108	53	161
Subsidie gemeente Groningen	47	47	0
<b>Omzet</b>	<b>155</b>	<b>7</b>	<b>161</b>
Onderhoudskosten gebouwen	58	0	58
Overige kosten	1	0	1
<b>Resultaat gebouwen in exploitatie</b>	<b>88</b>	<b>7</b>	<b>99</b>
Directie	28	0	28
Administratie- en beheerskosten	19	0	19
Vergader- en secretariale kosten	9	0	9
Commissarissenvergaderingen	6	0	6
Overige kosten	14	0	14
Overige kosten	17	0	17
<b>Algemene Beheers- en administratiekosten</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>95</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>-7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
Rechtsbijstand	23	47	23
Buitengewone baten/lasten	0	0	0
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-30</b>	<b>53</b>	<b>23</b>
Vermogensbelasting	0	1	1
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-30</b>	<b>52</b>	<b>22</b>
Resultaat deelnemingen	-14	46	32
<b>Netto resultaat</b>	<b>-44</b>	<b>98</b>	<b>54</b>

4. Waardebepaling  
Alternatieve Verbeterde Rentabiliteitsmethode

Alternatieve waardebepaling

- In nevenstaand overzicht is de berekening van een alternatieve waarde weergegeven waarbij alle huidige gebouwen zijn uitontwikkeld en volledig worden verhuurd.
- Het uitgangspunt voor deze alternatieve waardebepaling is het bedrijfsresultaat van nihil en een resultaat deelnemingen van € 32.000 (na belastingen).
- Vanwege het negatieve gecorrigeerd resultaat na belastingen bestaat de alternatieve rentabiliteitswaarde evenals in voorgaande berekening volledig uit het overschot aan eigen vermogen van circa € 1.021.000.

Berekening waarde aandelen <i>Alle bedragen in € x 1.000</i>	Op basis van optimale huurinkomsten
Genormaliseerd eigen vermogen per 31 december 2013	1.757
Genormaliseerd balans totaal per 31 december 2013	3.562
Rentepercentage vreemd vermogen	4,4%
Gedist rendement op het eigen vermogen	9,6%
Vennootschapsbelasting	25,0%
Minimaal gewenst eigen vermogen	736
Overschot (tekort) aan eigen vermogen	1.021
<b>Bedrijfsresultaat incl. bedrijfsresultaat deelneming</b>	<b>43</b>
Rentelasten op basis van genormaliseerde balans inclusief rentebaten conform jaarrekening	23
Genormaliseerd resultaat voor belastingen	20
Vennootschapsbelasting	5
Genormaliseerd resultaat na belastingen	15
Overschot (tekort) aan eigen vermogen	1.021
Rentepercentage vreemd vermogen	4,4%
Correctie genormaliseerd resultaat voor belastingen	-45
Correctie genormaliseerd resultaat na belastingen	-34
Gecorrigeerd resultaat na belastingen	-19
Gedist rendement op het eigen vermogen	9,6%
<b>Rentabiliteitswaarde</b>	<b>nihil</b>
Overschot (tekort) aan eigen vermogen	1.021
Verbeterde rentabiliteitswaarde per 31 december 2013	1.021



## 5. Samenvatting

Afhankelijk van de verschillende waarderingmethoden en uitgangspunten worden er drie waarden gerapporteerd.

- De intrinsieke waarde van de onderneming bedraagt ultimo 2013 circa € 1.757.000.
- De verbeterde rentabiliteitswaarde, welke onder meer rekening houdt met de historische/huidige winstgevendheid van de onderneming, bedraagt ultimo 2013 circa € 1.021.000.
- De verbeterde rentabiliteitswaarde, onder de aanname dat alle gebouwen uitontwikkeld en volledig verhuurd worden, bedraagt eveneens circa € 1.021.000.
- De uitkomsten van de in dit rapport gepresenteerde waardebeoordelingen zijn sterk afhankelijk van de aanname dat alle panden voor een representatieve marktwaarde op de balans ultimo 2013 zijn opgenomen.

	Waarde
<i>Alle bedragen in € x 1.000</i>	
Intrinsieke waarde	1.757
VR-waarde	1.021
Alternatieve VR-waarde	1.021





## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015



Onderwerp Informeren mbt bestedingsprogramma budget monumenten 2015

Steller C.J. van Haften

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 8228      Bijlage(n) 2      Ons kenmerk 4921537  
Datum 08-04-2015      Uw brief van -      Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Deze brief gaat over de voorgenomen besteding van de door u gereserveerde middelen voor monumenten in 2015. In bijlage 1 treft u een toelichting en het volledige programma aan, in bijlage 2 het overzicht van de uitgaven zoals ze in het programma 2014 uiteindelijk zijn gerealiseerd.

De uitgangspunten van het gemeentelijke monumentenbeleid zijn vastgelegd in de nota "Van ethiek naar strategie" (1995) en aanvullende nota's als het Gemeentelijke Kanjerplan (1996), de nota "Toen voor straks" (2000), de Herijking Monumenten-subsidiebeleid (2002), alsmede aanvullingen hierop in de jaarlijkse bestedingsprogramma's.

Ondanks de beëindiging van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) door de rijksoverheid is het ons in het coalitieakkoord 2015 – 2018 toch gelukt middelen voor cultuurhistorie vrij te maken. Binnen het door u beschikbaar gestelde budget Intensiveringsmiddelen Wonen (€ 2 mln) is € 350.000 per jaar voor cultuurhistorie en archeologie gereserveerd. Dit hebben we onderverdeeld in € 100.000 voor archeologie, € 200.000 voor cultuurhistorie bovengronds en € 50.000 ten behoeve van het Groninger Monumenten Fonds (GMF). In incidentele gevallen kan voor cultuurhistorie bovendien nog een beroep gedaan worden op de eerder genoemde Intensiveringsmiddelen. Vanwege de toename van werk aan wettelijke taken en de uitbreiding daarvan, heeft u bovendien besloten hiervoor structureel € 300.000 per jaar extra beschikbaar te stellen.

## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

Als gevolg van een en ander kunnen we het weg bezuinigen van het ISV door het rijk ten aanzien van de cultuurhistorie goed het hoofd bieden en ons erfgoedbeleid in belangrijke mate continueren. Wij vinden cultuurhistorie belangrijk voor de stad en ook de integratie van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Dat laatste hebben we vorm gegeven in het recent door u vastgestelde nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad en het zal ook een belangrijk thema worden in de nieuwe erfgoednota die we in 2016 aan u voor willen leggen.

De feitelijke invulling van het bestedingsprogramma (bijlage 1) betreft zoals ieder jaar een mix van diverse aspecten van de monumentenzorg. De kaders voor subsidieverlening liggen vast in de subsidieverordening, de criteria in de Nadere regels subsidies gemeente Groningen. Het programma is zoals gebruikelijk overtekend. In de loop van het jaar zal blijken welke onderdelen van het bestedingsprogramma gerealiseerd zullen worden. Bij de realisatie van het programma gaan de opgenomen 'harde' verplichtingen (o.a. beschikkingen aan derden) voor op de overige projecten.

Ondanks de bezuinigen en in tegenstelling tot eerdere berichten, hebben we besloten de subsidie voor de kerken en de molens in de gemeente te continueren, omdat we ons mede verantwoordelijk voelen voor de instandhouding van deze voor de stad zo karakteristieke onrendabele monumenten. Anderzijds is er nu minder financiële ruimte voor de herbestemming van grote hun functie verliezende monumenten. Omdat we gedurende de afgelopen 15 jaar met meer dan 50 grote herbestemmingen in het kader van het gemeentelijke kanjerplan zeer actief zijn geweest op dit gebied, is dat minder erg. Onze gemeente heeft een voorbeeld functie voor herbestemming van monumentaal erfgoed vervuld, met de revitalisering van watertoren-noord als kroon op het werk.

Daarnaast blijven er middelen beschikbaar voor 'beter verbeteren', om verminkingen ongedaan te kunnen maken en eigenaren te stimuleren om cultuurhistorisch waardevolle onderdelen te herstellen. Tevens is er budget gereserveerd om de kosten te kunnen dekken van promotionele activiteiten (waaronder de organisatie van de Open Monumentendag en de publicatie van jaarboek Hervonden Stad), voor bouwhistorisch onderzoek en documentatie en een gelabeld budget uit 2014 voor de voltooiing van de bouw van de Cultuurhistorische Waarden Kaart (CWK).

## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

De door u extra beschikbaar gestelde structurele bijdrage van 300.000 euro ten behoeve van de uitvoering van meer wettelijk werk zal op de volgende deelaspecten worden ingezet: de noodzakelijke structurele uitbreiding formatie restauratieadviesing, het creëren van formatie ten behoeve van inspectie en handhaving bij monumenten, het creëren van formatie om cultuurhistorie in RO te borgen (nieuwe wettelijke taak sinds 1/1/2012) en voor onderhoud en beheer van de CWK. Tot slot zal van deze middelen gebruik worden gemaakt om een nieuwe Erfgoednota op te stellen. De huidige is inmiddels 20 jaar oud. Vanwege capaciteitsgebrek bleek het de afgelopen jaren niet mogelijk deze te actualiseren. Wij streven ernaar de nieuwe Erfgoednota in 2016 aan u voor te leggen.

Wij verwachten u met het voorgaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

BIJLAGE

## BIJLAGE 1: Bestedingsprogramma budget monumenten 2015

### 1. Inleiding

Voor u ligt het bestedingsprogramma voor het budget monumenten 2015. Ondanks het weg bezuinigen van het ISV door het rijk hebben wij kans gezien middelen vrij te maken voor het voor de stad zo belangrijke onderwerp cultuurhistorie. We hebben het reguliere budget weliswaar moeten reduceren van 550.000 naar 200.000 euro. Anderzijds hebben we vanwege de toename en de uitbreiding van wettelijke taken in de concernbegroting 300.000 euro structureel extra opgenomen om deze taken te kunnen uitvoeren. In dit bestedingsprogramma wordt voor beide een invulling gegeven.

NB. Voor archeologie geldt hetzelfde. Het jaarprogramma archeologie 2015 wordt parallel aan dit bestedingsprogramma aan u voorgelegd.

Het bestedingsprogramma monumenten 2015 is gebaseerd op beleid zoals dat door de raad is vastgesteld in de monumentennota 'Van ethiek naar strategie' uit 1995, het 'Kanjierplan' uit 1996, de nota 'Toen voor straks' uit 2000, de in 2002 vastgestelde nota Herijking Monumentensubsidiebeleid, alsmede kleinere aanpassingen zoals die in de jaarlijks door u vastgestelde bestedings-programma's zijn gemaakt.

Op grond hiervan kunnen de gemeentelijke middelen voor monumenten worden ingezet voor instandhouding en herstel van onrendabele monumenten en van gemeentelijke Kanjers, kan een bijdrage worden verleend voor het 'beter verbeteren' van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden (gericht op het behoud van historisch waardevolle onderdelen) en kan ook cultuurhistorisch onderzoek, promotionele activiteiten en verbetering van de (historisch waardevolle) openbare ruimte hieruit worden gesubsidieerd. De subsidie-verordening geeft in principe de grenzen aan waarbinnen subsidieverlening kan plaatsvinden. Vanwege de eerder genoemde bezuinigingen hebben wij bij de opstelling van dit bestedingsprogramma keuzes moeten maken. Die vindt u terug onder punt 3 van deze bijlage.

Bijlage 2: geeft het overzicht van het met beschikkingen belegde monumentenbudget 2014.

### 2. Beschikbaar budget voor monumenten in 2015

U heeft besloten uit het budget Intensiveringsmiddelen Wonen voor deze collegeperiode (2015 t/m 2018) jaarlijks € 350.000 beschikbaar te stellen voor Erfgoed, onder te verdelen in € 100.000 voor archeologie, € 200.000 voor monumenten (erfgoed boven het maaiveld) en € 50.000 voor de verdere ontwikkeling van het Groninger Monumenten Fonds (GMF). Daarnaast heeft u besloten in de concernbegroting (p. 215) structureel € 300.000 per jaar extra beschikbaar te stellen voor erfgoed, vanwege de toename en de uitbreiding van wettelijke taken.

In dit stuk informeren wij u over ons bestedingsprogramma monumenten (€ 200.000) en over de voor het Groninger Monumenten Fonds gereserveerde € 50.000. Tevens geven we u onder punt 4 van deze nota inzicht in de voorgenomen besteding van de € 300.000 structureel ten behoeve van de toename en uitbreiding van wettelijke taken.

## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

### 3. Gevolgen van de bezuiniging op monumentenbudget

De beëindiging van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) door de rijksoverheid kon niet zonder gevolgen blijven. Desondanks is het ons gelukt budget voor erfgoed overeind te houden, omdat we dit belangrijk vinden.

In lijn met het collegeprogramma (H.10 Verrijken) hebben we de focus daarbij gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische waarden in Stad (identiteit, leef-, werk- en vestigingsklimaat), de publiekscant van het monumentenwerk (draagvlak, participatie en informatieverstrekking) en de beleidsonderdelen waarvan betrokken eigenaren en initiatiefnemers direct plezier hebben (ondersteuning bij instandhouding monumenten).

*De volgende onderdelen blijven we in principe continueren:*

- bijdrage aan het onderhoud van 15 monumentale kerkgebouwen in de gemeente.
- bijdrage aan onderhoud van de 5 monumentale molens in de gemeente.
- bijdrage aan instandhouding van erfgoed dat dat niet (geheel) op eigen kracht kan (bijvoorbeeld 'laatste pijp').
- bijdrage voor 'beter verbeteren', een bescheiden subsidie om eigenaren te stimuleren historische ornamentiek in stand te houden en niet te vervangen voor trespa e.d.
- mogelijkheid om contra-expertise in te huren bij geschillen.
- laagrentende onderhoudsleningen voor gemeentelijke monumenten uit Stimuleringsfonds wonen en monumenten (Swm) faciliteren.
- organisatie Open Monumentendag (15.000 bezoekers).
- uitgave jaarboek Hervonden Stad.
- afronding project 'Bouwhistorische verkenningen binnenstad'
- voltooiing project digitale ontsluiting van cultuurhistorische informatie via internet (CWK) en dit systeem langdurig, beheren uitbouwen en onderhouden, als openbare informatiebron mbt cultuurhistorie voor eigenaren, burgers en initiatiefnemers.
- en tot slot willen we het Groninger Monumenten Fonds (GMF NV) ondersteunen in haar ontwikkeling en groei tot een krachtige professionele partij voor het langdurig zorgvuldig beheer van monumenten die de markt links laat liggen.

*De navolgende onderdelen zullen een lage of geen prioriteit krijgen:*

- bijdragen aan instandhouding en herbestemming van grote hun functie verliezende monumentale gebouwen (Prinsenhof, watertoren-noord, etc), co-financiering voor dergelijke projecten moet incidenteel geregeld worden.
- bijdragen aan de instandhouding van rieten daken op boerderijen.
- geen *extra* bijdrage meer (boven de reguliere, zie hierna) aan instandhouding van rijksmonumenten waar de rijkssubsidie tekort schiet (bijvoorbeeld Martinikerk), verantwoordelijkheid bij het rijk laten liggen.
- geen bijdrage meer om planmatig onderhoud bij monumentale woningbouwcomplexen met verdeeld eigendom te stimuleren (indien nodig hiervoor het middel van aanschrijving hanteren).
- financiële middelen om cultuurhistorie in RO te faciliteren moeten uit de projecten komen, ook uit de gemeentelijke.
- beperking middelen om extern bouw- en architectuurhistorisch onderzoek te laten uitvoeren (zal meer als verplichting bij de eigenaar/verstoorder worden gelegd).
- beperking bijdragen aan publicaties, tentoonstellingen, stadsmonumentenborden, e.d.
- beperking jaarlijkse bijdragen aan Stichtingen en Instellingen die instandhouding cultuurhistorie in de gemeente behartigen.

### 4. Structureel extra budget voor toename en uitbreiding wettelijke taken

Sinds de decentralisatie van de monumentenzorg is de gemeente het loket voor de burger, óók voor rijksmonumenten en de van rijkswege beschermde gezichten. Dit betekent onderbouwde advisering bij restauratie en verbouw van rijks- en gemeentelijke monumenten en in de beschermde gezichten als onderdeel van de vergunningverlening. Tevens actuele digitale ontsluiting van informatie en de inbreng van cultuurhistorie in de bestemmingsplannen voor de gebieden die door het rijk als beschermd stadsgezicht zijn aangewezen. Aan de hand van de volgende punten maken we duidelijk dat er voor bovenstaande en nieuwe wettelijke taken structureel te weinig capaciteit beschikbaar is. Daarom hebben we besloten hiervoor 300.000 (structureel) extra beschikbaar te stellen.

- A. Het aantal beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten in de gemeente is het afgelopen decennium gestegen van ca 750 in 2004 naar 1163 in 2014. Het aantal aanvragen voor wijziging van monumenten steeg in die zelfde periode van gemiddeld 125 naar meer dan 200 per jaar, de hiervoor beschikbare formatie groeide van 1,0 fte naar 1,6 fte. De wettelijke termijnen van afhandeling zijn in dezelfde periode echter fors bekort, waardoor het werk van de restauratieadviseurs onder toenemende tijdsdruk is komen te staan. Tevens is het niveau van de aanvragen dramatisch gedaald omdat iedereen zich voordoet als 'restauratie-architect'. Daardoor moeten aanvragers steeds meer 'bij de hand' genomen worden om een aanvraag vergund te kunnen krijgen. Anderzijds is besloten de toets door de Monumentencommissie, indien dit mogelijk is, te vervangen door een ambtelijke toets. Dat betekent dat de restauratieadviseurs adviezen moeten gaan schrijven die nu van de commissie komen. Tevens is het daarvoor nodig dat er vastgestelde 'Restauratierichtlijnen' komen, waarnaar bij de ambtelijke adviezen verwezen kan worden. Een en ander kost veel extra tijd, waarvoor de capaciteit ontbreekt. Om hierin te voorzien is structureel 0,6 a 0,8 fte restauratieadviseur extra nodig.
- B. Inspectie van in uitvoering zijnde vergunningen bij monumenten en handhaving bij overtreding en bij illegale werkzaamheden wordt op dit moment nauwelijks uitgevoerd vanwege capaciteitsgebrek hiervoor bij de afdeling VTH. De inspectiefrequentie bij monumenten is gedurende de afgelopen 10 jaar verlaagd van eens per 4 weken naar één maal per 26 weken. Terwijl juist bij monumenten veel zaken tijdens de uitvoering van het werk in overleg opgelost moeten worden. Wat aan de voorzijde in het proces bij de vergunningverlening met zorg tot stand komt, gaat daardoor vervolgens bij de uitvoering vaak alsnog verkeerd. Aan handhaving bij monumenten komen de inspecteurs nog minder toe, waardoor misdaad loont. Om inspectie en handhaving bij monumenten op een redelijk niveau te brengen is een hiervoor opgeleide inspecteur alsmede juridische capaciteit nodig, structureel 0,6 a 0,8 fte.
- C. Sinds 1 januari 2012 zijn de gemeenten wettelijk verplicht de cultuurhistorie in RO te wegen. Tot die tijd gold dat alleen voor de beschermde gezichten. Cultuurhistorie in RO begint met het opnemen van cultuurhistorie in alle bestemmingsplannen. Vervolgens moet ook bij aanvragen omgevingsvergunning ook een cultuurhistorische toets worden uitgevoerd. Voor deze uitbreiding van wettelijke taken is tot op heden geen extra capaciteit gecreëerd. Om hierin te voorzien is structureel 0,6 a 0,8 fte adviseur cultuurhistorie / culturele geografie nodig.
- D. Actuele informatieverstrekking over cultuurhistorie (monumenten en archeologie) is een wettelijke taak voor gemeenten. In dat kader zijn we enkele jaren geleden in

## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

projectverband gestart met het maken van een digitale Cultuurhistorische Waarden Kaart (CWK), waarop alle relevante informatie over monumenten en archeologie locatiegebonden ontsloten wordt. Per deelgebied (voor zo ver gereed) 'hangt' de CWK ook onder de bestemmingsplannen (zie punt C). Eind 2015 stopt het projectverband. Dan is de infrastructuur gereed en de CWK voor een groot deel gevuld. Vanaf dat moment moet de CWK beheerd worden, zowel inhoudelijk als automatiserings-technisch. Hiervoor is structureel 0,6 a 0,8 fte medewerker beheer CWK nodig.

- E. Het hebben van actueel beleid (Erfgoednota) is wettelijk verplicht. De huidige nota dateert uit 1995! Op het ontbreken hiervan is de gemeente in 2011 gewezen door de Erfgoedinspectie. Vanaf 2007 heeft het college aan de raad de intentie geuit om een nieuwe Erfgoednota te maken, maar vanwege capaciteitsgebrek is dit tot op heden niet gelukt. Met behulp van de extra beschikbaar gestelde middelen gaan wij hiermee dit jaar een begin maken. Hiervoor zijn dit jaar incidenteel extra middelen nodig.
- F. Tot slot zijn er natuurlijk nog de aardbevingen. Wijzigingen aan monumenten zijn vergunning plichtig, dat geldt ook voor de herstelwerkzaamheden als gevolg van de aardbevingsschade. Afhankelijk van hoe dit dossier zich ontwikkelt is hiervoor extra capaciteit nodig (moet tijdig aangetrokken worden), die overigens buiten de besteding van de 3 ton valt.

Wij gaan aan de slag om op korte termijn invulling te geven aan het voorgaande om de ons opgedragen wettelijke taken op het gebied van monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorie in RO naar behoren te kunnen uitvoeren.

### 5. Bestedingsprogramma: criteria voor financiële ondersteuning en werkwijze

In de Nadere Regels Subsidies Gemeente Groningen, Hoofdstuk 8 Paragraaf 8.7 Beter verbeteren en Paragraaf 8.10 Revolverend fonds Monumenten zijn de kaders voor het kunnen verstrekken van financiële ondersteuning aangegeven. De hoogte van de te verlenen subsidie wordt bepaald aan de hand van de 'Leidraad bepaling subsidiabele kosten' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In die gevallen waarin voorgesteld wordt subsidie te verlenen zijn de in het bestedingsvoorstel genoemde bedragen richtbedragen, soms maximumbedragen op basis van de subsidie verordening.

Na vaststelling van het bestedingsvoorstel, moeten aanvragers in de loop van het jaar hun plannen concretiseren, zodat vóór het eind van het kalenderjaar de subsidiabele kosten kunnen worden vastgesteld en een subsidiebeschikking kan worden verleend. Projecten die in het bestedingsprogramma zijn opgenomen, worden op volgorde van indiening van uitgewerkte plannen gehonoreerd. Indien het beschikbare budget ontoereikend is, schuiven de laatst geconcretiseerde plannen door naar het volgend jaar.

Subsidiabel zijn kosten die gemaakt worden voor instandhouding van het monument: casco-herstel en herstel van historisch waardevolle onderdelen. Na voltooiing van de werkzaamheden wordt pas tot uitbetaling overgegaan na verantwoording van de uitgaven door middel van rekeningen en betaalbewijzen.

### 6. Invulling bestedingsvoorstel 2015

Zoals gebruikelijk is het voorstel in een aantal categorieën onderverdeeld. In het navolgende overzicht worden per categorie de subsidiepercentages, de projecten, de subsidie/financiering bedragen en zo nodig een toelichting gegeven.

(RM = rijksmonument; GM = gemeentelijk monument; BBP = beeldbepalend pand)

## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

### 6.1 Kerken (alle RM)

Bijdrage van 25% in de subsidiabele kosten in aanvulling op een verkregen 65% subsidie beschikking Brim van het rijk. Het betreft een bijdrage in het onderhoud van deze (grote) onrendabele monumenten omdat wij ons mede verantwoordelijk voelen voor de instandhouding van deze voor de stad zo karakteristieke gebouwen. De te volgen rijksbeschikkingen betreffen dit jaar (voor zover reeds ontvangen) de navolgende kerkgebouwen (met daarachter de gemeentelijke bijdrage):

▪ Martinikerk + toren, nog geen rijksbeschikking ontvangen	pm
▪ Der Aa-kerk + toren, nog geen rijksbeschikking ontvangen	pm
▪ Nieuwe Kerk + toren	€ 23.223,-
▪ Kerk Middelbert	€ 5.039,-
▪ Oosterkerk, S.S. Rosensteinlaan 22	€ 6.235,-
▪ Hervormde kerk in Leegkerk	€ 3.047,-
▪ Lutherse kerk, Haddingestraat	€ 2.068,-
▪ Hoogkerk, nog geen rijksbeschikking ontvangen	pm
▪ St.Jozefkerk + toren en pastorie, nog geen rijksbeschikking ontvangen	pm
▪ Doopsgezinde kerk, nog geen rijksbeschikking ontvangen	pm
▪ Stefanuskerk Noorddijk + toren	€ 4.932,-
▪ Kerk Engelbert	€ 2.568,-
▪ Kerk Dorkwerd + toren	€ 1.247,-
▪ Zuiderkerk, nog geen rijksbeschikking ontvangen	pm
▪ Synagoge, Folkingestraat, nog geen rijksbeschikking ontvangen	pm

Bijdrage kerken in aanvulling op Brim totaal: **€ 48.359,- + PM**

### 6.2 Molens (alle RM)

Voor molens moet in het Brim een 6-jaren onderhoudsplan worden opgesteld (60% subsidie met max. bijdrage van € 30.000 over een periode van 6 jaar). Het Brim is voor molens gelukkig iets ruimhartiger dan de vorige rijks subsidieregeling, maar overigens is het maximum bedrag dat gesubsidieerd kan worden nog steeds erg laag. Omdat we de instandhouding van deze karakteristieke, maar economisch volstrekt onrendabele monumenten belangrijk vinden, verlenen we de molens een subsidie van 30%, gebaseerd op de Brim-subsidiebeschikking. Dientengevolge is de gemeentelijke bijdrage maximaal €15.000 (30% van € 50.000) over een periode van 6 jaar. Gemeentelijke bijdrage per jaar:

▪ Wilhelmina (Noorderhogebrug)	€ 2.500,-
▪ Jonge Held (richting Leegkerk)	€ 2.500,-
▪ Zuidwendinger (achter Hoogkerk)	€ 2.500,-
▪ Noordermolen (noordoost van Noorddijk)	€ 2.500,-
▪ 't Witte Lam (zuidwest van Zuidwolde)	€ 2.500,-

Bijdrage aan de 5 molens in aanvulling op rijksregeling Brim totaal **€ 12.500,-**

### 6.3 Kanjers

Het in 1996 gelanceerde gemeentelijke Kanjerplan is een groot succes geworden. Sindsdien zijn meer dan 50 grote monumentale gebouwen herbestemd. Het laatste project in dit kader,



## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

Watertoren-noord, opende vorig jaar mei zijn deuren voor het publiek. Vanwege de bezuinigingen nemen we vooralsnog geen nieuwe kanjerprojecten in behandeling.

### 6.4 *Bijzondere gevallen (40% subsidie op subsidiabele kosten, al dan niet als financiering, ofwel in enkele als zodanig benoemde gevallen een eenmalig bedrag)*

Bij de volgende projecten (zg. moeilijke gevallen) wordt per project toegelicht waarom er een (extra) financiële steun nodig is.

- Guyotplein, Guyot monument (RM)

Dit betreft het gedenkteken uit 1828 voor de stichter van het Doofstommen Instituut Dr. H.D. Guyot. Het monument is eigendom van de gemeente en is aan restauratie toe. Bijdrage: PM

- De Wijert-noord (door het rijk aangewezen wederopbouwwijk)

De Wijert-noord is één van de 30 naoorlogse wijken die door het rijk is aangewezen als wijk van buitengewoon belang. In dat kader proberen wij samen met de corporaties en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de 'herkenbaarheid' van de kwaliteit van deze z.g. 'stempelwijk' bij de lopende wijkvernieuwing vast te houden. Het rijk op onze aanvraag inmiddels 27.400 euro beschikbaar gesteld voor onderzoek. In aanvulling daarop zullen we in samenwerking met de Huismeesters ook nog een aanvraag indienen voor de realisering van een concreet project. Hiervoor is echter co-financiering nodig. Bijdrage: PM

- Een stelpost voor aanschrijvingen

Om bij aanschrijving in het kader van de Woningwet te voorkomen dat bij een gedwongen "sober en doelmatig herstel" de cultuurhistorische waardevolle onderdelen het kind van de rekening worden, kan een bijdrage nodig zijn. Stelpost: PM

- Reservering bijdrage 'bijzondere-gevallen' totaal: PM

### 6.5 *Beter verbeteren (40% subsidie met max. van € 5000,- per eenheid)*

De "Beter verbeteren-regeling" biedt eigenaren de mogelijkheid historisch waardevolle onderdelen van hun onroerend goed (glas in lood, roedenverdeling, dakkapellen, balkons, hekwerken, natuursteenwerk, kleurreconstructie, enz.) met behulp van een kleine subsidie zorgvuldig te herstellen. De regeling vormt voor velen een stimulans om af te zien van een goedkopere (verminkende) aanpak met bijvoorbeeld kunststof, trespa, en dergelijk materialen. De regeling is in de praktijk een succes. Enerzijds omdat hiermee verminking van cultuurhistorische waarden kan worden voorkomen en het monumentale straatbeeld in stand gehouden kan worden, anderzijds omdat de regeling flexibel kan worden ingezet (stelpost in het programma met verantwoording aan het eind van het jaar). Hierdoor functioneert de regeling behalve als oliespuit ook af en toe ook als brandblusser en/of EHBO-doos. Bijdrage maximaal € 5000 per pand of eenheid. Reservering: € 50.000,-

### 6.6 *Inwinnen externe adviezen*

Bij de Rijksdienst was vroeger deskundigheid op velerlei gebied aanwezig op het gebied van de techniek van het restaureren, van bijvoorbeeld natuursteen, zoutuitslag, pigmentonderzoek, conserveringsmethoden, enz. De veranderende opstelling van het rijk heeft ertoe geleid dat van deze technologische kennis, voor zover nog aanwezig, door gemeenten steeds minder gebruik kan worden gemaakt. Dit probleem lossen we op door onze eigen kennis op

## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

dergelijke gebieden waar mogelijk te vergroten. Soms moet deskundigheid hiervoor echter worden ingehuurd. Omdat deze kennis niet altijd direct in het belang van de opdrachtgever is (kan bijvoorbeeld ook als contra-expertise nodig zijn), kunnen deze kosten vaak niet bij de opdrachtgever worden neergelegd. kosten: **PM**

Kosten onderzoek naar bijvoorbeeld kleurige afwerking monumenten, 5 a max. € 2000,-  
**€ 10.000,-**

### 6.7 *Uitvoering onderhoudsleningen uit Stimuleringsfonds wonen & monumenten*

De laagrentende onderhoudslening voor gemeentelijke monumenten is een succes. Om de lening voldoende aantrekkelijk te maken heeft u besloten dat alle bijkomende kosten voor rekening van de gemeente komen. Dit zijn de kosten van de bank (SVn) en die van de Monumentenwacht. Per af te sluiten (groot) onderhoudslening van ca € 25.000,- zijn deze kosten ca € 3500,-, bij een onderhoudslening van 1 a 2 euroton bedragen zij ca € 10.000,-. Voor dit bedrag inspecteert de Monumentenwacht het pand gedurende de gehele looptijd van de lening. De gemeentelijke bijdrage van ca 10% van de onderhoudskosten kan gezien worden als een subsidie op zorgvuldig onderhoud, vergelijkbaar met de fiscale aftrek bij van rijkswege beschermde monumenten. In verhouding tot het traditionele subsidiëren zijn het kleine bedragen, die in principe hetzelfde effect opleveren. Stelpost kosten: **€ 25.000,-**

### 6.8 *Promotioneel*

▪ Organisatiekosten 28e Open Monumenten Dag (uitbesteed aan Gras)	€ 25.000,-
▪ Bijdrage aan 'Hervonden Stad', i.s.m. de stichting Monument en Materiaal uit te geven 20 <sup>e</sup> jaarboek voor archeologie, bouwhistorie en restauratie	€ 15.000,-
▪ Stadsmonumentenborden, 2 stuks (tekst, ontwerp en realisatie)	€ 2.000,-
▪ Promotioneel, onvoorzien	€ 3.000,-
Totaal promotioneel:	<b>€ 45.000,-</b>

### 6.9 *Jaarlijkse bijdragen aan stichtingen en instellingen*

▪ Stichting Oude Groninger Kerken	€ 318,-
▪ Stichting Groninger Landschap	€ 771,-
▪ Provinciale Groningse Oudheidkundige Commissie	€ 908,-
▪ Molenstichting Hunsingo	€ 182,-
▪ Vereniging Hendrick de Keyser	€ 45,-
▪ Stichting Industrieel Erfgoed Noord-Nederland	€ 75,-
▪ Nederlandse Watertoren Stichting	€ 45,-

Jaarlijkse bijdragen aan stichtingen en instellingen, totaal ca **€ 2.500,-**

### 6.10 *Kosten digitalisering en ontsluiting erfgoedinformatie*

▪ Cultuur Waarden Kaart (CWK)  
De afgelopen decennia waren archeologie en bouwhistorie vooral gericht op 'verantwoord opruimen', d.w.z. door onderzoek- en documentatiewerkzaamheden uit te voeren bij de dagelijkse vernietiging van het bouw- en bodemarchief als gevolg van grondwerkzaamheden en bouw- en verbouwactiviteiten. Grote delen (binnen de gemeente ca 50%) hiervan, zijn inmiddels al dan niet verantwoord opgeruimd. Belangrijk is dat veel actiever zou moeten worden bewaard door middel van bescherming. Dit om de doodeenvoudige reden dat deze

## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

ongeschreven archieven anders binnen enkele generaties geheel zijn verdwenen. Daarom heeft uw raad in januari 2002 besloten tot een aanvullend inventariserend en waarderend onderzoek van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Dit heeft gedurende de afgelopen jaren grotendeels plaatsgevonden en uiteindelijk geleid tot de aanwijzing van ruim 400 gebouwen, complexen en percelen binnen de gemeente grenzen als gemeentelijk monument. Aan de aanwijzing van ca 250 'monument-light' (exterieur bescherming) ten behoeve van een betere bescherming van de beeldkwaliteit in de binnenstad, in het kader van het recent vast gestelde nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad, wordt gewerkt en zal dit jaar zijn beslag krijgen.

In het vervolg hierop wordt gewerkt aan een zo goed mogelijke digitale ontsluiting van alle cultuurhistorische gegevens door middel van een Cultuurhistorische Waarden Kaart (CWK). De CWK is inmiddels raadpleegbaar op internet, zie [www.groningen.nl/monumenten](http://www.groningen.nl/monumenten). Naast de beschermde monumenten bestaat er een veelvoud van cultuurhistorisch waardevolle relicten waarvan de inhoudelijke en administratieve gegevens in de CWK moeten worden ondergebracht. Enerzijds ten behoeve van ontsluiting voor architecten, makelaars, eigenaren en geïnteresseerde burgers. Anderzijds gemeentelijk intern, bijvoorbeeld ten behoeve van stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen, bouwtoezicht en het Klant Contact Centrum van de gemeente. De gemeente is het loket voor de burger en in dat kader zijn wij wettelijk verplicht informatie over monumenten en archeologie (begrenzings, regimes, etc) snel (digitaal) beschikbaar te hebben. Voor de archeologie betekent dit de geografische ontsluiting van meer dan duizend vindplaatsen. Voor de bovengrond gaat het om nog veel meer items. Eenmaal digitaal beschikbaar zijn de gegevens enerzijds goed locatie gebonden gearhiveerd en anderzijds voor iedereen raadpleegbaar en in te zetten ten behoeve van planvorming en planontwikkeling in de ruimtelijke ordening door overheden, bedrijfsleven en burgerij. Voor een belangrijk deel moeten we de CWK maken als gevolg van wettelijke taken. De bouw en de basisinvulling hebben we als project (deels) in de markt gezet en zal eind 2015 gereed zijn. Hiervoor hebben wij in het budget ISV-2014 middelen gereserveerd. Bij de afronding hiervan in december (zie bijlage 2) resteerde hiervan nog 134.000 euro ten behoeve van de dit jaar uit te voeren werkzaamheden. Bij de jaarrekening wordt voorgesteld dit bedrag toe te voegen aan het bestedingsprogramma 2015.

Vanaf 2016 moet voor onderhoud, beheer en uitbouw van de CWK structurele capaciteit, zowel inhoudelijk als automatisering technisch, beschikbaar moeten zijn.

Kosten voltooiing bouw CWK totaal:

**PM**

### *6.11 Kosten Bouwhistorisch onderzoek*

Het gebouwde archief is het bovengrondse complement van het bodemarchief. Eigenlijk is de scheiding hiertussen ter hoogte van het maaiveld een willekeurige, immers oude gebouwen staan met hun fundamenten in de grond en archeologen zijn vooral op zoek naar een beeld van wat ooit boven de grond stond. Voor het gebouwde archief geldt bij verbouw en sloop dezelfde onvermijdelijke destructie van unieke gegevens als bij het bodemarchief.

Sinds 2000 voeren wij bouwhistorisch onderzoek uit en worden bij restauraties en verbouwingen de te verstoren delen zo goed mogelijk onderzocht en gedocumenteerd. Doel hiervan is enerzijds de kwaliteit van de planvorming en de realisatie van restauraties te verhogen en anderzijds (vergelijkbaar met de archeologie) te documenteren wat vernietigd wordt. Jaarlijks worden 25 a 30 restauratie- en verbouwprojecten bouwhistorisch begeleid. De resultaten hiervan worden gepubliceerd in 'Hervonden Stad', jaarboek voor archeologie, bouwhistorie en restauratie in de gemeente Groningen.

Daarnaast loopt sinds 2002 het project 'bouwhistorische verkenningen binnenstad', een groot systematische onderzoek naar gebouwen met (uiterlijke) kenmerken van vóór 1850. Het

## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

onderzoek heeft een schat aan informatie opgeleverd over tot nu toe onbekende Middel-eeuwse, 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuwse bebouwing. De uitkomst heeft geleid tot de aanwijzing van ruim 150 oude casco's als gemeentelijk monument. De bouwhistorische informatie is in rapportvorm per pand beschikbaar en te downloaden vanuit de CWK. De informatie is onmisbaar gebleken voor zorgvuldige planvorming en de beoordeling van verbouwplannen. Van de in totaal ca 1300 panden die zeker ouder dan 1850 zijn, moeten er nog minder dan 200 worden verkend. Dit deels extern uit te voeren werk kost nog ca 100.000 euro. De uitwerking van de rapporten loopt daar overigens op achter. In 2014 heeft onze bouwhistoricus als gevolg van capaciteitsgebrek bij restauratieadviesing bij moeten springen, waardoor weinig vordering is gemaakt. Naast het reguliere werk en het werk voor de CWK, zal het helaas niet lukken het project 'bouwhistorische verkenningen binnenstad' in 2015 te voltooien. De verkenningen en het schrijven van de rapporten zal, afhankelijk van het beschikbare budget, op een lager pitje de komende jaren dus nog doorlopen.

Kosten project 'bouwhistorische verkenningen binnenstad':	€ 25.000,-
Kosten regulier bouwhistorisch onderzoek:	€ 10.000,-
Kosten bouwhistorisch onderzoek totaal:	€ 35.000,-

### 6.12 Groninger Monumenten fonds

Het GMF is ruim 10 jaar geleden mede op initiatief van de gemeente opgericht om moeilijk rendabel te maken monumenten te verwerven, te herstellen, te revitaliseren, langdurig te exploiteren en in beheer te houden. Aanleiding hiervoor was de ervaring met het in 1996 door de raad vastgestelde gemeentelijke Kanjerplan, waarbij duidelijk was geworden dat voor bepaalde gebouwen moeilijk een commerciële ontwikkelaar te vinden was. Door de oprichting van GMF heeft de gemeente Groningen een voertuig gecreëerd dat mede vorm kon geven aan de uitvoering van het monumentale beleid van de gemeente.

Het GMF is een naamloze vennootschap. Het aandelenkapitaal is indertijd ingebracht door Lefier, Nijestee, Waterschap Noordzijlvest, TCN-SIG, de gemeente Veendam, Stichting Libau, de Stichting Oude Groninger Kerken en de Jan Menze van Diepen Stichting. De gemeenten Groningen en Hoogezand-Sappemeer en de provincie Groningen zijn momenteel verbonden middels een achtergestelde lening aan het GMF.

Als voorbeeld voor het GMF diende het Amsterdamse Monumenten Fonds (AMF), dat inmiddels is gefuseerd met de NV Stadsherstel Amsterdam. Laatstgenoemde heeft in zijn inmiddels 50 jarige bestaan ruim 450 panden in de Amsterdamse binnenstad verworven en gerestaureerd en het beschikt inmiddels over een groot eigen vermogen.

Door toedoen van het aanscherpte rijksbeleid, dienen de woningbouwcorporaties Nijestee en Lefier hun aandelen in het GMF af te stoten. In het kader van de stedelijke afspraken met de beide woningbouwcorporaties, zijn de corporatieve aandelen aangeboden aan de gemeente Groningen.

Om verschillende redenen willen wij dat het GMF een krachtige partij wordt, die door groei van haar portefeuille in staat is om ook minder rendabele monumenten te restaureren, van een (nieuwe) functie te voorzien en langdurig te beheren. Voor de vergroting van de gemeentelijke deelname in het GMF is u recent een raadsvoorstel voorgelegd. Bijdrage om deze en andere kosten voor de groei en uitbouw van het GMF te dekken: € 50.000,-

### 6.13 Onvoorzien algemeen

€ 20.000,-

## Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

### 6.14 Samenvatting kostenposten bestedingsvoorstel 2015

Bijdrage kerken totaal:	€ 50.000,-	+ PM
Bijdrage 5 molens binnen de gemeentegrenzen totaal maximaal:	€ 12.500,-	
Reservering bijdrage 'probleem-gevallen' totaal:	€	PM
Reservering bijdrage 'Beter verbeteren'	€ 50.000,-	
Reservering kosten inwinnen externe adviezen	€ 10.000,-	+ PM
Stelpost kosten onderhoudslening GM uit Swm	€ 25.000,-	
Kosten promotionele activiteiten totaal maximaal	€ 45.000,-	
Jaarlijkse bijdragen aan stichtingen en instellingen, totaal ca	€ 2.500,-	
Kosten voltooiing bouw Cultuurhistorische WaardenKaart	€	PM
Kosten bouwhistorisch onderzoek en documentatie	€ 35.000,-	
Storting in Stimuleringsfonds wonen & monumenten		PM
Groninger Monumenten Fonds	€ 50.000,-	
Onvoorzien algemeen	€ 20.000,-	

**Bestedingsvoorstel budget Monumenten 2015 totaal ca.: €300.000,- + PM**

**NB. Het beschikbare budget bedraagt € 200.000,- + € 50.000,- tbv het GMF.**

In de loop van het jaar zal blijken welke delen van het totale programma gerealiseerd kunnen worden, daarbij geldt: 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Bij de realisatie van het programma gaan de opgenomen 'harde' verplichtingen (o.a. beschikkingen aan derden) voor op de overige projecten.

# Collegebrief - Informeren m b t bestedingsvoorstel budget monumenten 2015

**BIJLAGE**

Uitgaven 2014		Geraamde kst.	Realisatie kst. +/- opbr.	Restant
M0101	M0101 Bouwhistorisch Onderzoek	25.000,00	41.970,75	-16.970,75
M0102	M0102 Architect.Sted.Bouw. Onderz (PM)			0,00
M0103	M0103 Cultuur Waarden Kaart (CWK)	375.000,00	31.818,76	343.181,24
M1400	Bijdrage kerken in aanvulling op Brom/Brim	50.000,00	49.224,00	776,00
M1405	Bijdrage aan 5 molens in aanvulling op rijksregeling Brim	12.500,00	12.500,00	0,00
M1410	Jaarlijkse bijdragen aan stichtingen en instellingen	2.500,00	2.394,00	106,00
M1420	Kosten onderzoek naar kleurige afwerking 5 monumenten	10.000,00	3.308,39	6.691,61
M1425	Planmatig onderhoud (PM)			0,00
M1430	Stelpost kosten onderhoudslening GM uit Swm	25.000,00	1.491,00	23.509,00
M1440	Organisatiekosten 27e Open Monumenten Dag	25.000,00	19.348,48	5.651,52
M1441	Bijdrage Hervonden Stad	15.000,00	13.964,47	1.035,53
M1442	Stadsmomentenborden, 3 stuks	3.000,00	900,00	2.100,00
M1445	Bijdrage boek over het Prinsenhof	1.500,00	1.500,00	0,00
M1447	Bijdrage aan publicatie over architect Egbert Reitsma	1.500,00	1.500,00	0,00
M1449	Promotioneel, onvoorzien	4.000,00	278,10	3.721,90
M1435	Storting in Revolverend Fonds (PM)			0,00
M1450	Onvoorzien algemeen	10.000,00	16.533,54	-6.533,54
M1455	Watertoren-noord, Noorderbinnensingel 14	25.000,00	27.500,00	-2.500,00
M1465	Herstel rieten daken op (voor)beschermd boerderijen (PM)	20.000,00		20.000,00
M1485	VvE Pythagorascomplex	2.500,00	648,34	1.851,66
M1490	Martinikerk	40.000,00	40.000,00	0,00
M1491	Steentilstaat 33	65.000,00	71.905,00	-6.905,00
M1492	Instandhouding kademuur Kleine der A	40.000,00	38.450,00	1.550,00
M1493	Molen Wilhelmina	7.500,00	7.500,00	0,00
M1495	PM-post voor aanschrijvingen			0,00
M1470	Beter Verbeteren Algemeen	50.000,00	33.324,20	16.675,80
M1471	Beter Verbeteren Duplex-woningen P. Waijerstraat			0,00
	Bijdrage ISV 2012			0,00
<b>Totaal</b>		<b>810.000,00</b>	<b>416.059,03</b>	<b>393.940,97</b>

<b>BUDGET MONUMENTEN 2014 ISV-III BDU</b>	<b>€ 550.000,00</b>
<b>ISV/SVF WIJKVERNIUWING</b>	<b>€ -</b>
<b>TOTAAL BESCHIKBAAR BUDGET 2014</b>	<b>€ 550.000,00</b>

<b>Totaal uitgaven monumenten 2014</b>	<b>€ 416.059,03</b>
--	---------------------

<b>Nog beschikbaar</b>	<b>€ 133.940,97</b>
------------------------	---------------------

## Collegedebrief - Bestedingsprogramma archeologie 2015

Onderwerp Bestedingsprogramma archeologie 2015

Steller G.L.G.A. Kortekaas



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678230 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 4939483

Datum 08-04-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over de besteding van de door u beschikbaar gestelde middelen ten behoeve van de archeologie in de gemeente Groningen. De verantwoording en financiële onderbouwing van het bestedingsprogramma archeologie 2015 vindt u in bijlage 1. Het financiële resultaat van het Jaarprogramma archeologie ISV-2014 bevindt zich in bijlage 2.

Waar gebouwd wordt – we signaleren een toename in die activiteiten – wordt ook de bodem geroerd en treedt onze voorgeschiedenis aan het licht. In sommige gevallen kunnen de archeologische waarden ter plekke worden behouden zoals bij het fietspad De Verbetering en de P&R Haren (ook al is dat onze gemeente niet), maar in andere gevallen dient deze te worden gedocumenteerd, waarvoor onze bestemmingsplannen en beleidsregels de randvoorwaarden scheppen. De kosten daarvan komen wettelijk voor rekening van de veroorzaker, maar uw raad heeft besloten daar eventueel in bij te dragen, om een onredelijk nadeel te compenseren. Onze beleidsregel *Archeologie op Groninger wijze (2011)* biedt daarvoor handvatten. Het jaarbudget archeologie is – door het wegvallen van de middelen van het vroegere Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing – echter alleen toereikend voor de financiering van circa 20 Programma's van Eisen (archeologisch bestek), en niet voor compensatie van (onredelijke) onderzoekskosten. Uit het archeologiebudget 2014 resteerde € 70.600. Dat maakt deel uit van het totaal aan middelen bij bestemmingsvoorstel bij de gemeenterekening 2014. Indien uw raad mee gaat in dit bestemmingsvoorstel, kan dit bedrag (€ 70.600) dit jaar voor onder meer de nadeelcompensatie worden gebruikt.

De afronding van de Cultuurhistorische WaardenKaart is belangrijk (en deels ook verplicht) om onze erfgoedkennis te kunnen delen en daarmee de onderbouwing van besluiten inzichtelijk te maken. Daarvoor resteren uit voorgaande jaren nog gelden; dit jaar wordt zowel in dit bestedingsprogramma en in het bestedingsprogramma bovengronds erfgoed budget vrijgemaakt. Zo worden de resultaten van de meerjarige monitoring van de gemeentelijke archeologische monumenten in de CWK opgenomen, net als de omvangrijke rapportage van de opgravingen aan de Grote Markt-oostzijde, die in 2015-16 wordt voorzien.

## Collegedebrief - Bestedingsprogramma archeologie 2015

Het tastbare resultaat van archeologisch onderzoek ligt opgeslagen in ons archeologisch depot. Hoewel de provincie samenvoeging met het Drie-provinciën depot voorstaat, hechten wij bijzonder aan een eigen depot. In het verlengde van doelstelling van de CWK willen we samen met het Noordelijk Scheepvaartmuseum de publieke toegankelijkheid van de (stad)Groningse archeologiecollectie vergroten. Daarnaast willen we verkennen hoe de Groninger Bodemschatten kunnen bijdragen, in de vorm van Huizinga's *historische sensatie*, aan het geschiedenisonderwijs op de basisscholen.

Vanwege de financiering van de archeologische nadeelcompensatieregeling is het opportuun de beleidsnota 'Archeologie op Groninger Wijze' aan te passen. Een beleidsvisie voor de langere termijn zal tenslotte landen in de erfgoednota, waarover in het bestedingsprogramma voor het bovengronds erfgoed meer.

Met bovenstaande en de bij deze brief behorende bijlagen hopen wij u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink



# Collegebrief - Bestedingsprogramma archeologie 2015

**BIJLAGE**

## Bijlage 1 bij Bestedingsprogramma archeologie 2015

Selectie van de voorgenomen archeologische onderzoeken in 2015 met raming van de kosten en voorgenomen dekking.

Lasten	Baten	verplichting	Kosten Totaal, ramingen	Dekking ISV 2014	Dekking algemene middelen 2015	Dekking budget Grote Markt-	Dekking Diverse projecten gemeente	Dekking niet- gemeente projecten
<b>Opgravingen</b>								
<i>gemeentelijke projecten (niet uitputtend)</i>								
Grote Markt OZ/Grn. Forum uitwerking en rapportage		voorschrift	€ 810.000			€ 810.000		
Boterdiep schots 8 + 9 rapportage afronding		voorschrift	€ 2.180	€ 2.180				
Riolering Rivierenbuurt		voorschrift	PM				PM	
ringweg oost vooronderzoek en herinrichting (provincie, gemeente)		voorschrift	€ 2.500					PM
Boterdiep Innt Parkeergarage (kosten bij benadering)		voorschrift	€ 40.000				€ 40.000	
Boterdiep herinrichting en riolering		voorschrift	PM				PM	
Vismarkt 5 uitwerking en rapportage (geen voorschrift mogelijk)			€ 4.000	€ 4.000	€			
Hoge der A 6( geen voorschrift mogelijk)			€ 4.500		€ 4.500			
Noorderbinnensingel riolering		voorschrift	PM				PM	
De Verbetering		voorschrift	PM				PM	
Reidiep De Wijken vooronderzoek		voorschrift	PM				PM	
5 Programma's van Eisen			€ 7.500		€ 7.500			
<b>subtotaal (excl Grote Markt)</b>			<b>€ 60.680</b>	<b>€ 6.180</b>	<b>€ 12.000</b>	<b>€ 810.000</b>	<b>PM</b>	<b>PM</b>
<b>Niet-gemeentelijke projecten (niet uitputtend)</b>								
<i>excessieve kosten via Beleidsregels</i>								
Zuidelijke ringweg (RWS)		voorschrift	onbekend					PM
Steenstraat 45-47		voorschrift	onbekend		€ 1.500			PM
Helpermaar vooronderzoek en opgravingen			onbekend				PM	
Kielerbocht (RWS, vooronderzoek			onbekend					PM
Helperzoom spoortunnel (RWS)		voorschrift	onbekend		PM			PM
Geel zolderdiep 7-9		voorschrift	onbekend	€ 1.500				PM
Lutherieuwstraatje		voorschrift	onbekend	€ 4.500				PM
Zijlsterweg 8		voorschrift	onbekend	€ 1.500				PM
Zernikelaan entrance		voorschrift	onbekend	€ 1.500				PM
Westerseweg 2		voorschrift	onbekend	€ 1.500				PM
11 Programma's van Eisen		voorschrift	€ 16.500	€ 1.500	€ 16.500			
nadeelcompensatie excessieve onderzoekskosten **		beleidsregel	€ 70.600	€ 70.600				
<i>excessieve kosten regeling vóór 2011</i>								
Hoge der A 3 en 4 rapportage en afrekening nadeelcompensatie		voorschrift	PM	PM	PM			PM
Akerkstraat 20 voorschrift ca 2004		voorschrift	PM		PM			PM
<b>subtotaal</b>			<b>€ 87.100</b>	<b>€ 82.600</b>	<b>€ 18.000</b>			<b>PM</b>
<b>Waarnemingen, verkenningen en waardeningen</b>								
diverse vooronderzoeken								PM
archeologische monumentenwacht (beleidsregels 2011)			€ 7.500	€ 7.500				
<b>subtotaal</b>			<b>€ 7.500</b>	<b>€ 7.500</b>	<b>€</b>			<b>PM</b>
<b>Conservering vondsten, specialistisch onderzoek en depot</b>								
Conservering/datering			€ 9.346		€ 9.346			
Huur depot Nuis 2013 (contract)		vast	€ 6.000		€ 6.000			
onderhoud depotruimte			€ 2.000		€ 2.000			
Damsterdiep herplaatsing beren			PM		PM		PM	
<b>subtotaal</b>			<b>€ 17.346</b>		<b>€ 17.346</b>		<b>PM</b>	
<b>Cultuurhistorische Waardenkaart en publiciteit</b>								
Cultuurhistorische WaardenKaart, digitalisering archeologie depot			€ 29.405	€ 29.405				
Cultuurhistorische WaardenKaart, verwerking in kaart			€ 23.654		€ 23.654			
publicatie- en expositiekosten divers			€ 5.000		€ 5.000			
<b>subtotaal</b>			<b>€ 58.059</b>	<b>€ 29.405</b>	<b>€ 28.654</b>			
<b>Diversen</b>								
Vergoeding M&M, vrijwilligers, depot, etc.		afspraak	€ 41.000	€ 1.000	€ 40.000			
Vergoeding lederz 2 FTE		verplichting	€ 4.000		€ 4.000			
<b>subtotaal</b>			<b>€ 45.000</b>	<b>€ 1.000</b>	<b>€ 44.000</b>			
<b>totaal</b>			<b>€ 275.685</b>	<b>€ 126.685</b>	<b>€ 120.000</b>	<b>€ 810.000</b>	<b>PM</b>	<b>PM</b>
<b>Baten</b>								
Algemene middelen			€ 100.000					
Restant ISV-II programma Archeologie 2014, AGV			€ 56.085					
Restant ISV-II programma Archeologie 2014, onder voorbehoud **			€ 70.600					
Excessieve kostentoevoeging aan gemeentefonds			€ 20.000					
<b>Totaal besteedbaar in 2014</b>			<b>€ 246.685</b>		<b>€ 246.685</b>			
<b>resultaat</b>					<b>€ 0</b>			

\*\* Onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van de jaarrekening 2014

## Collegebrief - Bestedingsprogramma archeologie 2015

### **Toelichting**

Uit het totaal aan archeologisch werk is voor het bestedingsprogramma een selectie gemaakt uit wat nu bekend is. In veel gevallen behelst het werk het laten doen van vooronderzoek (boringen, proefsleuven), waarna geconstateerd kan worden of verdere begeleiding of een opgraving zinvol is, dit ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog. Dat geldt voor zowel de gemeentelijke als de private projecten. In de binnenstad en op archeologische monumenten is opgraven vrijwel altijd onontkomelijk, als de omvang van de bodemverstoring de ondergrens overschrijdt. Wanneer dat niet het geval is, is het archeologisch belang soms toch groot. Dan kan worden besloten tot een onderzoek, waarbij de gemeente voor de kosten opdraait. Dat was in het verleden het geval voor Vismarkt 5 (reeds uitgevoerd) en Hoge der A 6 (nog uit te voeren).

### **Gemeentelijke projecten**

De opgravingen in het kader van de Grote Markt-oostzijde uit de periode 2008-2014 worden voor het grootste deel in 2015 geanalyseerd. De rapportage vindt in twee delen plaats, vooral vanwege de twee subsidiestromen voor deze ontwikkeling. De tweede alomvattende rapportage ziet in de loop van 2016 het daglicht; de analyse van DNA-monsters van de begraven Groningers vergt tamelijk veel tijd. De financiering hiervan maakt deel uit van de projectfinanciering Grote Markt-oostzijde.

De opgravingen aan de oostzijde van het Boterdiep (schots 8 en 9) worden in het voorjaar van 2015 gerapporteerd (<http://www.stichtingmenm.nl/index.php/publicaties/stadse-fratsen/106-sf35>). Een deel van het terrein was nog niet onderzocht. Voor de realisatie van een parkeergarage-inrit is de voormalige Jacobijnierweg alsnog onderzocht. De herinrichting en rioolsanering op het Boterdiep wordt in de loop van 2015 intensief begeleid. De aanbesteding van dat werk is op het moment van schrijven gaande.

In het tracé van het nieuwe fietspad De verbetering ligt een middeleeuwse huiswierde, die kan worden gespaard. Vanwege de kans op archeologie in de periferie van die huiswierde wordt het grondwerk begeleid. In de wijk Reitdiep wordt de archeologische waarde van de rand van een beschermde huiswierde door proefsleuven bepaald.

### **Niet-gemeentelijke projecten**

In de aanloop naar de aanpak van de zuidelijke ringweg wordt met proefsleuven de archeologische waarde bepaald van een deel van het Papiermolenterrein, de omgeving van de nieuwe fietstunnel aan het Helperpad en de omgeving van de Kielerbocht. De kosten maken deel uit van dit Rijksproject.

Om de resten van de Kaatsbaan in de Lutkenieuwstraat goed te kunnen laten documenteren, wordt vanuit de gemeente als bijzondere nadeelcompensatie aan dit nieuwbouwproject bijgedragen. Vergoeding van het Programma van Eisen is de gemeentelijke bijdrage bij het onderzoek van twee boerderij-uitbreidingen aan de Zijlvesteweg en de Westerseweg. Beide terreinen betreffen gemeentelijke archeologische monumenten. Archeologisch (voor)onderzoek bij de nieuwbouw van Helpermaar (tweede fase) komt op grond van vroeger gemaakte afspraken voor rekening van de gemeente. Een nota daarover wordt binnenkort geschreven en ter besluitvorming voorgelegd.

# Collegebrief - Bestedingsprogramma archeologie 2015

**BIJLAGE**

Jaarprogramma

## BIJLAGE 2

**Programma Archeologie 2014**  
**Peildatum: 30-01-2015**

Archeologie (lasten)	Financieel nummer Defino		Begroting	Realisatie
	Productnummer	Werkordernummer	2014	2014
- Opgravingen en waarnemingen	810715	560041	€ 45.860,00	€ 41.746,50 (excl. Grote Markt OZ/Groninger Forum)
- Externe projecten, regeling voor vaststelling beleidsregels	810715	560083	€ 10.000,00	
- Excessieve kosten, Beleidsregels 2014	810715	560091	€ 108.500,00	€ 15.823,20
- Verkenningen en waardeningen	810715	560104	€ 7.500,00	€ 7.500,00
- Conservering vondsten, specialistisch onderzoek en depot	810715	560059	€ 27.745,00	€ 27.561,94
- Publicaties en exposities	810715	560067	€ 110.650,00	€ 96.255,40 incl.kosten CWK. € 89.293,20
- Diversen	810715	560075	€ 44.000,00	€ 40.550,69
<b>Totaal</b>			<b>€ 354.255,00</b>	<b>€ 229.437,73</b>
<b>Archeologie (dekking)</b>			<b>Begroting</b>	<b>Realisatie</b>
			2014	2014
Bijdrage ISV-III Jaarprogramma Archeologie 2014			€ 300.000,00	€ 300.000,00
Restant ISV-III Jaarprogramma Archeologie 2013			€ 36.255,00	
Externe dekking (private projecten)			PM	
Dekking uit diverse gemeentelijke projecten			PM	
Exploitatiebudget "Bestrijding excessieve archeologiekosten"			€ 18.000,00	
Overtelening Jaarprogramma Archeologie 2014				
<b>Totaal</b>			<b>€ 354.255,00</b>	<b>€ 300.000,00</b>
<b>Saldo dekking -/- lasten</b>				<b>€ 70.562,27</b> afgerond 70.600; toedeling onder voorbehoud van goedkeuring gemeenteraad

Opgenomen AGV's:		
- Raap restant opdracht Boterdiep (AGV 2013)		€ 2.179,60
- Bijdrage Archeologisch onderzoek middeleeuwse kaatsbaan onder Lutkenieuwstraat		€ 4.500,00
- Opdracht Vismarkt 5; rapportage is in uitvoering		€ 4.000,00
- 5 toezeggingen voor vergoeding PvE bij verstrakte bouwvergunning		€ 7.500,00
- De helft van een opdracht uit 2012; uitvoering beleidsplan		€ 7.500,00
- Rekening 4e kwartaal M&M		€ 1.000,00
- Restant opdracht RAAP: Digitaliseren bestanden Archeologie Westerbinnensingel		€ 29.405,00
		<b>€ 58.084,60</b>