



Onderwerp Beantwoording vragen ex art 41 RvO D'66 en PvdA over  
Kringloopwinkel/Wijkbedrijf Selwerd/De Hoogte

Steller L.B. Smit

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 3676262      Bijlage(n) 2      Ons kenmerk 4517712  
Datum 22 juli 2014      Uw brief van -      Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u ons antwoord op de door mevrouw W. Paulusma van D66 en mevrouw B. Enting van de PvdA gestelde vragen over de 'Kringloopwinkel/Wijkbedrijf Selwerd/De Hoogte'. De brief van de vragenstellers treft u als bijlage aan.

#### *Inleiding*

In de zomer van 2011 is het pand Heinsiustraat 1 door de CSG ontruimd in verband met het gereed komen van de VMBO-nieuwbouw aan de Kluiverboom. Het pand is vanaf dat moment in beheer gegeven aan Carex in afwachting van de resultaten van verkoopacties. De Kringloopwinkel had een deel van het pandstijds al in gebruik gekregen van de CSG. Het gehele pand is vervolgens door de CSG terug geleverd aan de gemeente. Er is daarbij overeengekomen dat het kringloopbedrijf het pand mocht blijven gebruiken, via de constructie met Carex. Dit gezien het tijdelijk gebruik in afwachting van verkoop.

De verkoopopbrengsten dienen overeenkomstig de eerdere besluitvorming ter dekking van de gerealiseerde nieuwbouw voor het VMBO.

Voor Carex geldt een opzegtermijn van twee maanden. Als er serieuze ontwikkelingen met het pand zijn, wordt Carex op de hoogte gesteld. De informatievoorziening wordt begrensd doordat wat verantwoord is in relatie tot de verkoopactiviteiten. Carex verzorgt vervolgens de communicatie met de tijdelijke bewoners/gebruikers.

Inmiddels is de bruikleenovereenkomst met Carex opgezegd met ingang van 1 december 2014.

Onderstaand de door D66 en de PvdA gestelde vragen en daarbij de beantwoording:

*Vraag 1:*

*Is het college het eens met de constatering dat de communicatie richting het wijkbedrijf beter had gekund? En hoe ziet het college zijn rol als het gaat om bewonersinitiatieven in het algemeen, de rol van de gemeente als er sprake is van een intermediair voor het tijdelijk gebruik en de rol van de gemeente als het gaat om rechtstreeks gebruik van zowel particulier als gemeentelijk eigendom?*

Het is aan Carex om te bepalen op welk moment zij de gebruikers het tijdelijk gebruik opzegt. Het komt namelijk regelmatig voor dat een nieuwe eigenaar voor een korte periode het tijdelijk beheer door Carex continueert.

Ons college verwelkomt bewonersinitiatieven, omdat we vinden dat mensen de stad maken. We willen invloed en betrokkenheid vergroten en ruimte geven en laten voor initiatieven uit de samenleving. We willen meer gebiedsgericht samenwerken om onze wijken leefbaar en aantrekkelijk te houden. De belangrijkste aanjager van wijkontwikkeling zijn bewonersinitiatieven. We faciliteren en stimuleren deze. Ook in het accommodatiebeleid denken we – als daar mogelijkheden toe zijn – dat het goed is om meer gebruik te maken van (gemeentelijk) vastgoed – zoals scholen – om in de wijkfunctie te voorzien.

Op dit moment hebben wij nog geen sluitende aanpak voor het faciliteren van bewonersinitiatieven. Het komend jaar willen wij vastgoedvragen en het -aanbod beter op elkaar laten aansluiten. (zie ook antwoord op vraag 5).

Wij willen ons vastgoed concentreren om van daaruit zo goed mogelijk vragen uit de maatschappij, die sporen met onze beleidsdoelen, te kunnen faciliteren. Afgelopen najaar hebben wij een digitale leegstandskaart gelanceerd. Daarop staat aangegeven welke gemeentelijke panden tijdelijk beschikbaar zijn/beschikbaar komen en onder welke condities.

In eerste instantie richten wij ons op de inzet van ons eigen vastgoed. Wij hebben wel de ambitie om meer samen te werken met andere vastgoedaanbieders in de stad. Van de leegstand bij het particuliere bezit zijn wij beperkt op de hoogte en wij beperken ons tot het doorgeven van wat wij weten en voor nu het doorverwijzen naar de betreffende eigenaar.

*Vraag 2:*

*Is het college bereid om met het wijkbedrijf mee te denken over alternatieve locaties?*

Ja, wij zijn bereid om met het wijkbedrijf mee te denken, maar wij kunnen een oplossing niet garanderen. We kunnen onderzoeken of er zich binnen het bereik van onze mogelijkheden kansen voordoen die bij kunnen dragen aan een goede tijdelijke oplossing.

*Vraag 3:*

*Welke rol heeft de stadsdeelcoördinatie volgens het college in de beschreven situatie en met betrekking tot bewonersinitiatieven in het algemeen?*

Stadsdeelcoördinatie kan helpen vanuit haar netwerk met partijen in de wijken en ervaring vanuit andere wijkbedrijven/-initiatieven adviseren tijdens de zoektocht naar oplossingen. Belangrijkste ondersteuning daarin is om als gesprekspartner te fungeren namens de gemeente.

*Vraag 4:*

*Kan het college toelichting geven over de procedure die gevolgd gaat worden na verkoop en hoe dit met het wijkbedrijf gecommuniceerd gaat worden?*

Carex is inmiddels schriftelijk meegedeeld dat de bruikleenovereenkomst met ingang van 1 december 2014 is opgezegd. Carex zorgt voor de communicatie naar de tijdelijke bewoners/gebruikers. Daarnaast zullen we communiceren dat Stadsdeelcoördinatie contact opneemt met het wijkbedrijf.

*Vraag 5:*

*Is het college het met de fracties van D66 en PvdA eens dat er voor tijdelijk gebruik (bv. van leegstaande panden) door bewonersinitiatieven beleid moet komen over oa communicatie en het eventueel samen zoeken naar alternatieve huisvesting? Hierbij zou wat PvdA en D66 voorop moeten staan dat zowel het klimaat voor ondernemers als voor de zo gewenste bewonersinitiatieven zo gunstig mogelijk wordt.*

Ja, wij zijn het met u eens dat vraag en aanbod beter bij elkaar gebracht moeten worden.

Zoals bij de eerste vraag aangegeven willen wij de vastgoedvraag (vanuit de beleidsdoelen geformuleerd) en het aanbod beter op elkaar laten aansluiten. We willen ook onze organisatie daar meer op gaan toerusten. Bij het in beeld brengen van de vraag zullen bewonersinitiatieven betrokken moeten worden. Voor initiatieven die in panden gehuisvest worden die tijdelijk verhuurd kunnen worden vooralsnog bedrijfseconomische uitgangspunten leidend.

Vooruitlopend op dit beleid is in het najaar van 2013 is de site 'RUIMTE in STAD' gelanceerd. Deze site is een concretisering van onze inspanningen om tijdelijk leegstaande panden een tijdelijke functie te geven. Daarbij zijn spelregels vastgesteld hoe wij met initiatieven omgaan (zie bijlage).

Een belangrijke spelregel is dat het gebruik/de verhuur marktconform is met toepassing van maatwerk. Hiervoor hebben wij gekozen, omdat wij moeten vermijden dat wij onbedoeld meewerken aan concurrentievervalsing. Hierbij moeten wij rekening houden met de 'Wet Markt & Overheid'.

Ten aanzien van de communicatie is het op dit moment zo dat gebruikers ervan op de hoogte zijn dat hun huisvesting in leegstaande panden van tijdelijke aard is. In afstemming met Carex (of andere partijen) worden gebruikers tijdig op de hoogte gesteld van serieuze veranderingen.

*Vraag 6:*

*Hoe kijkt het college aan tegen de balans tussen de economische waarde van een leegstaand pand naast de maatschappelijke waarde? Deze balans hebben we bij de discussie rond bijvoorbeeld Tuin in Stad ook al eens aan de orde gehad. Is het college het met onze fracties eens dat beide waardes – economische en maatschappelijk - mee zouden moeten worden genomen in de discussie over tijdelijk gebruik? Hoe zou dit in de manier waarop we vanuit de gemeente naar braakliggende gronden en leegstaande gebouwen kijken een rol kunnen krijgen?*

Zoals eerder aangegeven willen wij de komende jaren inzetten in het nog beter inzetten van al ons vastgoed voor maatschappelijke doeleinden. Hiervoor werken wij momenteel aan strategische kaders. Daarbij is het samenbrengen van vraag (gestuurd vanuit beleid) en aanbod (vastgoed met daarvoor vastgestelde kaders) cruciaal. In deze kaders kijken we ook hoe we afwegingen maken in maatschappelijk rendement versus kostendekkendheid en hoe tijdelijk vastgoed ingezet kan worden voor maatschappelijke doeleinden. Hierbij merken wij op dat we tijdelijk vastgoed veelal hebben om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De mate van tijdelijkheid (in relatie tot de geplande ruimtelijke ontwikkelingen) bepaalt hoe het vastgoed tijdelijk ingezet kan worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



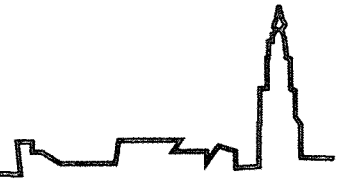
de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,  
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

# RUIIMTE in STAD

waar doeners, ideeën en ruimte elkaar vinden



## SPELREGELS GEMEENTE GRONINGEN

Met Ruimte in Stad maken we voor mensen met initiatieven/ideeën de mogelijkheden van leegstand inzichtelijk en nodigen we mensen en partijen uit om met ons in gesprek te gaan over nieuwe tijdelijke invullingen van leegstaande ruimte. Onderdeel van Ruimte in Stad is een kaart met het overzicht van het actuele aanbod aan panden en locaties. Dit aanbod is dynamisch en kan wijzigen zodra bijvoorbeeld een pand wordt verkocht of anderszinds wordt ingevuld.

Mocht u geïnteresseerd zijn in tijdelijke invullingen van de locaties of panden op de kaart dan kunt u hierover met ons in gesprek gaan. Om de juiste verwachtingen te schetsen hebben we hiervoor een procedure opgesteld en zijn er enkele spelregels waar u rekening mee moet houden. Deze staan hieronder genoemd:

### Procedure en spelregels

1. De beschikbare ruimte op de kaart die in eigendom is van de gemeente Groningen, is alle ruimte die wij op dit moment beschikbaar hebben. Mocht uw idee niet passen in deze beschikbare ruimte, dan hebben wij ook geen andere ruimte beschikbaar.
2. Een initiatief kunt u indienen bij het Loket Bouwen en Wonen. Om een initiatief te kunnen beoordelen hebben wij een aantal gegevens van u nodig:
  1. Een duidelijke beschrijving van het initiatief en de locatie;
  2. Het initiatief moet voldoende concreet zijn, bijvoorbeeld door een (stedenbouwkundige) schets of inrichtingsschets van het gebied.
  3. In geval van hergebruik van een bestaand gebouw of een terrein moet er een duidelijke tekening worden geleverd waaruit blijkt wat het initiatief inhoudt.
  4. Is er sprake van een parkeervoorziening voor auto's, en/of voor fietsers?
  5. Is er (muziek)geluid te verwachten?
  6. Wat zijn de te verwachten tijdstippen van de activiteit.
3. Aan de hand van uw informatie kunnen wij bekijken of uw initiatief past in het bestemmingsplan. Als het niet past beoordelen wij of het een wenselijk en haalbaar initiatief is. Het kan zijn dat we hiervoor nog aanvullende informatie van u nodig hebben. Dan nemen wij daarover contact met u op.
4. We streven ernaar binnen enkele weken u schriftelijk aan te geven of uw initiatief kans van slagen heeft. In dat geval informeren wij u ook welke omgevingsvergunning(en) nodig zijn en welke wettelijke procedures uw initiatief moet doorlopen op het moment dat het tot een concreet plan is uitgewerkt.
5. Als u naar aanleiding van een positieve reactie van ons met uw initiatief voor een bepaalde locatie verder wilt, dan geven wij u in onze schriftelijke reactie ook een contactpersoon die u verder kan begeleiden.
6. Voor wat betreft de beschikbare ruimte van de gemeente Groningen en ingediende initiatieven geldt: **wie het eerst komt, die het eerste maalt.** Initiatieven worden dus in volgorde van binnenkomst door de desbetreffende medewerker van de vastgoedafdeling in behandeling genomen, nadat deze bij het loket bouwen en wonen zijn binnengekomen;
7. De verhuur is altijd tijdelijk, met het doel leegstand te voorkomen, en kan door de gemeente weer worden opgezegd als zij de ruimte zelf nodig heeft of een koper voor het pand heeft.
8. Uitgangspunt bij verhuur van beschikbare ruimte door de gemeente is verhuur tegen marktconforme prijzen en voorwaarden. Dit is maatwerk per geval.

9. Partijen/initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van het gehele gebouw. De gemeente Groningen verhuurt geen individuele ruimtes, tenzij dit op de leegstandkaart staat aangegeven
10. Er kunnen aanvullende kosten en belemmeringen zijn voordat een beschikbare ruimte kan worden ingevuld. Daarbij moet gedacht worden aan leges, kosten voor noodzakelijke onderzoeken (bijvoorbeeld naar bodem(sanering) of geluid) en kosten voor het aanvragen van vergunningen en het voeren van noodzakelijke procedures (bijvoorbeeld bestemmingsplanwijziging). Deze kosten zijn voor de huurder, die ook verantwoordelijk is voor het aanvragen.
11. Voordat een ruimte definitief wordt toegewezen dient de financiële haalbaarheid van het initiatief te worden aangetoond (met een businessplan).
12. Voordat door initiatiefnemers met het vergunningstraject wordt gestart, dient overeenstemming te zijn met de gemeente Groningen over de verhuur.
13. De investeringen in een ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer en dienen vóór uitvoering met de gemeente Groningen te worden besproken en te worden goedgekeurd.
14. De gemeente Groningen is na beëindiging van het tijdelijke gebruik van een ruimte niet verantwoordelijk voor de herhuisvesting en schadeloosstelling van partijen.
15. Overige voorwaarden volgen na overeenstemming met de eigenaar in een huurvoorstel.

*'We agenderen leegstand door wat te doen in de lege ruimte'*

## **RUIMTE IN STAD**

Dit is een platform voor iedereen die ruimte zoekt of ruimte over heeft. Ook als je rondloopt met een goed idee, maar andere ruimtezoekers nodig hebt om dit te realiseren dan vind je elkaar via RUIMTE in STAD.

## **MEER WETEN?**

Bent u initiatiefnemer en wilt u contact met de Gemeente Groningen?

Michiel de Boer | 050-3678212  
Hiltje van der Wal | 050-3678773

Meer weten over RUIMTE in STAD?  
Maartje ter Veen | 06-24268554  
post@ruimtestad.nl

disclaimer - colofon

## Schriftelijke vragen ex Art 41 RvO

**Aan:** Het college van B&W van Groningen  
**Betreft:** Kringloopwinkel/ Wijkbedrijf Selwerd/De Hoogte  
**Datum:** 2 juli 2014

Geacht college,

In Selwerd/De Hoogte is sinds augustus 2011 een kringloopwinkel gevestigd in een gedeelte van het oude schoolgebouw De Hamrik aan de Almastraat. De kringloopwinkel is ontstaan vanuit een wijkstemdag en is onderdeel van het wijkbedrijf Talent in Actie. Het wijkbedrijf bestaat naast de kringloop winkel ook uit een repair cafe, een kinderhoek, een gratis groentevoorziening en een buurtmoestuin in opbouw.

Het pand dat gebruikt wordt voor de exploitatie van de kringloop winkel wordt gehuurd door Talent in Actie van Carex. Hiervoor is een tijdelijke overeenkomst. De medewerkers van de kringloopwinkel hebben onlangs van een klant moeten horen dat het pand waarin de kringloopwinkel is gevestigd, verkocht wordt. Bij navraag is gebleken dat de koopakte in december 2014 ondertekend gaat worden.

De stichting Talent in actie richt zich op maatschappelijk verantwoord ondernemen, help en faciliteert. De mensen moeten het echter zelf verder doen. De fracties van de D66 en PvdA hechten veel waarde aan de sociale doelstelling van Talent in Actie: mensen leren meer te doen met weinig geld. Het wijkbedrijf is volgens de fracties een voorbeeld van bewonersparticipatie die past binnen de visie van gebiedsgericht werken, participatie en burgerinitiatief. Ook is het een mooi voorbeeld van tijdelijke huisvesting in leegstaande panden

Daarnaast hechten we ook als fracties aan het belang van efficiënt ruimtegebruik en een compacte stad. Uiteraard realiseren we ons dat zodra panden weer vrijkomen na verloop van een tijdelijke vaststellingsovereenkomst vastgoedeigenaren, waaronder de gemeente, deze panden moeten kunnen verkopen. We constateren hierdoor alleen wel een grijs gebied. We willen enerzijds het tijdelijk gebruik stimuleren. Anderzijds willen we bewonersinitiatieven de ruimte geven die nodig is om te experimenteren en te groeien en daar waar nodig te faciliteren. Het een zou het ander in de meest ideale situatie niet moeten bijten en we zouden juist op zoek willen naar manieren waarop het een het ander kan versterken.

Ten slotte horen we specifiek in het geval van het wijkbedrijf van de initiatiefnemers en bewoners de volgende (praktische) problemen:

- Het wijkbedrijf is nog niet formeel geïnformeerd over mogelijke verkoop en weet daardoor eigenlijk niet waar ze aan toe is
- Het wijkbedrijf zou graag mee willen denken over alternatieve locaties en actief participeren in mogelijke oplossingen. De medewerkers weten door de ervaren gebrekkige communicatie niet waar of bij wie te beginnen.

Op basis van bovenstaande hebben de fracties van D66 en de PvdA dan ook de volgende vragen aan het college:

1. Is het college het eens met de constatering dat de communicatie richting het wijkbedrijf beter had gekund? En hoe ziet het college zijn rol als het gaat om bewonersinitiatieven in het algemeen, de rol van de gemeente als er sprake is van een intermediair voor het tijdelijk gebruik en de rol van de gemeente als het gaat om rechtstreeks gebruik van zowel particulier als gemeentelijk eigendom?
2. Is het college bereid om met het wijkbedrijf mee te denken over alternatieve locaties?
3. Welke rol heeft de stadsdeelcoördinatie volgens het college in de beschreven situatie en met betrekking tot bewonersinitiatieven in het algemeen?

4. Kan het college toelichting geven over de procedure die gevolgd gaat worden na verkoop en hoe dit met het wijkbedrijf gecommuniceerd gaat worden?
5. Is het college het met de fracties van D66 en PvdA eens dat er voor tijdelijk gebruik (bv. van leegstaande panden) door bewonersinitiatieven beleid moet komen over oa communicatie en het eventueel samen zoeken naar alternatieve huisvesting? Hierbij zou wat PvdA en D66 voorop moeten staan dat zowel het klimaat voor ondernemers als voor de zo gewenste bewonersinitiatieven zo gunstig mogelijk wordt.
6. Hoe kijkt het college aan tegen de balans tussen de economische waarde van een leegstaand pand naast de maatschappelijke waarde? Deze balans hebben we bij de discussie rond bijvoorbeeld Tuin in Stad ook al eens aan de orde gehad. Is het college het met onze fracties eens dat beide waardes – economische en maatschappelijk - mee zouden moeten worden genomen in de discussie over tijdelijk gebruik? Hoe zou dit in de manier waarop we vanuit de gemeente naar braakliggende gronden en leegstaande gebouwen kijken een rol kunnen krijgen?

Namens de fractie van D66,

W. Paulusma

Namens de fractie van de PvdA,

B. Enting