

RAADSVORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2669509

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Eemskanaalzone 32/32a

Groningen, 14 JUL 2011

Aan de raad,

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het gebied Eemskanaalzone Noordzijde, als onderdeel van de Eemskanaalzone, zijn in het verleden diverse locaties door de gemeente in eigendom verworven. Het betreft hier het gebied gelegen tussen het Eemskanaal, het Damsterdiep, de Berlagebrug en het Balkgat. Een van de aangekochte locaties is de Noord Nederlandse Zakkenhandel (NNZ), gevestigd aan de Eemskanaalzone Noordzijde. Dit object is om strategische redenen door de gemeente in 2005 aangekocht. Vooruitlopend op de definitieve besluitvorming met betrekking tot de herontwikkeling wordt getracht de gebouwen tijdelijk een passende functie te geven, uiteraard voor zover het geldende bestemmingsplan daartoe de mogelijkheid biedt.

In het verleden heeft de Stichting Werkpro ons college gevraagd, om in afwachting van de besluitvorming over de definitieve herontwikkeling van het gebied Eemskanaalzone Noordzijde, in aanmerking te mogen komen voor huur van de locatie NNZ. Dit vanwege het feit dat de stichting vanuit o.a. efficiency-overwegingen haar huidige activiteiten wenst te concentreren op een locatie. Hierop hebben wij positief gereageerd. Dit niet alleen vanwege de voorgestane efficiency-verbetering, maar eveneens vanuit het standpunt dat hiermee een passende tijdelijke invulling wordt verkregen voor deze locatie. Daarnaast heeft het vertrek van de Stichting Werkpro naar de Eemskanaalzone Noordzijde een positief effect op de herontwikkelingsopgave voor het Oosterhamriktracé en de Oosterparkwijk (omgeving Paradijsvogelstraat).

Op basis van bovengenoemde argumenten is met de Stichting Werkpro een huurrelatie aangegaan voor de duur van 5 plus 5 jaar. Deze termijn past in de planning als het gaat om het opstellen, het uitwerken en het realiseren van een ontwikkelingsopgave voor dit gebied. De jaarlijks overeengekomen huursom bedraagt € 50.000,-- per jaar geïndexeerd. Volledigheidshalve zij vermeldt, dat in de huurovereenkomst eveneens een duidelijke relatie is gelegd tussen de tijdelijke verhuur en het voorgestane ontwikkelingsperspectief voor dit gebied.

Om het gebouw geschikt te maken voor de toekomstige gebruiker waren enige aanpassingen noodzakelijk. Deze aanpassingen betroffen het verbeteren van de vloeren muurafwerking, herstel van het buitenschilderwerk en het up to date maken van de aanwezige gas- en elektravoorzieningen. Tijdens het uitvoeren van deze werkzaamheden is een gedeelte van het object ingestort. Als gevolg van de aanwezigheid van asbest is in belang van de volksgezondheid onmiddellijk overgegaan tot sloop/sanering van dit gedeelte van het gebouw. Dit uiteraard in nauw overleg met en in opdracht van de - toenmalige - inspectie VROM.

Huurontbinding bleek, naast het morele aspect, als gevolg van gedeeltelijk teniet gaan van het gehuurde, juridisch niet mogelijk. In goed overleg met de Stichting is nog gezocht naar eventuele aanwezige alternatieven. Deze zoektocht heeft helaas geen bevredigende oplossing opgeleverd. Hierdoor is het noodzakelijk op het buitenterrein semi permanente bebouwing te realiseren ter vervanging van het gesloopte deel. Afgifte van de bouwvergunning hiervoor levert bestemmingsplantechnisch gezien problemen op.

De benodigde investering is geraamd op € 330.000,--. Deze investering zal kunnen worden terugverdiend uit de verkregen huuropbrengsten en de verwachte verkoopopbrengst van de demontabele loods na afloop van de huurtermijn.

Een dergelijke situatie, te weten het teloor gaan van een gedeelte van een al verhuurd object, heeft zich - voor zover bekend - niet eerder voorgedaan. Met het plaatsen van tijdelijke bebouwing aansluitend op het bestaande pand zijn wij van mening voor Stichting Werkpro een acceptabele oplossing te hebben gevonden.

Begrotingswijziging 2011						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Eemskanaal 32/32a					
Incidenteel / Structureel	Structureel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Dopr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
2.5 Overig economie en werkgelegenheid	50.000	50.000	-	-	-	-
Totalen begrotingswijziging	50.000	50.000	-	-	-	-

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Eemskanaal 32/32a			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2011-2012		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overig economie en werkgelegenheid	330.000		-330.000
			0
Totalen begrotingswijziging	330.000	0	-330.000

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. een krediet beschikbaar te stellen voor de benodigde investering van € 330.000,-- inclusief BTW;
- II. deze kosten te dekken uit de huuropbrengsten die voortvloeien uit de verhuur van het pand;
- III. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

