

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 1 november 2006

onderwerp: NV Wonen boven Winkels (evaluatie en jaarrekening 2005)

Aan de raad,

Evaluatie van de NV Wonen boven Winkels Groningen

0. Inleiding

In 2004 heeft U ingestemd met de oprichting van de NV Wonen boven Winkels, met als doel het ombouwen van leegstaande ruimte in de binnenstad tot geschikte woonruimte. De NV heeft inmiddels een tweetal grote projecten gerealiseerd en werkt op dit moment aan de realisatie van het project Gelkingestraat.

Met dit voorstel schetsen we U de stand van zaken rond de NV, stellen we enkele aanpassingen voor ten aanzien van het financiële raamwerk en leggen we U de jaarrekening over het jaar 2005 voor.

1. Historie, uitgangspunten en doelstelling oprichting van de NV

Begin 2004 besluit uw Raad tot oprichting van de NV conform het model Maastricht.

In de NV zijn 2 partijen, te weten de gemeente Groningen en woningstichting In.

Het aandelenkapitaal bedraagt € 2 miljoen, waarvan 50% gestort is door de gemeente en 50% door woningstichting In.

Risico's binnen de NV ter hoogte van aandelenkapitaal: wederom fifty-fifty gemeente/In.

Risico's financiering NV: borgstelling gemeente i.c. gemeentegarantie met 50% achtervang van In, dus ook fifty-fifty.

In geldt als de werkorganisatie voor de NV gezien de know how en expertise op gebied van verwerven, beheren en verhuren van onroerend goed in de binnenstad, de gemeente zit in de zgn. 'regierol'. Uitgangspunt is, dat In de projecten zelfstandig ontwikkelt en ten uitvoering brengt. Ter voorkoming van extra kosten volgt de administratieve organisatie van de NV zo veel mogelijk die van In.

Doelstelling van de NV volgens het raadsbesluit: 200 wooneenheden in 10 jaar, hetgeen neerkomt op 20 eenheden (=10 onzelfstandige kamers, 6 zelfstandige eenheden en 4 appartementen) per jaar. Daarnaast realisatie van gewenste commerciële m2 via EZ-

bijdragen. *Gemiddelde* onrendabele top becijferd op ca € 40.000 per eenheid (variërend van appartementen € 70.000, zelfstandige eenheden € 40.000 tot kamers € 27.500).

Gemeentelijke bijdrage t.b.v. de onrendabele top ca € 25.000,- per eenheid, dus voor de eerste twee jaren (40 eenheden) budget vastgesteld van € 1 miljoen. In zou minimaal de beheerskosten (ca € 10.000 per eenheid) voor zijn rekening nemen.

Daarnaast worden vanuit Economische Zaken strategisch middelen ingezet om gewenste en verantwoorde investeringen in WbW-verband uit te lokken, niet alleen in de binnenstad maar tevens in Gol'n Raand. In totaal is € 680.000 beschikbaar ten behoeve van ca 2000 m² in 10 jaar, e.e.a. conform de Algemene Subsidieverordening.

Actiegebieden in eerste instantie Museumroute (A-kerkhof), Gelkingestraat en Gol'n Raand (Nieuwe Ebbingestraat/Ged.Boterdiep). Tevens was er de wens van de raad de actiegebieden uit te breiden.

2. De projecten NV WbW

Binnen de hierboven genoemde 'actiegebieden' zijn inmiddels drie projecten begonnen, waarbij de twee aan het A-kerkhof nagenoeg zijn voltooid.

A-kerkhof 12.

In het voormalig Baby Pander-pand worden, naast de renovatie van twee commerciële ruimtes ten behoeve van Noorderzon en Noorderlicht, 10 nieuwe wooneenheden en 6 ateliers gerealiseerd.

Eerste besprekingen over het voormalig 'Baby Pander-pand' vond plaats in aanwezigheid van wethouder Dekker en gedeputeerde Gerritsen medio 2003. Na groen licht inclusief gezamenlijke subsidiëring OCSW en Provincie om zowel de huur ten behoeve van Noorderlicht en Noorderzon in het pand alsmede de vestiging van ateliers mogelijk te maken, is in 2004 het pand aangekocht door de NV.

Deze commerciële ruimtes en de ateliers zijn inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen. Ook de achter het pand gerealiseerde nieuwe 10 studio's zijn inmiddels bewoond.

A-kerkhof 10

Omdat gemeente al jaren op zoek was naar een geschikte locatie in de omgeving van de A-kerk voor het invalidentoilet, heeft de NV zich er voor ingezet deze te realiseren in één van de panden aan het A-kerkhof. Toen dit niet mogelijk bleek bij Noorderlicht, is (mede) met het oog op de betere ontsluiting van de nieuwe eenheden van nummer 12 aansluitend het buurpand nr 10 gekocht. Het invalidentoilet zal volgens planning eind juni 2006 in gebruik genomen kunnen worden.

Inmiddels is de winkel beneden na renovatie verhuurd aan het Centrum voor Beeldende Kunst. Omdat vestiging van het toilet mogelijk ten koste gaat van de verhuurbaarheid van de commerciële ruimte ernaast is de Milieudienst 'achtervangende huurder' ten behoeve van het marktkantoor.

De drie nieuwe wooneenheden zullen bovenop het bestaande kamerverhuurbedrijf worden gerealiseerd. Ook daarvan vindt de oplevering binnenkort plaats.

Gelkingestraat 46/48 en Donkersgang 3

Het eerste project binnen het WbW-actiegebied Gelkingestraat.

In 2005 aangekocht om in de al jaren leegstaande maar beeldbepalende panden 8 hoogwaardige appartementen alsmede 4 zelfstandige éénpersoonseenheden aan de Donkersgang te realiseren. Subsidiëring vindt ook plaats vanuit de afdeling Monumenten om de waardevolle –soms middeleeuwse- elementen te restaureren c.q. te behouden.

Oplevering van de panden is gepland eind 2006.

Gezien de grote onrendabele top van het project kreeg het project van woningstichting In een extra substantiële bijdrage ineens.

Naast de functie Wonen 'in monumenten' worden de twee bestaande winkelsruimtes gerenoveerd. Volgens planning vindt de oplevering van de commerciële ruimte, waarin de kapperszaak is gevestigd, plaats in juli van dit jaar.

Opsomming van het bezit van de NV en de aard van de projecten.

- 5 commerciële ruimtes
- 24 nieuwe wooneenheden, waaronder 8 hoogwaardige appartementen
- 7 ateliers
- 1 invalidentoilet
- renovatie en update van 8 bestaande onzelfstandige eenheden.

In totaal is conform de uitgangspunten ca € 7 ton aan WbW-subsidie verstrekt.

Met de aankoop van het complex aan de Gelkingestraat tracht de NV het broodnodig gewenste 'sneeuwbaaleffect' in die omgeving (ook de Donkersgang hoort daar bij) te realiseren. De eerste resultaten daarvan zijn zichtbaar.

Daarnaast hebben de aankopen aan het A-kerkhof gezorgd voor een upgradering van de museumroute. Bovendien is het 'na jaren zoeken naar een locatie' gelukt onderdak te bieden (tegen geringe kosten voor de gemeente in vergelijking met voorzieningen elders) aan het invalidentoilet.

De aangekochte panden laten zien, dat het 'algemeen belang' wordt gediend en dat het meerdimensionale projecten zijn, waarbij meerdere gemeentelijke disciplines betrokken zijn. Dat het 'beeldbepalende' raakvlakken heeft met monumenten en archeologie is inherent aan bouwen in de binnenstad; maar ook zijn er relaties met OCSW (7 hoogwaardige ateliers alsmede onderdak voor Noorderlicht en Noorderzon in A-kerkhof 12 en het CBK in A-kerkhof 10. Per saldo wordt derhalve niet alleen het wonen in de binnenstad met de 'WbW-projecten' bevorderd, waardoor het mes aan meerdere kanten snijdt.

EZ is mede-initiator van het project Wonen boven Winkels en heeft met name bij de invulling van A-kerkhof 12 een belangrijke rol gespeeld. Desalniettemin is het niet mogelijk gebleken het door EZ ten behoeve van de NV geormerkte budget weg te zetten, aangezien de inzet van het geld gekoppeld is aan de regeling steun aan het midden- en kleinbedrijf. Deze is vastgesteld in 1996 en opgenomen in de subsidieverordening. Omdat de regeling slecht aansluit bij de praktijk van WbW, wordt de bestaande regeling geanalyseerd en mogelijk aangepast. Is dat laatste het geval, dan zullen voorstellen daartoe separaat ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

3. WbW-projecten zijn lastige projecten die leiden tot nieuwe afspraken tussen gemeente en In.

Het werkterrein van de NV is de binnenstad van Groningen. Inherent daaraan blijken de door de NV geïnitieerde projecten uiterst lastig te realiseren. Wij hebben dat vorig jaar bij de presentatie van de eerste jaarrekening reeds aan u gemeld. Bouwen in de binnenstad houdt in, dat wil een project überhaupt tot uitvoering komen, er met vele partijen - die allen stuk voor stuk menen rechten te hebben op het stukje binnenstad waar de projecten zich bevinden – dient te worden overlegd en onderhandeld. Dat blijkt niet eenvoudig en kost tijd en geld. Ook is gebleken dat in opdracht van de NV gemaakte haalbaarheidsonderzoeken, die vooraf gaan aan de aankoop van een pand, niet voldoende houvast geven om de kosten van de benodigde investeringen juist in te kunnen schatten. Bovendien biedt de expertise van een ingehuurde architect evenmin deze garantie.

Mede daardoor is er niet voldoende grip op de te verwachten risico's en de daarmee samenhangende projectkosten. Dat komt aan de oppervlakte bij alle drie bovengenoemde projecten. Het was al geconstateerd bij A-kerkhof 10 en 12, maar ook het in 2005 van start gegane project Donkersgang/Gelkingestraat 46/48 laat hetzelfde beeld zien.

Met als gevolg, dat positief ingeschatte/begrote projecten ternauwernood of net niet kostendekkend zijn.

Dat alles heeft geleid tot een 'Herijking Afsprakenkader Wonen boven Winkels', welke als bijlage is toegevoegd. Daarbij gaat het om nieuwe afspraken over zowel de organisatie van de NV als met betrekking tot het financiële raamwerk van de NV. De belangrijkste aanpassingen volgen hieronder. Voor meer detailleringen binnen het 'afsprakenkader' verwijzen wij naar de bijlage.

3.1. Een aanscherping van de administratieve organisatie van de NV

Om bij nieuwe projecten maximaal te kunnen inspelen op dit soort problemen heeft de NV (binnen de samenwerkingsvorm en conform de uitgangspunten) de administratieve organisatie tegen het licht gehouden.

Uitgangspunt bleef dat In de projecten van 'aanbesteding t/m oplevering en exploitatie' ter hand neemt. Nieuw is dat een duidelijker afbakening van de opdrachtgeversrol (NV) en opdrachtnemerrol (In) tot stand is gebracht: deze was tot nu toe te diffuus, waardoor verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeente, In en NV niet adequaat apart waren toe te rekenen.

Als gevolg daarvan zet de gemeente nog sterker in op de beleidskant van het wonen boven winkels en de bepaling van de actiegerieden, terwijl In voornamelijk expertise levert met betrekking tot de projectontwikkeling en -uitvoering. Over aankoop van nieuwe panden beslissen beide partijen gezamenlijk.

Daarnaast is er een meer duidelijke scheiding opdrachtgever (NV) en -nemer (In) aangebracht. In zal nog veel meer dan nu het geval is de projecten van de NV zelfstandig realiseren en er volledig op aanspreekbaar zijn c.q. het risico van dragen. Daarvoor ontvangt In van de NV een 'ontwikkelingsfee' van 5% van de aanneemsom. Op die manier blijft de NV gevrijwaard van niet begrote c.q. ingecalculerde rekeningen en tegenvallers achteraf.

3.2. Een aanpassing van het financiële raamwerk om overheidsgeld doelmatig en efficiënt te besteden.

Overeenkomstig de in het verleden gemaakte afspraken rekende de NV volgens de WSW-methodiek met algehele afschrijving van het pand binnen die termijn. Op basis daarvan werden de aankoopbesluiten genomen en werden de onrendabele toppen vastgesteld, die vervolgens leidraad waren voor subsidiëring vanuit de gemeente. Inherent aan deze 'voorzichtige' rekenmethode is, dat de hoogte van de benodigde subsidie in gevallen substantieel is. Want hoe voorzigtiger, hoe meer subsidie.

In en gemeente binnen de NV hebben gemeend deze methodiek enigszins aan te passen, waardoor minder subsidie benodigd is zonder dat het risico veel groter wordt.

Bij WbW-projecten niet alleen rekenen en rekening houden met een zeer voorzichtige 50-jarige exploitatie van panden, maar ook met varianten die tussentijdse of zelfs directe verkoop na oplevering doorrekenen. Ook woningcorporaties rekenen volgens deze drie varianten. Er zal gerekend worden met de toekomstige marktwaarde van de panden en met meer dynamische, aan de markt conforme parameters. Dat impliceert ook, dat indien de aannames niet worden gehaald het risico toeneemt. Zowel In als gemeente menen, dat dit risico ruimschoots binnen de perken blijft.

De gezamenlijke standaard- bijdrage van In én de gemeente Groningen voor iedere te realiseren wooneenheid zal € 40.000 bedragen. Daarmee blijft de gemeentelijke bijdrage in de pas lopen met hetgeen de Raad met het oog op de te realiseren doelstelling ten tijde van de oprichting beschikbaar heeft gesteld (doelstelling 200 eenheden in 10 jaar, en een gemiddelde onrendabele top van eveneens ca. € 40.000). Voor In betekent het, dat in plaats van de contant gemaakte beheerkosten gedurende 50 jaar (ca € 10.000) de subsidie standaard wordt verdubbeld.

4. Toekomstperspectief

Vóór dat de NV werd opgericht heeft het Maastrichtse bureau Meertens&Steffens de leegstand in de binnenstad van Groningen geïnventariseerd. Het onderzoek vond plaats medio 2002. Als een van de onderzoeksresultaten kwam naar voren, dat er in bestaande leegstaande verdiepingen boven winkels/bedrijfsruimten of in geheel leegstaande panden zo'n 300 wooneenheden zijn te realiseren.

De NV heeft sinds haar oprichting een 50-tal leegstaande panden onderzocht op mogelijkheden tot aanpak en verbouw tot woonruimte. Veel panden vielen af omdat de eigenaar zelf koos voor het opknappen van het betreffende pand. We constateren tot ons genoegen dat door de stijgende woningprijzen particulieren, ontwikkelaars en bouwers steeds meer brood zien in het opknappen van binnenstadspanden.

Voor de NV resteren dan de panden die zo slecht zijn dat het voor de markt niet haalbaar is, zoals de genoemde Gelkingestraatpanden. Daarnaast blijven we onze aandacht richten op leegstaande verdiepingen boven winkelpanden. Doordat de opgang naar boven is komen te vervallen staan degelijke ruimten vaak leeg.

Op dit moment wordt de leegstand opnieuw geïnventariseerd, waarbij met name de focus is gericht op de mogelijkheid van clusterwijze ontsluitingen van meerdere leegstaande panden/verdiepingen. Een update dus van het onderzoek uit 2002.

Daarnaast vindt vanuit de NV in samenwerking met EZ onderzoek plaats binnen de actiegerieden Goln Raand en Damsterdiep.

Goln Raand kent veel leegstand, maar biedt ook volop perspectief voor de herontwikkeling van leegstaande winkelpanden. Over de ontwikkelingsmogelijkheden van Goln Raand hebben we U recente gerapporteerd.

Ook het Damsterdiepgebied vraagt onze aandacht. Door de bouw van de parkeergarage en de tijdelijk slechte bereikbaarheid ontstaat onzekerheid bij pandeigenaren en leegstand. Ook hier kan de NV een rol spelen in het aankopen en herontwikkelen van panden om daarmee te voorkomen dat het gebied in verval raakt.

Tot slot zullen we onze aandacht de komende tijd richten op leegstaande kantoorruimte. We zijn de laatste jaren geconfronteerd met relatief hoge leegstandspercentages bij kantoorruimte. Veel van die leegstaande kantoren treffen we aan in de binnenstad. Omdat het hier vaak gaat om gedateerde panden is de verhuurbaarheid slecht en valt herontwikkeling tot woonruimte te overwegen. In veel gevallen pakken marktpartijen dit op, maar waar de markt het laat liggen kan de NV een rol spelen.

5. Besluitpunt

Opgrond van het bovenstaande stellen wij u voor: akkoord te gaan met enkele aanpassingen van het financiële raamwerk (het zgn. nieuwe afsprakenkader), zoals geformuleerd door de directie van de NV en vastgesteld door de aandeelhouders van de NV.