

COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Stand van zaken Wonen boven winkels.

Stand van zaken NV Wonen boven Winkels Groningen

0. Inleiding

In de raadscommissie Ruimte en Wonen van 10 mei 2006 is gevraagd om een stand van zaken te geven betreffende de NV Wonen boven Winkels Groningen (NV).

Om niet helemaal met de deur in huis te vallen volgt hieronder eerst een korte schets van de historie, uitgangspunten en doelstelling van de NV ten tijde van het besluit tot oprichting.

Daarna komen de WbW-projecten alsmede een korte evaluatie van deze projecten aan de orde inclusief een daarvan afgeleide aanpassing van afspraken.

1. Historie, uitgangspunten en doelstelling oprichting van de NV

- Begin 2004 besluit 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 verwerken, 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.
- Actiegebieden in eerste instantie Museumroute (A-kerkhof), Gelkingestraat en Gol'n Raand (Nieuwe Ebbingestraat/Ged.Boterdiep). Daarnaast 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.
- Op dit moment vindt de oplevering plaats van de achter het pand gerealiseerde nieuwe 10 studio's.

A-kerkhof 10

- Omdat gemeente al jaren op zoek was naar een geschikte locatie in de omgeving van de Aa-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

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.

3. Korte evaluatie van de WbW-projecten: het zijn lastige projecten

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 de media weten wat dat betreft de NV te vinden! 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 ingehuurd 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. Met als gevolg, dat positief ingeschatte/begrote projecten ternauwernood of net niet kostendekkend zijn.

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.

Dat heeft geleid tot nieuwe afspraken, waarvan de belangrijkste zijn:

- gemeente zet 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;
- Meer duidelijke scheiding opdrachtgever (NV) en -nemer (In). In zal nog veel meer dan nu het geval is fungeren als een werkmaatschappij, die de projecten van de NV realiseert en er volledig op aanspreekbaar is c.q. het risico van draagt. 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. ingecalculeerde rekeningen en tegenvallers achteraf.

4. Tot slot

Op dit moment wordt de jaarrekening 2005 alsmede de begroting 2006 van de NV voltooid en aan de aandeelhouders ter goedkeuring voorgelegd. Bovendien wordt er binnen de NV gewerkt aan verdere detailleringen binnen het 'afsprakenkader', waarvan in het voorafgaande een eerste aanzet is gegeven. Mocht deze jaarrekening en begroting daar aanleiding toe geven, dan zal niet alleen de administratieve organisatie van de NV, maar ook het financiële raamwerk tegen het licht worden gehouden.

In de tweede helft van dit jaar zullen wij u de jaarcijfers presenteren en tegelijkertijd uitgebreider ingaan op genoemde detailleringen van de afspraken (zowel binnen de administratieve organisatie als met betrekking tot het financiële raamwerk, indien dat het geval is).

Wij houden u ook wat dat betreft op de hoogte.

Het gaat te ver in het kader van deze voortgangsnotitie concrete projecten te noemen, die de NV thans op de korrel heeft. Dat gaat in tegen het belang van de NV. Wel is ook hier een waarschuwing op zijn plaats: veel eigenaren weten de NV voor raad en daad te vinden, echter weinig eigenaren van panden

in de binnenstad zijn bereid 'binnen het redelijke' hun bezit te verkopen, ook al is er langdurige leegstand. Dan wel is de idee bij die eigenaren dat de portemonnee van de NV ruim gevuld is.