

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2009 – Nr. 78.

VRAGEN van de PvdA van de heer A. de Rooij en mevrouw K.A. Hazewinkel betreffende huurbeleid en winkelaanbod Folkingestraat.
(Binnengekomen: 8 december 2009.)

Sinds de komst van het Groninger Museum in de Zwaaihoek heeft de Folkingestraat een gedaantewisseling ondergaan. De nieuwe route tussen station en binnenstad is een bijzondere winkelstraat geworden, die als voorbeeld wordt aangehaald voor andere straten in de stad, maar ook in andere steden. Het winkelaanbod in de Folkingestraat wordt dan gekarakteriseerd als avontuurlijk, kleinschalig en bijzonder. De Folkingestraat is als sfeermaker een belangrijk onderdeel van de aantrekkelijke winkelstad die de binnenstad is en wordt ook expliciet als zodanig gepromoot. De PvdA maakt zich zorgen over de meer recente wisselingen in de Folkingestraat en vraagt zich af of de straat haar imago op langere termijn waar kan blijven maken. Het lijkt er op dat er onder druk van nieuwe eigenaren en hogere huurlasten een verschraling optreedt in het aanbod in de straat.

In 2003 heeft de heer Marion van de SP schriftelijke vragen gesteld over het huurbeleid in de Folkingestraat. Aanleiding waren de debatten over het uitstallingsbeleid en de pilot die toen liep in de Folkingestraat op initiatief van de PvdA. In antwoord op de vragen van de SP werd indertijd aangegeven dat er in de Folkingestraat als onderdeel van de Versterking Museumroute vele panden opgeknapt werden door de toenmalige eigenaren. Het betrof commerciële eigenaren en corporaties. De panden van de corporaties zijn allen met behulp van objectsubsiëring verbeterd. Met deze subsidiëring wordt gedurende tien jaar een maximale huurprijs afgesproken. Eén van de betrokken corporaties gaf aan ook na het verstrijken van die termijn een gematigd huurprijsbeleid te willen voeren. De inschatting van het college was dat er wel een stijging van huurprijzen zou zijn, maar dat deze geen grote effecten zou hebben voor het geheel, het zou een gedifferentieerd beeld opleveren.

Verder gaf het college aan middels het bestemmingsplan de kleinschaligheid en diversiteit in de straat te willen borgen en de mogelijkheden tot het oprichten van een vastgoed Maatschappij Binnenstad te willen onderzoeken.

Nu we zes jaar verder zijn en veranderingen waarnemen, leidt dat tot de volgende vragen:

1. Vindt u dat de meer recente wijzigingen in de Folkingestraat gevolgen hebben voor het eigen karakter en de aantrekkelijkheid van deze straat?
2. Wat zijn de gevolgen van het veranderend aanbod in deze straat voor het detailhandelaanbod in de binnenstad?

3. Hebben er recent veel eigendomswisselingen plaatsgevonden in de straat en ligt hier een oorzaak voor het veranderend aanbod?
4. Lopen er nog afspraken met eigenaren van panden in de Folkingestraat over maximale huurprijzen?
5. Denkt u nog steeds dat de stijging van huurprijzen in de Folkingestraat een gedifferentieerd beeld zal opleveren?
6. Welke instrumenten wilt u inzetten om het onderscheidend aanbod in dit soort straten te borgen?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 12 januari 2010.

Voorafgaand aan de beantwoording van de vragen benadrukt ons college dat wij de zorgen van de winkeliers over de hogere huurprijzen en de daar uit voortvloeiende wisselingen onderkennen. Wij zijn dan ook in gesprek met de winkeliersvereniging en zijn voornemens om ook met de eigenaren van de winkelpanden om tafel te gaan. Wij hebben echter beperkte juridische instrumenten om huurprijzen of branchering in de detailhandel te beïnvloeden. Het bestemmingsplan, waarin de grootte van de winkels is vastgelegd, waarborgt ook in de toekomst een onderscheidend aanbod van kleinschalige detailhandel.

Op grond van deze toelichting beantwoorden wij uw vragen als volgt.

1. Nee, wij zijn positief gestemd over de ontwikkeling van de Folkingestraat van de afgelopen 15 jaar. De straat wordt gekarakteriseerd door kleinschaligheid en een onderscheidend aanbod en is uitgegroeid tot een belangrijke sfeermaker in "winkelstad Groningen". Wij constateren dat er verschuivingen in het winkelaanbod plaatsvinden. Ons college ziet de Folkingestraat nog steeds als een eigenzinnige en aantrekkelijke winkelstraat, maar wij hebben begrip voor de zorgen van de winkeliers. Daarom zijn wij in november 2009 in gesprek gegaan met de winkeliersvereniging over de actuele ontwikkelingen en het behoud van het unieke karakter.
2. De Folkingestraat is een voorbeeld van een "C-milieu" dat door een actief subsidiebeleid van de gemeente en met de aanleg van de Werkmanbrug sterk is opgewaardeerd. Dit resulteert in hogere huurprijzen en een veranderende detailhandelssamenstelling. Door economische ontwikkelingen verandert het karakter van winkelstraten en de binnenstad als geheel voortdurend. Wij zijn van oordeel, dat het detailhandelaanbod in de binnenstad in zijn totaliteit niet negatief beïnvloed wordt door ontwikkelingen in de Folkingestraat. Ons college zal voor het zomerreces in 2010 een nieuwe detailhandelsnota aan uw raad voorleggen, waarin de actuele ontwikkelingen aan de orde komen. De ontwikkelingen in de Folkingestraat kunnen uiteraard wel negatieve gevolgen hebben voor individuele ondernemers.
3. Ja, in de afgelopen jaren zijn er verschillende panden van eigenaren gewisseld. Deze eigendomswisselingen hebben op termijn veelal geleid tot hogere huurprijzen. Dit is mogelijk één van de oorzaken van het veranderende aanbod.

4. In de periode 1990-2003 is een aantal panden in de Folkingestraat door eigenaren opgeknapt met behulp van objectsubsidies. Hierbij zijn in enkele gevallen afspraken gemaakt over maximale huurprijzen voor een periode van 10 jaar. In de gevallen waarin deze bepaling is overeengekomen, is deze termijn reeds verlopen.
5. In een aantal gevallen zijn de huurprijzen sterk gestegen, veelal na eigendomswisseling. In andere gevallen is dit niet of in mindere mate aan de orde. Er zijn verschillende winkelpanden nog altijd in eigendom van de betreffende ondernemer zelf. Wij constateren daarmee dat het gedifferentieerde beeld nog steeds bestaat, maar houden ook vinger aan de pols, samen met de winkeliersvereniging.
6. Als gemeente beschikken we over ruimtelijke instrumenten. Het Bestemmingsplan Binnenstad 1995 beschermt de grootte van de winkels in de Folkingestraat, waardoor ook in de toekomst een onderscheidend aanbod van kleinschalige detailhandel gegarandeerd zal blijven. Verder garandeert de door uw raad vastgestelde welstandsnota dat verbouwingen van panden geen afbreuk doen aan het karakter van de Folkingestraat.

De gemeente is beperkt in haar mogelijkheden tot branchering in winkelstraten. De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening vermeldt weliswaar expliciet de mogelijkheid tot branchering, maar het inhoudelijke criterium dat aan branchering ten grondslag ligt, is nog steeds "een goede ruimtelijke ordening". De ontwikkelingen in de Folkingestraat zijn niet van dien aard dat een goede ruimtelijke ordening in het geding is. Dit wordt bevestigd door jurisprudentie in andere gemeenten.

Een Vastgoedmaatschappij Binnenstad is niet haalbaar gebleken. Uitspraken van de Europese Commissie maken duidelijk dat een gemeente alleen vastgoedtransacties mag doen tegen marktconforme waarden. Dit geldt dus zowel voor aan- en verkoop van vastgoed, als voor huurprijzen. Ook zouden problemen met betrekking tot staatssteun kunnen ontstaan.

Zoals gemeld hebben wij aandacht voor de geuite zorgen. Wij zijn voornemens op korte termijn in gesprek te gaan met de grote eigenaren in de Folkingestraat om met hen de ontwikkelingen in de Folkingestraat te bespreken en hun visie hierop te vernemen. Hierbij zullen we er bij de corporatie(s) op aandringen hun gematigd huurbeleid vooralsnog voort te zetten.