

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.

2010 – Nr. 53.

VRAGEN van de PvdA van de heer R. van der Schaaf en mevrouw E. van Lente betreffende leegstand Noorderbad.
(Binnengekomen: 21 juli 2010.)

Per 1 april 2006 is de vestiging van de Openbare Bibliotheek Groningen ('OBG') in het Noorderbad gesloten. Sindsdien staat een groot deel van dit monumentale gebouw leeg. Er is nog steeds een aantal functies gevestigd, maar de PvdA vindt deze leegstand voor de stad en de buurt in het bijzonder, een gemiste kans.

Daarbij komt dat op het moment van sluiting van de OBG er nog een langlopend huurcontract aanwezig was. Dit betekent dat er jaarlijks gemeenschapsgeld verloren gaat. In een tijd van noodzakelijke en pijnlijke bezuinigingen is dit volgens de PvdA een onverkwikkelijke situatie.

Als het aan de PvdA ligt komt er aan deze situatie snel een einde. Wij verwachten van het college een actievere houding om een gepaste invulling te zoeken en zo op zijn minst een deel van de kosten te besparen. Volgens de PvdA kan in samenwerking met ondernemers en bewoners uit de buurt gezocht worden naar creatieve oplossingen. Het Noorderbad verdient een goede invulling.

Voorgeschiedenis

2006

In de raadsvergadering van 20 december 2006 heeft de raad een voorstel over de frictiekosten m.b.t. de sluiting van de OBG Noorderbad vastgesteld. Dit voorstel behelsde dat de huurlasten van de vestiging Noorderbad zouden doorlopen totdat de OBG een regeling over de afkoop van het huurcontract had getroffen. Dit zou naar verwachting van toen in 2007 geschieden. Voor 2007 was een bedrag van €300.000 opgenomen als stelpost. Wanneer dit bedrag hoger zou uitkomen, zou de OBG dit binnen de eigen begroting oplossen. De PvdA-fractie heeft tijdens de discussie in de raadscommissie d.d. 6 december 2006 gevraagd of de frictiekosten hoog genoeg waren geraamd. Tevens wenste de fractie inzicht in de financiële risico's die samengaan met de afkoop van een huurcontract. Het college gaf aan dat heldere afspraken gemaakt waren met de OBG en dat voor de afkoop niet meer dan €300.000 beschikbaar gesteld werd.

2008

In de raadscommissie O&W d.d. 15 oktober 2008 meldde het college dat de bibliotheek nog steeds een langdurige huurverplichting had en dat het college druk doende was om een andere functie te vinden.

2009

In 2009 heeft de raad een begrotingswijziging vastgesteld waarmee € 100.000 incidenteel voor het Noorderbad/bibliotheek bestemd werd. Op een vraag van de PvdA-fractie in de raadscommissie O&W d.d. 18 november 2009 stelde het College dat de bibliotheek zaken heeft te doen met de nieuwe eigenaar. De bibliotheek is de probleemeigenaar.

2010

Tijdens de behandeling van de rekening 2009 d.d. 17 juni 2010 heeft de PvdA-fractie wederom gevraagd naar een oplossing voor de situatie bij het Noorderbad. Het college antwoordde zich betrokken te voelen bij de problematiek. Helaas meldden zich tot nu toe geen geïnteresseerden door de recessie, aldus het college

Vragen

Het is nu ruim vier jaar na de sluiting van de OBG. De PvdA heeft in de afgelopen jaren bij het college meerdere keren geïnformeerd naar de stand van zaken en het college vervolgens tot nadere actie gemaand. Dit heeft tot nu toe niet geleid tot een oplossing. Het is daarom zaak de precieze feiten helder te krijgen, om te zien hoe we het Noorderbad weer snel een functie kunnen geven die past bij haar karakteristieke voorkomen. Wij hebben daarom aan het college de volgende vragen:

1. Wat is de feitelijke situatie? Wie is eigenaar van het Noorderbad, hoe ziet het huurcontract van de OBG er uit (resterende duur, huursom) en wat is de rol van de gemeente?
2. Welke stappen zijn er sinds 1 december 2006 ondernomen om tot afkoop van het huurcontract te komen?
3. Welke alternatieve functies/gebruikers zijn er sindsdien door het college overwogen en onderzocht en om welke reden hebben deze niet tot succes geleid?
4. Voor welke functies/gebruikers is het (leegstaande deel van het) Noorderbad volgens het college geschikt?
5. Wat heeft de leegstand, sinds het vertrek van de OBG, de bibliotheek en/of de gemeente gekost?
6. Hoeveel geld is er de komende jaren nog gemoeid met het nakomen van het nog lopende huurcontract en voor wie zijn die kosten?
7. Hoe kijkt het college, in het licht van de op handen zijnde bezuinigingen, aan tegen een situatie waarin veel geld wordt uitgegeven aan een locatie die niet gebruikt wordt?
8. Welke stappen is het college de komende tijd van plan te nemen teneinde een alternatieve invulling/huurder te vinden voor het leegstaande deel van het Noorderbad?
9. Is het college bereid te onderzoeken of de gehuurde ongebruikte ruimte aan te wenden is ten behoeve van knelpunten op het gebied van accommodatie voor gesubsidieerde instellingen?
10. Is het college bereid om in samenwerking met ondernemers en bewoners (organisaties) op een creatieve manier op zoek te gaan naar een alternatieve invulling?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 24 augustus 2010.

1. Na de restauratie van het Noorderbad is in 1998 aan de bibliotheek gevraagd om hier een vestiging te openen. Het Noorderbad was toen in bezit van de gemeentelijke organisatie SIG, Stichting Industrie- en Handelsgebouwen Groningen, en er is destijds een huurcontract voor twintig jaar afgesloten. Vervolgens is SIG geprivatiseerd en overgenomen door TCN waarmee de gemeente de zeggenschap over het pand heeft verloren. Vorig jaar is het pand door vastgoedontwikkelaar de heer Vegter gekocht. De eigenaar werkt niet mee aan onderhuur van het pand. Overigens valt slechts een gedeelte van het Noorderbad onder het huurcontract van Biblionet en zijn er een aantal andere gebruikers.
 - De huurlasten lopen volgens het huurcontract nog door tot en met 2018 en tussentijds opzeggen is niet mogelijk. In het contract is opgenomen dat onderverhuur niet toegestaan is en dat er een bibliotheek in het pand dient te worden gevestigd.
 - In 2004 is Biblionet naar aanleiding van de gemeentelijke bibliotheeknota (2004-2010) begonnen met de herstructurering van de bibliotheken in de stad. Dit heeft geleid tot een sterke centrale vestiging, een vijftal familiebibliotheken in de wijken en een drietal steunpunten. In stand houden van alle filialen bleek te kostbaar en het gevolg van deze herstructurering was dan ook dat de vestiging in het voormalig Noorderbad medio 2006 sloot. Biblionet heeft de verantwoordelijkheid gekregen om een nieuwe huurder te zoeken maar is hierin door ons ondersteund. In 2008 hebben wij opdracht verstrekt aan een bureau om nader onderzoek te doen naar alternatieve verhuurmogelijkheden. Uit het onderzoek kwamen geen haalbare voorstellen voor de verhuur aan een andere partij.
2. In de afgelopen jaren hebben we diverse malen met Biblionet gesproken over de mogelijkheden van het afkopen van de overeenkomst. Biblionet was hierover in gesprek met TCN totdat het pand in de verkoop werd gezet. Vervolgens zijn door Biblionet gesprekken gevoerd met de huidige eigenaar om tot afkoop te komen. Het bedrag dat de huidige eigenaar hier voor vraagt ligt echter hoger dan de nog te betalen huur. We laten momenteel juridisch onderzoek doen naar welke mogelijkheden er zijn om tot een oplossing te komen.
3. Het Noorderbad is een moeilijk te verhuren pand. Er is in onze opdracht, door Biblionet gesproken met de andere huurders in het pand over uitbreiding van hun deel en met verschillende potentiële nieuwe huurders maar dit is op niets uitgelopen. Een aantal oorzaken hiervoor zijn het gebrek aan parkeerruimte, de afstand tot de ringweg en de beperkingen vanwege de rijksmonumentale status. Op ons initiatief zijn er nu twee kunstenaars in het pand gevestigd als antikraakwacht. De belangrijkste belemmering op dit moment is de weigering van de nieuwe eigenaar om mee te werken aan onderverhuur. Momenteel voeren we een juridisch onderzoek uit waarin we zoeken naar een oplossing.
4. Door de beperkte parkeervoorzieningen in de buurt en de rijksmonumentale status van het pand is het lastig om een nieuwe invulling te vinden. Het Noorderbad maakt bovendien deel uit van een beschermd stadsgezicht. Het pand

mag bijvoorbeeld niet worden opgedeeld in kleinere ruimtes. Volgens het huidige langlopende huurcontract is alleen het vestigen van een bibliotheek toegestaan. Bovendien geeft het bestemmingsplan aan dat in het pand alleen dienstverlening is toegestaan.

5. Over de periode 1 april 2006 t/m 1 augustus 2010 waren de kosten voor Biblionet ongeveer als volgt:

Huur	€315.000,--
Servicekosten	€ 84.000,--
OZB	€ 4.000,--
Totaal	<u>€403.000,--</u>

Naar aanleiding van de herstructurering van de wijkfilialen tot familiebibliotheken is een budget voor frictiekosten beschikbaar gesteld. Voor de afkoop van het huurcontract van het Noorderbad is een subsidie toegekend van €300.000,-- voor de eerste drie jaren. Een aanvullende incidentele subsidie voor 2009 is verstrekt nadat de raad daartoe had besloten.

6. Er zijn twee huurcontracten, één voor de eerste en tweede verdieping van het Noorderbad (bruto vloeroppervlak 877 m², looptijd van 1 september 1998 tot en met 31 augustus 2018). Het tweede huurcontract is voor de begane grond (bruto vloeroppervlak 431,7 m²; looptijd van 1 december 1998 tot en met 30 november 2018).

Gerekend vanaf 1 augustus 2010 zijn ongeveer de volgende kosten nog te verwachten:

Huur	€584.000,--
Servicekosten	€190.000,--
OZB	€ 14.000,--
Totaal	<u>€788.000,--</u>

In deze bedragen is de jaarlijkse huurverhoging niet inbegrepen. Voor elk procent huurverhoging stijgen de kosten gedurende de hele resterende looptijd van het contract met ruwweg €5.500,--. De servicekosten zijn tussen 2006 en 2010 bijna niet veranderd. In deze prognose hebben we die lijn doorgetrokken tot en met 2018.

Bovenstaande kosten komen volledig voor rekening van Biblionet. We onderzoeken in hoeverre Biblionet ruimte heeft binnen de eigen begroting om deze kosten op te vangen. Naar verwachting zal dit echter grote gevolgen hebben voor de dienstverlening en zal gemeentelijke subsidie dan ook moeten worden overwogen.

7. De locatie wordt wel, zij het beperkt gebruikt. Door Biblionet is gezocht naar een passende invulling maar helaas zijn er geen geïnteresseerde partijen gevonden die ook in staat zijn de huurlasten te dragen. In het kader van de bezuinigingen blijven we ernaar streven om zo spoedig mogelijk tot een oplossing te komen. Dit is afhankelijk van de juridische mogelijkheden binnen het huurcontract.

8. Momenteel zijn er twee partijen geïnteresseerd in het Noorderbad. We gaan onderzoeken of het mogelijk is om een van deze partijen in het pand te huisvesten.
9. We zijn samen met Biblionet al lange tijd bezig met het onderzoeken van deze mogelijkheid. Door de bepalingen in het huurcontract over de bestemming als bibliotheek, de monumentale status en het verbod op onderhuur zijn de mogelijkheden op dit moment helaas beperkt.
10. We zijn reeds in gesprek met een aantal partijen die interesse hebben in huur van het pand. Het pand is echter in het bezit van een marktpartij waarmee Biblionet tot overeenstemming moet zien te komen. Overigens zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt in verband met het bestemmingsplan en vraagt het ontwikkelaars om te investeren hetgeen lastig is gezien de terughoudende houding in de vastgoedmarkt.