

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.

2008 - Nr. 40.

VRAGEN van PvdA de heer B. Oost en de ChristenUnie mevrouw J.M. Jongman betreffende huisvesting SOZawe (3).
(Binnengekomen: 24 april 2008.)

Het zal u niet zijn ontgaan dat er bij verschillende fracties vragen leven over het voornemen om de dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid op het Europapark te vestigen. Bij de bespreking van de betreffende brief van uw college in de raadscommissie Werk en Inkomen in februari jl. heeft een groot aantal fracties te kennen gegeven niet gelukkig te zijn met de wijze waarop uw college de raad(scommissie) in de besluitvorming heeft betrokken. In de maartvergadering heeft de raadscommissie aangegeven allereerst alle locatieopties te willen bespreken. Daarna kan, wat de raadscommissie betreft, worden toegekomen aan de nadere bespreking van het meest gewenste alternatief. Enkele leden van de raadscommissie hebben daarbij, mede naar aanleiding van berichten in de pers, gemeld te vinden dat in ieder geval de huidige locatie, ook in kostentechnisch opzicht ten opzichte van de andere opties en alternatieven, serieus in overweging moet worden genomen.

Ondergetekenden hebben sindsdien enig 'veldwerk' verricht. Daarbij is ons gebleken dat er tussen de eigenaar van het huidige pand aan de Eendrachtskade en vertegenwoordigers van de gemeente wel gesproken is over herontwikkeling maar slechts in zeer beperkte mate. In de afwegingen van het college is de optie van koop van het huidige pand niet meegenomen. Ook is geen melding gemaakt van het 'recht van eerste koop' van de gemeente bij de verkoop van eigendommen van de Rijksgebouwendienst. Dit 'recht van eerste koop' geldt voor het onderdeel van het pand aan de Eendrachtskade dat momenteel nog in gebruik is bij de Voedsel en Waren Autoriteit (VWA). De VWA zal dit onderdeel van het pand gaan verlaten en het komt dus beschikbaar voor de markt met een voorkeurspositie voor de gemeente.

De fracties van de Partij van de Arbeid en de Christen Unie hebben de volgende vragen:

1. In welke mate zijn er tussen de vertegenwoordigers van de gemeente en de eigenaar van het pand aan de Eendrachtskade, ook in kostentechnisch opzicht, gesprekken gevoerd over de mogelijkheden van herontwikkeling op de huidige locatie?
2. Zijn deze gesprekken zodanig afgerond dat zij, naar het oordeel van het college, voldoende informatie hebben verschaft om een afgewogen oordeel te kunnen geven over de mate van geschiktheid van het pand aan de Eendrachtskade als blijvende huisvesting voor de dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid en haar partners en zo ja, waaruit blijkt dit?
3. Is het college bekend met het feit dat aankoop van het huidige pand tot de mogelijkheden behoort?

4. Is het college bekend met het feit dat vanwege het vertrek van de Voedsel en Waren Autoriteit het onderdeel van het pand aan de Eendrachtsskade dat door deze dienst wordt gebruikt, beschikbaar komt en als eerste aan de gemeente te koop zal worden aangeboden?
5. Is het college bereid te bevestigen dat door samenvoeging van de twee onderdelen (het pand van SOZawe en het pand van de VWA) in combinatie met een verbouwing, in principe voldoende m²'s vloeroppervlak beschikbaar komen voor de huisvesting van zowel de dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid als de organisaties waarmee zij nu samenwerkt en in de toekomst mogelijk mee gaat samenwerken, en zo niet, waarom niet?
6. Is het college, gegeven de hiervoor aangeduide (nieuwe) feiten en omstandigheden, bereid de optie van herontwikkeling op de huidige locatie (opnieuw) als serieuze optie te betrekken bij de afweging van potentieel geschikte locaties inclusief de daarbij behorende kostenplaatjes en zijn bevindingen te delen met de raad en zo niet, waarom niet?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 13 mei 2008.

Motivering

Op 24 april 2008 hebben de heer B. Oost, lid van de fractie van de Partij van de Arbeid, en mevrouw J.M. Jongman, lid van de fractie van de ChristenUnie, overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen, een aantal vragen gesteld betreffende de huisvesting van de dienst SOZawe. In deze nota treft u de betreffende vragen en de beantwoording daarvan aan.

Antwoord 1.

Het gebouw van de dienst SOZawe "de Zwarte Doos" is eigendom van een Ierse belegger. De belangen van deze eigenaresse in Nederland worden behartigd door European Property Operations Corporation (EPOC) Nederland B.V. De huidige huurovereenkomst eindigt op 1 september 2011.

Bij het door de dienst RO/EZ in 2006 uitgevoerde locatieonderzoek is aankoop, verbouw en uitbreiding van de Zwarte Doos met circa 5.000 m² in globale zin onderzocht. De kosten daarvan werden toen op een bedrag van circa € 54 miljoen geraamd (excl. BTW). De kosten van nieuwbouw (excl. een parkeervoorziening en overige kosten) werden op circa € 35 miljoen geraamd. In een vergelijking met de kosten van mogelijke nieuwbouw is toen afgezien van het verder uitwerken van deze optie.

Op 20 november 2007 vond een overleg plaats tussen vertegenwoordigers van EPOC en vertegenwoordigers van de gemeente Groningen. Doel van dat gesprek was het verkennen van de mogelijkheden van een verlenging van de per 1 september 2011 aflopende huurovereenkomst. Tijdens het gesprek toonde de adjunct directeur van EPOC zich bereid een voorstel uit te brengen voor huurverlenging voor een periode van één tot drie jaar.

Daarnaast bood hij aan een voorstel te doen betreffende renovatie/uitbreiding van het gebouw. Een en ander geheel afgestemd op de voorlopige wensen van SOZawe.

Daarbij zou ook het gebouw van de Voedsel- en Warenautoriteit betrokken moeten worden. Alleen dan zou er waarschijnlijk voldoende ruimte beschikbaar komen (totaal oppervlak 18.000 m² bvo waarvan 4.500 m² bvo "marktplein" op de begane grond). Daartegenover zou bij de gemeente Groningen de bereidheid moeten bestaan om bij een eventuele herontwikkeling/nieuwbouw een langjarige (minimaal 10 jaar) huur-overeenkomst aan te gaan.

In een brief van 19 december 2007 bevestigt de vertegenwoordiger van EPOC de bereidheid tot het verlengen van de vigerende huurovereenkomst tegen de huidige condities en algemene voorwaarden met één, twee of drie jaar na de "expiratedatum". Als bijlage van deze brief wordt een tweetal schetsen ontvangen. Naar aanleiding van een telefonisch verzoek van de projectleider huisvesting SOZAWE op 21 december 2007 bericht de vertegenwoordiger van EPOC op 16 januari 2008 dat toekomstige huurkosten voor de kantoorruimten circa € 145-155 per m²/jaar zullen gaan bedragen en circa € 700-800 per parkeerplaats/jaar voor de parkeervoorzieningen. De huurkosten gerekend naar een 40 jarige huurperiode bedragen circa € 242 miljoen.

Na 19 december 2007 is er regelmatig mondeling en schriftelijk contact tussen de vertegenwoordiger van EPOC en de projectleider huisvesting SOZAWE. Deze contacten hebben uitsluitend betrekking op een situatie waarin eventueel sprake is van het sluiten van een huurovereenkomst. De optie van verkoop van het gebouw aan de gemeente Groningen is daarbij, gelet op de eerder gemaakte afwegingen, in deze gesprekken niet aan de orde geweest.

Antwoord 2.

De door de eigenaar/verhuurder verstrekte informatie, samen met de nieuwe informatie dat het pand van de VWA aan de Paterswoldseweg op termijn beschikbaar zou komen, was voor ons college in januari 2008 aanleiding de mogelijkheid van herontwikkeling/nieuwbouw op deze locatie door de dienst SOZAWE en RO/EZ nader uit te laten werken.

Deze uitwerking hebben wij op 28 februari 2008 in ons college besproken. Wij hebben toen vastgesteld dat aan herontwikkeling/nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg positieve kanten zitten. In dat verband werd met name gedacht aan het behoud van de voorziening in de onmiddellijke nabijheid van de binnenstad.

Wij signaleerden echter ook een aantal nadelen en risico's. Eén van de nadelen die wij zien heeft betrekking op het feit dat de dienstverlening aan klanten van SOZAWE, CWI en UWV gedurende het proces van herontwikkeling/nieuwbouw bemoeilijkt wordt c.q. niet mogelijk is. De dienst moet dan naar schatting 16 maanden elders in de stad, en zeer waarschijnlijk op meerdere locaties, gehuisvest worden. Daarbij zou twee keer verhuisd moeten worden. Vanuit het oogpunt van een verantwoorde bedrijfsvoering achten wij dat ongewenst.

Een ander nadeel is de ontsluiting van het pand, die nu al problemen oplevert en moeilijk te verbeteren valt. In dit verband moet u denken aan de beperkte mogelijkheden om in de omgeving van het gebouw te stoppen c.q. te parkeren. Klanten van de dienst maken geen gebruik van de in de buurt aanwezige parkeergarage. Verder levert de bevoorrading van het gebouw regelmatig stagnaties op.

Eén van de risico's vloeit voort uit de noodzaak om bij de verbouwing het huidige parkeerdek te bebouwen. Daarvoor zal het recent vastgestelde bestemmingsplan

gewijzigd moeten worden, wat vrijwel zeker op bezwaren van omwonenden zal stuiten. Dat levert in ieder geval tijdverlies op en niet ondenkbaar is dat de bezwaren gehonoreerd worden.

Ook is inmiddels uit een gesprek met de directeur van de Voedsel- en Warenautoriteit gebleken dat het gebouw niet – zoals oorspronkelijk werd aangenomen – in 2008 beschikbaar komt, maar ergens in de huidige kabinetsperiode die zoals bekend in 2011 ten einde loopt. Wellicht kan de verbouwing dus pas in 2011 beginnen, wat we ongewenst achten gezien het belang van een goede dienstverlening aan onze klanten en goede huisvesting voor de medewerkers.

Tot slot is er een financiële overweging. Uit berekeningen blijkt dat huren gerekend over een periode van 40 jaar, aanmerkelijk duurder uit zou vallen dan bouwen in eigen beheer; de optie van aankoop van de "Zwarte Doos" door de gemeente Groningen was op dat moment nog niet bekend.

Alles overwegende kwamen wij tot de conclusie dat nieuwbouw/herontwikkeling op deze locatie niet onze voorkeur heeft.

Antwoord 3.

Naar aanleiding van de informatie die vanuit de raad aan wethouder Verschuren is verstrekt, heeft de projectleider huisvesting SOZawe op 22 april 2008 contact opgenomen met de vertegenwoordiger van EPOC. Deze bevestigde desgevraagd dat verkoop van de "Zwarte Doos" bespreekbaar is. Afgesproken werd dat de eigenaar de gemeente Groningen informeert over de vraagprijs en de condities waaronder eventueel tot verkoop van het gebouw aan de gemeente Groningen over gegaan kan worden.

Antwoord 4.

Het is het college niet bekend dat het eventueel vrijkomende pand als eerste aan de gemeente zal worden aangeboden. Zoals uit de beantwoording van de vorige vragen echter blijkt, zijn wij er vanaf het begin van onze besprekingen met de eigenaar van de "Zwarte Doos" vanuit gegaan dat het pand van de VWA bij de plannen voor herontwikkeling/nieuwbouw van de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg betrokken zou moeten en kunnen worden. Alleen dan zou er wellicht voldoende ruimte beschikbaar komen.

Antwoord 5.

Wij zijn er in onze overwegingen vanuit gegaan dat door herontwikkeling/nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg (dus inclusief het gebouw van de Voedsel- en Warenautoriteit en het huidige parkeerdek) de benodigde circa 18.000 m² bvo beschikbaar komt. Wel twijfelen wij er aan of er in de plannen van de verhuurder op de begane grond voldoende ruimte (circa 4.500 m²) beschikbaar is, maar wij achten daarvoor een oplossing denkbaar.

Antwoord 6.

Wij zijn ons ervan bewust dat de keuze van de locatie voor de toekomstige huisvesting van de dienst SOZawe van groot belang is voor zowel werkgevers, werkzoekenden en overige klanten als voor de medewerkers en de stad als geheel. We hebben daarom in het keuzetraject steeds alle mogelijke opties serieus bekeken. Dat blijven we doen. De nieuwe omstandigheden die nu gemeld worden: de mogelijkheid van aankoop van het huidige pand en het feit dat het vrijkomende pand van de Voedsel- en Warenautoriteit als eerste aan de gemeente Groningen zal worden aangeboden, zullen we daarom

uiteraard als serieuze optie betrekken bij de uiteindelijke keuze van de locatie voor de nieuwe huisvesting.

Zoals gemeld in het antwoord op vraag drie hebben wij de vertegenwoordiger van de eigenaresse inmiddels gevraagd ons inzicht te geven in de vraagprijs van de "Zwarte Doos" en de condities waaronder deze tot verkoop over wil gaan. Dezelfde vraag zullen wij aan de huidige eigenaar van het gebouw van de Voedsel- en Warenautoriteit voorleggen. Wij laten onderzoeken in hoeverre het concept ruimtelijk en technisch programma van eisen te realiseren is in een gebouw dat - naar voorbeeld van het gebouw van Meeus aan de ringweg - geheel "gestript" is of dat daarvoor volledige nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg noodzakelijk is. Tot slot zullen wij een raming van de aan beide opties verbonden kosten laten opstellen.

De resultaten van dit nadere onderzoek zullen wij, samen met de reeds aanwezige informatie over de locatie aan de Eendrachtskade/Paterswoldseweg en het Stationsplein op het Europapark bij onze besluitvorming betrekken en daarbij de afweging maken of wij op ons eerder genomen besluit over de locatiekeuze zullen terugkomen. Wij zullen onze bevindingen daarbij met de raad delen.