

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van VVD, CDA, D66 en
Stadspartij 100% voor Groningen over bezit commerciële
verhuurpanden gemeente Groningen
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	1	Ons kenmerk	102550-2024
Datum	24-4-2024	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer R. Heiner, de heer J. de Haan, de heer T. Rustebiel en mevrouw M. Sloot namens VVD, CDA, D66 en Stadspartij 100% voor Groningen gestelde vragen ex art. 36 RvO over bezit commerciële verhuurpanden gemeente Groningen.

De vragen van de vragenstellers treft u in de bijlage aan.

1. *Is het college het met de vraagstellers eens dat het uitbaten van panden bestemd voor horeca of retail niet aan de gemeente is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom wel?*

In beginsel is dit niet aan de gemeente, maar vanuit strategische overwegingen kan dit, situationeel, wel gewenst zijn.

- A. *Heeft de gemeente nog meer panden in eigendom die aan een commerciële partij worden verhuurd? Welke zijn dat?*

Ja, dit zijn voornamelijk panden die door het Grondbedrijf als strategische verwerving zijn aangekocht voor ontwikkeling op bepaalde termijn en die dus (tijdelijk) verhuurd worden. Incidenteel worden er panden verhuurd om grip en regie te houden op de invulling op een bepaalde plek of als er sprake is van marktfalen.

- B. *Zijn er met deze ondernemers vergelijkbare huurafspraken gemaakt, zijn hier ook financiële risico's aan verbonden?*

Nee, met deze huurders zijn geen vergelijkbare afspraken gemaakt. Tijdens de corona periode konden veel huurders een beroep doen op de door ons vastgestelde gemeentelijke coronasteunmaatregelen. Vanuit de Herstelagenda Groningen Vooruit (vastgesteld door de raad op 30 juni 2021) hebben wij een Handelingskader Huurkorting Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld. De raad is daar per brief van 13 oktober 2021 (kenmerk 497023-2021) over geïnformeerd. Vapiano kwam echter niet voor deze regeling in aanmerking.

2. *Loopt de gemeente door panden te bezitten voor horeca of retail volgens het college risico's en hoe groot schat het college deze risico's in? Welke maatregelen neemt het college om eventuele risico's te minimaliseren die gepaard gaan met het bezit van horeca- en retailpanden in de gemeente?*

Verhuur van vastgoed is nooit zonder enig (financieel) risico. Het in eigendom hebben van vastgoed levert echter ook kansen op om bepaalde gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Door te handelen binnen de grenzen van de Wet Markt en Overheid, afspraken met huurders te maken over garanties voor de nakoming van hun betalingsverplichtingen en het inschakelen van zowel interne als externe vastgoeddeskundigen worden eventuele risico's geminimaliseerd. Daarnaast wordt voor de eigendommen van het Grondbedrijf tweemaal per jaar het benodigde weerstandsvermogen bepaald.

3. *Past het bezit van commerciële verhuurpanden door de gemeente volgens het college binnen het beleid van de Gemeente Groningen? Zo ja, welk beleid?*

Ja, op grond van hoofdstuk 4 van de Nota Grondbeleid.

4. *Kan het college aangeven hoe de besluitvorming verloopt rondom de aankoop van horeca- en retailpanden door de gemeente, inclusief de afwegingen die worden gemaakt om het niet aan de markt over te laten maar zelf te verhuren?*

Aan iedere aankoop van (verhuurd) onroerend goed ligt een juridische check ten grondslag. Ook wordt de financiële haalbaarheid van de aankoop inzichtelijk gemaakt. Het verwervings- en taxatieprotocol wordt hierbij in acht genomen. Wij hebben de bevoegdheid om strategische aankopen te verrichten met behulp van de Grondbank en met inachtneming van de daarop van toepassing zijnde actuele verordening op de Grondbank Gemeente Groningen. De afweging of een pand voor een bepaalde periode bij de gemeente commercieel verhuurd wordt hangt af van meerdere factoren. Dit kan zowel een maatschappelijke, strategische als financiële afweging zijn.

5. *Welke plannen heeft de gemeente in de toekomst rondom het bezit en exploitatie van commerciële verhuurpanden in de Gemeente Groningen?*

In het algemeen worden situationele afwegingen gemaakt rondom bezit en exploitatie van commerciële verhuurpanden. Als voorbeeld hiervoor wordt verwezen naar de herontwikkeling locatie "Vrijdag", waar ook door de gemeente commercieel te verhuren ruimten worden gerealiseerd en waartoe door uw raad is besloten. Andere

voorbeelden hiervoor zijn de aankoop van de Biotoop en de panden van het Groninger Monumenten Fonds.

De afweging om de locatie van het pand waarin Vapiano was gevestigd zelf te ontwikkelen en te exploiteren is gelegen in het feit dat er op dat moment, mede vanwege de bouwcrisis, weinig belangstelling was in de markt om deze locatie te ontwikkelen. Omdat het een lastige bouwvlek op een prominente plek betrof wilde de gemeente regie houden op de kwaliteit van het ontwerp en de realisatietijd en is vervolgens besloten om de locatie zelf te ontwikkelen en te exploiteren.

6. *Welke waarborgen heeft de gemeente ingebouwd om te voorkomen dat er financieel risico wordt gelopen bij situaties zoals Vapiano en is het college van plan hier beleid voor te maken of aan te passen?*

In dergelijke huurcontracten worden de gebruikelijke garanties afgesproken. Uit de Nota Grondbeleid volgt dat voor verhuur veelal gebruik wordt gemaakt van de zogenaamde 'ROZ modellen huurovereenkomst', die een dergelijke garantieregeling kennen. Aanpassing van dit beleid vinden wij op basis van deze casus nu niet aan de orde.

7. *Hoeveel korting heeft Vapiano afgelopen 7 jaar ontvangen?*

Met Vapiano is een aantal keer een maatwerkafpraak gemaakt met betrekking tot de huurprijs. Dit speelde bij de uitgestelde opening van het Forum en in verband met (de nasleep van) de coronaperiode. Daar staat tegenover dat Vapiano ook forse – op geld waardeerbare - investeringen aan het pand heeft gedaan die bij einde huur terugvallen aan de gemeente. Bij het maken van dergelijke maatwerkafspraken is en wordt gebruik gemaakt van advies van interne en externe vastgoeddeskundigen.

8. *Wat gaat het college eraan doen om het verschuldigde bedrag alsnog te innen?*

De mogelijkheid tot het leggen van beslag en het starten van een incassotraject is onderzocht. Conclusie daarvan is dat dit niet voldoende soelaas biedt. In dergelijke trajecten valt vaak nagenoeg niets te halen en duurt het een tijd voordat we weer de beschikking krijgen over het pand en wordt deze bij een faillissement in veel gevallen door de curator compleet leeggehaald, veelal niet zonder gevolgschade aan het pand. Het herstel van deze gevolgschade kan daarnaast nog een behoorlijke kostenpost opleveren. Bovendien komen er in zo'n procedure nog meer kosten bij voor de gemeente die vermoedelijk in het geheel niet vergoed kunnen worden. Inmiddels is de huurovereenkomst beëindigd, is het bedrag van de garantie betaald, is het pand aan de gemeente opgeleverd en wordt gekeken naar een nieuwe invulling. Wij hebben derhalve schadebeperkend gehandeld.

- A. *Zijn er afspraken gemaakt bij het geven van kortingen? Is hier beleid voor?*

De korting op de huurprijs is overeengekomen als maatwerkoplossing voor de toentertijd bestaande situaties (uitstel opening Forum en corona periode) zonder terugbetalingsverplichting. De geprognostiseerde omzet van Vapiano bleef door deze omstandigheden namelijk fors achter. Voor dit soort situaties is geen vastgesteld

Volgvel 3

beleid. De maatwerkafspraken zijn ook voorgelegd aan externe vastgoeddeskundigen. Hierbij worden afwegingen gemaakt die zijn toegespitst op de omstandigheden van het geval. Leegstand in de onzekere coronatijd was niet wenselijk en door de maatwerkoplossingen destijds voorkomen.

9. *Welke ondernemers aan de Nieuwe Markt hebben nog meer korting gekregen doordat het Forum vertraging op heeft gelopen?*

Er zijn geen andere ondernemers die huurkorting van de gemeente hebben gekregen, maar er zijn wel ondernemers die zich succesvol hebben kunnen beroepen op de nadeelcompensatieregeling als gevolg van de vertraagde bouw van het Forum.

10. *Is het college voornemens om het gemeentelijk ontwikkelbedrijf in te zetten voor het exploiteren van commercieel vastgoed?*

Uw raad zal binnenkort een brief ontvangen van ons waarin uw raad wordt geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het gemeentelijk ontwikkelbedrijf.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.