



UNO bedrijfsadviseurs BV
info@uno-advies.nl
088 506 1000

Datum : 12 december 2023
Status : definitief

Opdrachtgever: college van burgemeester en
wethouders gemeente Groningen

Feitenrelaas ontwikkeling en exploitatie voorterrein vm. Suikerunie



Inhoud

1. Opdracht
2. Opdrachtnemers
3. Definities
4. Chronologische weergave
5. Toelichting
6. Analyse en conclusies

Bijlage(n)

1. Artikelen DvhN (3 juni 2023)

1. Opdracht

Opdracht

Aanleiding voor dit feitenrelaas is de beantwoording van de gestelde vragen door de gemeenteraad n.a.v. een artikel in het Dagblad van het Noorden. De beantwoording was in contrast met de beeldvorming in het bewuste artikel. Vervolgens heeft het college op 21 juni jl. de schriftelijke toezegging gedaan om door een externe partij een feitenrelaas op te laten stellen om inzicht te krijgen hoe dit verschil heeft kunnen ontstaan. UNO/Pro Facto is gevraagd hier uitvoering aan te geven.

Werkwijze

Het feitenrelaas is opgesteld om te duiden hoe het verschil in beeldvorming tussen het DvhN en de beantwoording van de gestelde vragen is ontstaan. Dit feitenrelaas is daarom gebaseerd op de openbare gegevens, waarnaar door UNO/Pro Facto steekproefsgewijs verifiërend onderzoek is verricht. Aanvullend kwalitatief onderzoek heeft niet plaatsgevonden. Door UNO/Pro Facto is ook het raadsinformatiesysteem van de gemeente Groningen geraadpleegd en de door de RVO middels Woo-beschikkingen openbaar gemaakte documenten over een SDE-subsidie. Eventuele overige openbare bronnen zijn niet geraadpleegd.

UNO/Pro Facto kan, ondanks de zorgvuldigheid die bij het opstellen van het feitenrelaas is toegepast, niet instaan voor de volledigheid van de aangereikte informatie en uitleg. Alleen de verifieerbare gegevens en feiten zijn gebruikt voor dit relaas.

Dit feitenrelaas biedt een chronologische weergave van de meest relevante feiten met een toelichting/uitleg. Het is nadrukkelijk geen uitputtend overzicht van alle openbare gegevens. Dit geheel wordt vervolgens inhoudelijk gespiegeld aan de journalistieke uitlatingen die aanleiding hebben gegeven voor de vragen die door de gemeenteraad zijn gesteld en door het college zijn beantwoord.

Reactie vml. EST BV

De conceptversie van deze rapportage is door de gemeente Groningen voorgelegd aan de vml. bestuurders van EST BV. Hun reacties zijn doorgestuurd aan de onderzoekers. Dit heeft geleid tot enkele beperkte aanpassingen in de weergegeven feiten (in relatie tot de uit te voeren onderzoeksoopdracht).

1. Opdracht

Leeswijzer

Dit rapport behandelt de gehanteerde definities, een chronologische weergave van de relevante feiten en een toelichting op diezelfde feiten. Het rapport sluit af met een analyse en conclusies.

De linkjes in de titels van de gebeurtenissen verwijzen naar het betreffende document. In een aantal gevallen is sprake van een verwijzing naar meerdere documenten. De link verwijst dan naar een overzichtspagina; de betreffende documentnummers zijn cursief aan de titel toegevoegd.

Tot slot

UNO/Pro Facto heeft de stellige indruk dat hiermee een overzichtelijk beeld wordt gegeven van de feiten waardoor de raadsleden zich een beeld kunnen vormen van het verschil in beeldvorming tussen het DvhN en het college inzake de toedracht en het verloop van de samenwerking tussen de gemeente en EST BV/Ploeg ID3 vanaf 2015 tot en met 21 juni 2023.

2. Opdrachtnemers

UNO bedrijfsadviseurs BV

UNO bedrijfsadviseurs BV is een onafhankelijk adviesbureau met gecertificeerde medewerkers die gedegen kennis en ervaring hebben met bedrijfskundige onderzoeken. UNO wordt sedert 1992 door ondernemers, banken, overheden en de Rechtspraak ingeschakeld om een inhoudelijk onomwonden oordeel te geven over bestaansrecht, waarde en perspectief van bedrijfsvoeringen.

Pro Facto BV

Pro Facto BV staat sinds 2002 voor de publieke zaak. Haar missie is om door het verbinden en combineren van bestuurskundige en bestuursjuridische inzichten mee te helpen aan het verbeteren en versterken van (de organisaties binnen) het publieke domein en de instrumenten en werkwijzen daarbinnen. Dat doet Pro Facto door het geven van advies, het doen van onderzoek en het verzorgen van cursussen. Pro Facto is ISO 9001 gecertificeerd.

3. Definities

Krediet

Toestemming van de gemeenteraad – uit hoofde van zijn budgetrecht – aan het college om investeringen te doen.

Uitwerking van deze bevoegdheid is terug te vinden in de artikelen 6 t/m 10 [Financiële verordening gemeente Groningen 2022](#) vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2022.

Investeringen

Het vastleggen van vermogen in objecten waarvan het nut zich over meerdere jaren uitstrekt (door het college).

Lening

Een geldbedrag dat door een partij aan een andere partij wordt verstrekt op voorwaarde dat het op een later moment wordt terugbetaald. Het college heeft de bevoegdheid om leningen aan derden te verstrekken. Dit gebeurt altijd vanuit de publieke taak en het college dient vooraf aan de raad te vragen of de raad wens en/of bedenkingen heeft bij de verstrekking van de lening door de gemeente.

Deze bevoegdheid is vastgelegd in artikel 6, lid 3 van het [Treasurystatuut gemeente Groningen 2020](#), vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2019.

Rekening courant krediet

Een derde partij kan onder voorwaarden een exploitatierekening openen bij de gemeente Groningen. Deze rekening loopt dan via de afdeling Treasury van de gemeente die daarmee als een bank voor deze derde fungeert. Het college heeft de bevoegdheid om het rekening courant krediet aan een derde te verstrekken. Andere termen die hiervoor gehanteerd worden zijn rekening courant verhouding en rekening courant faciliteit.

Deze bevoegdheid is vastgelegd in artikel 7 lid 2 en artikel 8 van het [Treasurystatuut gemeente Groningen 2020](#), vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2019.

4. Chronologische weergave (2010-2016)

2010

1. Aankoop terrein vml. CSM/Suikerunie door gemeente

2011

2. Startnotitie 'De Campagne'; beschikbaar stellen van planvormingskrediet van € 160.000 door de gemeenteraad (februari 2011)
3. Begroting 2012 – € 500.000 krediet voor een prijsvraag (november 2011)

2013

4. Brief aan de raad – toekomstplannen (april 2013)
5. Prijsvraag; ideeën voor inrichting terrein
6. Advies Ploeg ID3 (juli 2013)
7. Vaststellen kaders voor ontwikkeling van het terrein door de gemeenteraad (september 2013)
8. Begroting 2014 – € 1,6 mln. voor rente- en exploitatielasten + € 400.000 voor ontsluiting terrein (tijdelijke brug Hoendiep) (november 2013)

2014

9. Brief aan de raad – voornemen oprichten maatschappelijke onderneming (NV) door de gemeente (januari 2014)
10. Krediet 'project brug Suikerfabriek' (april 2014)
11. Collegebesluit – geen maatschappelijke onderneming (juli 2014)
12. Brief aan de raad 'tijdelijke exploitatie suikerunieterrein' (juli 2014)
13. Uitschrijven tender (september 2014)
14. Ontvangst bidbooks (november 2014)
15. Brief aan de raad – stand van zaken rondom tijdelijke activiteiten op het terrein (november 2014)

2015

16. Collegebesluit – onderhandelen met Ploeg ID3 (januari 2015)
17. Informeren partijen over de uitkomst van de tender (januari 2015)
18. Reactie Carex-Urban Settlement 'de Suikerspin' (februari 2015)
19. Portefeuillehoudersoverleg – stand van zaken (februari 2015)
20. SVn-lening voor aanleg trap/vluchtroute (februari 2015)
21. Afsluiten huur- en samenwerkingsovereenkomsten (april 2015)

4. Chronologische weergave (2015-2022)

- 22. Collegebesluit – aangaan rekeningcourantverhouding met EST BV (juni 2015)
- 23. Raad stelt investeringskrediet van € 393.000 beschikbaar voor het zeefgebouw (september 2015)
- 24. Tijdelijk krediet van € 31.222 voor EST BV (oktober 2015)

2016

- 25. Financiële afspraken college en Ploeg ID3 (maart 2016)
- 26. Vaststellen uitgangspunten ontwikkelstrategie door de gemeenteraad (maart 2016)
- 27. Collegebesluit – nieuwe werkwijze toetsing en handhaving (december 2016)
- 28. Aanvullende afspraken met EST BV (december 2016)

2018

- 29. Allonge op de samenwerkingsovereenkomst (maart 2018)
- 30. Interne notitie aan Stuurgroep Jongerenhuisvesting (juni 2018)
- 31. Collegebesluit – aanwijzing SVn-lening voor wooneenheden (juni 2018)

2019

- 32. SDE-subsidie aan Ekwadraat Advies BV (RVO) – 12 februari 2019

2020

- 33. Intrekking SDE-subsidie door RVO (maart 2020)
- 34. Intern beraad inzake allonge (15 juli 2020)
- 35. E-mails stadingenieurs-EST (december 2020-januari 2021)

2021

- 36. Onderhandelingen over huurovereenkomst (begin 2021)
- 37. Raad stelt een investeringskrediet van € 482.400 beschikbaar voor de plaatsing van zonnepanelen (september 2021)

2022

- 38. Brief aan de raad – oprichting Suikerzijde BV (maart 2022)
- 39. Oprichting Suikerzijde BV (maart 2022)

4. Chronologische weergave (2023)

2023

40. Publicatie DvhN 'Huurder Suikerterrein Groningen doet zich voor als eigenaar en krijgt tonnen subsidie voor zonnepanelen op Zeefgebouw' (januari 2023)
41. Artikel 36 RvO-vragen inzake zonnepanelen zeefgebouw (januari 2023)
42. Publicatie DvhN 'Strafrecht-experts RUG: Huurder Suikerterrein die als eigenaar tonnen subsidie regelde pleegt valsheid in geschrifte' (januari 2023)
43. Aanvullende artikel 36 RvO-vragen inzake zonnepanelen (januari 2023)
44. Brief aan de raad naar aanleiding van vragen over subsidie zonnepanelen Zeefgebouw (februari 2023)
45. Publicatie DvhN 'Winst na oneerlijk spel op Suikerterrein in Groningen: loze beloften, vriendjespolitiek en drie slimme zakenlieden' / 'Geldnood bij huurder Suikerterrein maakt gemeente Groningen creatief: idee verzonnen voor nep-opdracht' (juni 2023)
46. Artikel 36 RvO-vragen over DvhN-publicatie juni 2023 (juni 2023)
47. Beantwoording van schriftelijke vragen gemeenteraad met betrekking opheldering over de gang van zaken rondom het Suikerterrein door het college incl. toezegging opstellen onafhankelijk feitenrelaas (juni 2023)

5. Toelichting op belangrijke momenten (2010-2013)

1. Aankoop terrein vml. CSM/Suikerunie door gemeente – 2010

Gemeente Groningen heeft in 2010 het terrein aangekocht nadat eerder de bedrijfsactiviteiten van CSM (Suikerunie in de volksmond) daar zijn gestaakt.

2. Startnotitie 'De Campagne' – februari 2011

In januari 2011 heeft de raad kennisgenomen van de startnotitie 'De Campagne'. Daarbij wordt € 160.000 beschikbaar gesteld voor periode 2011-2014 (ten behoeve van sloop, aanpassen overgebleven bebouwing en plankosten 2008-2011).

3. Begroting 2012

De raad stelt € 500.000 beschikbaar voor een prijsvraag, de tijdelijke invulling en de gewenste toegankelijkheid voor de gebruiksfuncties, het publiek en de omliggende wijken en dorpen,

4. Brief aan de raad over de toekomstplannen – 25 april 2013

In een brief gedateerd 25 april 2013 bericht het college de gemeenteraad over de toekomst van de Suikerfabriek. Raad en college bespreken vervolgens in mei 2013 de vervolgstategie opiniërend.

5. Prijsvraag

Er wordt een prijsvraag uitgeschreven waarmee ideeën over de inrichting van het terrein worden opgehaald.

6. Advies Ploeg ID3 – 5 juli 2013

Het advies is als bijlage bij het raadsvoorstel 'Kaderstelling tijdelijk gebruik Suikerunieterrein' gevoegd.

Ploeg ID3 heeft in opdracht van de gemeente de verdienpotentie en de 'waardecreatie' van het terrein onderzocht, aan de hand van verschillende initiatieven. Deze initiatieven waren afkomsten uit een prijsvraag. Op basis daarvan adviseerde Ploeg ID3 een financieel en samenwerkingsmodel waarin de verschillende initiatieven plaats kunnen krijgen.

Om waarde te realiseren adviseert Ploeg ID3 de gemeente de investering in de grond te activeren. De grond kan volgens hen de basis zijn voor een nieuw op te richten Suikerfabriek Corporatie. Ploeg ID3 adviseert de gemeente daarbij duidelijke kaders te stellen rond de tijdelijke ontwikkeling van het terrein. Daarbij adviseert Ploeg ID3 om vanuit die gestelde kaders duidelijkheid te bieden aan de initiatiefnemers over de vervolgstappen. De voorgestelde Suikerfabriek Corporatie kan daarin een belangrijke rol spelen. Ploeg ID3 adviseert de gemeente te voorkomen dat energie en economische potentie verloren gaat door uitstel en onduidelijkheid.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2013-2014)

7. Vaststellen kaders door gemeenteraad – 25 september 2013

Op 25 september 2013 besluit de gemeenteraad de kaders voor de ontwikkeling van het Suikerterrein vast te stellen.

De initiatieven:

- dragen bij aan een nieuw werkklimaat, gerelateerd aan het zogenoemde nieuwe werken;
- verdringen niet de bestaande programma's in andere gebieden;
- werken actief mee aan het opbouwen van een "community";
- zijn planologisch toelaatbaar na wijziging van het bestemmingsplan;
- geven richting aan een duurzame samenleving;
- zorgen zelf voor investeringsmiddelen;
- delen hun kennis met andere partners in het gebied;
- beschikken over een solide bedrijfsplan; en
- leveren een bijdrage aan het verlagen van het exploitatietekort (met een positieve businesscase).

Het college geeft aan een maatschappelijke onderneming te willen starten (en daarvoor een kwartiermaker aan te stellen).

8. Begroting 2014

In de begroting 2014 worden de jaarlijkse rente- en exploitatiekosten van het Suikerunieterrein (€ 1,6 mln.) structureel ten laste van de algemene middelen gebracht. Voor de dekking van deze kosten wordt onderzoek gedaan naar tijdelijke maatregelen. Ook is een (incidenteel) bedrag van € 400.000 in de begroting opgenomen om een betere ontsluiting van het terrein te realiseren (tijdelijke brug over het Hoendiep).

9. Brief aan de raad over oprichten maatschappelijke onderneming – 23 januari 2014

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de stand van zaken. Het college geeft aan de maatschappelijke onderneming in de vorm van een naamloze vennootschap te willen oprichten.

10. Krediet 'project brug Suikerfabriek' – 23 april 2014

De raad besluit de totale kosten voor de voorbereiding en bouw van de fiets- en wandelbrug en voor de toegankelijkheid van het terrein van de Suikerfabriek vast te stellen op € 400.000 en daarvoor een krediet beschikbaar te stellen. Het benodigde bedrag was reeds beschikbaar gesteld in de begroting 2014 (zie nummer 8); het betrof dus een administratief technische kredietaanvraag van college aan raad.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2014)

11. Collegebesluit – 15 juli 2014

Het college besluit af te zien van het voornemen om als gemeente de maatschappelijke onderneming voor de tijdelijke exploitatie van het Suikerunieterrein te vormen. Het college besluit de tijdelijke exploitatie van het voorterrein uit te besteden en daartoe een aanbestedingsprocedure te starten. In de aanbesteding wordt betrokken de oprichting van de maatschappelijke onderneming door de toekomstige tijdelijke beheerder, danwel deelname daaraan door deze beheerder.

12. Brief aan de raad 'tijdelijke exploitatie suikerunieterrein' – 16 juli 2014

Op 16 juli 2014 laat het college de raad schriftelijk weten terug te komen op het oprichten van een maatschappelijke onderneming door de gemeente. Door wijziging in de vorm van het beheer is dit niet langer noodzakelijk. Dit is, aldus het college, mede ingegeven doordat huidige initiatiefnemers op het terrein, zoals de Wolkenfabriek, zelf het voornemen hebben zich te organiseren in een maatschappelijke onderneming.

De overkoepelende 'business case' van het terrein zal door ten uitvoer gebrachte initiatieven daadwerkelijk ingevuld worden. Het eerste onderdeel dat kan worden ingevuld is de 'business case' van De Wolkenfabriek.

Samen vormen alle initiatieven die hun onderneming exploiteren op het terrein, de 'business case' van het terrein.

Het college geeft aan het terrein in een verhuur variant te willen uitbesteden aan een partij die met name actieve acquisitie pleegt onder financieel kansrijke initiatieven. Omdat sprake is van verhuur hoeft er geen aanbesteding plaats te vinden, maar om toch marktwerking te creëren, wil het college tenminste drie partijen een voorstel in laten dienen. Voor de aanbesteding worden vier hoofdcriteria genoemd:

1. Ervaring met tijdelijk beheer en onderverhuur
2. Samenwerking met de huidige initiatiefnemers, maatschappelijke organisaties, onderwijs- en culturele instellingen
3. Economisch rendement
4. Concrete invulling voorstel gerelateerd aan de sociaal-maatschappelijke opbrengsten.

Het terrein dat verhuurd gaat worden aan een beheerder betreft de 'betonnen plaat' inclusief opstallen. Het achterliggende terrein is volgens het college vooralsnog niet interessant om in een dergelijke constructie onder te brengen onder andere vanwege de bodemgesteldheid. Het achterterrein is gedeeltelijk in bruikleen gegeven aan AOC Terra die daar een praktijk leerschool wil starten voor schooljaar 2014-2015. Het gebied aan de andere zijde van het spoor is grotendeels verpacht. Bezien wordt of daar "de Stadsboerderij" een plek kan krijgen.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2014)

Vervolg: 12. Brief aan de raad 'tijdelijke exploitatie suikerunieterrein' – 16 juli 2014

Het college meldt dat in de zomer van 2014 de fiets- en voetgangersbrug zal zijn gerealiseerd, waardoor het terrein weer toegankelijk wordt omdat de spoorwegovergang nabij de Van Heemskerckstraat door Prorail verwijderd zal gaan worden. Daarnaast zal er een kindertimmerdorp worden georganiseerd in augustus voor 250 kinderen. Dit naast de activiteiten die De Wolkenfabriek organiseert in en nabij het zeefgebouw (bijvoorbeeld een poëziefestival op 18 juli). Op 15 augustus wordt dan met de feestelijke openingshandeling van de brug gelijktijdig het kindertimmerdorp afgesloten. AOC Terra realiseert het praktijk leercentrum op het terrein. In het zeefgebouw zal een zwammenkwekerij worden gevestigd waarbij de initiatiefnemers momenteel via crowdfunding de financiële middelen daartoe verwerven. Dit naast fotoshoots, filmopnames, theaterproducties, workshops, tentoonstellingen, feesten en partijen die plaatsvinden op het terrein.

13. Uitschrijven tender door gemeente Groningen – 19 september 2014

In 2014 worden meerdere partijen door de gemeente uitgenodigd om een voorstel te doen voor het beheer van het voorterrein van het Suikerunieterrein.

Uit eigen beweging hebben zich nog zes belangstellende partijen gemeld. De uitgenodigde partijen zijn geselecteerd door de gemeente. Het door Ploeg ID3 opgestelde advies van 5 juli 2013 is aan alle partijen toegezonden (zie nummer 6).

14. Ontvangst bidbooks – november 2014

110, 119, 122, 10, 104, 126

In reactie op de tender worden drie plannen ontvangen, van: Ploeg ID3, Carex-Urban Settlement 'de Suikerspin' en Vastgoud.

Tijdens het Groningse festival Let's Gro op 21 november 2014 presenteren twee partijen (Ploeg ID3 en Carex-Urban Settlement 'de Suikerspin') hun ideeën over het Suikerterrein.

Vastgoud heeft zich teruggetrokken zo blijkt uit een interne mail.

15. Brief aan de raad inzake beheerder – 25 november 2014

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de stand van zaken rondom het zoeken van een beheerder voor het voorterrein. Deze beheerder moet samen met de gemeente de benodigde investeringen doen en als aanjager fungeren om de invulling van het verharde voorterrein vorm te geven.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2014-2015)

Vervolg: 15. Brief aan de raad inzake beheerder – 25 november 2014

Het college is voornemens in december 2014 een keuze te maken voor een partij aan de hand van de volgende hoofdcriteria:

1. Ervaring met tijdelijk beheer en onderverhuur
2. Mogelijkheden om te investeren
3. Samenwerking met huidige (Groninger) initiatiefnemers, maatschappelijke organisaties, onderwijs- en culturele instellingen
4. Economisch rendement
5. Concrete invulling voorstel gerelateerd aan de sociaal-maatschappelijke opbrengsten.

16. Collegebesluit – 20 januari 2015

19, 20

Het college besluit met Ploeg ID3 in onderhandeling te gaan om een beheersovereenkomst aan te gaan voor het voorterrein van de Suikerunie locatie.

Uit het collegevoorstel blijkt dat met beide partijen een gesprek heeft plaatsgevonden. Beide partijen voldoen aan de vooraf vast gestelde criteria en zouden het beheer op zich kunnen nemen. Beide partijen hebben ervaring met beheer en heldere financiële strategie.

In beide plannen is ruimte voor een ankerpunt voor de elektronische (dance) muziek. Het belangrijkste verschil is volgens het collegevoorstel dat Ploeg ID3 goed nagedacht heeft over de waarde creatie op terrein voor de toekomst.

Verder wordt aangegeven: *De aanstelling van een beheerder zorgt dat een deel van de beheerskosten komt te vervallen. De wens om met opbrengsten de rentelasten goed te maken is niet haalbaar. De netto opbrengsten voor de gemeente zullen beperkt blijven en zullen voor een deel uit de aanleg van benodigde infrastructuur bestaan.*

17. Informeren partijen over uitkomst tender – 29 januari 2015

Het college informeert Carex-Urban Settlement 'de Suikerspin' op 29 januari 2015 over het besluit verder te gaan met Ploeg ID3. In deze brief is een matrix opgenomen waarin per criterium is aangegeven welke partij welke punten heeft ontvangen. Blijkens de brief zit het belangrijkste inhoudelijke verschil tussen beide plannen in het feit dat Ploeg ID3 beter nagedacht heeft over het stedenbouwkundige aspect en de toekomstige kwaliteit van het terrein. In het plan van Ploeg ID3 zullen de infrastructuur en de voorzieningen zodanig worden aangelegd, dat ze structureel kunnen worden gebruikt.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2015)

18. Carex-Urban Settlement 'de Suikerspin' – 17 februari 2015

Bij brief van 17 februari 2015 laat Carex-Urban Settlement 'de Suikerspin' weten teleurgesteld te zijn in het verloop en de uitkomst van de procedure.

Het gevoel, al dan niet terecht, dat zij op voorhand kansloos waren in de procedure overheerst, o.a. omdat de tegenpartij reeds een (huur)positie had verworven op het terrein en omdat de spelregels haverwege aangepast lijken te zijn door het toevoegen en weglaten van criteria.

19. Portefeuillehoudersoverleg – 11 februari 2015*

De portefeuillehouder wordt schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken. Voordat Ploeg ID3 werd aangewezen als beheerder, is door de gemeente aan Vindicat de toezegging gedaan dat het lustrumfeest op het Suiker terrein kon plaatsvinden. Het voordeel voor de beheerder is dat Vindicat bereid is te investeren in het zeefgebouw en dat op een dergelijke wijze te doen dat Ploeg ID3 na afloop van het lustrumfeest blijvend gebruik kan maken van de investeringen.

* Dit is de datum waarop het stuk geschreven is. De stand van zaken is, gelet op de datum van besluitvorming en het gegeven dat de portefeuillehoudersoverleggen plaatsvinden op maandagen, naar alle waarschijnlijkheid mondeling besproken op 16 februari 2015.

Daarbij heeft Ploeg ID3 studie gemaakt van verdere 'ontsluiting' van het gebouw, opdat het zeefgebouw ook voor toekomstige bestemmingen geschikt te maken. Deze investeringen betreffen voornamelijk de toegankelijkheid van het zeefgebouw.

De initiële investering in het zeefgebouw bedraagt € 265.000. De investering vindt plaats in een gebouw dat gemeentelijk eigendom is. Vindicat draagt € 65.000 bij als dekking van deze investering. Gemeente draagt in hoedanigheid als eigenaar van het gebouw € 50.000 bij in de gebouwinvestering. Dekking vindt plaats vanuit het structurele budget van € 1,6 mln, waarin vier ton is bestemd voor onderhoud en beheer van het terrein. Ploeg ID3 heeft verzocht om het resterende deel (€ 150.000) gefinancierd te krijgen vanuit de gemeente.

Gezien de huidige verhuurstatus is het voor Ploeg ID3 niet mogelijk op andere wijze commercieel gefinancierd te worden. Voorgesteld wordt de lening te verstrekken vanuit de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Het gaat dan om een lening die qua looptijd gelijk is aan de tijdelijke duur van het beheercontract van het terrein (vijftien jaar) en waarbij gemeente mede aanwijzing geeft aan het bestedingsdoel van de lening (welke investering in het gebouw wordt hiermee gefinancierd). Verder wordt de lening laagrentend beschikbaar gesteld aan EST BV*, temeer daar er noodzakelijke investeringen in het gemeentelijke gebouw worden gepleegd die ook na vijftien jaar beschikbaar komen aan de gemeente.

* In het document van 11 februari 2015 staat 'Ploeg ID3' genoemd, maar de lening is feitelijk verstrekt aan EST BV.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2015)

Exploitatie Suikerunie Terrein BV (EST BV) is door Ploeg ID3 BV opgericht als 100% dochter van Ploeg ID3 BV en met dezelfde bestuurder(s).

20. Toewijzing laagrentende stimuleringslening voor een gemeentelijk monument aan EST BV – 19 februari 2015

Aan EST BV wordt een lening van € 200.000 toegekend om gebouwinvesteringen te plegen in het gemeentelijk monument Van Heemskerckstraat 101*. De lening is bedoeld om een trap aan te leggen die kan dienen als vluchtroute tijdens in eerste instantie het lustrumfeest van Vindicat.

De lening wordt in mandaat toegewezen door het college van de gemeente Groningen. Het leningsbedrag verminderd met de financieringskosten wordt opgenomen in een bouwkrediet. De uitvoering van de leningen is op grond van de Deelnemersovereenkomst tussen de gemeente Groningen en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), belegd bij de SVn.

De hoofdsom bedraagt € 200.000. De rente 1.0% gedurende de looptijd van vijftien jaar. De jaren nul tot en met drie zijn aflossingsvrij. Na afloop van de aflossingsvrije periode zal de lening omgezet worden in een annuïtaire lening voor de resterende looptijd.

* Dit is het adres van de vml. Suikerunie

21. Afsluiten huur- en samenwerkingsovereenkomsten – 20 april 2015

Op 20 april 2015 sluiten de gemeente Groningen en EST BV een huurovereenkomst voor een deel van het voormalig Suikerunieterrein (het voorterrein).

Tegelijkertijd sluiten de gemeente en Ploeg ID3 BV (de ontwikkelaar) een samenwerkingsovereenkomst waarin aanvullende voorwaarden op de huurovereenkomst worden vastgelegd. In deze samenwerkingsovereenkomst worden tevens financiële-procedurele en overige afspraken voor de samenwerking gemaakt. Beide overeenkomsten hebben een looptijd van vijftien jaar.

Met betrekking tot de financiële afspraken is op hoofdlijnen het volgende vastgelegd:

- Investerings die bijdragen aan de waarde creatie op het terrein gebeuren op voorstel van één van de partijen.
- De investeringen worden uitgevoerd door de ontwikkelaar
- Ten behoeve van deze investeringen kan de gemeente op verzoek van de ontwikkelaar een financieringsfaciliteit* ter beschikking stellen. Per investering maken partijen in zo'n geval afspraken over de rente en aflossing van de faciliteit.

* Hiermee wordt bedoeld een lening of rekeningcourant krediet (zie definities in hoofdstuk 3)

5. Toelichting op belangrijke momenten (2015)

Vervolg: 21. Afsluiten huur- en samenwerkingsovereenkomsten – 20 april 2015

- De gemeente stelt tot uiterlijk vijf jaar na ingangsdatum van de overeenkomst een rekening-courantkrediet van maximaal € 93.000 ter beschikking aan de ontwikkelaar.
- In artikel 4 van de huurovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de huurprijs. De huurprijs bedraagt een percentage van de omzet die huurder ontvangt uit ontvangen onderhuur en eventuele andere inkomsten uit de exploitatie van het gehuurde. In de jaren 1 t/m 4 bedraagt het af te dragen percentage van de omzet 0%.
- Bij de samenwerkingsovereenkomst is een exploitatiemodel opgenomen op pagina 70-71 in bijlage 1 ([Visie op de Suikerunie voor de stad](#)). Dit exploitatiemodel gaat uit van een verdeling van het jaarlijkse exploitatiesaldo van 70/30, dat wil zeggen dat de gemeente jaarlijks 70% van het begrote exploitatiesaldo ontvangt en de beheerder 30% behoudt. In de exploitatiebegroting is rekening gehouden met een investering van € 1.560.000 voor infrastructuur en basisvoorzieningen. De kapitaalslasten (afschrijvingen en rente) samenhangend met deze investering maken onderdeel uit van het exploitatiemodel.

- De huurovereenkomst komt tot stand onder de bij niet-ervulling op uiterlijk oktober 2015 ontbindende voorwaarde dat EST BV de beschikking krijgt over een kredietfaciliteit voor investeringen te plegen gedurende de eerste drie jaren van de looptijd van deze huurovereenkomst ter hoogte van € 1.588.000.

22. Rekeningcourantverhouding (collegebesluit) – juni 2015

In juni 2015 besluit het college In te stemmen met de samenwerkings- en huurovereenkomsten (zie nummer 21) en tot het aangaan van een rekeningcourantverhouding tot een maximum van € 93.000 (als uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst). Uit het collegevoorstel blijkt dat, om het momentum niet te verliezen, afgeweken is van de oorspronkelijke afspraak om de overeenkomsten vooraf ter goedkeuring aan het college voor te leggen. De overeenkomsten zijn aangegaan onder voorbehoud van instemming door het college. Hierdoor kon Ploeg ID3 samen met Vindicat zorgen dat de benodigde investeringen voor het lustrumfeest tijdig gereed zijn.

23. Beschikbaar stellen [investeringskrediet](#) Zeefgebouw – 30 september 2015

Op 30 september 2015 besluit de raad een investeringskrediet voor het Zeefgebouw beschikbaar te stellen van € 393.000.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2015-2016)

24. Tijdelijk krediet € 31.222 – 15 oktober 2015

Vooruitlopend op de rekeningcourantverhouding (zie nummer 22) – die tot op dat moment niet tot stand is gekomen – wordt tijdelijk een krediet* ad € 31.222 (rente: 3%) verleend. De brief wordt in mandaat namens het college verzonden. Het krediet wordt verstrekt omdat EST heeft aangegeven dat het ontbreken van de rekening courant verhouding een korte termijn probleem heeft opgeleverd in combinatie met teruggevraagde voorbelasting op de btw-aangiften die nog niet definitief beschikt zijn door de fiscus.

Het krediet moet afgelost worden zodra de btw teruggave is ontvangen of zodra de rekeningcourantverhouding met de gemeente ad € 93.000 een feit is. EST dient de € 31.222 zonder meer voor 31 december 2015 terug te betalen.

** In de brief van 15 oktober 2015 werd gesproken over 'krediet' hetgeen bedoeld was als een trekkingsrecht op de rekeningcourant verhouding, maar met de kennis van nu betrof het feitelijk een lening van de gemeente aan EST BV.*

25. Financiële afspraken college en Ploeg ID3 – brief 10 maart 2016

Het college heeft in aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst (20 april 2015) financiële afspraken gemaakt met Ploeg ID3. In deze brief – verzonden in mandaat – worden die afspraken vastgelegd.

1. Er is gekozen voor het door Ploeg ID3 opgestelde exploitatiemodel (bijlage), met dien verstande dat toerekening van de posten voor begeleiding van huurders, marketing communicatie en algemeen beheer resultaatsafhankelijk worden gemaakt en door Ploeg ID3 ook daadwerkelijk worden geadministreerd, zodat de hoogte ervan te allen tijde voor de gemeente inzichtelijk is.
2. De hoogte van de rente op de investering ad € 393.000 voor het Zeefgebouw wordt ontleend aan het gemeentelijk renteopslagsysteem, zoals ook in het gekozen model staat beschreven. De lineaire afschrijving op de investering wordt over een periode van vijftig jaar gedaan, conform de door de gemeente gehanteerde parameters.
3. Het genoemde bedrag van € 393.000 wordt in drie termijnen uitbetaald. De eerste termijn heeft Ploeg ID3 reeds ontvangen; de tweede kan aangevraagd worden. De derde termijn zal pas worden uitbetaald als alle uitgaven zijn onderbouwd met facturen van onderaannemers en derden.
4. Bij eventuele acute liquiditeitsproblemen van EST BV is de gemeente bereid om uitstel van betaling te overwegen, onder voorwaarde dat dan wel als eerste het toegekende rekeningcourantkrediet* wordt afgelost.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2016)

Vervolg: 25. Financiële afspraken college en Ploeg ID3 – brief 10 maart 2016

5. De lening voor de investering gemoeid met de trap blijft voorlopig bij SVn. In de tussentijd verwacht de gemeente dat er door EST BV op de trap wordt afgeschreven conform de overeengekomen systematiek, zodat de trap door de gemeente bij het einde van de contractperiode in 2030 tegen de dan geldende boekwaarde overgenomen kan worden. Ook dient de lening dan afbetaald te zijn, danwel geschiedt deze aflossing door overneming van de boekwaarde van de trap door gemeente.

** waaronder het tijdelijk krediet van € 31.222 (zie nummer 24). Het rekeningcourant krediet is uiteindelijk niet tot stand gekomen.*

26. Vaststelling van de uitgangspunten voor de ontwikkelstrategie – 30 maart 2016

Op 30 maart 2016 besluit de raad de uitgangspunten voor de ontwikkelstrategie voormalig terrein suikerfabriek vast te stellen en tot het beschikbaar stellen van een bedrag van € 2,547 mln. voor de aanleg van basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen op het voorterrein.

De kapitaallasten van de investering € 2,547 mln. (€ 128.000) worden gedekt vanuit de extra beleidsmiddelen 'Waardering gronden Suikerunie' à € 1,6 mln.

De door fractie Woldhuis ingediende motie waarin het college verzocht wordt om een externe controle van het financieel perspectief te laten verrichten en daarna, eventueel met de nodige aanpassingen, het raadsvoorstel opnieuw aan de raad voor te leggen, wordt met één stem voor en 37 stemmen tegen verworpen.

27. Nieuwe werkwijze toetsing en handhaving – 6 december 2016

Het college heeft de ambitie om het suikerterrein tijdelijk te ontwikkelen en te beheren als magneet en kraamkamer en voor nieuwe (creatieve) bedrijvigheid. Het college wil een 'regelluwe zone' maken van het terrein. De nieuwe werkwijze wordt in de vorm van een pilot uitgevoerd. Toetsing en handhaving met betrekking tot bouwen en milieu zich met name zullen richten op de aspecten veiligheid en gezondheid.

Toetsing en handhaving van prioritaire onderdelen van het Bouwbesluit, milieuactiviteiten en van overige wetten als de Drank- en horecawet vindt plaats op basis van het redelijkheids criterium. De tijdelijkheid en de vaak bijzondere aard ligt ten grondslag aan deze nieuwe stijl van toetsing en handhaving.

Volgens het college voldoet deze nieuwe werkwijze aan de minimale eisen van de zorgplicht van de gemeente als toezichthouder voor wat betreft het bouwtoezicht en handhaving.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2016)

Vervolg: 27. Nieuwe werkwijze toetsing en handhaving – 6 december 2016

Het college erkent dat er een politiek en publicitair risico ontstaat bij het hanteren van de nieuwe werkwijze. Volgens het college kan zich altijd een ongeluk voordoen op het terrein en de media zullen dan snel de link leggen met de nieuwe – ‘lossere’ – regelgeving. De gemeenteraad wordt hierover schriftelijk geïnformeerd (raadsbrief van 8 december 2016). Het door het college erkende risico wordt hierin niet benoemd.

28. Aanvullende afspraken met EST BV – 22 december 2016

Op 22 december 2016 zijn er in een brief van de gemeente aanvullende afspraken vastgelegd met betrekking tot de opdracht voor de aanleg van de basis infrastructuur en nutsvoorzieningen op het Suikerunieterrein. Verwezen wordt naar het raadsvoorstel van 16 februari 2016* waarin staat beschreven wat er onder basis-infrastructuur en nutsvoorzieningen wordt verstaan. Dit betreft de volgende zaken: wegen (€ 910.000), aanvullende eisen beheer en veiligheid (€ 35.000), leidingen kabels nuts 1000m (€ 500.000), veilig maken kade (tijdelijke inrichting) (€ 450.000), verlichting openbare ruimte (€ 250.000), risicoreservering (20%) (€ 429.000). Het totaal is € 2.547.000

* In de afsprakenbrief wordt verwezen naar het raadsvoorstel van 16 februari 2016; dit voorstel hoort bij het raadsbesluit van 30 maart 2016 (zie nummer 26).

In de brief staat dat afgesproken is dat de kapitaalslasten (rente en afschrijving) voor rekening van de exploitant komen.

De aanvullende afspraken

1. Met het door Ploeg ID3 ingediende bidboek als basis, is overeengekomen dat Ploeg ID3 (en namens haar EST) in gemeentelijke opdracht verantwoordelijk is voor de invulling en het beheer van het ruim 14 hectare grote voorterrein van het voormalige terrein van de Suikerunie gedurende een periode van 15 jaren. Deze periode eindigt op 30 april 2030.
2. Ten behoeve van de invulling van het voorterrein moeten basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen worden aangelegd. Daarvoor heeft de raad een krediet van 2.547.000,00 ter beschikking gesteld, wat betekent dat dit het maximale bedrag is dat besteed kan worden aan deze aanleg. In het Raadsvoorstel van 16 februari 2016 staat op pagina 6 (bijlage) beschreven wat onder basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen wordt verstaan.
3. Verder is afgesproken dat, voor de duur van de samenwerkingsovereenkomst van april 2015, de kapitaalslasten (rente en afschrijving) voor rekening van EST BV komen en dat bij het bepalen van de hoogte van de afschrijving de methodiek gehanteerd zal worden die is vastgelegd in de Financiële verordening gemeente Groningen 2013.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2016)

Vervolg: 28. Aanvullende afspraken met EST BV – 22 december 2016

4. EST BV is verantwoordelijk voor de voorbereiding, aanbesteding en realisatie van de aanleg en uitvoering van basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het **voorterrein**. De afdeling Stadsingenieurs ondersteunt bij de werkzaamheden ten behoeve van deze voorbereiding, aanbesteding en realisatie. Stadsingenieurs voert deze werkzaamheden niet zelf uit.
5. Om recht te doen aan de gezamenlijke no-regret strategie moeten de aanleg en uitvoering van de basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein zoveel mogelijk aansluiten bij de gekozen ontwikkelstrategie van de gemeente en voldoen aan de eisen en randvoorwaarden van de gemeente, zoals hierna uiteengezet.
6. Ontwikkelstrategie gemeente Groningen: De gemeente heeft gekozen voor een organische ontwikkeling, met de uitnodiging aan initiatiefnemers om het gebied zelf in te richten. De gemeente heeft vooraf geen programma, wel een hoofdstructuur en op termijn een aantal strategische projecten. De gemeente legt in haar ontwikkelstrategie de focus op veiligheid en bereikbaarheid, omdat deze twee aspecten van ruimtelijke ontwikkeling plekoverstijgend zijn en een groter belang dienen. Stadsingenieurs bewaakt en toetst namens de gemeente of plannen aansluiten bij de gekozen ontwikkelstrategie.
7. Randvoorwaarden gemeente Groningen
 - Infra van de toekomst: Basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein worden toekomstbestendig aangelegd en uitgevoerd.
 - Tijdelijk/definitief: Basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein worden aangelegd en uitgevoerd volgens de no-regret strategie.
 - 100 woningen per hectare (inrichtingsprincipe): Basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein worden aangelegd en uitgevoerd conform dit inrichtingsprincipe.
 - Duurzaamheid: Basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein worden duurzaam aangelegd en uitgevoerd, conform de aanpak duurzaam GWW met een life cycle costing van 100 jaar. Zie ook: <http://www.duurzaamgww.nl/gedachtegoed>. Daarnaast wordt er door de gemeente een ambitedocument ten aanzien van duurzaamheid over 15 jaren opgesteld. Stadsingenieurs bewaakt en toetst of plannen voldoen aan de genoemde randvoorwaarden.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2016)

Vervolg: 28. Aanvullende afspraken met EST BV – 22 december 2016

8. Eisen gemeente Groningen
 - Peil: Basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein worden aangelegd en uitgevoerd conform vastgesteld(e) peil(en). Deze peil(en) worden afgeleid uit de ontwikkelplannen van de gemeente Groningen en aangeleverd door Stadsingenieurs.
 - Puin: Basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein moeten worden aangelegd en uitgevoerd in een puin- en obstakelvrije bodem. EST BV is verantwoordelijk voor het puin- en obstakelvrij maken, als onderdeel van de opdracht.
 - Verontreiniging: Basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein moeten worden aangelegd en uitgevoerd in een bodem die tenminste geschikt is voor toekomstig gebruik, te weten wonen. EST BV is verantwoordelijk voor het geschikt maken, als onderdeel van de opdracht. Stadsingenieurs bewaakt en toetst of plannen voldoen aan de gestelde eisen.
 - Verontreiniging: Basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein moeten worden aangelegd en uitgevoerd in een bodem die tenminste geschikt is voor toekomstig gebruik, te weten wonen. EST BV is verantwoordelijk voor het geschikt maken, als onderdeel van de opdracht. Stadsingenieurs bewaakt en toetst of plannen voldoen aan de gestelde eisen.
9. Ongeacht de door EST BV gekozen wijze van voorbereiden, aanbesteden en realiseren, dienen plannen voor de aanleg en uitvoering van basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen ten behoeve van de invulling van het voorterrein ook te voldoen aan de civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden van de gemeente Groningen, laatste versie. Stadsingenieurs toetst of plannen voldoen aan deze civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden van de gemeente Groningen, laatste versie.
10. Enige goedkeuring of acceptatie door Stadsingenieurs houdt uitsluitend een goedkeuring of acceptatie door de gemeente in haar rol als eigenaar van het terrein en opdrachtgever in. Dit staat volledig los van de toetsende rol van de gemeente als overheid en vergunningverlener. EST BV is zelf volledig verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van benodigde vergunningen, vrijstellingen e.d. Stadsingenieurs staat daar geheel buiten en vervult daar geen enkele rol in.
11. De opdracht wordt verleend onder het nadrukkelijk voorbehoud dat de boogde uitvoerder de eerder opgestelde vrijwaringsverklaring ondertekent.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2018-2020)

29. Allonge op de samenwerkingsovereenkomst – 15 maart 2018

Op 15 maart 2018 hebben EST BV en de gemeente een *allonge* (aanvullende afspraken) op de samenwerkingsovereenkomst gesloten. De hierin opgenomen afspraken over een nieuw exploitatiemodel en toestemming voor werkzaamheden zijn niet openbaar.

30. Interne notitie aan Stuurgroep Jongerenhuisvesting – 10 juni 2018

De notitie betreft de plaatsing van 249 mobiele units op het Suikerfabriekterrein in Groningen ten behoeve van de huisvesting van Internationale Studenten per september 2018.

31. Collegebesluit SVn voor wooneenheden – 28 juni 2018

Het college besluit € 600.000 SVn stimuleringslening toe te wijzen aan STHO BV (i.o.)* ten behoeve van de realisatie van 249 wooneenheden voor internationale studenten op het Suikerfabriekterrein. In juni 2018 wordt de raad schriftelijk geïnformeerd over het besluit tot het beschikbaar stellen van een SVn-lening.

* In de brief aan de raad wordt gesproken over 'De Suiker BV (De Unie Architecten, Keypro en Rizoem)'. Dit blijkt onjuist. De lening is toegekend aan STHO BV (i.o.). Omdat deze BV uiteindelijk niet is opgericht is de lening toegekend aan STHO CV.

32. SDE-subsidie (RVO) – 12 februari 2019

Door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) wordt een zgn. SDE-subsidie verleend aan Ekwadraat Advies BV (namens Soleila Rooftop BV). Het betreft een vergoeding voor geproduceerde MWh (als gevolg van de plaatsing van zonnepanelen op het dak).

33. Intrekking SDE-subsidie (RVO) – 13 maart 2020

Bij de aanvraag is de indruk gewekt dat huurder EST BV als eigenaar heeft ingestemd met het gebruik van het dak. De SDE-subsidie wordt, mede op verzoek van de gemeente, door de RVO ingetrokken omdat gebleken is dat de gemeente Groningen, als eigenaar van het pand, geen toestemming had verleend voor de plaatsing van zonnepanelen.

34. Intern beraad inzake allonge (interpretatie huurafdracht) – 15 juli 2020

Op intern verzoek wordt in deze memo een uitleg gegeven van de gemeentelijke interpretatie van de afspraken in de allonge (die afwijkt van de uitleg van EST). In de memo wordt niet omschreven om welke interpretatieverschillen het gaat. De conclusie luidt: 'wat betreft de letterlijke tekst van de allonge staan we zwak, maar de context maakt onze positie waarschijnlijk wel sterker (als ik die context tenminste juist interpreteer).'

5. Toelichting op belangrijke momenten (2021-2022)

35. [E-mails stadingenieurs-EST](#) – december 2020-januari 2021

Uit de emailwisseling volgt dat EST van de gemeente moet kunnen aangeven wat allemaal is aangelegd, voordat de exploitatie kan worden overgedragen (aan de toekomstige Suikerzijde BV in 2030). Dat betekent volgens de gemeente niet dat de overdracht daarmee geregeld is; de gemeente zal dan eerst moeten beoordelen of de situatie "geschikt is voor overdracht".

36. [Onderhandelingen over huurovereenkomst](#) – begin 2021

Tussen de gemeente en EST BV wordt heronderhandeld over een nieuwe concept-huurovereenkomst waarbij EST BV alleen beschikking zou houden over de bouwvelden en niet meer over de publieke ruimte tegen een vast huurbedrag. Deze onderhandelingen leiden niet tot de totstandkoming van de overeenkomst.

37. [Investeringskrediet](#) – 15 september 2021

Medio september 2021 stelt de raad een investeringskrediet ad € 482.400 beschikbaar voor de plaatsing van zonnepanelen op het Zeefgebouw, gedekt door inkomsten uit energieleveringen. Voor het versterken van, opknappen en isoleren van het dak is circa € 110.000 nodig. Voor de aanschaf en het plaatsen van de panelen is € 372.000 nodig.

Het college stelt voor om dit in 20 jaar af te schrijven. De kapitaalslasten worden gedekt uit een viertal bronnen: 1) EST betaalt een bedrag per kWh voor stroom gedurende de huurperiode; 2) de overige elf jaar wordt de stroom tegen het gemeentelijk tarief berekend; 3) de subsidie die aan dit object gekoppeld is (SDE+ zon) en 4) de besparing van stookkosten van EST door isolatie van het dak.

38. [Brief aan de raad oprichting Suikerzijde BV](#) – 2 maart 2022

Het college bericht de raad voornemens te zijn per 1 april 2022 de Suikerzijde BV te gaan oprichten. De raad is hierover in juni 2021 reeds geconsulteerd. Doel van het oprichten van die BV is een ontwikkel- en uitvoerings- annex verkooporganisatie voor De Suikerzijde te creëren die voldoende slagvaardig en flexibel is om adequaat in de omgeving en in de markt te kunnen opereren en die tegelijkertijd kan zorgen voor de benodigde continuïteit en focus.

De gebiedsbegroting en het bijbehorend financieringsmodel zijn nog niet vastgesteld maar worden najaar 2022 aan de gemeenteraad voorgelegd. Met het vaststellen van deze gebiedsbegroting bepaalt de raad de financiële en inhoudelijke kaders van de gebiedsontwikkeling De Suikerzijde en stelt de raad de benodigde middelen ter beschikking aan de BV.

5. Toelichting op belangrijke momenten (2022-2023)

39. Oprichting De Suikerzijde BV – 29 maart 2022

De gemeente is enig aandeelhouder in deze BV.

40. Publicatie DvhN '[Huurder Suikerterrein Groningen doet zich voor als eigenaar en krijgt tonnen subsidie voor zonnepanelen op Zeefgebouw](#)' – 25 januari 2023

41. [Artikel 36 RvO-vragen](#) – januari 2023

De fractie van het CDA stelt schriftelijke vragen aan het college naar aanleiding van de publicatie van het Dagblad van het Noorden op 25 januari 2023 (zie nummer 40),

42. Publicatie DvhN '[Strafrecht-experts RUG: Huurder Suikerterrein die als eigenaar tonnen subsidie regelde pleegt valsheid in geschrifte](#)' – 26 januari 2023

43. [Artikel 36 RvO-vragen](#) – 27 januari 2023

De fractie van het CDA stelt aanvullende schriftelijke vragen aan het college naar aanleiding van de publicatie van het Dagblad van het Noorden.

44. [Brief aan de raad](#) naar aanleiding van vragen over subsidie zonnepanelen Zeefgebouw – 22 februari 2023

Er is volgens het college geen sprake geweest van valsheid in geschrifte door EST BV, omdat de gemeente toestemming heeft gegeven voor het indienen van de subsidieaanvraag bij de RVO.

45. Publicatie DvhN '[Winst na oneerlijk spel op Suikerterrein in Groningen: loze beloften, vriendjespolitiek en drie slimme zakenlieden](#)' / '[Geldnood bij huurder Suikerterrein maakt gemeente Groningen creatief: idee verzonnen voor nep-opdracht](#)' – 3 juni 2023

Het DvhN publiceert over de samenwerking met EST BV. De krantenartikelen zijn opgenomen als bijlage bij dit feitenrelaas; er zijn verschillen tussen de papieren en digitale editie van de krant.

46. [Artikel 36 RvO-vragen](#) – 6 juni 2023

De fracties van CDA, VVD, D66, Stadspartij 100% voor Groningen, Student en Stad, Partij voor het Noorden en PVV stellen schriftelijke vragen aan het college naar aanleiding van de publicatie van het Dagblad van het Noorden op 3 juni 2023 (zie nummer 45),

5. Toelichting op belangrijke momenten (2023)

47. Beantwoording schriftelijke vragen met betrekking opheldering gang van zaken Suikerterrein – 21 juni 2023

Collegedebrief ter beantwoording raadsragen 'Nepopdracht' artikel incl. toezegging opstellen onafhankelijk feitenrelaas.

6. Analyse en conclusies - 1

Het college constateert in juni 2023 dat tussen het gepubliceerde artikel in het DvHn en de beantwoording van de raadsragen op basis van dezelfde openbare informatie 'een groot verschil zit in de beeldvorming'. Het college wil daarom door een externe partij een feitenrelaas laten opstellen om inzicht te krijgen hoe dit verschil heeft kunnen ontstaan.

Keuze voor EST BV (Ploeg ID3)

Het college informeert de raad in de brief van 16 juli 2014 over het aangaan van een huurovereenkomst, in plaats van het oprichten van een nieuwe maatschappelijke onderneming door de gemeente zelf. Het college besluit daartoe een tender te organiseren en nodigt daarvoor meerdere partijen uit. Ook Ploeg ID3, steller van het advies uit 2013, schrijft zich in. Het opstellen van het advies maakt niet dat PloegID3 uitgesloten is of had moeten worden van deelname aan de tender. Ploeg ID3 maakte geen onderdeel uit van de beoordelingscommissie van de tender (wel waren zij betrokken bij de beoordeling van de eerder uitgeschreven prijsvraag hetgeen leidde tot het rapport van 5 juli 2013). Eén partij trekt zich voor de beoordeling terug, zodat nog twee mededingers overblijven. Er is volgens de gemeente geen sprake van een aanbesteding als bedoeld in de Aanbestedingswet, maar het college geeft aan zoveel mogelijk de bijbehorende spelregels uit het gemeentelijk inkoopbeleid in acht te nemen.

Er is onderzoekers niet gebleken dat Ploeg ID3 door de gemeente is bevoordeeld bij de beoordeling van de ingediende plannen; dit beeld wordt bevestigd door de keuze voor een brede, open inschrijving voor mogelijke initiatiefnemers. In de brief aan de raad van 25 november 2014 wordt, ten opzichte van de brief van 16 juli 2014, een extra beoordelingscriterium benoemd door het college, te weten 'mogelijkheden om te investeren'. Dit lijkt de aanleiding te zijn voor de stelling dat de spelregels na het spel zouden zijn aangepast.

De scores van de gemeentelijke jury zijn gedeeld met de beide indieners en zijn daarmee transparant. De stelling dat de niet gekozen partij een kritische brief heeft verzonden over de afwijzing is juist, die brief – of de strekking daarvan – is destijds niet met de gemeenteraad gedeeld.

Het bidboek van Ploeg ID3 is ingediend door Dick Janssen, Hein Braaksma en Paul van Bussel in samenwerking met Waarborg Vastgoed, MACG en Extenzo Groningen. Het bidboek waarop de opdrachtverstrekking wordt gebaseerd meldt dat uit de opbrengsten van de verhuur op termijn het beheer, de investeringen en de rentelasten van de gemeente gefinancierd kunnen worden. Voor beheer en ontwikkeling vormt Ploeg ID3 een coalitie met Waarborg Vastgoed. In het bidboek is niet omschreven of Ploeg ID3 zelfstandig (dus zonder de samenwerkingspartners) in staat was om de toekomstige investeringen zonder hulp van derden te kunnen doen.

6. Analyse en conclusies - 2

Navraag (september 2023) bij Waarborg vastgoed leert dat de samenwerking destijds niet tot stand is gekomen en beperkt is gebleven tot een digitale dienst van zeer beperkte waarde. MACG was de beoogde aannemer van de grondverbetering waarmee zowel Ploeg ID3 als de gemeente Groningen in conflict zijn geraakt. Gemeente en Ploeg ID3/EST stonden daarbij aan dezelfde kant waarbij gezamenlijk (2018) is gezocht naar een oplossing. De samenwerking met partners als genoemd in het krantenartikel is dus aantoonbaar niet van de grond gekomen.

Samenwerking met EST BV

In februari 2015 is een stimuleringslening (SVn) van € 200.000 toegekend aan EST BV. De lening is bedoeld om een trap aan te leggen die kan dienen als vluchtroute tijdens in eerste instantie het lustrumfeest van Vindicat. Een week eerder is intern aangegeven dat Ploeg ID3 verzocht om een financiering van € 150.000 en dat de gemeente als eigenaar van het gebouw € 50.000 bijdraagt. Waarom de lening is verhoogd tot € 200.000 wordt uit de openbare stukken niet duidelijk.

Op 20 april 2015 sluiten de gemeente Groningen en EST BV een huurovereenkomst voor een deel van het voormalig Suikerunieterrein (het voorterrein).

Tegelijkertijd sluiten de gemeente en Ploeg ID3 BV (de ontwikkelaar) een samenwerkingsovereenkomst waarin aanvullende voorwaarden op de huurovereenkomst worden vastgelegd. Hierin wordt o.a. afgesproken dat de gemeente tot uiterlijk vijf jaar na ingangsdatum van de overeenkomst een rekening-courantkrediet van maximaal € 93.000 ter beschikking stelt aan de ontwikkelaar (herhaald in een formeel collegebesluit van februari 2015). In de huurovereenkomst wordt vastgelegd dat EST BV de beschikking krijgt over een kredietfaciliteit voor investeringen gedurende de eerste drie jaren van de looptijd van deze huurovereenkomst ter hoogte van € 1.588.000. De overeenkomsten zijn in mandaat ondertekend.

Begin juni 2015 besluit het college formeel om in te stemmen met de beide overeenkomsten (en tot het aangaan van een rekeningcourantverhouding van € 93.000 met EST BV). De overeenkomsten zijn niet vooraf ter goedkeuring aan het college voorgelegd, maar blijkens ambtelijke toelichting aangegaan onder voorbehoud van instemming door het college. Dit voorbehoud is in de overeenkomst niet vastgelegd. Ook is er op dat moment nog geen krediet gevraagd bij de gemeenteraad voor de aangegeane financiële verplichting jegens EST BV.

In oktober 2015 is de rekening-courantverhouding nog niet tot stand gekomen. Omdat EST BV aangeeft betalingsproblemen te hebben wordt vanuit de gemeente een tijdelijke lening ad € 31.222 verleend. Dit bedrag moet verrekend worden met het toekomstige rekening-courant van € 93.000.

6. Analyse en conclusies - 3

Op deze manier voldoet de gemeente aan haar financiële verplichtingen uit de samenwerkingsovereenkomst. In het Dagblad van het Noorden wordt verwezen naar gespreksaantekeningen van een overleg op 30 juni 2015 waaruit zou blijken dat de afdeling Treasury van de gemeente niet wil meewerken aan het verstrekken van een rekeningcourantfaciliteit.

Het college heeft de inhoud van deze notulen toegelicht in de beantwoording van de raadvragen van september 2023; de notulen zijn niet door de gemeente opgesteld en missen nuance. Die nuance – twijfels van de afdeling bij de inzet van het middel rekeningcourant om efficiency redenen – is toegelicht in de brief aan de raad. In de openbare stukken is geen aanleiding gevonden deze toelichting als onjuist te bestempelen. Voor het bestaan van een 'nep-opdracht' zijn daarmee in de stukken geen aanwijzingen gevonden.

In het DvhN wordt vervolgens gerefereerd aan rekeningen die EST BV in oktober 2016 naar de gemeente heeft verzonden. Het klopt dat hierop een kritische mail door de gemeente is verzonden over o.a. het ontbreken van offertes en de omvang van de inhuur van Ploeg ID3.

Onderzoekers menen dat het kritisch bekijken van ingediende facturen passend is bij de toetsing van de besteding van gemeenschapsgeld.

De raad heeft de volgende kredieten* beschikbaar gesteld:

- € 393.000 (30 september 2015) voor het zeefgebouw;
- € 2,547 mln. voor aanleg basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen voorterrein (30 maart 2016);
- € 482.400 (15 september 2021) voor zonnepanelen.

Het gaat hierbij dus om toestemmingen van de gemeenteraad – uit hoofde van zijn budgetrecht – aan het college om investeringen te doen, en niet om leningen aan EST BV. Uit de financiële afspraken van 10 maart 2016 blijkt dat het bedrag van € 393.000 vervolgens door het college als lening aan EST BV beschikbaar is gesteld; de overige kredieten zijn aangewend als gemeentelijke investeringen.

Op 30 maart 2016 besluit de raad de uitgangspunten voor de ontwikkelstrategie voormalig terrein suikerfabriek vast te stellen en tot het beschikbaar stellen van een bedrag van € 2,547 mln. voor de aanleg van basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen op het voorterrein. Hiermee wordt de in april 2015 namens het college toegezegde € 1,588.000 uitgebreid tot € 2,547.000 en alsnog door de gemeenteraad beschikbaar gesteld. De constatering van het DvhN dat het 'oude' bedrag niet voorkomt in het raadsvoorstel is juist. Wel wordt in het voorstel verwezen naar de gesloten samenwerkings- en huurovereenkomsten waarin dit bedrag was opgenomen.

* Hier gaat het om relevante kredieten in het licht van het feitenrelaas. Er zijn meer kredieten door de raad verstrekt aangaande het Suikerterrein maar deze hangen samen met de voorbereiding dan wel uitvoering van de gebiedsontwikkeling die nu in handen is van Suikerzijde BV.

6. Analyse en conclusies - 4

De constatering van het DvhN dat het krediet alleen bedoeld is voor de aanleg van wegen is onjuist; het bedrag is, zo blijkt uit het raadsvoorstel, bestemd voor wegen, aanvullende eisen op het vlak van beheer en veiligheid, het aanleggen van leidingen en kabels, het veilig maken van de kade (tijdelijke inrichting), de verlichting van de openbare ruimte en een risicoreservering.

De gemeente en het SVn hebben de kosten voor infra uiteindelijk deels geleend aan EST BV en de gemeente heeft haar bijbehorende kapitaalslasten verwerkt in een bijgestelde overeenkomst (de Allonge 2018) die sedertdien onomstotelijk de geldende overeenkomst is gebleven. Zowel gemeente als EST BV handelen en administreren nadien tot 2020 conform de Allonge. In 2020 voert de gemeente de druk op omdat betalingen door EST uitblijven. EST BV wil met de gemeente tot nieuwe afspraken komen. De gemeente lijkt daar aanvankelijk in mee te gaan, maar het komt uiteindelijk niet tot een nieuw of aanvullend contract. De feitelijke situatie is sedertdien dat de gemeente een gestaag oplopende vordering heeft op EST BV die uitmondt in een stagnatie van de samenwerking.

Door EST zijn in 2015 en 2016 investeringen gedaan in het Zeefgebouw (o.a. trap en hoofdentree op verzoek van Vindicat). Deze investeringen zijn blijkens de jaarrekeningen van EST voor € 389.690 geactiveerd op de balans.

Ter financiering van deze investeringen is er door het stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten een lening verstrekt. De rente op deze lening bedraagt 1% per jaar. Op 31 december 2021 bedraagt de restant hoofdsom van deze lening € 157.605.

STHO

De lening aan STHO waarop wordt gedoeld in het DvhN is verstrekt door een kredietorganisatie die onafhankelijk functioneert van de gemeentelijke organisatie die betrokken is bij Suikerunieterrein. Navraag heeft geleerd dat de Hanzehogeschool en de Rijksuniversiteit destijds hebben aangedrongen op een oplossing voor tijdelijk huisvesting van studenten. De overeenkomst die ze daarvoor hebben gesloten voorziet in een tijdelijke garantie bij leegstand maar die garantie is nog nimmer aangesproken. Inmiddels is een addendum opgesteld dat de RUG en de Hanzehogeschool meer invloed moeten geven op de handel en wandel van de uitbatende organisatie STHO en daarmee de prijsstelling richting huurders. De Hanzehogeschool en STHO hebben die overeenkomst al voor de zomer 2023 getekend, de RUG heeft aangegeven dat eerdaags te willen doen. De Hanzehogeschool geeft aan inzicht te hebben in de resultaten van STHO CV en ziet geen exorbitante winsten en rendement voor de oprichters.

6. Analyse en conclusies - 5

De oprichter van STHO Beheer BV, de beherende vennoot van de commanditaire vennootschap STHO, is Rizoem BV, tevens (mede-) bestuurder van Ploeg ID3 BV. In 2020 is het bestuur over STHO overgedragen aan REND BV, een organisatie met vestigingsplaats in Leeuwarden. Rizoem heeft dus bij het aangaan van de verhuur van de grond die later is ingericht met de wooncontainers van STHO aan beide zijden invloed gehad. De huurprijs die STHO aan EST BV betaalt is geheel conform de richtlijnen die EST BV hanteert voor de huurders van deze broedplaats. Gelet op de aard van de activiteit van STHO is de huurprijs met de kennis van nu echter laag. Een van de kenmerken van een Commanditaire vennootschap is dat de beherende vennoot naar voren treedt en de stille vennoot/vennoten buiten beeld.

Zonnepanelen

Door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) wordt op 12 februari 2019 een zgn. SDE-subsidie verleend aan Ekwadraat Advies BV (namens Soleila Rooftop BV). Het betreft een vergoeding voor geproduceerde MWh (als gevolg van de plaatsing van zonnepanelen op het dak). Bij de aanvraag is volgens de RVO de indruk gewekt dat huurder EST BV als eigenaar heeft ingestemd met het gebruik van het dak. De SDE-subsidie wordt ingetrokken omdat gebleken is dat de gemeente Groningen, als eigenaar van het pand, geen toestemming had verleend voor de plaatsing van zonnepanelen.

Een medewerker van de gemeente geeft hierover op 7 november 2019 aan dat de gemeente eigenaar is en nooit toestemming heeft gegeven voor het op deze wijze in gebruik geven van het dak en dat ook niet zal doen. De gemeente Groningen wil hier zelf zonnepanelen realiseren. In de beantwoording van de raadsvragen stelt het college dat EST BV mondeling toestemming had verkregen van de gemeente voor het aanvragen van de subsidie. De bedoeling was, aldus het college, om dit bij overeenstemming achteraf juridisch te regelen via een opstalrecht. De concrete aanbieding van Soleila in 2019 leidde tot twijfels binnen de gemeente over deze aanbieding (over de looptijd en het verdelen van de lusten en de lasten). Dit lijkt de aanleiding geweest te zijn om de aanvraag en toekenning van een subsidie ter discussie te stellen bij de RVO. Uit de onderliggende openbare stukken blijkt dat hierover diverse keren contact is geweest.

Tot slot

De raad besloot tot oprichten van een 'maatschappelijke onderneming' voor het stimuleren van ontwikkelingen op het voorterrein van de vml. Suikerunie. Deze onderneming kwam er niet; gekozen werd voor een huur- en samenwerkingsovereenkomst met een extern beheerder. Het college heeft de raad hierover geïnformeerd.

6. Analyse en conclusies - 6

De raad heeft diverse besluiten genomen over het beschikbaar stellen van meerdere kredieten. De – uiteindelijk niet tot stand gekomen – rekening-courant verhouding met EST was onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met EST BV. Hoewel deze overeenkomst zonder instemming van college tot stand is gekomen, heeft het college uiteindelijk wel besloten tot instemming met de overeenkomst. Het benodigde raadskrediet was er op dat moment nog niet, maar is enkele maanden later alsnog beschikbaar gesteld door de gemeenteraad. Zo er hierdoor al sprake was van een onrechtmatigheid, is die op dat moment opgeheven. Het was de transparantie richting gemeenteraad wel ten goede gekomen als de raad over het bestaan van de reeds gemaakte financiële afspraak met EST BV expliciet geïnformeerd was door het college. Onderzoekers hebben niet kunnen constateren dat er, anders dan hiervoor genoemd, buiten de (financiële) kaders van de gemeente Groningen is gehandeld.

De samenwerking met maatschappelijke partijen was het middel om het doel, initiatieven op het suikerterrein, tot stand te brengen. De gemeenteraad heeft daarvoor open kader gesteld; de uitwerking daarvan door het college is binnen die kaders gebleven. De doelstelling van de gemeenteraad uit 2013 om een bijdrage te leveren aan het verlagen van het exploitatietekort, is beperkt gerealiseerd.*

Een aantal van de gewenste initiatieven zijn succesvol geïnitieerd, waarmee het publieke belang is gediend. De keuze om publieke wensen te realiseren met behulp van een private marktpartij is goed verdedigbaar. Onderzoekers menen dat dergelijke samenwerkingen voor gemeenten een nieuw terrein zijn, waarop zij minder bekend zijn dan binnen de bestuursrechtelijke kaders. Dit vraagt daarom aandacht voor het goed adresseren van de verschillende rollen van de betrokkenen. En voor het gescheiden uitvoeren daarvan. Publiek-private samenwerkingen zijn niet het normale werkterrein van de gemeente. Het is duidelijk dat hiervoor aandacht is geweest, maar het is ook begrijpelijk dat er gedurende het proces onduidelijkheden kunnen ontstaan over rollen en verantwoordelijkheden.

* Vanwege de latere overname van EST BV, is de huidige verwachting van de gemeente dat de financiële afspraken alsnog worden nagekomen.

Artikelen DvhN - 3 juni 2023

DAAGBLAD NOORDEN zaterdag 3 juni 2023

renportage

GR0

12

Nep-opdracht vanwege geldnood Suikerterrein

JAN WESTERA

GRONINGEN Als huurder voor het Suikerterrein kiest Groningen in 2015 drie goede bekende, vooral omdat zij voor het benodigde geld gaan zorgen. Dat hebben ze toch niet. Hun geldnood leidt ertoe dat een idee voor een nep-opdracht steeds meer geld moet lenen.

Ploeg id3, een nieuw Gronings bedrijf dat 'ruimtelijke visie verenigt en maatschappelijk organiseert met nieuwe investeringsmodellen', wordt eind maart 2015 door de gemeente Groningen gepresenteerd als gedroomde partner voor het terrein waar ooit de Suikerfabriek stond. Als huurder en beheerder behooft het bedrijf voor inkomsten voor de gemeente te zorgen.

Ploeg id3 bestaat uit 'creatief ondernemer in complexe projecten' Hein Braakma, vastgoed expert/ontwikkelaar en ex-liefdierdirecteur Dick Janssen en architect Paul van Bussel. De drie zakenlieden zijn goede bekenden van de gemeente en beweren zelf geld te hebben om te investeren. Ze willen de voorlopige winst of verlies zelfs met de gemeen-

te delen; 70 procent voor Groningen, de rest voor Ploeg id3. En ze stellen samen te werken met serieuze bedrijven. Door misrekeningen van Ploeg id3, waaronder een van een miljoen euro, en te zonnige voorspellingen moet de gemeente de drie ondernemers op het Suikerterrein reddend aan een voor de raad bijna onnavolgbaar inflans van belastinggeld leggen om er zaken te kunnen doen.

Van het belooftewinstdelen komt niks terecht. Wel keert het trio zichzelf in 2018 – het jaar waarin ze drie ton verlies lijden – bijna 400.000 euro aan 'fee' en loon uit als Suikerterreinbeheerder, boven op de inkomsten die ze elk afzonderlijk genieten uit hun andere ondernemingen.

Verder heeft de gemeente twee van de drie zakenlieden aan een leening voor hun *businesscase* voor een zo goed als 100 procent zekere belegging in een studentencomplex op het Suikerterrein. Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en Hanzehogeschool garanderen hiervoor een minimale huuropbrengst. Als pseudo-corporatie verlaten ze de gemeente en beweren zelf geld te hebben om te investeren. Ze willen de voorlopige winst of verlies zelfs met de gemeen-

te delen; 70 procent voor Groningen, de rest voor Ploeg id3. En ze stellen samen te werken met serieuze bedrijven. Gemeente, RUG en Hanzehogeschool, die de drie zakenlieden bij de garantstelling, waarin die zeggenschap van RUG en Hanzehogeschool over de kale huurprijzen voor de studenten zou worden geregeld is 'lelaas nog niet ontdekkend', meldt de RUG.

De gemeente Groningen laat in een reactie weten dat 'de ontwikkeling van het Suikerterrein een uniek proces is geweest, dat vroeg om creativiteit, flexibiliteit en lef van alle betrokken partijen en collega's. Met als resultaat dat een unieke plek voor cultuur en ondernemerschap is gecreëerd waar vele Groningers en andere bezoekers van genieten. In waar een fors aantal arbeidsplaatsen is gecreëerd.

Gemeente en Ploeg id3 herkennen zich 'op geen enkele aard of wijze in het geschetste beeld en van het vernieuwde *Daagblad van het Noorden* het presentatie. Daarvan nemen wij dan ook nadrukkelijk afstand. **Winst na oneerlijk spel op Suikerterrein >>> WKND**

Drie ondernemers doen met bluf, beloftes en goede ingangen op het Groninger stadhuis zonder al te veel risico leuk zaken met belastinggeld op het Suikerterrein. Ze lijden verlies en strijken zelf toch 360.000 euro op. En in plaats van een creatieve broedplaats is het een doornede bedrijventerrein geworden. Een reconstructie.

TINSE JAN WESTERA | FOTOS: CORNÉ SPARDEKENS, NIEMKE MAAT

Door van dit verhaal in het Suikerterrein een wester van de stad waar ook vastleggen van de Suikerfabriek reden. De schiedscenariën en een vijf verdiepingen tellend monumentaal pand, het Zeegebouwe, staan nog overvloedig op het voeterrein als standbeelden voor de vernieuwde Groninger metkerprijden.

VERTRIEFELD Op dat Suikerterrein raken belangen van de gemeente Groningen en het bedrijf Ploeg id3 steeds verder in elkaar vastgeraakt. Ploeg id3 heeft het terrein sinds 2015 van de gemeente, een in jacht van verliesrisico die er dit jaar praat voor de helft op zit. Door het bankreken van haar huurder moet de gemeente een huurovername van 100 miljoen aan de gemeente van de gemeente over de grens en vaak hun geldachterst 196. Dit heeft Groningen de gemeente van de gemeente en huurder. Hoe is hun werkrecht te controleren en wat levert het de stad tot nu toe op?

Het gebied kost Groningen nu aankoop in 2015 voor 10 miljoen voor een rest van de beheer. Om ook inkomsten te krijgen, heeft de gemeente in 2015 een prijs voor het terrein met een broedplaats voor een creatieve bedrijventerrein waar in het totaal geen plek voor is.

In de medische plannen laat de gemeente bevestigen door Ploeg id3, een club met voor het stadhuis verlaten gebouwen. Paul van Bussel, Hein Braakma en Dick Janssen. In alle drie situaties wordt met het trio samengewerkt. Van de Groninger wethouderscommissie van Van Bussel is dit van het Groninger Ondernemerschap aan te zien. Bovendien daarvan zijn Van Bussel en indertijd Braakma zijn uitgeleend. Paul van Bussel en Dick Janssen die tot eind 2015 wethouders en in een jaar verder wethouders de leiding van het Suikerterrein krijgt.

Dick Janssen leest wethouder De Vries en de ambtelijke baan van Huurderlijke Ondernemingsorganisatie Zaken (ROEZ) heeft goed, een huurovername die de plannen en projecten ontwikkeld in de openbare ruimte. Janssen voert met hem van 2017 tot in 2019 geld bij die de directie van Nieuw Binnen Wijkloos een markt en inmiddels ook ook project van corporatie lef en gemeentelijke huur (huurover). Ook wordt Janssen door de gemeente in 2019 voor drie jaar ingehuurd.

In 2015 brengt Ploeg id3 het Suikerterrein van de gemeente. De club vindt dat er zo weinig mogelijk handgreep moeten gelden, geen van de ingedruide plannen de gemeente ook iets oplevert, maar 'niet doen ook geen optie is'. Het trio adviseert de gemeente cultureel, economisch, Ploeg id3, dan, als huurder en beheerder te bevestigen. Dat ROEZ van ROEZ adviseert wijst de gemeente weg af. Wel wilt Groningen bijna alle projectaanvragen in de profielbib, alleen het restaurant de Woldkade, dat al in het Zeegebouwe zit, mag blijven.

Groningen moet in 2014 nog steeds niet voor te nu over de rest met het Suikerterrein. Het moet anders voor de drie nog hoop, de markt report en zorgt voor het beste resultaat in het credo. De wind waart ook bij de rest te nu in de gemeente Groningen. Ze wil voor het Suikerterrein ook graag een commerciële partij. Daarom schijft ze in een 'vender' (aankoop), een nieuwe wettelijk wil om een behoudende huurder te krijgen, waarbij van de vijf te controleren hoofdrol van 'veraring met tijdelijk beheer en overname' op nummer 1 staat.

TEGENREVER Het jaar erop komt Ploeg id3's *afgiffing procedure*. Op de vijfde verdieping wordt het openbaarlijk gesprek dat de gemeente hen al in 2014 al Suikerterrein beheerder aanwijst. Officieel wint het trio januari 2015 van de



13

66 Een gewoon bedrijventerrein met een dun creatief sausje

Het Suikerterrein aan de hand van de wijk van de stad Groningen.

Winst na oneerlijk spel op Suikerterrein

enige tegenrevert, het Amsterdam/Groninger Urban Settlement dat anders dan Ploeg id3 volgt oudere boei aan de dance-rechts van Paradijs. De winst voor Ploeg id3 volgt nadat de gemeentelijke jury de regels in het spel aansloot, omdat een gelijk spel is.

Urban Settlement wil daarom te niet winnen. De mogelijkheid om te investeren bij Ploeg id3 is groot en de toekomstige opbrengst potentiële voor de gemeente is ook bij deze partij ontwikkeld. 'Oftewel, waren op voorhand kansloos. In het belangrijke jurylid die ROEZ-baan, was niet om bij de gemeente van een plan', schrijft Tine van Oostromaan twee weken later aan oud-wethouder Eelke van der Schaaf die dan het Suikerterrein in portefeuille heeft.

Die vaak het niet nodig de brief te delen met de raad. Van der Schaaf is voormalig toezichtcommissaris van de afdeling ROEZ, hij heren de baan ervan en de toepassing ervan goed. In Dick Janssen behoort ook te zijn in 2015, te aan hun verjaardagsrekening toe.

NIET EERLIK Winstaan Ploeg id3 behaalt in het halfboek dat '30.000 euro khaltegenen van de eerste aanbesteding, die creatieve partijen het mogelijk geld steken in het Zeegebouwe om het daar te

maken voor feesten en congressen, de komst van bureau voor Bax Bier en andere kleinschalige maatschappijen, een uitbreiding van de zelfvoorzienende broedplaats en een voedselmarkt als minimaal voor een lokale markt. Van deze beloften komt niets terecht.

Vender kakel hield mogelijk partners Van Braakman en van Oostromaan al met al, waar door Ploeg id3 ook met het grote geld met de gemeente met dit soort broedplaatsen verspreid. De goede bekenden van de gemeente zeggen nu dat hun Ploeg id3 te be-gonnen met 'niet een kapitaal'.

Het kanton volgers huurovername bestuursrecht Herman Kroting van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) vaker voor dat een hoofdrol dat raken 'zo weinig mogelijk bij te zijn'. Toch is dat niet te fraai voor een partij die om realiteitsbeeld schakelt. Zo wordt het spel niet eerlijk gespeeld. Als gemeente kom je in een lastig parket, is kom

het contract ontbinden en openbare be-ginnen, maar dan verlies je ook tijd en vaak veel geld'. Door hun plan te gelijk schikt kan Ploeg id3 het Zeegebouwe zelf niet ophangen. Dat brengt de gemeente in grote problemen. Ze heeft namelijk niet de middelen om van Oostromaan te betalen en de gemeente van Oostromaan met dit soort broedplaatsen verspreid. De goede bekenden van de gemeente zeggen nu dat hun Ploeg id3 te be-gonnen met 'niet een kapitaal'.

Het kanton volgers huurovername bestuursrecht Herman Kroting van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) vaker voor dat een hoofdrol dat raken 'zo weinig mogelijk bij te zijn'. Toch is dat niet te fraai voor een partij die om realiteitsbeeld schakelt. Zo wordt het spel niet eerlijk gespeeld. Als gemeente kom je in een lastig parket, is kom

Urban Settlement wil daarom te niet winnen. De mogelijkheid om te investeren bij Ploeg id3 is groot en de toekomstige opbrengst potentiële voor de gemeente is ook bij deze partij ontwikkeld. 'Oftewel, waren op voorhand kansloos. In het belangrijke jurylid die ROEZ-baan, was niet om bij de gemeente van een plan', schrijft Tine van Oostromaan twee weken later aan oud-wethouder Eelke van der Schaaf die dan het Suikerterrein in portefeuille heeft.

Die vaak het niet nodig de brief te delen met de raad. Van der Schaaf is voormalig toezichtcommissaris van de afdeling ROEZ, hij heren de baan ervan en de toepassing ervan goed. In Dick Janssen behoort ook te zijn in 2015, te aan hun verjaardagsrekening toe.

NIET EERLIK Winstaan Ploeg id3 behaalt in het halfboek dat '30.000 euro khaltegenen van de eerste aanbesteding, die creatieve partijen het mogelijk geld steken in het Zeegebouwe om het daar te

Hoe Ploeg id3 in kaspalen belandt

Een van de dingen die Dick Janssen, de ROEZ-baan van het stadhuis wethouder Frank De Vries, doet, is kapper Chantal Brouwer uit zijn getuisk. Sinds aan de Gelingsstraat 48 zitten, is dat land in nummer 46, inwendig WVV voor twee 2,5 miljoen om in aan-koop en complete vernieuwing van de wijk. Na een slechte afsluit in de kapper en in 2011 uit. Het was een later kapper Janssen had met behoudende mediatie partijnummer 45 samen met zijn zakenpartner Robert Krijger voor 1,25 miljoen om. De begunst groot kwam in koop in 2013 van vijf procent om kapper voor omzet', zegt Janssen nu, die zich niet kan voorstellen dat iemand de aankoop mediatie vindt. Ploeg id3 heeft zich bij 2015 in de vormgeving geboden.



Daagblad Noordden zaterdag 3 juni 2023

De gemeente Groningen presenteert in 2015 haar gedroomde partner voor het Suikerterrein: Ploeg id3. FOTO: HONNEF/STN

Daagblad Noordden zaterdag 3 juni 2023

Daagblad Noordden zaterdag 3 juni 2023

uno