



Onderwerp Aanvullende informatie n.a.v. commissie Ruimte en  
Wonen 9 september 2015

Steller M. Smit

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 367 76 22      Bijlage(n) 1      Ons kenmerk 5252418  
Datum 24-09-2015      Uw brief van      Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In uw commissie Ruimte en Wonen van 9 september jl. is op een aantal punten nadere informatie aan u toegezegd. Met betrekking tot het raadsvoorstel Transitie Maatschappelijk Vastgoed Beijum, ontwikkeling Derden gebouw, ontvangt u separaat van ons een brief. De overige (technische) vragen worden met deze brief beantwoord.

- **Bouwplan aan Van Ketwich Verschuurlaan**

*De heer Blom (VVD), vroeg of het klopt dat het plan 'De Meester' aan de Van Ketwich Verschuurlaan alsnog wordt uitgevoerd.*

Het plan 'De Meester', een appartementen- en kantorencomplex, was gedacht op de plek van de voormalige hotelschool. Het was één van de projecten uit de *manifestatie Intense Stad*. Momenteel is planvorming op deze locatie ons niet bekend.

Wel heeft een ontwikkelaar zich bij ons gemeld voor een plan op een verderop gelegen braakliggende kavel naast cbs De Tamarisk. Het idee is om hier een dubbele rij stadswoningen te ontwikkelen. Wij zijn vooralsnog bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit idee. Daartoe zal eerst met de ontwikkelaar afspraken moeten worden gemaakt over de te volgen procedure en plankosten.

- **Aanvullende financiële informatie krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein**

*Bij inhoudelijke behandeling van het raadsvoorstel krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein is om een nadere toelichting gevraagd op het financiële exploitatiemodel van beheerder Ploeg id3.*

Ploeg id3 voert voor 15 jaar het beheer over het voorterrein ('de betonnen plaat', ca. 20 ha.). In deze exploitatieperiode van 15 jaar nemen de inkomsten jaarlijks toe. Het is in het belang van gemeente en Ploeg id3 dat deze inkomsten zo snel als verantwoord mogelijk toenemen.

Hiermee kan een deel van de rentelasten van de gemeente voor het terrein worden inverdiend. Met het inverdiene van de rentelasten wordt tegemoet gekomen aan de wens van de raad om het structurele bedrag van € 1,6 miljoen terug te verdienen. Voor het terugverdienen is overigens het hele gebied in beeld (ca. 130 ha.) Ook in het gebied buiten het beheer van Ploeg id3 liggen op termijn verdienmogelijkheden. Zoals aangegeven in het raadsvoorstel is het Zeefgebouw momenteel het centrale middelpunt in de beheerplannen van waaruit de exploitatie van het voorterrein kan starten. Noodzakelijk daarbij is dat het gebouw geschikt gemaakt wordt voor exploitatiedoeleinden het gehele jaar door ongeacht seizoensinvloeden. Met de voorgestelde bijdrage van €400.000,- maken we het verdienmodel van Ploeg id3 mogelijk.

#### *Wijze van tijdelijke exploitatie voorterrein Ploeg id3*

De snelheid waarmee het voorterrein wordt geëxploiteerd wordt bepaald door de mate waarin Ploeg id3 op het Suikerunie terrein – samen met andere gebruikers en partijen – een aantrekkelijk werk- en leefklimaat realiseert. Tegelijkertijd wordt de mate waarin de inkomsten toe kunnen nemen ook bepaald door de lokale marktomstandigheden. Vertrekpunt hierbij is dat de functies op het Suikerunieterrein aanvullend moeten zijn op bestaand programma elders in de stad. Wij accepteren dat dit mogelijk kan leiden tot een langzamere groei van de opbrengsten.

Ploeg id3 werkt met een variatie in prijzen die rekening houdt met de mogelijkheden per type product, dienst of gebruiker in relatie tot de bijdrage die een initiatief aan het terrein en de stad toevoegt.

#### *15 jarig exploitatiemodel*

De kosten van de tijdelijke ontwikkeling en beheer van het terrein vallen uiteen in investeringen en terugkerende jaarlijkse kosten.

De investeringen betreffen de aanleg van wegen, leidingen, kabels en verlichting en de aanpak van achterstallig onderhoud aan het zeefgebouw, noodzakelijk om het gebouw wind en waterdicht te maken. Daarnaast gaat het om beperkte aanvullende eisen ten aanzien van beheer, zoals bediening van hekken en poorten.

De jaarlijks terugkerende kosten betreffen onder andere verhuurkosten en begeleiding van huurders, marketing en communicatie om huurders en bezoekers te trekken. En daarnaast kosten van beheer en onderhoud van wegen, nutsvoorzieningen en bestaande gebouwen. In de bijlage bij deze brief is het exploitatiemodel van Ploeg id3 opgenomen.

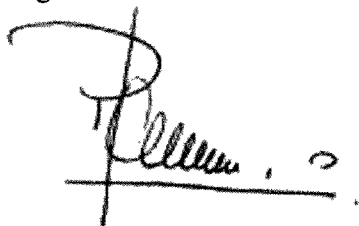
Het model geeft een totaal overzicht van de verwachte kosten en de baten en wordt eens per half jaar geactualiseerd. Ploeg id3 heeft haar model gebaseerd op principes die passen bij een organische ontwikkeling. Deze principes gaan er vanuit dat bij meer programma (opbrengsten) er ruimte is voor aanvullende investeringen in het openbaar gebied en infrastructuur, mocht dit nodig zijn. De basis is dat voorzichtig/robuust geraamd wordt zodat de exploitatie van het terrein flexibel blijft en maximaal kan meebewegen met de vraag. Dit draagt bij aan het doel te komen tot maximale opbrengsten in programma, dynamiek, gebruik en (maatschappelijk) rendement voor het terrein.

*Terugverdiencapaciteit gemeentelijke investering Zeefgebouw*

In het exploitatiemodel is de post 'afdracht gemeente' opgenomen. Dat is de huur die Ploeg id3 uit hoofde van de beheersovereenkomst aan gemeente dient te gaan voldoen. De huurprijs van het gehuurde voorterrein incl. opstallen wordt berekend als een percentage van de jaarlijks door huurder ontvangen onderhuur en eventuele andere inkomsten uit de exploitatie van het gehuurde. Dit percentage is de eerste vier jaar 0 procent en neemt dan toe van 0,13 % in jaar 5 tot uiteindelijk 21,8 procent in jaar 15. Met deze huursom wordt mede de voorgestelde gemeentelijke investering in het Zeefgebouw terugverdiend.

Naast de terugverdiencapaciteit in de tijdelijke exploitatie, dient de korte termijn investering ook de lange termijn ontwikkeling van het gebied, waar het zeefgebouw blijvend deel van uit zal maken. De investeringen nu zijn dus van blijvend nut en dragen bij aan het maken van een (nieuwe) plek in de stad.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

