



Dienst/Afd. RO/EZ/B&P/Kazemier

Onderwerp Aanvullende informatie Suikerfabriekterrein

drs. Roeland van der Schaaf
Wethouder

Ruimtelijke Ordening
Volkshuisvesting
Fysieke Wijkvernieuwing
Grondzaken
Monumenten
Grote Stedenbeleid
Cultuurverandering

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Bezoekadres
Grote Markt 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen
t 050 367 76 12
f 050 367 78 00
e roeland.van.der.schaaf@
groningen.nl
i gemeente.groningen.nl

Telefoon 050 367 83 01

Bijlage(n)

Ons kenmerk RO 13.3898912

Datum **19 SEP 2013**

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op woensdag 4 september 2013 sprak uw raadscommissie verkennend over het voorstel waarmee afboeken op het Suikerfabriekterrein wordt voorkomen en zo veel mogelijk rentelasten worden terugverdiend. Het college heeft u voorgesteld dat te realiseren door over te gaan tot de oprichting van een maatschappelijke onderneming voor de tijdelijke ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein. Bestaande initiatiefnemers/prijswinnaars zouden moeten kunnen deelnemen aan deze maatschappelijke onderneming.

Het financiële belang van de gemeente is dat de tijdelijke activiteiten opbrengsten genereren waarmee de rentelasten van de boekwaarde en de beheerskosten van het terrein (1,6 miljoen euro per jaar) gedeeltelijk of geheel kunnen worden terugverdiend zodat de boekwaarde de komende jaren niet verder oploopt.

Met de optelsom van de huidige initiatieven halen we deze taakstelling niet. Een eerste doorrekening van de huidige plannen maakt dat snel duidelijk. De initiatiefnemers die relatief weinig vierkante meters nodig hebben (de Wolkenfabriek, het Hondenpark en de Stadsboerderij) betalen weliswaar huur of pacht, maar opgeteld realiseren we daarmee opbrengsten tussen de 50.000 en 100.000 euro per jaar. Aanvullende initiatieven die een hogere pacht prijs kunnen betalen zijn dus noodzakelijk. Het verdienmodel van de maatschappelijke onderneming gaat er vanuit dat er plaats is voor aanvullende klein- en grootschalige initiatieven.



Op dinsdag 17 september a.s. krijgt u een presentatie van twee grootschalige initiatieven: het Suikerveld van Carex en partners en de Suikerkas van het NLTO en de Floriade-partners. Beide "gebiedskoncepten" maken gebruik van een groter deel van het beschikbare oppervlak. De verdienpotentie van beide initiatieven is tot dusver onbekend gebleven. Van beide plannen ontbreekt de doorrekening of businesscase.

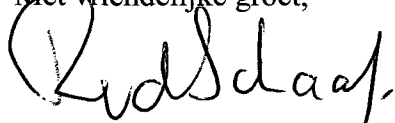
Het plan Suikerveld van Carex, bureau Stroming en Artes gaat uit van gebruik van het gehele gebied (130 hectare) waar geen huuropbrengst voor de gemeente tegenover staat. Eventuele inkomsten uit tijdelijke activiteiten investeert Carex c.s. in de natuurontwikkeling van dit gebied. In ruil daarvoor neemt Carex het beheer van het gebied uit handen van de gemeente. Er ontstaat indirecte, maatschappelijk waarde voor de stad, zo stelt Carex, maar het effect op de boekwaarde is negatief. Die loopt de komende twintig jaar verder op met 1,6 miljoen euro per jaar doordat de rente niet wordt goedgemaakt. Daarnaast wordt de gemeente door Carex gevraagd te investeren in de ontsluiting en toegankelijkheid van het gebied; deze investeringen komen daarmee bovenop de oplopende boekwaarde. Carex heeft een groot netwerk aan potentiële gebruikers. Als deze bestaande locaties in de stad verruilen voor het Suikerveld ontstaat leegstand in bestaande panden in de stad. Het plan Suikerveld gaat niet in op dit kannibaliserings-risico. Het Suikerveld geeft daarnaast expliciet aan niet met de initiatiefnemers voor de Suikerkas te willen samenwerken. Het plan Suikerveld sluit volgens hen de Suikerkas uit.

Het plan Suikerkas gebruikt een minder groot maar nog steeds substantieel oppervlak. De initiatiefnemers geven aan nog zeker een aantal maanden nodig te hebben voor een haalbaarheidsstudie met mogelijke investeerders. Er is nog geen businesscase en er heeft zich nog geen enkele ondernemer of investeerder verbonden aan dit plan. Het gaat zeker nog een half jaar duren voordat er duidelijkheid is over de businesscase. De verdienpotentie van de Suikerkas is dus nog onbekend. Concrete plannen zijn er nog niet en de voorgespiegelde synergie is door ons niet op geld te zetten.

Als we het voorstel tot de oprichting van een maatschappelijke onderneming vergelijken met de nu bekende informatie over het Suikerveld en de Suikerkas dan levert dit het volgende beeld op:

	Maatschappelijke Onderneming	Suikerveld	Suikerkas
Benodigd oppervlakte	Flexibel in te vullen (groeimodel)	Volledig (130 ha.)	Omvangrijk (ca. 60 ha.)
Inkomsten uit huur	Oplopend, afhankelijk van het aantal initiatieven	0	Onbekend
Effect op de boekwaarde	Positief	Negatief	Onbekend
Invloed gemeente	Kaderstellend	Geen	Kaderstellend
Ontvankelijk voor andere initiatieven	Positief	Beperkt	Positief

Met vriendelijke groet,



R. (Roeland) van der Schaaf,
wethouder.