

Raadsvoorstel

Onder embargo tot vrijdag 3 oktober 2025 11:00 uur



Onderwerp Herziening gebiedsbegroting De Suikerzijde BV 1-1-2025

Telnr. 14 050 Bijlagen 1 (GEHEIM)

Registratienummer 281016-2025

Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Nijenhuis

Langetermijn agenda LTA ja: ☒ Maand 11 Jaar 2025
(LTA) Raad LTA nee: ☐ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het aantal woningen in De Suikerzijde te verhogen van 5.000 naar 5.500, waarvan 2.500 in deelgebied Noord;
- II. het aandeel sociale huur in deelgebied Noord te verhogen met 250 woningen van 25% naar 30% (750 woningen in totaal) en het aandeel middenhuur woningen te verhogen met 175 woningen van 5% naar 10% (250 woningen in totaal);
- III. het negatieve financiële effect ad 8,75 miljoen euro op de gebiedsbegroting van De Suikerzijde door de toevoeging van sociale en middenhuur woningen te dekken door een verhoging van de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen ad 8,75 miljoen euro;
- IV. hiertoe een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van 9,743 miljoen euro (bestaande uit 8,75 miljoen euro voor het tekort en 993 duizend euro voor de investeringen horend bij de verhoging (indexatie) van de WOKT subsidie . Hiermee komt het totale krediet voor de gebiedsontwikkeling Suikerzijde op 161,2 miljoen euro.

Samenvatting

De gebiedsbegroting van De Suikerzijde wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door de Algemene vergadering van Aandeelhouders van De Suikerzijde BV. Vervolgens wordt de raad hierover geïnformeerd door het college. De voorliggende herziening van de gebiedsbegroting van De Suikerzijde BV is dit keer niet enkel te typeren als een technische herziening. Naast het actualiseren van de financiële techniek, zoals parameters en fasering, is er deze keer ook sprake van een programmawijziging. Die bestaat uit het verhogen van het aantal woningen in deelgebied Noord van 2.000 naar 2.500 woningen en daarmee gaat het totaal aantal woningen in De Suikerzijde van 5.000 naar 5.500. Het aandeel sociale huur in Deelgebied Noord wordt verhoogd naar 30% en het aandeel middenhuur naar 10%. De programmawijziging leidt tot een tekort op de gebiedsbegroting. Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de programmawijziging. Met 8,75 miljoen euro aan aanvullende middelen sluit de gebiedsbegroting van De Suikerzijde op een klein positief resultaat van 278 duizend euro op netto contante waarde. Voor de gebiedsbegroting van 2024 werd nog een positief resultaat van 1,2 miljoen euro verwacht.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- V. het krediet van 9,743 miljoen euro te dekken uit
 - A) €250.000,- aan structurele middelen vanuit actieplan sociale huur en
 - B) een storting in de bekleemde reserve kapitaallasten vanuit de reserve Suiker ad 2.651.000,- euro en
 - C) de verhoging ad 993.000 euro vanwege indexering van de al eerder toegekende WOKT subsidie;
- VI. kennis te nemen van de herziening gebiedsbegroting De Suikerzijde BV 1-1-2025;
- VII. de begroting 2025 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

De voorliggende gebiedsbegroting van De Suikerzijde BV wordt jaarlijks geactualiseerd en gedeeld met college en raad. De herziening is in 2025 te typeren als een programmatisch gewijzigde gebiedsbegroting. Het totale woningprogramma is verhoogd van 5.000 naar 5.500 woningen. De 500 extra woningen worden toegevoegd in deelgebied Noord, waarvan het aantal woningen nu op 2.500 stuks komt. De programmaverdeling in deelgebied Noord is gewijzigd van 25% sociaal, 54% betaalbaar en 21% hoger segment naar een verdeling van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% hoger segment.

Kader

De “bijlage herziening Gebiedsbegroting de Suikerzijde 1-1-2025” is geheim verklaard en onder oplegging van geheimhouding aan de raad verstrekt. Reden is dat de Suikerzijde BV de bedrijfs- dan wel fabricagegegevens die in de bijlagen zijn opgenomen aan de gemeente in vertrouwelijkheid heeft medegedeeld (artikel 5.1 lid 1 sub c Woo). Daarnaast kunnen de economische dan wel financiële belangen van de gemeente geschaad worden als informatie uit de bijlagen openbaar wordt (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo).

Op 21 december 2022 is de gebiedsbegroting van De Suikerzijde B.V. vastgesteld door uw raad. Hiermee heeft uw raad de financiële kaders van de gebiedsontwikkeling bepaald. In hetzelfde raadsvoorstel is opgenomen dat De Suikerzijde B.V. jaarlijks haar gebiedsbegroting herzielt en na vaststelling door de AvA ter kennisgeving aan de raad aanbiedt.

Argumenten en afwegingen

In het stedenbouwkundige plan voor deelgebied Noord uit 2020/2021 is rekening gehouden met een programma van 2.000 woningen en 55.000 m2 voorzieningen. Dit programma is destijds binnen het maximale scenario van het MER onderzocht en in de structuurvisie De Suikerzijde vastgesteld. Nadere verkenning naar de vervolgfase heeft nu opgeleverd dat het aantal woningen van 2.000 naar 2.500 woningen kan worden opgehoogd; het totale voorzieningenprogramma blijft ongewijzigd.

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van de volgende bouwvelden is gekeken naar de ervaringen die zijn opgedaan bij de eerste bouwvelden. Ook zijn de programmatische invulling, de woningbehoefte, de woningmarkt in Groningen, financiële, milieutechnische en planologische kaders nader beschouwd.

De uitwerking van de eerste bouwvelden heeft ons een aantal zaken geleerd. In deze eerste fase zijn een aantal keuzes gemaakt (uitwerking ten aanzien van collectieve tuinen, parkeren, energie en openbare ruimte) waarmee de kwaliteit van het plan wordt versterkt. Door op maaiveld het parkeren te beperken en zoveel mogelijk collectief te organiseren, blijft er ruimte over voor onder andere collectieve en openbare tuinen. Om deze kwaliteit in de rest van deelgebied Noord door te kunnen zetten, is een nadere verkenning gedaan naar het te realiseren programma voor de volgende bouwvelden. Het is de ambitie een stedelijk, gemengd en gevarieerd woningaanbod te creëren voor verschillende doelgroepen met diversiteit in woningcategorieën en woningtypologieën. Verder is gebleken dat er meer woningen in deelgebied Noord passen dan waar aanvankelijk vanuit was gegaan. Dit komt onder andere omdat ten opzichte van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan uit 2020-2021 het aandeel sociale huur vergroot is en nieuwbouwwoningen – mede als gevolg van de enorme stijging in realisatiekosten – relatief kleiner geworden zijn om ze betaalbaar(der) te maken. In de nadere verkenning zijn verschillende scenario's uitgewerkt, waarbij de voorkeur uit is gegaan naar het scenario van 2.500 woningen in deelgebied Noord met een programmaverdeling van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% hoger segment.

De belangrijkste overwegingen voor dit scenario zijn:

- Uitgaan van een verhouding van circa 30-40-30 sluit goed aan bij landelijke en gemeentelijke doelstellingen.
- Sociaal: een groter aandeel sociale huur om in de grote behoefte aan sociale huurwoningen te voorzien.
- Midden (1): Met een lager aandeel van de middencategorie komt de verdeling tussen de drie categorieën beter in balans. In de huidige gebiedsbegroting was de middencategorie in deelgebied Noord namelijk 50%. De haalbaarheid van het middensegment staat namelijk steeds meer onder druk en leidt tot steeds meer eenvormigheid in woonproducten, namelijk appartementen tussen 50 en 75m².
- Midden (2): een groter aandeel middenhuur (van 5 naar 10%). In Fase 1 worden relatief veel middenhuur woningen gebouwd door de corporaties. Willen we dit continueren, dan zal het aandeel middenhuur groter moeten zijn. Bovendien zien we in andere steden dat middenhuur een steeds prominentere plaats krijgt in het middensegment.
- Hoog: het hogere segment van 30% draagt in belangrijke mate bij aan het financiële resultaat van Noord.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het toevoegen van extra woningen en het verhogen van het aandeel sociale- en middenhuur voorzien in een maatschappelijke behoefte. In Groningen is de woningmarkt krap en is veel vraag naar sociale en middenhuur woningen. Het verhogen van het aantal sociale en middenhuur woningen is afgestemd met de woningbouwcorporaties, zij staan hier positief tegenover.

Financiële consequenties

De programmawijziging is verwerkt in de voorliggende gebiedsbegroting. Er wordt voorzien dat er naar rato meer sociale en middenhuur woningen komen met lagere grondopbrengsten en de gebiedsbegroting negatief wordt. Om tot een sluitende gebiedsbegroting te komen is €8.750.000,- aan aanvullende middelen noodzakelijk. Deze middelen worden beschikbaar gesteld door €250.000,- aan structurele middelen beschikbaar te stellen vanuit actieplan sociale huur, daarnaast wordt er vanuit de reserve Suiker €2.651.000,- in de bekleemde reserve kapitaallasten gestort om zo het tekort op de gebiedsbegroting te compenseren.

Met aanvullende middelen sluit het resultaat van de gebiedsbegroting op €278.000,- positief op netto contante waarde. Ter vergelijking, het resultaat van de gebiedsbegroting 2024 sloot op €1.231.000,- positief op netto contante waarde.

BEGROTINGSWIJZIGING EXPLOITATIE 2025 (x € 1000)		Bijdrage bovenwijkse voorziening Suiker						
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	Inc/str	Lasten	baten	Saldo voor res.mut.	Toevoeging reserves	Saldo na res.mut.
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.4 Overige Economie	I			0		2.651
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.4 Overige Economie	I			0	2.651	-2.651
Totaal				0	0	0	2.651	0

BEGROTINGSWIJZIGING INVESTERINGEN 2025 (x € 1000)

DIRECTIE:		Herziening gebiedsbegroting Suiker					
LOOPTIJD:							
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	Inc/str	Lasten	baten	Saldo te activeren	
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.4 Overige Economie	I	9.743	993	8.750	
Totaal				9.743	993	8.750	

Het uitvoeringskrediet wordt opgehoogd met € 9.743.000,-. De verhoging bestaat voor € 8.750.000,- voor de eerder genoemde aanvullende middelen en voor € 993.000,- voor een verhoging van de al eerder toegekende WOKT subsidie. De WOKT subsidie was vanaf de start opgenomen in de gebiedsbegroting, maar de beschikking is pas na het opstellen van de herziening gebiedsbegroting 2024 verleend. Het ministerie heeft in de beschikking het subsidiebedrag verhoogd vanwege indexering.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Het investeringsprogramma en de grondexploitatie worden jaarlijks herzien. In het kader van eenduidigheid hebben we ervoor gekozen de herziening van de grondexploitaties van Stadshavens, de Suikerzijde en Meerstad door middel van

een raadsvoorstel aan uw raad voor te leggen. Wanneer er geen krediet wordt aangevraagd, zou een brief aan de raad ook volstaan. Met de Auditcommittee gaan we in gesprek hoe we de herziening van de grondexploitatie van Stadshavens, de Suikerzijde en Meerstad in het vervolg aan uw raad aanbieden.

Lange Termijn Agenda

De gebiedsbegroting wordt jaarlijks herzien en loopt synchroon met de planning van de gemeentelijke grondexploitatie en gemeentebegroting

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Roelien Kamminga

secretaris,
Sander Gerritsen

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.