

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De voorliggende gebiedsbegroting van De Suikerzijde BV wordt jaarlijks geactualiseerd en gedeeld met college en raad. De herziening van de gebiedsbegroting is in 2024 te typeren als een technische herziening. Er hebben zich sinds vaststelling in 2023 geen majeure programmatische en/of inhoudelijke wijzigingen voorgedaan. Daarom beperken we ons in deze herziening tot het actualiseren van de financiële techniek, horend bij een gebiedsbegroting.

Kader

De bijlage “herziening Gebiedsbegroting de Suikerzijde 1-1-2024” wordt 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

Zie financiële consequenties.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

nvt

Financiële consequenties

Input technische herziening:

- Parameters

De gemeente Groningen heeft in januari 2024 een notitie opgesteld over de economische ontwikkelingen en marktomstandigheden en de vertaling ervan naar bandbreedtes van relevante parameters binnen gebiedsontwikkeling. Deze notitie bestaat uit het landelijke beeld vanuit de Outlook grondexploitaties van Metafoor, en een verfijning aan de opbrengstenkant door eigen onderzoek naar de Groningse marktsituatie. Het document kan worden beschouwd als brondocument waarop gemeente en gebiedsontwikkeling BV's haar parameters kunnen baseren. Voor de herziening van de gebiedsbegroting 2024 heeft de directie van de Suikerzijde de parameters bepaald op 2% kostenstijging en 1,5% opbrengstenstijging. Dit past binnen de bandbreedtes van de parameternotitie van de gemeente Groningen.

- Programma

Het programma is ongewijzigd.

Uitkomsten herziening

Overzicht belangrijkste wijzigingen van de gebiedsbegroting 2023:

-Saneringskosten

Bij de herziening 2023 werd De Suikerzijde BV geconfronteerd met forse prijsstijgingen op civiel vlak. Toen is onder meer bezuinigd op sanering. Vanwege de ontheffing Wet Natuurbeheer is het ontwerp van het park aangepast, dat betekent dat er mogelijk meer vervuilde grond te verwerken is. Daarom is de eerdere bezuiniging nu weer teruggedraaid.

-Bouwrijp

1. Het toevoegen van een kunstwerk in de stadsstraat ter hoogte van het park. In het kader van de ontheffing van de Wet Natuurbeheer (vleermuis) is het noodzakelijk dat er ter hoogte van het park ook aan de zuidkant van de stadsstraat een aansluitende waterpartij wordt gerealiseerd. Dat betekent dat er een kunstwerk in de stadsstraat noodzakelijk is waardoor de vleermuizen onder de stadsstraat door kunnen vliegen. Dit is een tentatieve raming, de nadere uitwerking wordt meegenomen in het totaal ontwerp van het park.

2. Het toevoegen van een stelpost voor het realiseren van speelvoorzieningen. Die waren eerder niet meegenomen.

3. Het verplaatsen van het deel stadsstraat behorend bij het park naar de post Bouwrijp vanuit de post Kunstwerken

4. Wijzigingen in profielen die goedkoper uitvallen.
5. Een meevallende aanbesteding op de tijdelijke fietsroute Voorterrein.

-Kunstwerken

1. De kosten van de 2e brug zijn geactualiseerd aan de hand van de prijzen van de Bietenbrug. Dit levert meerkosten op. Het bijbehorende onvoorzien en V&T zijn niet opgehoogd.
2. Het verplaatsen van het onderdeel stadsstraat naar de post bouwrijp verlaagt de post.
3. De kosten van het park zijn opnieuw geraamd op basis van de tekening van de ecologische ontheffing. Doordat er meer water moet blijven, vallen de realisatiekosten lager uit. Het definitieve ontwerp van het park wordt op dit moment gemaakt, daar hoort dan ook een nieuwe raming bij.

-Opbrengsten

De samenwerkingsovereenkomst met Dura Vermeer en Nijestee is verwerkt in de fasering van de opbrengsten.

-Bijdragen

De fasering van de SIF bijdrage is in lijn gebracht met de fasering van de bovenwijkse voorzieningen.

-Boekwaarde

De boekwaarde van de opbrengsten is aangepast door de SIF bijdrage toe te rekenen aan de al gefactureerde bovenwijkse investeringen (met name het 1e compensatiegebied en de termijnfacturen van de eerste brug).

Resultaat

Met bovenstaande wijzigingen sluit het resultaat van de gebiedsbegroting op 1,2 miljoen euro positief op netto contante waarde. Ter vergelijking, het resultaat van de gebiedsbegroting 2023 sloot op 1,5 miljoen euro positief op netto contante waarde.

Risico's en Weerstandvermogen

Er wordt jaarlijks een actualisatie van een risicoanalyse opgesteld. Om de risico's af te dekken beschikt De Suikerzijde BV over risicobuffers. De risicobuffers kunnen bestaan uit het verwachte resultaat, posten onvoorzien binnen ramingen of eigen vermogen. Bij de oprichting van De Suikerzijde BV heeft de gemeente een agiostorting van € 15 miljoen gedaan om ervoor te zorgen dat De Suikerzijde BV over voldoende vermogen beschikt om de eigen risico's en tegenvallers af te kunnen dekken.

Gezien de inhoud van de gebiedsbegroting, de agiostorting en het licht positieve saldo op eindwaarde zou De Suikerzijde BV in staat moeten zijn om optredende risico's uit de eigen buffers af te dekken.

In het gemeentelijke weerstandvermogen wordt rekening gehouden met een risico van het niet terugbetalen van de agiostorting van 15 miljoen euro. Het risico wordt als laag (kans 25%) gekwalificeerd. Daarmee is dit risico voor 3,75 miljoen euro in het benodigde gemeentelijke weerstandvermogen opgenomen.

Overige consequenties

nvt

Vervolg

In het kader van eenduidigheid hebben we er voor 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 Auditcommissie gaan we in gesprek hoe we de herziening van de grondexploitaties 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 grondexploitaties en gemeentebegroting

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.