

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein**

Registratienr. 5204957 Steller/telnr. L. Hellinga/ 8686 Bijlagen 0

---

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadsc commissie	R&W 9-9-2015

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. een investeringskrediet Zeefgebouw van € 393.000,-- te verlenen en deze te dekken voor € 293.000,-- uit het Bouwoffensief 2015 en voor € 100.000,-- uit ISV 2014;
2. de gemeentebegroting 2015 te wijzigen.

---

### Samenvatting

Op 25 september 2013 heeft uw raad het kader voor het tijdelijke gebruik van het Suikerfabriekterrein vastgesteld. Dit kader heeft er uiteindelijk toe geleid dat op 20 april 2015 een overeenkomst is gesloten met Exploitatie Suikerunie terrein bv (Ploeg ID3) om het terrein tot 30 april 2030 te verhuren. Afgelopen voorjaar is een vliegende start gemaakt met de voorbereidingen voor het lustrum van Vindicat. Hiermee is een aantal eerste investeringen mogelijk gemaakt.

In dit voorstel wordt de raad voorgesteld om verder te investeren in het zeefgebouw op het suikerunieterrein. Met deze investering kan er een vervolg worden gegeven aan de exploitatie van het terrein vanuit het zeefgebouw en kan het zeefgebouw ook in de winter worden gebruikt.

## **Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

### **Aanleiding en doel**

---

Na afronding van de prijsvraag heeft u op 25 september 2013 het kader vastgesteld voor het tijdelijke gebruik van het Suikerunie terrein.

Daarmee heeft u groen licht gegeven voor de voorbereiding en vorming van een maatschappelijke onderneming voor de (tijdelijke) ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein. U heeft verder besloten een kwartiermaker aan te stellen die de contouren van de maatschappelijke onderneming uit zou werken inclusief de juridische, planologische en financiële kaders. Ook zou, in samenspraak met marktpartijen, het businessplan verder moeten worden verfijnd.

In eerste instantie heeft ons college het spoor van de maatschappelijke onderneming opgepakt. Maar bij de uitwerking bleek dit op een aantal juridische, praktische alsook financiële bezwaren te stuiten.

In juli 2014 hebben wij besloten partijen uit te nodigen om een voorstel te doen voor het beheer van het voorterrein van het Suikerunieterrein. Wij hebben u daarover schriftelijk geïnformeerd in juli en november 2014. Uiteindelijk hebben twee partijen van deze uitnodiging gebruik gemaakt. Aan de hand van een voorstel, een presentatie en een gesprek hebben we begin dit jaar een keuze gemaakt voor Ploeg ID3.

Op 20 april 2015 is een samenwerkingsovereenkomst en een huurcontract afgesloten met Exploitatie Suikerunie Terrein bv, de entiteit die door Ploeg ID3 en partners is opgericht voor het beheer van het Suikerunieterrein. De gemeente en Ploeg ID3 ervaren grote belangstelling bij ondernemers, maatschappelijke organisaties en nieuwe initiatieven om zich op het terrein te vestigen. Geïnteresseerde partijen herkennen de potentie van het gebied, willen graag pionieren en zien het Suikerunie terrein als knooppunt tussen verschillende typen economie, tussen verschillende delen van de stad en tussen stad en ommeland.

Het lustrumfeest van Vindicat heeft er voor gezorgd dat er een aantal investeringen voor de toekomst kon plaatsvinden. Door Ploeg ID3 is de toegankelijkheid en brandveiligheid van het gebouw aanmerkelijk verbeterd. Hierdoor zijn zowel het terrein als het zeefgebouw geschikt gemaakt voor fors hogere bezoekersaantallen.

Naast deze grote activiteit op het terrein, heeft ook het Kindertimmerdorp Groningen dit jaar weer plaatsgevonden aan de voorzijde van het zeefgebouw en vindt momenteel de fototentoonstelling Noorderlicht plaats in het gebouw.

Recent is ook bekend geworden dat Paradigm zich wenst te vestigen op het voorterrein. Wij staan vooralsnog positief ten opzichte van dit genomen initiatief en zien de verdere uitwerking daarvan tegemoet. De mogelijkheden en beperkingen van het Suikerunieterrein als evenementenlocatie zullen dit najaar nader worden uitgewerkt in een locatieprofiel.

Door Ploeg ID3 – als beheerder van het terrein - is het lustrumfeest van Vindicat beschouwd als start van de tijdelijke activiteiten op het terrein. Met name het zeefgebouw is het belangrijkste goed dat de beheerder van het terrein momenteel kan aanbieden. Ploeg ID3 is momenteel met ons in overleg om na afronding van het lustrumfeest het zeefgebouw geschikter te maken voor exploitatiedoeleinden. Zonder deze investering in het zeefgebouw is verdere exploitatie van het gebouw niet mogelijk. In het overleg met ons worden nadrukkelijk de cultuur historische waarden van het zeefgebouw betrokken.



De huidige staat van het zeefgebouw is dusdanig dat evenementen slechts in de zomer plaats kunnen vinden en ook dan worden afzonderlijke evenementen geconfronteerd met hoge initiële investeringen. Om de maatschappelijke en economische potentie van het gebouw te benutten zijn ook verwarming, isolatie en basisnutsvoorzieningen in het hele gebouw noodzakelijk.

Om het gebouw en daarmee het Suikerunie terrein daadwerkelijk de gewenste functie te laten vervullen, zijn aanvullende investeringen nodig in het gemeentelijke gebouw. Ploeg ID3 heeft in het bidbook en business case een eerste raming van noodzakelijk grootschalig onderhoud opgenomen. Sindsdien is proefondervindelijk en in overleg met gemeentelijke afdelingen VTH en EZ gebleken dat meer investeringen noodzakelijk zijn om de gebouwen voor nu en voor de toekomst te blijven gebruiken voor de beoogde exploitatiedoelinden.

Ploeg ID3 heeft naast de eigen ervaringen en de ervaringen van Vindicat, ook diverse culturele ondernemingen en organisaties in Groningen geconsulteerd over de noodzakelijke aanpassingen aan het zeefgebouw. Uitkomst is dat minimaal het volgende noodzakelijk is:

- vloerverwarming op de verdieping, inclusief egalisatie van de verschillende vloerniveaus
- isolatie van het dak, inclusief maatregelen tbv akoestiek en geluidsoverlast
- krachtstroompunten
- wateraanvoer en -afvoerpunten
- (brand-)veiligheid van het gebouw
- versteviging / behoud glazenwand, zodat verantwoord gebruik van beide ruimtes mogelijk is
- ontwikkelen werkplekken voorkant zeefgebouw

Deze investeringen zijn op hoofdlijnen reeds benoemd in het bidbook van Ploeg ID3. Met het bidbook heeft Ploeg ID3 de tender gewonnen voor het 15-jarige beheer van het voorterrein.

Strekking van dit raadsvoorstel is dat de noodzakelijke basisinvesteringen in het gebouw kunnen gaan plaatsvinden, waarna initiatieven uit de markt vervolgens gebruik kunnen maken van het Zeefgebouw.

## Kader

---

Gemeente Groningen en Ploeg ID3 streven naar het activeren van de cultuurhistorische waarde van de gebouwen op het Suikerunie terrein. Evenementen en manifestaties maken dit bijzondere bezit van de stad voelbaar en tastbaar voor alle stadjs. Tegelijkertijd dragen evenementen en manifestaties bij aan het versterken van het innovatieve, creatieve en duurzame imago van Groningen. Daarmee leveren deze evenementen een bijdrage aan de verdere economische en sociale ontwikkeling van Groningen.

Gelijktijdig wordt ook gewerkt aan een lange termijn visie voor het gehele terrein. Deze visie vormt de lange termijn basis voor gemeentelijke investeringen in de basis infrastructuur ter ontsluiting van het terrein en de aansluiting van het terrein op de stad. Zonder deze basis investeringen in nutsvoorzieningen en infrastructuur op het terrein, maakt het terrein in termen van functionaliteit nog altijd geen deel uit van de stad. Het is onze overheidsverantwoordelijkheid om met investeringen in de infrastructuur marktpartijen te interesseren voor het gebied.

De visie dient gelijktijdig de basis te vormen voor de markt om toekomstige investeringen te plegen op het terrein. De bedoeling is dat deze visie rond de jaarwisseling aan u wordt aangeboden met een financieel voorstel voor de overige 'no regret' investeringen in de basis infrastructuur.

## Argumenten en afwegingen

---

Het gemeentelijk verdienmodel van het tijdelijke beheer is mede afhankelijk van de grootte van de omzet die Ploeg ID3 kan behalen met tijdelijke beschikbaarstelling van het terrein incl. opstallen. Het zeefgebouw is het belangrijkste gebouw dat geëxploiteerd kan worden voor diverse doeleinden. Naar verwachting verdient de gemeente de initiële investering terug binnen de tijdelijke beheertermijn.

Begin 2015 heeft Ploeg ID3 de uitgeschreven tender naar beheer van het terrein gewonnen. Vervolgens zijn er diverse overeenkomsten opgesteld om het tijdelijke beheer voor 15 jaar te verankeren.

## Financiële consequenties

---

Investeringen Zeefgebouw	
Vloerverwarming Zeefgebouw	€ 80.000,00
Kachel	€ 75.000,00
Dak Zeefgebouw (excl. PV panelen GRESCO)	€ 113.000,00
Overige aanpassingen Zeefgebouw	€ 35.000,00
Water Stroom en riolering in Zeefgebouw	€ 90.000,00
Subtotaal	€ 393.000,00

Door de activiteiten van Vindicat heeft PloegID3 zoals eerder vermeld de mogelijkheid genomen om in plaats van tijdelijke maatregelen in het gebouw het gebouw definitief geschikt te maken voor grote groepen. Deze maatregelen zijn in nauw overleg met ons genomen. De investering was in totaal € 265.000,- waarvan € 200.000,- via een lening van het SvN en het inzetten van de huurinkomsten van Vindicat á € 65.000,- als investering in het gebouw. Deze investering is gedragen door de beheerder van het terrein.

In de samenwerkingsovereenkomst met de beheerder is afgesproken dat er uiteindelijk een taakstellende kredietfaciliteit ter hoogte van € 1.588.000 zal komen. Dit totaalkrediet is bedoeld voor de gemeentelijke (basis)investeringen op het terrein en het gebouw die benodigd zijn zodat de beheerder het terrein kan gebruiken. Het grootste deel van deze investeringen is gericht op de benodigde infrastructuur (ca € 1,1 miljoen) met name riolering en energie. Deze kredietaanvraag is een eerste stap naar het totaalkrediet, welke ook aan de raad zal worden voorgelegd.

Het zeefgebouw en een gedeelte van het terrein is weer aangesloten op het riool door middel van een extra investering van € 95.000,-. Deze investering kwam dit jaar ten laste van het structurele budget van € 1,6 miljoen voor het Suikerunieterrein. Hiervan gaat ongeveer € 1,2 miljoen naar rente.

Voor het overige beheer resteerde nog een bedrag van bijna € 400.000,- . Hiervan is € 100.000,- beschikbaar gesteld voor het maken van de lange termijn visie. Resterde voor OZB, nutsvoorzieningen, investeringen, beheer (inclusief de gemeente uren) nog een kleine 3 ton.

Op dit moment houden wij rekening met een overschrijding aan het einde van dit jaar. Deze overschrijding betreft € 150.000,- die wordt veroorzaakt door een overschrijding op het aantal uren die beschikbaar waren voor de beheertaken die we tot voor kort hadden als gemeente, maar die nu zijn overgedragen aan ID3 en verder heeft de gemeente om het lustrum van Vindicat mogelijk te maken een aantal investeringen naar voren moeten trekken op gebied van nutsvoorzieningen en sanitair. Daarnaast staan nog een aantal opgelegde OZB-heffingen open uit de jaren 2011, 2012, 2013 en 2014 voor een bedrag van € 250.000,-. Dit leidt in 2015 ook tot een overschrijding.

Tenslotte is de afgelopen jaren gebleken dat er geregeld onverwachte zaken optreden. Wij houden rekening met mogelijkheid dat deze zich ook in de tweede helft van 2015 nog voor kunnen doen. U wordt hier nader over geïnformeerd middels Voortgangsrapportage II. Voor 2016 dient het structurele budget van € 1,6 mln taakstellend te zijn.

Kortom, naast de investeringen op en om het zeefgebouw is Ploeg ID3 de afgelopen 6 maanden volop aan de slag gegaan om het terrein onder de aandacht te brengen bij een breed publiek en zijn er in de verdere uitwerking mooie verbindingen ontstaan met de stad, op cultureel, onderwijs, ondernemerschap en op stedenbouwkundig niveau.

#### *Exploitatie opzet van het zeefgebouw 2016*

Totaal is het gebouw ongeveer 4000 m2 waarvan de 2000m2 op de verdieping het meest geschikt is voor het organiseren van evenementen. De prognose van de huur inkomsten voor het zeefgebouw zijn als volgt ingeschat door de Ploeg ID3.

Wolkenfabriek	€ 12.000,- per jaar een en ander afhankelijk van de omzet
Grote evenementen	€ 28.000,- per evenement € 7.000,- 4x per jaar
Noorderlicht	€ 10.000,-
Markten	€ 20.000,- per markt € 5.000,- 4x per jaar
Bedrijf en school feesten	€ 12.000,- per jaar totaal
Overige	<u>€ 20.000,- per jaar</u>

€102.000, per jaar aan bruto inkomsten zeefgebouw

Toevoeging flex kantoren en overige bedrijfsruimte volgt in 2016 opdat ook deze ruimten verhuurd kunnen gaan worden.

#### *Opbrengsten gemeente*

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.

#### *Toelichting op dekkingsbronnen*

1. middelen bouwoffensief 2015.

Beschikbaar voor het Bouwoffensief 2015 is € 1.763.000,-. Van dit bedrag is heden nog 372.000 beschikbaar, van waaruit 293.000 uit bouwen in stad (onderdeel cofinanciering) wordt ingezet voor dit krediet.

2. ISV 2011-2014

In 2011 is door uw raad besloten om € 1 miljoen beschikbaar te stellen voor de tijdelijke ontwikkelingen op het suikerunieterrein. Hiervan is inmiddels 8 ton besteed. Met dit voorstel wordt € 100.000 aangewend voor investeringen in het zeefgebouw.

Kantoor PvanB architecten in het zeefgebouw



*Begrotingswijziging*

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet  
Zeefgebouw Suikerunieterrein**

Betrokken directie	B&O
Soort wijziging	Investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015

<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
<i>02.4 Overige Economie en Werkgelegenheid</i>	393	393	0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	<b>0</b>

**Overige ontwikkelingen**

Op de overige delen van het Suikerfabriekterrein wordt ook gewerkt aan de eerste initiatieven. Zo heeft Terra als een fors gedeelte van het aan hun verhuurde terrein in gebruik genomen. Terra heeft op dit moment het Suikerunieterrein betrokken in een aantal aanvragen voor Europese programma's op het gebied van voedsel. Daarin wordt nadrukkelijk met de gemeente samengewerkt. Met andere initiatieven wordt terughoudend omgegaan in afwachting van de lange termijn visie waar momenteel aan gewerkt wordt.

**Vervolg**

Nadat uw raad heeft besloten tot het verlenen van het krediet, zullen de werkzaamheden aanvangen. Op dit moment wordt gewerkt aan een lange termijn visie voor het gehele terrein. De bedoeling is dat deze visie rond de jaarwisseling aan u wordt aangeboden met een financieel voorstel voor de overige investeringen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

de secretaris,  
Peter Teesink