

Bijlage bij Voorjaarsbrief 2025: Strategische investeringsprojecten die de begroting 2026 raken

In de begroting 2025 hebben we voor het eerst een financiële reservering voor de strategische investeringsagenda (SIA) opgenomen. De SIA bestaat uit 25 projecten die betrekking hebben op gebiedsontwikkeling, cultuur- en sportvoorzieningen, energietransitie en vervanging & verduurzaming. Deze projecten zijn essentieel voor het op peil houden van het voorzieningenniveau in stad en regio, maar ook om de ambities van Groningen als groeiende stad waar te kunnen maken. Uitgangspunt is dat we slim en verantwoord willen blijven investeren.

Bij een realisatiebesluit over strategische projecten moeten ook de benodigde middelen in de begroting beschikbaar zijn. In de begroting nemen we hiervoor een structurele financiële reservering op. Daarnaast is bij een aantal gebiedsontwikkelingen vooralsnog sprake van een incidenteel tekort. De dekking hiervan moet in eerste instantie komen uit de reserve sparen voor de toekomst.

Voor de begroting 2026 actualiseren we de SIA en maken we een nieuwe inschatting van de benodigde structurele reservering. Deze reservering komt in de plaats van de reservering die is opgenomen in de begroting 2025. Op deze manier kijken we elk jaar wat nodig is. Met de financiële reservering kunnen alleen de strategische investeringsprojecten worden gedekt die op kortere termijn gaan lopen en om besluitvorming vragen. De kosten voor de middellange en langere termijn worden betrokken bij volgende begrotingen. Voor de langere termijn na 2031 is een verdere aanvulling van de financiële reservering nodig.

In deze bijlage geven we een toelichting op de strategische investeringsprojecten die de begroting 2026 raken en die worden meegenomen bij het actualiseren van de financiële reservering voor de SIA. Realisatiebesluiten en (belangrijke) ontwikkelingen over individuele projecten worden afzonderlijk aan de raad voorgelegd.

Nieuw muziekcentrum

In een afzonderlijke brief (112595-2025) is de raad geïnformeerd over het nieuwe muziekcentrum. Op basis van de inzichten uit een quickscan hebben we geconcludeerd dat de bouw van een nieuw muziekcentrum onder één dak in het Spoorkwartier te complex, te duur en te risicovol is. Daarom hebben we gekozen voor renovatie van de huidige Oosterpoort en de bouw van een nieuwe popzaal in het Spoorkwartier. Op deze manier investeren we op een verantwoorde wijze die past bij de culturele ambities van Groningen en optimaliseren we de voorzieningen die er al zijn. Met de plannen voor één nieuwe grote popzaal en een renovatie ontstaan twee kleinere projecten die beter beheersbaar en faseerbaar zijn dan de bouw van een compleet nieuw muziekcentrum.

Opgave begroting 2026

In het najaar van 2025 leggen we de eerste fase van het voorbereidingskrediet voor De Grote Popzaal en de renovatie van de Oosterpoort voor aan de raad. Financieel moeten de plannen eerst nader uitgewerkt worden voor een inschatting kan worden gegeven van de benodigde middelen. Voor de begroting 2026 gaan we ervan uit dat de benodigde structurele middelen passen binnen de reeds gereserveerde middelen voor het nieuwe muziekcentrum.

Gebiedsontwikkeling Vitaliteitscampus en sportcentrum Karding

In de afgelopen periode is in het kader van de strategische investeringsagenda (SIA) gewerkt aan het herijken van de opgaves voor het sportcentrum op Karding en de integrale gebiedsontwikkeling van de Vitaliteitscampus. De varianten voor nieuwbouw van het sportcentrum zijn concreter uitgewerkt op programma, energieconcept, investering en exploitatie. Op basis van de uitkomsten van de herijking hebben wij de keuze gemaakt om voor de verdere uitwerking van de nieuwbouw van het sportcentrum te werken met één voorkeursvariant. In de voorkeursvariant gaan we uit van volledige nieuwbouw voor het volgende (sport)programma:

- Centraal entree- en horecagebied, kantoor/overleg/werkruimtes en centrale technische ruimten;
- IJsvoorzieningen: een schaatshal (met 400m-baan en een 30x60m ijsvloer op het middenterrein) en een ijshal (voor ijshockey, shorttrack en kunstschaatsen, met een 30x 60m ijsvloer en 1.000 toeschouwerplaatsen);
- Binnensportvoorzieningen: Een breedtesporthal, een competitiesporthal t.b.v. professioneel basketbal en volleybal (inclusief 3.000 vaste en 500 flexibele toeschouwerplaatsen), een trainingshal, twee dojo's, een trainingsruimte (voor warming-up/herstel/kracht-/fysiotraining) en mogelijk squash;
- Zwemvoorzieningen: Een breder 25m-bad met 8 banen (25 x 21 meter), een langer doelgroepenbad met 6 banen (25 x 15m) en een recreatief bad (met glijbanen, peuterbad en waterspeeltuin).

Uitgangspunt is dat alle programmaonderdelen 'onder-één-dak' nieuw worden gerealiseerd. Daarnaast is de keuze gemaakt de nieuwbouw van het sportcentrum los te koppelen van de verdere uitwerking van de gebiedsvisie en de bijbehorende grondexploitatie. De raad is geïnformeerd over de voorkeursvariant en gevraagd hier wensen en bedenkingen op te geven (145052-2025).

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we al rekening met de benodigde middelen voor Kardinge. Voor de begroting 2026 wordt dit geactualiseerd.

De verwachte investeringssom voor de voorkeursvariant van het nieuwe sportcentrum ligt tussen de 225 en 250 miljoen euro. Dit is hoger dan de raming opgenomen in de financiële reservering voor de SIA in de gemeentebegroting 2025. Daarin werd nog uitgegaan van behoud van het deel uit 2014 en zonder toevoeging van een competitiesporthal. We verwachten dat de totale structurele lasten van het sportcentrum iets lager uitvallen door een gewijzigde afschrijvingssystematiek en een actualisatie van de exploitatie. Voor het sportcentrum zijn de financiële uitgangspunten op dit moment gebaseerd op ramingen met bandbreedtes en vragen nadere uitwerking. De nadere uitwerking nemen we mee in de financiële reservering voor de begroting 2026.

Bij de gebiedsontwikkeling verwachten we een tekort. Hierin zitten onder andere kosten bouwrijp maken, aanleg parkeervoorziening, onderwijsprogramma en infrastructuur. Deze wijziging worden momenteel verder uitgewerkt en zullen worden opgenomen in de actualisatie van de raming voor de gemeentebegroting 2026.

Martiniplaza

Martiniplaza heeft een aanbod van theater, topsport, congres en events en is goed voor jaarlijks 500.000 bezoekers en een spin-off van 40 miljoen euro voor stad en regio. Omdat het pand niet meer van deze tijd is, werken we aan een toekomstbestendig Martiniplaza. Aanvankelijk richtten we ons hiervoor op 2030, maar dat wordt nu uiterlijk 2035. We moeten dus langer door met het huidige Martiniplaza, waarvoor een nieuw meerjarenonderhoudsplan is opgesteld.

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we al rekening met de benodigde middelen voor de instandhouding van Martiniplaza. In mei 2025 is een raadsvoorstel over de instandhouding en ontwikkeling van Martiniplaza aan de raad voorgelegd (58559-2025). Hierin is de benodigde structurele bijdrage voor een onderhoudsbijdrage en een risicobuffer opgenomen. Deze bijdrage wordt gedekt uit de in de begroting 2025 opgenomen financiële reservering voor de SIA.

Voor het realiseren van een toekomstbestendig Martiniplaza zal een aanzienlijke gemeentelijke bijdrage nodig zijn. Hier houden we nu nog geen rekening mee. Aangezien het om een groot bedrag gaat, zullen we hier op tijd voor moeten gaan sparen.

Museum aan de A

We willen het Noordelijk Scheepvaartmuseum transformeren naar het Museum aan de A. Het vernieuwde museum heeft de potentie om jaarlijks minimaal 50.000 bezoekers te trekken en een historische ontmoetingsplek te worden voor onderzoek, educatie, lezingen en activiteiten. De

gemeente is opdrachtgever van de renovatie en nieuwbouw. Ook wordt de gemeente eigenaar van de panden.

Opgave begroting 2026

Op basis van een ruimtelijk functioneel ontwerp is een voorlopige raming gemaakt van de stichtingskosten en de benodigde ophoging van de jaarlijkse gemeentelijke subsidie aan MadA. De verwachte investering bedraagt op dit moment circa 23 miljoen euro. In de financiële reservering voor de SIA in de begroting 2025 is al rekening gehouden met de benodigde middelen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de financiële reservering in begroting 2026 wijzigt dit vooralsnog niet.

Het RFO wordt nu verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp voor de monumenten, een schetsontwerp voor de nieuwbouw en een actuele raming van de stichtingskosten. Hiervoor is in februari 2025 een voorbereidingskrediet door de raad beschikbaar gesteld (23128-2025). Naar verwachting wordt in 2025 een voorstel aan de raad voorgelegd voor een uitvoeringskrediet en de daarmee samenhangende ophoging van de jaarlijkse gemeentelijke subsidie aan MadA.

Warmtenet

Warmtestad speelt als publiek warmtebedrijf een belangrijke rol bij de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities (bijdrage CO₂-reductie van het warmtespoor). Met de aanleg van een nieuwe warmte-infrastructuur (warmtenetten en collectieve WKO-systemen) geeft WarmteStad vorm aan de energie- en warmtetransitie van de stad. Een maatschappelijke opgave die behalve qua duurzaamheid ook impact heeft op het sociaal-economische beleid (via de tarieven) en bij de wijkvernieuwing en (her)inrichting van de openbare ruimte. Dit laatste speelt met name in de noordwestelijke stadswijken (Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Kostverloren).

De aanleg van het warmtenet bestaat uit de volgende fasen:

- Fase 1 heeft betrekking op de aansluiting van 10.600 woningequivalenten (weq) (raadsbesluit 2019).
- Fase 2a gaat over 5000 weq (raadsbesluit 2023).
- Voor fase 2b wordt een verkenning uitgevoerd van de mogelijkheden voor groei met 12.000 weq.

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering begroting 2025 hielden we geen rekening met het warmtenet. Op basis van een actuele businesscase van Warmtestad verwachten we dat een extra kapitaalstorting nodig is om fase 1 en 2a af te ronden. Dit werken we nader uit.

Scenario 2b heeft betrekking op de aansluiting van 12.000 woning-equivalenten. Scenario 2b kunnen we alleen uitvoeren met een landelijk waarborgfonds, waardoor minder eigen vermogen beschikbaar hoeft te worden gesteld. In de financiële reservering houden we geen rekening met fase 2b.

Zonnepark Meerstad Noord

Zonnepark Meerstad-Noord is een gemeentelijk initiatief voor het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van een zonnepark. Het zonnepark levert duurzame elektriciteit voor ongeveer 60.000 huishoudens en speelt daarmee een belangrijke rol in het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsambities. In de ontwikkelfase gaat het om het uitwerken van de businesscase, het verkrijgen van vergunningen tot en met een mogelijke gang naar de Raad van State, de aanbesteding van de realisatie van het project en het finale investeringsvoorstel. In de ontwikkelfase wordt ook de juridische structuur ingevuld.

De realisatie van het zonnepark gaat in twee fasen. Fase 1 loopt tot en met 2028 en heeft betrekking op 60MWp zon en 5MW batterij opslag. De verwachte investering in fase 1 is 60 miljoen euro. We gaan vooralsnog uit van 30% financiering door de gemeente (via een agiostorting). Een realisatiebesluit voor fase 1 wordt eind 2025 verwacht.

Fase 2 loopt tot en met 2030 en heeft betrekking op ca. 220 MWp Zon en 50 MW batterijopslag. De verwachte investering in fase 2 is ruim 80 miljoen euro.

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we al rekening met de benodigde middelen voor het bouwrijpmaken. Dit was nodig om tijdig een elektriciteitsstation te kunnen realiseren.. In de financiële reservering voor de begroting 2026 houden we alleen rekening met de financiële consequenties van fase 1.

Gebiedsontwikkeling Stationsgebied

Het stationsgebied betreft de gebiedsontwikkeling tussen het Emmaviaduct, de Parkweg, de Hereweg en aan de noordzijde de Stationsweg. De nieuwe stadswijk Spoorkwartier is het meest prominente onderdeel (inclusief Glaude). In het Stationsgebied is voor nu verder nog sprake van vier investeringsprojecten: de insnijding van het Emmaviaduct, herinrichting van het stationsplein, aanleg Zuidplein en de aanpak van de Stationsweg.

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we al rekening met de benodigde middelen voor de insnijding Emmaviaduct en Zuidplein. Daarnaast hielden we rekening met een tekort bij de op te stellen grondexploitatie.

We verwachten de grondexploitatie stationsgebied eind 2025 ter vaststelling aan de raad te kunnen voorleggen. Deze grondexploitatie wordt geactualiseerd met inbegrip van de gemaakte keuze voor het nieuwe muziekcentrum. We verwachten een tekort bij de grondexploitatie. We blijven kijken naar mogelijkheden om het tekort terug te brengen. Als bij het vaststellen van de grondexploitatie een tekort resteert, moet hiervoor een voorziening worden getroffen. Daarnaast verwachten we op korte termijn een uitvoeringskrediet aan de raad voor te leggen voor het Zuidplein. De bijbehorende structurele kapitaallasten worden meegenomen in de financiële reservering.

Na de ingebruikname van het nieuwe busstation in 2026 vervalt de functie van het huidige busstation. Samen met NS Vastgoed zal een plan worden gemaakt voor de tijdelijke invulling van het gebied in samenhang met de verkenning naar mogelijkheden van het Stationsplein. De incidentele kosten nemen we mee in de begroting 2026. Voor het Emmaviaduct is een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Deze nemen we niet meer mee in het vervolg van de SIA.

Meerstad

Het Masterplan Meerstad uit 2005 is geactualiseerd. De raad heeft de Agenda van de Toekomst Meerstad in 2022 vastgesteld als basis voor de verdere uitwerking. De meest in het oog springende wijzigingen zijn de concentratie van nieuwe woon- en werkgebieden 'te gast' in het afleesbare landschap, het koesteren van waardevolle natuur, een meer gevarieerd woonaanbod, kleinere voorzieningenclusters op loop- en fietsafstand en de realisatie van het energielandschap in Meerstad-Noord. Op 29 november 2023 heeft de raad een voorkeursmodel voor de verdere uitwerking van Meerstad vastgesteld. Een belangrijke wijziging betreft een omslag naar meer woningen in het betaalbare segment (sociale huurwoningen, middenhuur en gesubsidieerde en betaalbare koopwoningen).

Opgave begroting 2026

De ambities zoals opgenomen in de Agenda voor de Toekomst en het voorkeursmodel hebben grote financiële consequenties. In de financiële reservering voor de begroting 2025 hielden we al rekening met een incidenteel tekort en een structureel budget voor de overheveling van bovenwijkse voorzieningen naar de gemeente. We zijn bezig met de actualisering van de grondexploitatie. We houden rekening met een tekort. We verwachten de herziene grondexploitatie op basis van de Agenda voor de Toekomst en het voorkeursmodel in 2026 aan de raad voor te leggen. Dan hebben we zicht op het tekort en hoe we hiermee kunnen omgaan. In 2025 leggen we een technische herziening op basis van de bestaande programmering voor aan de raad.

Net als vorig jaar gaan we ervan uit dat een deel van het tekort binnen de grondexploitatie moet worden opgelost. Daarnaast blijven we rekening houden met een structureel budget ter dekking van kapitaallasten van bovenwijkse voorzieningen (infrastructuur) die vanuit de grondexploitatie overkomen naar de gemeente.

De gebiedsontwikkeling Meerstad heeft een hoge boekwaarde. Dit leidt tot hoge rentelasten en een grote gevoeligheid voor renteschommelingen. Daarom zou het wenselijk zijn de boekwaarde te verlagen. We onderzoeken de mogelijkheden om de boekwaarde over een langere periode omlaag te kunnen brengen.

Masterplan sportvoorzieningen

De sportdeelname staat onder druk en wij zien een aantal uitdagingen ten aanzien van onze sportvoorzieningen. De gemeente Groningen groeit en de vraag naar sport- en beweegvoorzieningen groeit mee. Daarnaast verandert de behoefte van inwoners aan sportvoorzieningen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de opkomst van padel, 3x3 basketbal en het steeds meer sporten in de openbare ruimte.

In mei 2024 is het ambitiedocument door de raad vastgesteld (87197-2024). In het ambitiedocument zijn de referentienormen en uitgangspunten voor de uitbreiding, vervanging, verbetering en verduurzaming van onze sportvoorzieningen zijn uitgewerkt.

De uitvoeringsagenda is het tweede deel van het 'Masterplan (door)ontwikkeling sportvoorzieningen'. In de uitvoeringsagenda kijken we integraal en in samenhang naar alle opgaven voor de (door)ontwikkeling van onze sportvoorzieningen. Daarbij kunnen we over een lange periode een impuls geven aan de sport- en beweegvoorzieningen voor de komende 15 jaren (en verder). In juni 2025 hebben we de raad het Ontwerp Uitvoeringsagenda Masterplan (door)ontwikkeling Sportvoorzieningen (164154-2025) gestuurd en hebben we u gevraagd hierop wensen en bedenkingen te geven.

In de uitvoeringsagenda werken we de fasering van alle opgaven uit in zogenoemde 'tranches'. In deze tranches geven we per cluster van vier jaren aan hoeveel (en welke) opgaven idealiter gerealiseerd worden, om daarmee het juiste tempo te halen om alle genoemde opgaven uit het ambitiedocument tijdig te realiseren. In 2028 herijken wij de onderliggende opgaven van de uitvoeringsagenda in het licht van de situatie op dat moment en bepalen we concreter de fasering van de opgaven voor de daarop volgende tranches. Dit proces herhalen wij iedere vier jaar.

De Investerings die in het de uitvoeringsagenda worden opgenomen zijn:

- Uitbreiding buitensport: sportparken en sportvelden;
- Uitbreiding binnensport: sporthallen en/of sportzalen;
- Uitbreiding sport- en beweegvoorzieningen in de openbare ruimte, inclusief Urban Sport voorzieningen;
- Vervanging, verbetering en verduurzaming binnen-, en buitensportvoorzieningen, zwemvoorzieningen en sport- en beweegvoorzieningen in de openbare ruimte (incl. Urban Sport);
- Kwalitatieve ontwikkeling overig sportvastgoed (clubhuizen, kantines, kleedkamers, etc.)

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we al rekening met het masterplan sportvoorziening. Voor het bepalen van de financiële reservering voor de begroting 2026 nemen we de investeringen mee waar we in de komende jaren een besluit verwachten. We kijken daarbij kritisch naar de planning voor de korte termijn. Ten opzichte van vorig jaar is een aantal projecten opgeschoven in de tijd en houden we nu rekening met een semipermanente sporthal en kosten voor programma- en projectmanagement.

Meerjarenvervangingsplan openbare ruimte

Diverse voorzieningen in de openbare ruimte zijn de komende jaren aan het einde van de levensduur. Het reguliere onderhoud is dan ontoereikend voor instandhouding en de kosten van noodzakelijke reparaties nemen onevenredig toe. Met het meerjarenvervangingsplan zorgen we ervoor dat voorzieningen in de openbare ruimte veilig zijn en goed worden onderhouden. Daarnaast wordt bijgedragen aan diverse maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en het verhogen van de leefkwaliteit.

In 2022 is een meerjarenvervangingsplan voor de komende 10 jaar opgesteld. Hierin is in beeld gebracht welke voorzieningen in de openbare ruimte vervangen moeten worden en welke aanvullende middelen hiervoor nodig zijn. Het gaat om de vervanging van speelplekken, openbare verlichting, verhardingen, civiele kunstwerken en torens, groen en bomen. De mogelijke effecten van de nieuwe beheerstrategie op de benodigde middelen voor het dagelijks- en groot onderhoud en de benodigde investeringen zijn op dit moment nog niet duidelijk.

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we geen rekening met het meerjarenvervangingsplan. In november 2024 is op basis van de inspecties van de bruggen een aantal knelpunten gesignaleerd (bijvoorbeeld Emma-/parkwegviaduct en Pleiadenbrug). Oorzaken van deze knelpunten zijn toenemende hittestress en hogere verkeersbelasting door meer en zwaardere voertuigen. De kosten voor noodzakelijk investeringen in de eerstkomende jaren nemen we mee in de financiële reservering voor de begroting 2026.

Huisvesting Stadsbeheer

De investeringen in huisvesting voor Stadsbeheer bestaat uit drie onderdelen:

1. Wijkposten
2. Revitalisering Duinkerkenstraat
3. Circulariteitshub

Wijkposten

Voor het beheer van de openbare ruimte hebben we wijkposten nodig van waaruit het dagelijks beheer van groen, schoon en grijs wordt georganiseerd. De huidige huisvestingssituatie van de wijkposten sluit niet meer goed aan op de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Voor de huisvesting van de wijkposten hebben we in 2024 een visie opgesteld. De visie wijkposten geeft invulling aan een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering van het beheer van de openbare ruimte. De wijkposten zijn daarbij een belangrijke uitvalsbases voor het dagelijks onderhoud. In de visie gaan we uit van vier robuuste wijkposten. Wijkpost Zuid wordt in de revitalisering van de Duinkerkenstraat meegenomen maar voor West, Haren en Oost / Oude wijken moeten nog concrete stappen worden gezet.

Voor de revitalisering van de Duinkerkenstraat is in 2024 een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. De kosten worden gedekt uit een DUMAVA subsidie van 1,8 miljoen euro (cofinanciering) en beschikbare structurele budgetten. De investering in de circulariteitshub worden gedekt uit de afvalstoffenheffing. Deze onderdelen nemen we niet meer mee in het vervolg van de SIA.

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we geen rekening met wijkposten. Voor de investering in de wijkposten zijn aanvullende middelen nodig. Deze nemen we mee in de financiële reservering voor de begroting 2026.

Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Groningen heeft een gemiddelde leeftijd van meer dan 40 jaren. Dit leidt tot een groter vernieuwing- verduurzaming- en moderniseringsopgave voor de toekomst. Daarnaast brengt de Klimaatwet een grote opgave met zich mee voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

In 2022 hebben we een Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed opgesteld. Onderdeel hiervan is aan de hand van pilots inzichtelijk te maken wat de impact is van de verduurzamingsopgave zowel op het gebied van techniek, financiën als organisatie. Dit moet leiden tot een "Uitvoeringsprogramma Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed" (inclusief opzet voor uitvoeringsorganisatie).

Een potentieel belangrijke ontwikkeling is dat de Europese Commissie een renovatieverplichting instelt voor eigenaren van maatschappelijk vastgoed. Het betreft de verplichting om per jaar minimaal 3% van het vloeroppervlak van al het (maatschappelijk) vastgoed in eigendom te renoveren naar de nieuwbouwnorm. Deze verplichting betekent voor onze gemeente een forse versnelling van de

opgave. Deze potentiële opgave wordt uitgewerkt in de te actualiseren Routekaart Maatschappelijk Vastgoed.

Opgaven begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we geen rekening met het verduurzaming maatschappelijk vastgoed.

Bij het bepalen van de investeringsopgave is gebruik gemaakt van grove aannames zonder rekening te houden met pand- en gebruikers specifieke eigenschappen. Om te kunnen bepalen welke extra middelen op korte termijn nodig zijn (en moeten worden meegenomen in de financiële reservering), is inzicht nodig in de panden die op korte termijn moeten worden aangepakt. Voor de begroting 2026 brengen we in beeld welke panden op korte termijn aangepakt moeten worden.

Broedplaatsen

Broedplaatsen dragen bij aan de diversiteit van het (culturele) werklandschap, de leefbaarheid in de wijken en een creatieve en aantrekkelijke stad. De afgelopen jaren is de ruimte voor broedplaatsen onder druk komen te staan door de grote vraag op de woning, bedrijfsruimte- en kantorenmarkt. We willen inzetten op het aanbieden van meer broedplaatsen als basis voor een sterke en creatieve sector en om lokaal ondernemerschap, startups en scale-ups te blijven stimuleren. We zien vooral een rol voor de gemeente bij het beschikbaar stellen van locaties voor atelierruimten en creatieve broedplaatsen. We verwachten medio 2030 een tekort aan ruimte voor broedplaatsen van 34.000m². De inzet is om deze ruimte te vinden door tijdelijke locaties beter te benutten, nieuwe locaties permanent te bestemmen voor broedplaatsfuncties en broedplaatsen (meer) mee te nemen bij gebiedsontwikkelingen.

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we geen rekening met broedplaatsen.

De financiële inzet is gericht op het dekken van de onrendabele top in de exploitatie van broedplaatsen. Om te kunnen bepalen of aanvullende middelen nodig zijn, is inzicht nodig in wanneer welke broedplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Voor de begroting 2026 bekijken we welke broedplaatsen op kortere termijn gerealiseerd kunnen worden. Daarbij blijven we in bepaalde mate afhankelijk van externe factoren, zoals ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de mogelijkheden bij gebiedsontwikkeling.

Gemeentelijk ontwikkelbedrijf

Met een gemeentelijk ontwikkelbedrijf kan meer publieke regie gevoerd worden op delen van de vastgoedmarkt. Hierbij richt het ontwikkelbedrijf zich specifiek op het verwerven, (her)ontwikkelen en exploiteren van commercieel verhuurbaar vastgoed als opgaven blijven liggen terwijl er kans is op verbetering van een buurt of straat door in vastgoed te investeren.

Het ontwikkelbedrijf is in oprichting. De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille is nog niet bekend. Daarom kan op dit moment geen opgave gedaan worden (van de fasering) van de investeringsopgave.

Opgave begroting 2026

In de financiële reservering in de begroting 2025 hielden we geen rekening met het gemeentelijk ontwikkelbedrijf. Voor organisatie en inbreng, aankoop en exploitatie van vastgoed is in de begroting 2025 wel 500 duizend euro incidenteel beschikbaar gesteld. Op basis van een uitwerking van het werkplan kan worden bepaald wat nodig is voor de volgende jaren en welke dekkingsmogelijkheden daarvoor beschikbaar zijn.