

Onderwerp **Ontwikkeling Stadshavens AoH**

Steller **R. Leverman**

**ONDER EMBARGO TOT 09 SEPTEMBER 12:00 UUR**

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te GRONINGEN

Telefoon **06-34794623**  
Datum **27-8-2020**

Bijlage(n) **geen**

Kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de ontwikkeling van deelgebied 1 van de Eemskanaalzone, zoals beschreven in de visie Stad aan het Water. We hebben dit unieke gebied inmiddels omgedoopt tot *Stadshavens*. Met deze brief informeren wij u graag over de actuele stand van zaken rondom Stadshavens.

In Stadshavens komen veel van onze ambities samen. Het wordt een gemengde binnenstedelijke wijk voor wonen en werken, een inclusieve wijk met een breed en betaalbaar aanbod aan woningen, een groene wijk met een nieuw groot park en een wijk die de omgeving een positieve impuls geeft. Door toevoeging van nieuwe levendige verbindingen en het aanpakken van het Damsterdiep, worden de kades langs het Eemskanaal en het nieuwe park voor iedereen toegankelijk. Ook ontstaat een uitwisseling in gebruik van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de verbonden wijken.

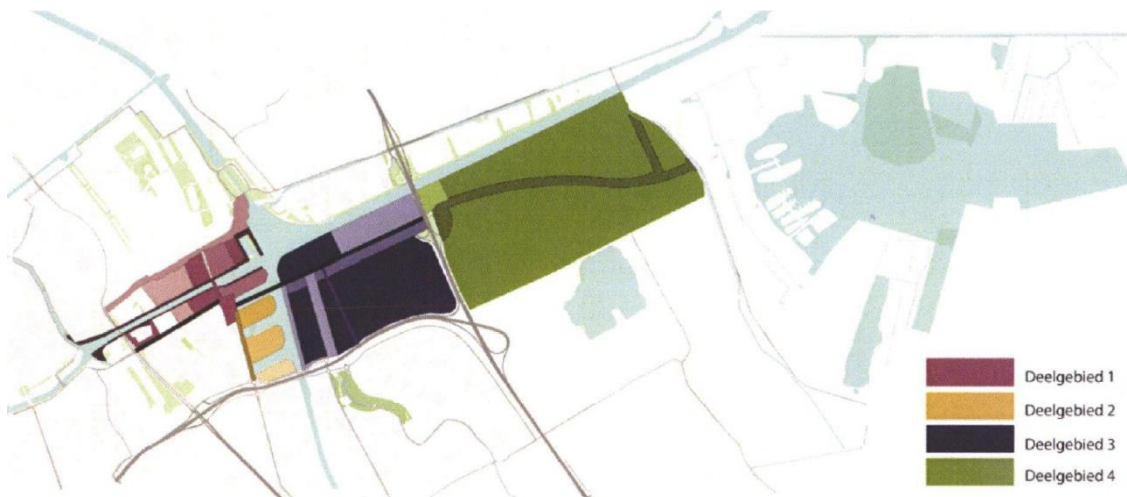
We staan voor een forse woningbouwopgave in de stad die erom vraagt dat we als gemeente volop blijven investeren in nieuwe ontwikkelingen. Dat doen we met vier grote gebiedsontwikkelingsprojecten: De Suikerzijde, De Held, de uitbreiding van Meerstad en Stadshavens. Na een intensief traject met de groot grondeigenaren in het gebied VanWonen, Volker Wessels Vastgoed, BPD en de corporaties Nijestee en Lefier, kunnen wij u met trots een mooi Akkoord op Hoofdlijnen presenteren. Met dit akkoord bundelen we publieke en private investeringen en binden we alle partijen aan de publieke doelstellingen van Stadshavens.

In deze brief vatten we voor u samen welke afspraken we hebben gemaakt (2). We gaan daarbij in op onder andere het ontwikkelproces, het woningaanbod en de financiële randvoorwaarden. We sluiten af met een toelichting op het vervolg en het communicatie- en participatieproces (3). We beginnen met een korte terugblik op het proces tot nu toe en een beschrijving van de ambities die we nastreven met de ontwikkeling van Stadshavens (1).

## 1. Terugblik en ambitie

### 1.1 Visie Stad aan het Water

In 2017 hebben wij de visie Stad aan het Water opgesteld. Dit was een actualisatie van de visie Eemskanaalzone uit 2006. De woningbouwontwikkeling in de Eemskanaalzone is tot dusver, op de Kop van Oost I en II na, nog niet op gang gekomen. Een belangrijke oorzaak hiervan was de economische crisis van 2008. Hierdoor was er bij marktpartijen weinig bereidheid en mogelijkheid te investeren in nieuwe ontwikkelingen, zeker niet in een complexe binnenstedelijke transformatie.



Deelgebieden: Eemskanaalzone, Stad aan het water.

Verbeterde marktomstandigheden, de sterke toename van de vraag naar woningen en nieuwe opgaven zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en aardbevingsbestendig bouwen, waren aanleiding de visie voor het gebied te herschrijven. Deze visie is in maart 2018 aan uw raad voorgelegd (raadsvoorstelnummer 6847043). Daarna volgde de inspraakperiode met onder meer drie inloopavonden. Wij hebben het reactierapport in maart 2019 met u gedeeld (brief kenmerk 31158-2019). In het algemeen is de visie op het gebied goed ontvangen, zowel door uw raad als door belanghebbenden en omwonenden. Er waren natuurlijk ook vragen en zorgen, veel daarvan kunnen we bij de verdere uitwerking van het ontwerp behandelen. Op basis van de visie Stad aan het Water is besloten het eerste deelgebied samen met partijen in het gebied uit te werken (raadsbesluit griffienummer 6860491).

### 1.2 The Next City

De ontwikkeling van Stadshavens sluit naadloos aan bij de uitgangspunten van omgevingsvisie The Next City. Naast The Next City spelen visies zoals het Groenplan, het Meerjarenprogramma Ruimtelijke Economie en het Klimaatadaptatieplan een rol

bij de verder uitwerking van Stadshavens. In The Next City zijn de voornaamste opgaven voor de komende decennia vastgesteld: we faciliteren de groei, we laten de werkgelegenheid meegroeien in stad en regio, we houden de groeiende stad leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners, we versnellen de energietransitie en we bevorderen dat iedereen meehelpt in een groeiende stad. Als gevolg van de voorziene groei verwachten we dat de druk op de wijken rondom de binnenstad de komende jaren extra hoog is en dat er behoefte is aan een gebied dichtbij het centrum waar ontwikkelruimte is voor een combinatie van wonen, werken en verblijven. In Stadshavens is deze ruimte voor handen. Er kan flexibel en toekomstbestendig worden ontwikkeld en er is volop ruimte om samen met partijen uit het gebied een belangrijke bijdrage te leveren aan de opgaven uit de The Next City.

We geven met de planvorming voor Stadshavens ook uitvoering aan de ambities uit het coalitieakkoord Gezond, Groen, Gelukkig Groningen. Daarin staat: “De zone rond het Eemskanaal tussen Meerstad en de binnenstad speelt een belangrijke rol om de vraag naar stedelijk wonen en werken in onze gemeente te faciliteren. We geven de komende jaren prioriteit aan de ontwikkeling van deze zone. Een gemengde woon- en werkomgeving met veel aandacht voor groen en openbare ruimte is onze ambitie”.

De speerpunten uit de recent vastgestelde woonvisie ‘Een thuis voor iedereen’ zult u ook herkennen in de manier waarop we Stadshavens aanpakken. Daarbij gaat het met name om een versnelling in woningbouw met kwaliteit, het pakken en behouden van publieke regie en het binden van partijen in een woonakkoord. Het Akkoord op Hoofdlijnen is zo’n woonakkoord. We hebben afspraken gemaakt over een breed woningaanbod voor alle segmenten zodat er een inclusieve wijk ontstaat en er ook doorstroombmogelijkheden ontstaan aan de oostflank van de stad.

### *1.3 Stadshavens: de ambitie*

Wat willen we bereiken met de ontwikkeling van Stadshavens? Hier staat een levendige combinatie van fijn wonen, werken en verblijven voorop. We willen woningbouw realiseren voor *alle* inwoners en *alle* beurzen, zowel koopwoningen als huurwoningen. We ontwikkelen een duurzame woonwijk, aardgasvrij en klimaatbestendig. Een wijk waar historische gebouwen zoals de EMG-silo en de Cova-schoorsteen samen gaan met moderne, hoog stedelijke architectuur.



*Impressies van de nieuwe wijk Stadshavens, met helemaal links een stukje van het nieuwe park en rechts de groene toegankelijke kades en nieuwe gevarieerde bebouwing*

In de wijk wordt niet meer geparkeerd in de openbare ruimte. De openbare ruimte is bedoeld om te verblijven, te ontmoeten, te bewegen en om je erdoor te verplaatsen naar omliggende wijken. Omdat we een mooi groen raamwerk hebben ontworpen, wordt de openbare ruimte een prettig geheel voor bewoners en bezoekers. Met het raamwerk koppelen we de nieuw in te richten kades, de nieuwe fiets- en wandelpaden en de nieuwe pleinen en binnentuinen aan elkaar.



*Impressie van het nieuwe Havenpark dat op de plek van de containerterminal komt.*

Binnen het raamwerk zetten we volop in op groen. Dit doen we op verschillende niveaus:

- Op stedelijk niveau door groenverbindingen aan elkaar te koppelen;
- Op wijkniveau door kades, pleinen en intieme woonstraatjes zo groen mogelijk te maken;
- Op gebouwniveau gaan we samen met de samenwerkingspartners elke keer de uitdaging aan om gebouwen te ontwerpen die aan de ambities van Stadshavens als geheel voldoen. Zo zullen bijvoorbeeld groene daken en geveltuinen meer regel dan uitzondering zijn;
- Op woningniveau zullen we de toekomstige bewoners stimuleren om de tuinen en balkons optimaal te vergroenen;
- Tot slot komt op het terrein waar nu de containerterminal is gevestigd, een nieuw Havenpark. Dit bijzondere nieuwe park wordt een belangrijke plek voor de bewoners van Stadshavens maar ook voor andere stadjes. Het park wordt

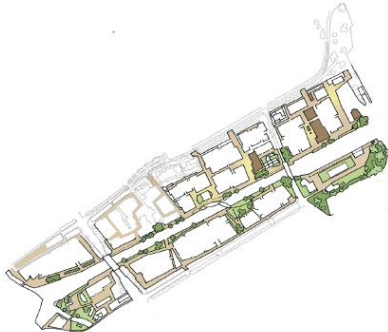
een ontmoetingsplek voor cultuur, sport, bewegen en een groene omgeving waarbinnen de oude historische elementen zoveel mogelijk behouden blijven.



*Impressie van hoe de wijk er bekeken vanaf het Damsterdiep uit kan komen te zien. Het Damsterdiep zelf wordt ook aangepakt. Het wordt een groene stadslaan.*

Het gebied Stadshavens grenst met de Oosterhaven direct aan de binnenstad. Centraal door het gebied loopt het Eemskanaal, dat aan de westkant kruist met het Van Starckenborghkanaal. Daar kijken Stadshavens uit op een enorme oppervlakte water en overheersen het weidse uitzicht en gevoel van ruimte. De dubbelpositie ‘tussen binnenstad en groot water’ geeft Stadshavens een bijzondere ligging waar stedelijkheid, weidsheid, water en groen zich verenigen in één gebied.

Met de ontwikkeling van Stadshavens tot hoog stedelijk woon- en werkgebied ontstaat de eerste stapsteen van de binnenstad naar Meerstad. Bovendien ontstaan betere verbindingen met de Oosterparkwijk aan de noordkant en het Sontweggebied aan de zuidkant. Fijnmazige verbindingen zorgen ervoor dat de nieuwe kades aan het Eemskanaal en het nieuwe park ook voor omwonenden makkelijk te bereiken zijn. Bij de bouw van (commerciële) voorzieningen zorgen we ervoor dat we voorzieningen in de omgeving verstevigen en nieuw aanbod toevoegen.



*Het gebied verandert van een industrieterrein naar een woon- werkgebied met veel openbare ruimte voor verblijven en ontmoeten. We maken nieuwe verbindingen met de omgeving en ook in groen- en waterstructuur ontstaat samenhang.*

## **2.Samenwerking en afspraken met partijen in het gebied**

### **2.1 Versnipperd eigendom**

De transformatie naar Stadshavens is een integrale gebiedsontwikkeling. Door de complexe eigendomssituatie is afzonderlijk ontwikkelen van grondeigendommen nagenoeg onmogelijk (zie de afbeelding hieronder). Zo moet de grootschalige infrastructuur in het plangebied, o.a. het Damsterdiep en de kades van het Eemskanaal, integraal mee ontworpen worden om het gebied leefbaar en bereikbaar te maken. Ook de aanhechting op de omgeving moet zorgvuldig gebeuren. Bovendien vragen klimaat adaptieve maatregelen zoals waterbuffers, gasloos en klimaatbestendig bouwen ook om een gezamenlijke aanpak en een integraal ontwerp. Tot slot is ons streven Stadshavens *voor en van iedereen* te maken. Het maken van een inclusief gebied voor wonen en werken in een goed bereikbare klimaatbestendige omgeving, kan alleen als we samenwerken.



### *Eigendomskaart Stadshavens*

We hebben er in een vroegtijdig stadium al voor gekozen om samen met de andere partijen in het gebied te onderzoeken of samenwerken tot betere resultaten zou leiden. Voor het deel tussen het Balkgat en de EMG-silo hebben de gemeente, gebiedsontwikkelaars VanWonen, VolkerWessels Vastgoed en de woningbouwcorporaties Lefier en Nijestee in juni 2018 een intentieovereenkomst ondertekend. In oktober 2019 volgde de intentieovereenkomst met BPD Ontwikkeling en Geveke Bouw (later overgenomen door BPD) voor de ontwikkeling van het oostelijk deel van Stadshavens. Kort daarna hebben alle partijen besloten om de oost en westzijde van de Berlagebrug als één gebied te beschouwen en hiervoor een samenwerking aan te gaan. Die is nu opgetekend in het Akkoord op het Hoofdlijnen. Daarover verderop meer.

#### *2.2 De eerste invulling van het plan Stadshavens: het raamwerk*

Voor het hele deelgebied hebben we samen een raamwerk ontworpen waarbinnen deelgebieden ontwikkeld kunnen worden. We hebben daarbij met alle partijen gekozen voor een groen, blauw en grijs (infrastructureel) raamwerk. Op die manier hebben we het ontwerp van de openbare ruimte kwalitatief, functioneel en financieel geborgd. We proberen niet alle ambities per deelplan te realiseren, maar wel op het niveau van het hele plangebied. Een voorbeeld is het nieuwe stadspark dat we op de haventong (containerterminal) willen aanleggen.

Het raamwerk geeft direct de mogelijkheid om in alle windrichtingen duidelijk verbindingen te leggen met de bestaande omgeving. Door de herinrichting van het Damsterdiep krijgt de Oosterparkwijk bijvoorbeeld een veel duidelijker relatie met Stadshavens. Waar nu nog sprake is van een grotendeels verouderd bedrijventerrein voegen we met Stadshavens een levendig groen woon- werkgebied toe dat goed is verbonden met de Oosterparkwijk.

De nieuwe fiets- en voetgangersverbinding ter hoogte van de politie, wordt een belangrijke snelle verbinding tussen Oost en West (binnenstad – Meerstad) en Noord en Zuid (Oosterpark -Sontplein/Ikea). Het genoemde raamwerk maakt deel uit van het akkoord.

Binnen het raamwerk van de ontworpen openbare ruimte, ontstaan verschillende bouwvelden. Hoe die er precies uit komen te zien, weten we nog niet. We hebben wel een aantal regels opgesteld waar ontwerpen voor de bouwvelden aan moeten voldoen. Dan gaat het bijvoorbeeld om afspraken over bouwhoogtes, parkeren en doorwaardbaarheid via straatjes, hoven en pleinen. Deze regels worden later bij de uitwerking van de bouwvelden vertaald naar het bestemmingsplan (dan omgevingsplan). Binnen de bouwvelden ontstaat op deze manier flexibiliteit om in te springen op marktomstandigheden terwijl het raamwerk vaststaat.

Om de kwaliteit van het te realiseren raamwerk en de uitwerking van de bouwvelden te borgen, zullen we een supervisor aanstellen.

### *2.3 Inclusieve stad: afspraken over het woonaanbod*

Een belangrijke vraag bij de samenwerking was hoe we goed vorm kunnen geven aan de inclusieve stad en hoe we hierop kunnen sturen, terwijl er tegelijkertijd sprake blijft van een flexibel en financieel haalbaar plan. Om te beginnen hebben we samen met alle eerder genoemde partijen in het gebied onderzocht hoe de samenstelling van de wijk zou moeten zijn, mede gelet op de omgeving. We zijn tot de conclusie gekomen dat we de bouw van 2400 woningen in alle segmenten planologisch mogelijk willen maken. Van deze 2400 woningen wordt circa 25% door corporaties Nijestee en Lefier gebouwd en beheerd. Van die 25% is 15% sociale huur en 10% gereguleerde midden huur. De overige 75% wordt verdeeld over verschillende segmenten. Naast woningbouw is er de mogelijkheid in totaal 30.000 m<sup>2</sup> aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen te realiseren. Hiermee draagt Stadshavens voor een belangrijk deel bij aan de brede woningbouwopgave waar de stad voor staat.

De afgelopen jaren hebben ons geleerd dat vraag en aanbod op de woningmarkt zeer kunnen schommelen. De afgesproken segmenten geven onze inschatting weer van hetgeen de komende jaren in de stad nodig is. Maar Stadshavens staat niet op zichzelf. We moeten ook rekening houden met andere stedelijke ontwikkelingen en opgaven. Daarom zullen we bij de uitwerking van ieder deelplan de balans opmaken en onderzoeken wat op dat moment op stadsniveau nodig is, zodat we steeds de juiste segmenten aanbieden. Op basis van de huidige parameters gaan we ervan uit dat er in Stadshavens jaarlijks 150 woningen worden verkocht. Voor de totale ontwikkeling komen we dan uit op een looptijd van zo'n 15 jaar.

### *2.4 Financiële afspraken en samenwerking*

De ontwikkeling van Stadshavens kenmerkt zich qua schaal, looptijd, eigendomssituatie en risico's als bijzonder ten opzichte van andere projecten in de stad. Waar in Meerstad en in De Suikerzijde alle gronden in eigendom zijn bij de gemeente, is in Stadshavens sprake van versnipperd eigendom, zoals we eerder schreven. Stadshavens laat zich het beste vergelijken met Meerstad in de beginjaren. Op basis van onze ervaring met zowel Meerstad (gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij) als CiBoGa (waar alle ontwikkelingen door de markt zijn geïnitieerd en (uit)ontwikkeld) hebben we voorwaarden voor onszelf geformuleerd om tot een samenwerkingsvorm te komen die de risico's voor alle partijen zoveel mogelijk beperkt. Hieronder lichten we de belangrijkste pijlers toe:

#### **1. Risico's beperken door:**

- a. Het eigendom van de gronden bij de partijen te laten. We richten dus geen gemeenschappelijke groundbank in. Dat betekent dat de eigenaren de



- gronden niet inbrengen in een GEMM met een gemiddelde inbrengwaarde, waarbij de gemeente risicodragend is voor de ingebrachte gronden;
- b. Kosten voor o.a. planontwikkeling en inrichting van het openbaar gebied maximaal toelaatbaar te verhalen op de marktpartijen *en* de corporaties;
  - c. Een bijdrage uit de woondeal te vragen.
2. Gemeente blijft in de samenwerking participeren om de **ambities te bewaken** op het gebied van:
- a. The Next City;
  - b. Inclusieve stad;
  - c. Klimaat adaptieve maatregelen;
  - d. Kwaliteit: o.a. door supervisie;
  - e. Aanhechting met omliggende wijken en infrastructuur;
  - f. Participatie en (marketing-)communicatie.
3. **Flexibiliteit** creëren door middel van de ontwikkelstrategie
- a. In kunnen spelen op de markt schommelingen door ontwikkeling in delen op te kunnen knippen

### *2.5 Financiële structuur op basis van rollen gemeente*

Stadshavens kent een andere financiële structuur dan andere gemeentelijke projecten. Dit heeft alles te maken met het samenwerkingsverband dat we aangaan met de overige partijen in het gebied en de rollen die de gemeente daarin gaat spelen. De gemeente krijgt twee rollen: 1) als uitvoerder van de werkzaamheden en regievoerder over het planproces en 2) als ontwikkelende partij omdat de gemeente zelf ook grondposities heeft. Beide rollen moeten goed financieel gescheiden worden omdat beide hun eigen risicoprofiel kennen en anders (financieel) verantwoord moeten worden. Hieronder gaan we nader in op beide rollen en de financiële consequenties per rol.

#### *Rol 1: gemeente als uitvoerder en regievoerder*

Omdat Stadshavens een binnenstedelijke transformatie is met veel verschillende grondeigenaren en de haalbaarheid van het project afhankelijk is van veel factoren, is het risicoprofiel hoog te noemen. Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente is om beheersbare risico's te dragen op het moment dat de marktomstandigheden slechter worden. Dan gaat het binnen het project Stadshavens vooral over boekwaardes en saneringen. De partijen hebben allemaal verschillende boekwaardes op hun grondeigendom en verschillende saneringsverplichtingen. In het verleden werd dit vaak opgelost door een gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij op te richten en hier de gronden en overige verplichtingen in onder te brengen. Daarmee werd het risico verplaatst van een individuele partij naar een gemeenschappelijke entiteit. De grondexploitatie maatschappij was dan verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden en het planproces.

De ervaring met Meerstad heeft ons geleerd dat op de lange termijn de ontwikkelstrategie voor marktpartijen anders kan zijn dan voor de overheid, waardoor het risico overgenomen moet worden door de gemeente. Immers de gemeente (lees de overheid) is sneller bereid en vaak beter in staat om in economisch zwaardere tijden te investeren om haar lange termijn agenda te kunnen realiseren. Besluitvorming van marktpartijen wordt juist veelal op een korte termijn agenda gebaseerd.

Samen met de partijen in het gebied hebben we met bovenstaande in ons achterhoofd en met respect voor ieders belangen, gekeken welke samenwerkingsvorm het meest geschikt is zonder dat de risico's gedeeld worden. Resultaat hiervan is dat we hebben gekozen voor een systeem waarbij elke partij over zijn eigen grond kan blijven beschikken, maar de anderen toestaat op zijn grond te bouwen om zo de totale ontwikkeling met elkaar te realiseren. Boekwaardes en saneringskosten worden buiten beschouwing gelaten. Iedereen moet deze kosten met de ontwikkeling van woningen goed maken.

Omdat we niet de waardes van de ingebrachte gronden als een gemeenschappelijke deler hanteren waar rechten en plichten aan verbonden zijn, is gezocht naar een andere gemeenschappelijke deler. Deze deler is het aantal m<sup>2</sup> grondeigendom van elke partij. Op basis van deze deler hebben wij een systematiek ontwikkeld waarbinnen de rechten (de bouwrechten) en de plichten (de bijdragen) evenredig verdeeld worden. Het Akkoord op Hoofdlijnen is gestoeld op deze systematiek. Concreet betekent dit het volgende. Op basis van het raamwerk zoals genoemd onder paragraaf 2.2, hebben wij het totaal aantal woningen bepaald en verdeeld over de verschillende segmenten. Het totaal is verdeeld onder de verschillende partijen op basis van hun grondeigendom. Iedere partij is dus bij aanvang verplicht om deze segmenten te bouwen.

Ook de kosten verdelen we op basis van het aantal m<sup>2</sup> grondeigendom. Voor de totale investering van het raamwerk en het bouw en – woonrijp maken van de bouwvelden is een bedrag geraamd van circa € 110 mln. op contante waarde 2020. Dit bedrag is inclusief de plankosten, de kosten voor tijdelijk beheer van de gronden en het toekomstig openbaar gebied, de kosten voor verwerving en bodemsanering en de rente en inflatie (contant gemaakt).

Om tot een goede raming te komen, is een prijzenboek opgesteld. Dit geeft per infrastructuureel werk aan wat de realisatie kost. Vervolgens hebben we gekeken naar wat redelijkerwijs toerekenbaar is aan de partijen per m<sup>2</sup> grondeigendom. De totale, op alle partijen in het gebied te verhalen kosten, bedragen € 60,3 mln. (prijspeil 2020). Hiervan is circa € 35 mln voor de bovenwijkse investeringen en € 25 mln voor de binnenwijkse investeringen. De gemeente draagt per m<sup>2</sup> grondbezit hetzelfde bedrag bij als de overige partijen in het gebied. Deze kosten moet de gemeente met haar eigen grondexploitatie goed maken. Per woning dragen de partijen in het akkoord gemiddeld zo'n 30.000 euro bij aan de bovenwijkse en binnenwijkse investeringen. Met dit mooie onderhandelingsresultaat dragen de ontwikkelende partijen substantieel bij aan de openbare ruimte.

De totale dekking van de uitvoering van het investeringsprogramma wordt mede mogelijk door de bijdrage van de partijen in het gebied, door een (nog toe te kennen) subsidieaanvraag bij BZK en een bijdrage van de gemeente uit het Stedelijke Investeringsfonds (SIF). Voor de gebiedsontwikkeling Stadshavens zijn door uw raad in uw vergadering van 28 maart 2018 SIF middelen gereserveerd in de meerjarenbegroting van de gemeente Groningen (raadsbesluiten nummers 5947090 en 6777889).

#### *Bijdrage uit het SIF*

Bij de vaststelling van de begroting 2019 is besloten met ingang van 2020 cumulatief 200.000 euro per jaar structureel toe te wijzen aan de gebiedsontwikkeling Eemskanaalzone (waar Stadshavens onderdeel van is). Op deze wijze wordt in het laatste jaar (2029) structureel € 2 mln. toegewezen. Doel blijft deze middelen de komende jaren in te zetten voor de gebiedsontwikkeling Stadshavens en andere deelprojecten binnen de Eemskanaalzone. Hoe groot het gedeelte van de reservering in het SIF is dat jaarlijks aan Stadshavens toegerekend moet worden, kunnen wij op dit moment nog niet aangeven. Dit is afhankelijk van de uiteindelijke hoogte van de rijksbijdrage.

#### *Woondeal en bijdrage Woningbouwimpuls*

Op 9 januari 2019 heeft ons college met het ministerie van BZK de woondeal Groningen gesloten (collegebesluit nummer 71735-2018). Daarin hebben we met het ministerie afgesproken de woningbouw in Groningen te versnellen. Eén van de locaties die in de Woondeal genoemd wordt is Stadshavens. In het najaar van 2019 heeft het Rijk landelijk € 1 mld. vrijgemaakt voor de versnelling van de woningbouw, de zogenaamde Woningbouwimpuls. De woondeals krijgen hierin prioriteit. Inmiddels heeft het Rijk de Regeling Woningbouwimpuls 2020 opengesteld en voor de 1e tranche € 347,5 mln. gereserveerd. Wij hebben met het ministerie gesproken over een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls aan Stadshavens. De kansen op een substantiële bijdrage schatten wij hoog in. Wij hebben de aanvraag voor Stadshavens dan ook ingediend. Na indiening heeft het Rijk 12 weken om te beslissen over de aanvraag.

We sorteren ook al voor op een aanvraag uit de 2<sup>e</sup> tranche. Hiervoor dienen we, wederom in nauw overleg met het ministerie, een aanvraag in voor De Suikerzijde.

#### *Flexibele ontwikkelstrategie*

In de begroting voor het bouw- en woonrijp maken van Stadshavens, hebben wij aangegeven dat wij als uiteindelijke beheerder graag de regie houden over deze werkzaamheden en ze ook uit willen voeren. Om een te hoge voorinvestering voor elke partij te voorkomen, hebben we samen een ontwikkelstrategie gemaakt voor het fasegewijs ontwikkelen van Stadshavens. Uitgaande van de genoemde 150 woningen per jaar, zal van West naar Oost ontwikkeld worden waarbij het raamwerk openbare ruimte meegroeit. Deze ontwikkelstrategie en het bijbehorende betalingsschema dat is

gekoppeld aan de planologische procedures, zijn opgenomen in het Akkoord op Hoofdlijnen.

Een groot voordeel van deze strategie is dat per deelplan gekeken kan worden hoe deze vorm wordt gegeven en welke kosten er mee gemoeid zijn, om de ontwikkeling mogelijk te maken. Als de markt zich positief ontwikkelt, kan een deelplan naargelang groter worden. Indien de markt zich negatief ontwikkelt, kan een deelplan kleiner worden. Hierbij kan in het uiterste geval zelfs voor enkele jaren gestopt worden, zonder dat er grote financiële risico's mee gemoeid zijn. Immers er is geen gezamenlijke grondbank waar rente over de gronden betaald moet worden en er zijn geen grote infrastructurele werken aangelegd waar een voorinvestering voor nodig is.

*Rol 2: uitgeven van grond waarvoor een grondexploitatie nodig is*

De gemeente heeft zelf in het plangebied van Stadshavens zo'n 37% grondeigendom. Dit betekent dat de gemeente, naast de uitvoering van het raamwerk en het bouw- en woonrijp maken, ook een deel van de grond gaat uitgeven. Daarvoor stellen we een grondexploitatie op die we voor het eind van 2020 aan uw raad ter vaststelling voorleggen.

Uitgaande van de actuele financiële uitgangspunten die gelden voor de ontwikkelende partijen en dus ook voor de gemeente, wordt voor de gemeentelijke 'tentatieve grondexploitatie' een negatief saldo geprognoseerd van - € 10,5 mln. tot - € 11,5 mln. De range in deze eerste berekeningen wordt verklaard door de (nu nog) onzekerheid over het te realiseren woningbouwprogramma en het bijbehorende risicoprofiel. Tevens zal de grondexploitatie een claim leggen op de berekening van het weerstandvermogen van de gemeente. Ook hiervoor zullen financiële middelen worden gereserveerd.

Wij hebben er bewust voor gekozen om de grond zelf uit te geven en niet onder te brengen bij één van de partijen. Op deze wijze houdt de gemeente regie en kunnen wij mede sturen op uitvoering, woningbouwsegmenten en de fasering. Zo kunnen we er bij minder gunstige marktomstandigheden ook voor kiezen wel door te gaan met ontwikkelen zodat het hele project niet stil valt.

*2.6 Financiering samengevat*

Het investeringsprogramma Stadshavens en de op te stellen gemeentelijke grondexploitatie Stadshavens doen een groot beslag op de publieke middelen. Allereerst de bijdrage aan de begroting van het investeringsprogramma Stadshavens. Als er geen subsidie vanuit het rijk komt, is onze bijdrage aan het investeringsprogramma maximaal € 47 mln. (contante waarde 2020). Zoals aangegeven verwachten wij een substantiële bijdrage te krijgen vanuit het Rijk. Als dat gebeurt, dan wordt de bijdrage uit het SIF met dit bedrag verlaagd.

We schreven al dat we voor de gemeentelijke eigendommen een tentatieve grondexploitatie hebben opgesteld. Op basis van deze eerste berekening komen we uit

op een tekort van circa - € 10,5 mln. tot - € 11,5 mln. Hierbij dient nadrukkelijk opgemerkt te worden dat door de lange looptijd van het plan de bijdrage fors hoger kunnen uitvallen door inflatie en dat aan de opbrengsten kant juist uitgegaan wordt van behouden grondprijzen. Tevens hebben wij net als de overige partijen te maken met hoge boekwaardes en saneringskosten. Dit verklaart in deze fase het tekort.

### *2.7 Op te richten entiteit*

Met de samenwerkingspartners is afgesproken in het AoH dat we een nieuwe entiteit gaan oprichten om de werkzaamheden die moeten plaatsvinden in het gebied te laten uitvoeren. Het gaat dan over de uitwerking van de plannen, uitvoering van de openbare ruimte en het bouw- en woonrijp maken van de woon/werkvelden. De aankomende maanden als we het AoH gaan uitwerken zal het samenwerkingsverband ook verder uitgewerkt worden. De nieuwe entiteit is onlosmakelijk verbonden met de SOK. Voorlopig noemen we het Stadshavens BV. Uitgangspunt in het AoH is dat de gemeente de enige aandeelhouder is (rol 1). Echter om de samenwerking constructief en positief te houden krijgen de samenwerkingspartners in het planproces wel een rol. Redenen voor eigen entiteit zijn o.a. efficiency, slagkracht, stabiliteit. Bij het sluiten van de SOK zal tevens ook direct de entiteit opgericht worden.

## **3 Het vervolg, communicatie en participatie**

Het is een uitdaging om binnen de huidige ‘anderhalve meter’ samenleving over zo’n grote transformatie van een gedeelte van Stad te communiceren en erover te besluiten. Per stap die we in het planproces nemen, bekijken we met welke maatregelen we rekening moeten houden en wat dit betekent voor de inrichting van het communicatie- en participatieproces. Dit zal vragen om daadkracht, creativiteit en mogelijk andere inzet van participatie instrumentaria. Omwonenden, belangenorganisaties en andere stakeholders informeren we over het Akkoord op Hoofdpijnen, de eerste contouren van het plan en het vervolgproces door informatie naar ze toe te brengen in een informatieve krant. De krant is tevens de uitnodiging voor informatiebijeenkomsten in het gebied, met inachtneming van de geldende coronamaatregelen. We delen ook veel aanvullende informatie op de webpagina [gemeente.groningen.nl/stadhavens](http://gemeente.groningen.nl/stadhavens). Daarnaast stellen we de komende periode een klankbordgroep samen met onder andere bewonersvertegenwoordigers zodat we hen bij iedere vervolgstap vooraf kunnen raadplegen.

De eerstvolgende stap is het opstellen van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). De NRD beschrijft hoe we het Milieueffectrapport (MER) op gaan stellen. Het Akkoord op Hoofdpijnen werken we de komende maanden uit naar een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Hier willen we uw raad de komende maanden graag bij betrekken door onder andere technische sessies te organiseren. De eerste sessie is gepland op woensdag 16 september van 10:00 uur tot 11:30 uur. Nadere informatie hierover volgt.

De uiteindelijke SOK en de uitwerking van de entiteit zullen aan u worden voorgelegd voor wensen en bedenkingen. Hierbij horen ook het definitieve investeringsprogramma op eindwaarde, inzicht in de bijbehorende risico's, de gemeentelijke grondexploitatie en de definitieve berekening voor het weerstandsvermogen. Onze inschatting is dat we dit pakket in het eerste kwartaal van 2021 ter besluitvorming aan u kunnen voorleggen. Pas na dit besluit starten wij de procedure voor het opstellen van het MER en het bestemmingsplan op. Bij het MER hoort een uitgebreid communicatie- en inspraak proces. Dat zullen we zorgvuldig inrichten, rekening houdend met de dan geldende maatregelen omtrent het Coronavirus.

#### *Betonbos*

Het afgelopen jaar hebben we goed contact gehad met de eigenaar en de bewoners van het Betonbos. Inzet van alle partijen is dat de bewoners bij de vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan verhuizen. Tot het zover is, moet het Betonbos wel een veilige omgeving zijn. Uit onafhankelijk onderzoek is gebleken dat de staat van de bomen in het gebied middelmatig en soms zeer slecht is. Dat komt omdat de bomen grotendeels groeien op een betonplaat en daardoor niet goed kunnen wortelen. Hierdoor kunnen gevaarlijke situaties ontstaan. De eigenaar zorgt er in overleg met de bewoners voor dat het gebied veilig wordt gemaakt.

#### **Tot slot**

Alles overziend zijn wij zeer tevreden over het resultaat dat we hebben bereikt met de partijen in Stadshavens, zeker in deze toch wel onzekere tijd. We hebben heldere en flexibele afspraken gemaakt, passend bij ieders rol, die er wat ons betreft toe zullen leiden dat we binnen afzienbare tijd een uniek nieuw woon- en werkgebied kunnen toevoegen aan onze stad waarin plek is voor iedereen.

Om voldoende tijd te hebben huidige bewoners, gebruikers en omwonenden zelf goed te informeren, vragen wij u deze brief tot woensdag 9 september 12:00 uur als vertrouwelijk te beschouwen. Daarna is de informatie openbaar.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*