

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 11 januari 2012  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 20.02 – 22.45 uur

**Aanwezig:** mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), S.A. Koebrugge (VVD) tot B1, L.I. van der Vegt (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad) en M. Wilschut (Partij voor de Dieren), de heren B. Baldew (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), M.D. Blom (VVD), A.C.L. Rutte (VVD) vanaf B1, W.B. Leemhuis (GroenLinks) tot halverwege B1, R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), P.S. de Rook (D66), A.J. Wonink (D66) t.v.v. H.J.M. Akkermans (D66) en J. Seton (CDA) t.v.v. mw. A. Kuik

**Namens de griffie:** mevrouw M. Wechgelaer (commissiegriffier)

**Namens het college:** de heer F. de Vries (PvdA)

**Insprekers:** de dames Kiki (op persoonlijke titel) en Slofstra (namens een aantal bewoners uit de Coranthijnestraat), de heren Block (namens zeventien verontruste bewoners uit de Bloemstraat), Olde Kalter (op persoonlijke titel en namens een aantal woonschepbewoners) en Stokhorst (op persoonlijke titel)

**Afwezig m.k.:** mevrouw A. Kuik (CDA), de heren H.J.M. Akkermans (D66) en T. Schroor (wethouder, D66)

**Verslag:** de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

---

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A.1. Opening en mededelingen

**De voorzitter:**

- Opent de vergadering om 20.02 uur en heet iedereen hartelijk welkom.
- Wijst op de rondgelegde gewijzigde plankaart Ebbingekwartier met verbeterde legenda.

**Wethouder De Vries:**

- Bereidt een schriftelijke reactie voor op de windrapporten die de VVD wil agenderen.
- Meldt dat op 16 november 2011 een gesprek tussen de Rivierenbuurt en de rijksbouwmeester plaatsvond over de toekomst van de buurt in relatie tot de ontwikkelingen.
- Verwacht 2 februari 2012 de uitslag van de prijsvraag Suikerunieterrein. De 170 inzendingen zullen in de hal van de dienst RO/EZ te zien zijn. Een uitnodiging volgt.
- Concludeerde met Albertus dat te veel moet gebeuren aan het gebouw op het Suikerunieterrein om een lustrumfeest mogelijk te maken. Het college blijft bereid met Albertus mee te denken.
- Leidde de selectiecommissie van Floriade 2022 rond op het Suikerunieterrein. Mocht Groningen geselecteerd worden, dan volgt nadere bespreking.
- Meldt dat de Raad van State de gemeente in het gelijk heeft gesteld inzake bouwplan Zaagdam. De bouw start binnenkort.

#### A.2. Vaststelling agenda

Op verzoek van Stadspartij, PvdA, ChristenUnie en Student en Stad is A4a naar het discussiedeel verplaatst. De agenda wordt conform deze wijziging vastgesteld.

#### A.3. Langetermijnagenda en lijst moties en toezeggingen

De lijsten worden ongewijzigd vastgesteld.

#### A.4. Conformstukken

##### A.4.a. Vaststelling bestemmingsplan Ebbingekwartier (raadsvoorstel 8 december 2011)

Wordt B.0.

##### A.4.b. Projectofferte visie Eemskanaalzone Boulevard (raadsvoorstel 16 december 2011)

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Vraagt hoe de woonopgaaf wordt afgestemd met Meerstad.
- Wil weten of er wel middelen zijn om de visie ook uit te gaan voeren.

**Wethouder De Vries:**

- Verwacht weinig concurrentie met Meerstad vanwege verschillen in woonmilieus.

- Wijst op het belang van een goede aanrijdroute naar Meerstad via de Sontbrug en Driebondsweg. Ook is het gebied van belang als aantrekkelijke verbinding tussen Sontplein en binnenstad.

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 januari 2012.*

#### **A.4.c. Bestemmingsplan Semmelweisstraat vaststelling (raadsvoorstel 16 december 2011)**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 januari 2012.*

#### **A.4.d. Herziening grondexploitatie Achter de Reitdijk 2011 (raadsvoorstel 16 december 2011)**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 januari 2012.*

### **A.5. Rondvraag**

#### **Dhr. Prummel (Stadspartij):**

- Wijst erop dat de traptreden van het informatiegebouw op de Grote Markt niet aan het bouwbesluit voldoen en tot claims zouden kunnen leiden.

#### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Verzoekt de kwestie Peizerweg 132 van Kik Vastgoed Consultancy voor februari te agenderen.

#### **Wethouder De Vries:**

- Laat nagaan of de trap van het informatiegebouw aan het bouwbesluit voldoet en wat eventuele gevolgen zouden kunnen zijn.
- Licht voor 1 februari 2012 de collegestandpunten over Peizerweg 132 toe.

#### **Dhr. Olde Kalter (inspreker op persoonlijke titel):**

- Vraagt de commissie openbare collegebrieven ook op de website te zetten voor burgers.

#### **De voorzitter:**

- Antwoordt dat vanaf heden ook collegebrieven rechtstreeks aan de commissie op internet gepubliceerd zullen worden.

#### **Mw. Kiki (op persoonlijke titel):**

- Bespreekt morgen met de brandweer ontbrekende vluchtuitgangen in de fietsenkelder van het Forum en de inspanning wachtijd van 9-11 minuten.
- Liet onderzoek doen naar wind en bezonning, maar mag helaas niet met DGMR om de tafel. Het college zegde een afspraak met onderzoeker de heer Pleysier van Cauburg-Huygen af.
- Stelt dat de windsituatie erger zal zijn dan ooit vermoed en dat de schaduw van het Forum tot de Vismarkt en het Schuitendiep zal reiken.
- Meldt dat het ABT bang is voor verschuivingen bij de Martinikerk.
- Wijst erop dat de Ombudsman en de GGD bezwaar maken tegen de gebrekkige toegankelijkheid op het Forum voor gehandicapten, kinderwagens en rollators.
- Laakt het ontbreken van een hoogbouweffectrapport.
- Wil bij het OM melding te maken van opzettelijke fouten in rapporten en het beeldkwaliteitplan.
- Kwam erachter dat de stoep voor Vindicat slechts anderhalve meter breed wordt.
- Verzoekt de commissie het Forum opnieuw te agenderen.

#### **Dhr. Prummel (Stadspartij):**

- Vindt het lijken alsof er veel halve waarheden zijn opgedist over het Forum en wil het agenderen.

#### **Mw. Slofstra (inspreker namens een aantal bewoners van de Coranthijnestraat):**

- Wil voorkomen dat nog meer onttrekkingsvergunningen worden verleend.
- Stelt dat studenten weinig betrokken zijn bij hun straat door tijdelijke bewoning. Dit kan leiden tot verminderde sociale cohesie en verpaupering, terwijl juist in deze krachtwijk is geïnvesteerd.
- Pleit ervoor de 15%-norm toe te passen op het aantal koopwoningen en niet op de hele straat.
- Tekende vergeefs bezwaar aan. Het blijkt dat tot de 15%-norm onttrekkingsvergunningen altijd worden verleend.
- Wil graag prettig blijven wonen in een leefbare buurt door vergunningverlening te stoppen.

#### **Dhr. Prummel (Stadspartij):**

- Hoort overal dergelijke klachten en stelt dat de stad naar een campus snakt.

#### **Dhr. Eikenaar (SP):**

- Pleitte vergeefs voor een 0%-norm. Hiervoor is helaas geen meerderheid in de raad.

#### **Wethouder De Vries:**

- Zet schriftelijk de overwegingen van het college op een rij. Na deze vergunning is de straat 'vol'.

- Blijft zich sterk maken voor geschikte studentenwoningen, waaraan een tekort is.
- Is zich bewust van het afwijkende leefpatroon van studenten, maar vindt het ook gewoon Stadgers. In het algemeen hoeft de leefbaarheid door studenten niet achteruit te gaan.

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.0. Vaststelling bestemmingsplan Ebbingekwartier (raadsvoorstel 8 december 2011)**

#### **Dhr. Block (inspreker namens zeventien verontruste bewoners uit de Bloemstraat):**

- Mailde een notitie met foto's rond over de bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan.
- Wijst erop dat de bouwhoogte tot 17 m en 100% bebouwing op percelen negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat en het bebouwingsbeeld. De bestaande bouw is 5,50-10 m.
- Voorziet aantasting van privacy en meer overlast door de bouw van hoge studentencomplexen.
- Vreest veel sloop en nieuwbouw.
- Stelt dat de straat al veel te verduren heeft gehad met junks, leegloop van winkels, chaotisch verkeer en teerdampen van het gasfabriekterrein. Dit plan kan veel bezwaarschriften opleveren.
- Pleit voor maatregelen die de cultuurhistorische en sociale waarde van de straat versterken in plaats van afbreken.

#### **Dhr. Stokhorst (inspreker op persoonlijke titel):**

- Herinnert aan de lange en bewogen geschiedenis van de Bloemstraat met veel recente nieuwbouw.
- Pleit ervoor nieuwbouw aan te laten sluiten op de gebouwen van de laatste decennia.

#### **Mw. Van Lente (PvdA):**

- Wijst erop dat de 100% bebouwing eerder al is gecreëerd om uitbreiding van winkels met bijvoorbeeld een loods mogelijk te maken. Bereikt de maatregel wel het beoogde effect?
- Hoort graag een reactie op de specifieke bouwaanvraag in de Bloemstraat en de algemene omgang met bebouwingmogelijkheden, ook elders.

#### **Dhr. Prummel (Stadspartij):**

- Sluit aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Vindt het niet nodig dergelijke hoge bebouwing toe te staan.
- Is tegen 100% bebouwingsdichtheid. De binnenstad heeft open plekken nodig, zoals tuinen en parken.

#### **Mw. Krüders (Student en Stad):**

- Vraagt zich af of de regels goed genoeg zijn vastgesteld om dergelijke bouwplannen te beoordelen.
- Stelt de geplande sloop van historische panden ter discussie, zoals hier een achttiende-eeuws pand.

#### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Sluit aan bij eerdere sprekers wat betreft bouwhoogte en -dichtheid.
- Wijst op de conferentie over beschermd stadsgezicht, waar bleek dat de stad spijt heeft van een aantal ontwikkelingen uit het verleden. Ook dit plan ziet er op papier nog niet heel fraai uit.

#### **Mw. Koebrugge (VVD):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Vraagt waarom voor bestaande bebouwing qua hoogte niet aan de wensen van bewoners tegemoet is gekomen.

#### **Dhr. Eikenaar (SP):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de ChristenUnie.

#### **Mw. Van der Vegt (GroenLinks):**

- Is niet altijd tegen vernieuwing en wijst op het belang van jongerenhuisvesting, al moet ook niet het hele straatbeeld aangetast worden.
- Vraagt of dergelijke bouw via direct bouwrecht al mogelijk was. Of gaat het echt om een wijziging?

#### **Dhr. De Rook (D66):**

- Sluit aan bij de vraag van GroenLinks en vindt ook dat ontwikkelingen mogelijk moeten blijven.

#### **Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):**

- Sluit aan bij de bijdragen van Stadspartij en ChristenUnie.
- Hecht aan bescherming van het stadsgezicht en behoud van groen.

#### **Wethouder De Vries:**

- Meldt dat de bouwaanvraag voor Bloemstraat 16 op basis van huidige criteria is geweigerd.
- Zet de verschillen tussen het oude en nieuwe bestemmingsplan schriftelijk op een rij.
- Wijst erop dat het nieuwe plan strenger is wat betreft bouwhoogtes. CiBoGa kon tot 22,50 m.

- Legt uit dat het uitgangspunt is en was om hoogte en bouwindex te laten samenhangen.
- Antwoordt dat het gebied niet onder de binnenstad valt, maar een apart bestemmingsplan kent.
- Komt in februari of maart met een discussienota over het omgaan met ontwikkelingen in de binnenstad in de periode tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

*Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 25 januari 2012.*

### **B.1. Meerstad, vernieuwd, verstandig en met vertrouwen vooruit (herziene grondexploitatie) (raadsvoorstel 22 december 2011)**

#### **Dhr. Olde Kalter (inspreker op persoonlijke titel en namens een aantal bedrijven op het industrieterrein Engelbert):**

- Stoort zich aan de geheimhoudingsovereenkomst in bijlage 9. Het is juist van belang dat openbaar wordt wat er precies is gebeurd.
- Waarschuwt voor het risico dat de gemeente Groningen gechanteerd wordt via de bouwclaimovereenkomsten (punt 4).
- Vraagt of het Masterplan met de realisatie van de ontsluitingsweg nog steeds het uitgangspunt is. Eventuele wijzigingen zullen opnieuw besproken moeten worden.
- Begrijpt niet waar de 5,8 miljoen euro in het weerstandsvermogen vandaan komt, terwijl wethouder Dekker in eerdere gesprekken aangaf dat dit geld er niet zou zijn.
- Roept de commissieleden op serieus te kijken naar cijfers, contracten en addertjes onder het gras.

#### **Dhr. Seton (CDA):**

- Vindt de fundamentele aanpak logisch gezien de marktontwikkelingen. Stilzitten is geen optie.
- Vraagt zich af of de maatregelen toekomstbestendig genoeg zijn om het risicovolle project een duurzame basis te geven.
- Is er niet op voorhand van overtuigd dat het teruggebrachte aantal woningen tot 6500 voldoende zal blijken en vraagt naar argumenten. De vorige keer was de bijstelling immers niet voldoende.
- Wil weten waarom het college ervoor kiest het risico van 42 miljoen euro, dat de Rebel Group extra constateerde, slechts voor de helft te dekken en niet geheel.
- Maakt bezwaar tegen de dekking van het weerstandsvermogen met gelden uit 2014-2015, die dan niet meer beschikbaar zullen zijn. Ziet het college dit risico en is overwogen het anders te doen?
- Wil bij het voorjaarsdebat volledige vrijheid hebben integraal over het weerstandsvermogen van de gemeente te discussiëren. Staat de nu voorgestelde besluitvorming dat in de weg?
- Pleit voor een samenwerking in de GR die recht doet aan de nieuwe posities van de gemeenten Groningen en Slochteren.

#### **Dhr. Eikenaar (SP):**

- Herinnert eraan dat de SP-fractie in 2005 waarschuwde voor de hoge ambities en ongekende risico's van het project, omdat de hoogconjunctuur van destijds niet aan zou houden. Deelt het college die analyse nu wel? Het is belangrijk niet opnieuw in een dergelijke val te trappen.
- Is er niet gerust op dat de reserve van 52 miljoen euro onaangesproken blijft. De eerdere reservering van 35 miljoen euro is nu opgenomen in de grondexploitatie.
- Had lange tijd het gevoel weinig invloed te hebben op het project en wil meer aan het stuur zitten.
- Is er verheugd over dat marktpartijen niet te makkelijk weggelaten met hun uittreding, zodat niet alleen overheden opdraaien voor de opgetreden risico's.
- Concludeert dat de risico's eigenlijk al bij de gemeente Groningen lagen, omdat Slochteren zonder maatregelen failliet dreigde te gaan.
- Informeert welke mogelijkheden de gemeente Groningen heeft om Slochteren te houden aan de afspraken over te realiseren voorzieningen, die belangrijk zijn voor het slagen van Meerstad.
- Pleit voor een moreel appèl op de provincie om verantwoordelijkheid te nemen. Destijds drong de provincie aan op deelname van Slochteren.
- Stelt voor dieper te duiken in de aankopen boven het Slochterdiep. Het blijft onduidelijk hoe de projectontwikkeling daar tot stand is gekomen.
- Vraagt of het college overwoog de bedrijventerreinen geheel te schrappen gezien het risico.
- Wordt niet gelukkig van het meerjarenbeeld door de enorme reservering en blijft sociaal beleid in toekomstige integrale discussies als prioriteit houden.
- Vindt januari te vroeg voor een zorgvuldige en definitieve afweging over de dekking.

**Dhr. Blom (VVD):**

- Bedankt voor de zorgvuldige en uitvoerige informatievoorziening.
- Betreurt het dat Meerstad er niet zo goed voor staat. De verkoop is mondjesmaat, een permanente school zit er voorlopig niet in en de ontsluiting via weg en ov houdt niet over.
- Constateert dat de gemeente Groningen grootschalig ontwikkelt op grondgebied van Slochteren.
- Waarschuwt dat de kwaliteit van het project en de verkopen afhankelijk zijn van de wil en financiële mogelijkheden van Slochteren om de voorzieningen te realiseren.
- Vraagt waarom niet harder is ingezet op een grenscorrectie om het project op eigen grondgebied en voor eigen rekening te ontwikkelen.
- Wil weten of de kwaliteit van wonen en voorzieningen daalt door de geringere omvang.
- Vraagt of Engelbert kan rekenen op renovatie of nieuwbouw van de school, wanneer de school in Meerstad uitblijft.
- Informeert naar recent onderzoek waaruit de vraag naar woningen in Meerstad zou blijken.
- Is benieuwd hoe het college de verkoop snel op gang denkt te brengen.
- Wil weten wat de hogere reserveringen betekenen voor andere voorzieningen. Wie betaalt uiteindelijk de rekening?

**Dhr. Prummel (Stadspartij):**

- Steunt de voorgestane kwaliteit en heeft vertrouwen in de vraag naar dergelijke woningen. Daarom investeerden marktpartijen en deden banken mee. Op den duur wordt het een bloeiende wijk.
- Is bezorgd over de financiering na 2021.
- Wijst op het belang van het grote meer als waterberging.
- Pleit ervoor industrie achterwege te laten en wat dat betreft op Westpoort in te zetten.
- Vindt een grenscorrectie nodig, omdat Slochteren te weinig financiële ruggengraat en bestuurskracht heeft. Met deze constructie moet Meerstad ook echt een Groningse wijk worden.
- Vraagt of het waterschap geen bezwaar maakte tegen het verkleinen van de waterberging.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Betreurt het dat eerdere herziene grondexploitaties onvoldoende geholpen hebben.
- Was tegen de samenwerkingsovereenkomst, maar nam daarna politieke verantwoordelijkheid.
- Komt in de raadsvergadering met een definitief oordeel.
- Ziet veel financiële risico's en vraagt het college hoe hard de dekking is.
- Is tegen verhoging van de ozb boven de inflatie.
- Vindt meer dan voorheen dat het college een vol bordje heeft, waarin wellicht keuzes nodig zijn.
- Vraagt een nadere toelichting op het aanhouden van plandeel Noord.
- Informeert naar het ergst denkbare scenario en de gevolgen van het stopzetten van het project.
- Is benieuwd of de afstemming van het regionale woningbouwprogramma een bedreiging vormt.
- Worstelt ermee dat Groningen de volledige risico's draagt van de exploitatie, maar afhankelijk is van Slochteren wat betreft de voorzieningen.
- Vindt dat de stemverhouding in de GR onder druk komt te staan door de constructie.
- Vraagt of Meerstad opgenomen wordt in de jaarrekening.
- Stelt dat Meerstad nodig blijft gezien de toename van het aantal inwoners. Het is een goede plek voor stadsuitbreiding: veel groen en vrijheid zullen mensen aantrekken.

**Dhr. De Rook (D66):**

- Vertrouwt nog steeds op de kwaliteit. Meerstad moet het aanbod kwantitatief op de vraag afstemmen vanuit financieel en strategisch belang.
- Steunt de strategische keuze nu de pijn te nemen om in rust aan de toekomst te kunnen werken. Vooruitschuiven had van Meerstad een slepend en terugkerend probleem gemaakt.
- Vraagt of de aannames en prognoses proactief en frequent bijgesteld zullen worden.
- Begrijpt dat Slochteren niet meer risicovol wil participeren. Toch had de stad al relatief hogere voorzieningen getroffen dan Slochteren en de provincie. Inkomsten uit ozb en gemeentefonds zijn straks wel voor Slochteren voor hun grondgebied. Is een grenscorrectie overwogen?
- Ziet harde afspraken over het aantal voorzieningen en de tijdigheid, maar pleit ervoor in de GR opnieuw te spreken over de kwaliteit van voorzieningen, waarover meer discussie is.
- Vraagt of de zes maatregelen om het weerstandsvermogen aan te vullen louter een demonstratie zijn dat dekking mogelijk is of nu inhoudelijk voorliggen. Zijn andere opties nog mogelijk in een integrale afweging bij de behandeling van de voorjaarsnota?

**Mw. Krüders (Student en Stad):**

- Begrijpt dat de gemeente meer sturing heeft als enige aandeelhouder, maar vindt de verhouding met Slochteren bijzonder. Bieden overleg in de GR en contracten voldoende garanties voor het realiseren van voorzieningen, die cruciaal zijn voor het slagen van Meerstad?
- Pleit ervoor met de provincie in gesprek te gaan over toekomstige gemeentelijke herindeling. Nu ontwikkelt Groningen een project op andermans grondgebied.
- Vindt het logisch woningbouwaantallen te verlagen. Er is alleen een voorziening voor de komende drie jaar getroffen, in hoeverre is de bouwopgaaf daarna wel haalbaar?
- Acht het realistischer nu te focussen op westelijke en zuidelijke bedrijventerreinen.
- Vindt de betrokkenheid van de provincie terughoudend. Waarom geeft de provincie niet meer steun om het project tot een succes te maken? Spreekt het college hierover met de provincie?
- Krijgt graag een bevestiging dat de grote risico's van leningen en rentes voldoende mee worden genomen. Een paar procent meer of minder kan erg veel uitmaken.
- Is erg geschrokken van het oordeel van de Rebel Group dat de risico's te laag zijn gewaardeerd.
- Vindt de zes voorgestelde maatregelen om het weerstandsvermogen aan te passen de ambities en keuzes in de toekomst aan banden leggen. Het is niet verstandig dat het weerstandsratio onder de 0,8 uitkomt met toekomstige risico's van O2G2, Europapark en rijksbezuinigingen. De discussie over de effecten van de maatregelen moet eerder gevoerd worden.
- Vraagt of al na wordt gedacht over de verkooprisico's na drie jaar en de renterisico's na tien jaar.

**Mw. Van der Vegt (GroenLinks):**

- Stelt dat Meerstad nodig is en blijft, omdat het inwonertal binnenkort boven de 200.000 zal stijgen. Als de economie aantrekt, zal doorstroming op de woningmarkt weer op gang komen.
- Ziet het als een plicht alternatieven voor scheefwonen te bieden om doorstroming te bevorderen.
- Vraagt of de provincie niet een groter risico had kunnen dragen. Wat houdt het genoemde 'commitment' precies in?
- Is altijd voor Meerstad geweest om waardevolle natuur te creëren en andere kwetsbare gebieden te ontzien.
- Informeert naar de resultaten van regionale afstemming van woningbouwaantallen.
- Hecht eraan dat het aandeel noch de kwaliteit van groen af zal nemen. Heeft de gemeente invloed op de inspanningsverplichting van de provincie wat betreft de EHS?
- Begrijpt dat afstemming op de vraagmarkt nodig is, maar kunnen hierdoor doelstellingen op het gebied van energieneutrale woningen, voorzieningen en sociale woningbouw in het geding komen?
- Vindt de plannen er robuust en realiseerbaar uitzien, mits verdere tegenvallers uitblijven.

**Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):**

- Bedankt voor de uitgebreide informatievoorziening.
- Vindt de oplossing logisch, al is het niet wenselijk dat de stapel grote projecten verder verhoogt.
- Is blij dat de natuurdoelstellingen grotendeels uitgevoerd lijken te worden.
- Hoopt dat minder bebouwing leidt tot meer investeringen en groen. De aantrekkelijkheid van het gebied zal hierdoor toenemen.
- Betreurt het dat de EHS tweehonderd voetbalvelden kleiner wordt. In hoeverre heeft het college bij de provincie aangedrongen op een grotere EHS?
- Zou niet te veel inzetten op bedrijventerreinen.
- Vraagt zich met het CDA af hoe vast en zeker het lagere woningaantal dit keer is.
- Kan zich voorstellen plandeel Noord voorlopig aan te houden.
- Vraagt ook waarom slechts 50% van de door de Rebel Group geconstateerde risico's gedekt wordt.
- Is bezorgd dat voorzieningen uit de toekomst nodig zouden kunnen zijn om nu net de status van een matig weerstandsvermogen te bereiken. Dat maakt het wel krap in de toekomst.
- Complimenteert de inzet optimisme in de grondexploitatie te houden. Toch lijkt het onzeker en weinig flexibel. Helaas is er niets meer te doen aan de te hoge ambities uit het verleden en dit lijkt wel de goede richting om het project voort te zetten.

**Dhr. Baldew (PvdA):**

- Stelt dat Meerstad nodig is door de groei van de stad. Er is vraag naar groenstedelijk wonen.
- Is ondanks de relatief goede prestaties van Meerstad bezorgd over de financiële situatie.
- Complimenteert het college met de succesvolle ontmanteling van de BBS-constructie en het opstellen van een sluitende grondexploitatie met een robuuste ontwikkelstrategie binnen de deadline

- van de banken met gezien de omstandigheden voldoende oog voor de kernwaarden.
- Vindt de gevraagde elementen voldoende terug: oog voor vermarkting, een betere beheersbaarheid van Meerstad en flexibiliteit in woningbouwproductie, ecologie, typologie en programmering.
- Vindt het goed bij het voorjaarsdebat uitgebreid stil te staan bij het weerstandsvermogen en de dekking van de forse afboekingen. De waarschijnlijkheidsfactor mag hierbij ook aan de orde komen.
- Begrijpt dat de gemeente voorkomt dat Slochteren voor 330% risico ging lopen. Daarmee zou ook Meerstad in de problemen komen.
- Betreurt het dat de provincie niet compenseert door te herfinancieren of zich concreter in te spannen voor subsidies en plandeel Noord. Zijn hierover nog gesprekken?
- Vraagt of Slochteren de cruciale hoogwaardige voorzieningen tijdig waar kan maken. Klopt het dat Slochteren zich beperkt tot 3 miljoen euro aan aanloopverliezen en wat gebeurt er als dit hoger is?
- Komt met een motie om de GR aan te passen aan de huidige situatie.
- Vraagt of het college ook erfpachtconstructies overweegt en wil onderzoeken.
- Vindt dat sociale woningbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) meer aandacht verdienen.
- Vindt de inschatting voor 3,75% te kunnen herfinancieren laag en vindt rente een van de grootste risico's.
- Ziet een voorstel tegemoet dit grote risico te borgen, al dan niet met de provincie.
- Hoort bij het voorjaarsdebat graag wat de maximaal haalbare bezuiniging op Meerstad is.
- Maakt zich zorgen over de afzet van bedrijventerreinen en wacht nader onderzoek af.
- Gaat ervan uit dat de gemeente de komende vijf jaar niet achterover leunt, maar zich extra inspant om Meerstad tot een succes te maken.

#### **Wethouder De Vries:**

- Wijst erop dat gemeenten landelijk 3 tot 4 miljard euro af moeten boeken op grondposities. Groningen komt nu niet in de problemen, omdat vorig jaar al een voorziening genomen is.
- Bouwde met dit fundament zoveel mogelijk zekerheden in door de grondexploitatie te ontdoen van allerlei franje, door aantallen woningbouw, bedrijventerreinen en subsidies terug te dringen en door te herfinancieren tegen een lagere rente. De woningmarkt en economische ontwikkeling zijn natuurlijk niet goed te beïnvloeden. Er is afgeboekt van 330 miljoen naar 275 miljoen euro.
- Waakte ervoor het cruciale kwaliteitsuitgangspunt en de verhouding tussen bebouwing, groen en water aan te tasten. Er is vraag naar dit type woningen.
- Antwoordt dat uit onderzoek blijkt dat de gemeentegrens voor woningzoekenden volkomen irrelevant is. Zo zijn bewoners in Ter Borg eigenlijk gewoon Stadgers.
- Weet dat de bevolking toe zal nemen en van het platteland naar de stad zal trekken.
- Antwoordt dat de grondexploitatie zoals gebruikelijk jaarlijks herzien zal worden op basis van recente prognoses. De gemeente Groningen zit meer aan het stuur dan voorheen.
- Dekte de verkooprisico's voor de eerste drie jaar en per saldo voor de eerste vijf jaar af. Daarna geldt een woningbouwopgaaf van 250 per jaar, dat is het risico van deze grondexploitatie. De renterisico's zijn de eerste tien jaar afgedekt.
- Is er tevreden over dat er minstens zoveel groen ten opzichte van rood is gebleven.
- Pleit er bij de provincie krachtig voor de EHS rond Meerstad goed in de benen te houden.
- Stelt de raad een recent onderzoek ter beschikking, waaruit blijkt dat naast woningbouw ook bedrijventerreinen zich in en rond de stad zullen concentreren, ook aan de oostkant. Regionaal zullen programma's op deze ontwikkeling aangepast moeten worden.
- Stelt dat de provincie tot in zekere mate bereid is tot herfinanciering, maar dat het nu niets oplevert.
- Had ook graag gezien dat de provincie een grotere rol op zich nam en meer risico en last zou dragen. Een moreel appel is echter slecht in geld uit te drukken.
- Hoopt met steun van de raad de provincie eraan te houden de subsidieopgave van 22,5 miljoen euro te materialiseren. De provincie heeft onverkort steun voor Meerstad uitgesproken.
- Blijft in overleg met BNG kijken naar financieringen, ook voor de periode na tien jaar.
- Gaf met de zes maatregelen aan dat de gemeente in staat is het benodigde weerstandsvermogen waar te maken. Het rijtje is niet limitatief en sluit een integrale afweging bij het voorjaarsdebat en andere opties niet uit.
- Acht een politiek debat over te nemen maatregelen wenselijk en bereidt dit voor. Duidelijk is wel dat er op enig moment 52 miljoen euro op tafel moet komen.

- Koos bewust niet voor een ander minder streng systeem het weerstandsvermogen te berekenen. Daarom is ook 50% van de door de Rebel Group geconstateerde risico's gedekt, ook al is het college ervan overtuigd dat er na 2020 wat van plandeel Noord te maken valt. Zo heeft de grond ook agrarische waarde.
- Wijst erop dat de Rebel Group uitsluitend over de exploitatie adviseerde. De accountant bracht advies uit over het weerstandsvermogen.
- Zoekt onconventionele middelen om de minder draagkrachtig wordende consumenten te bereiken en sluit daarbij erfpacht, collectief particulier opdrachtgeverschap en vrije kaververkoop niet uit.
- Antwoordt dat stoppen met Meerstad zou betekenen dat het geïnvesteerde vermogen van 200 miljoen euro verloren is. Bovendien is er een groeiende behoefte aan woningen en waterberging.
- Beamt dat private partijen een stevige veer laten door kavels en vermogen in te leveren.
- Besprak met de provincie en de gemeente Slochteren herindeling. Dat is voorlopig geen realistisch scenario. Bovendien zal het de risico's niet verlagen, alleen meer ozb opbrengen. Er is gekozen voor de nu logische en haalbare verdeling Groningen de exploitatie te laten dragen en sturen en Slochteren beheer en voorzieningen. Dat laatste risico is Groningen nu wel kwijt.
- Besloot in overleg met Slochteren afspraken in contracten vast te leggen en de discussie over de GR direct na besluitvorming over de grondexploitatie te gaan voeren en de raden hierbij te betrekken.
- Kan zich voorstellen de GR met meer bevoegdheden op te tuigen om meer grip te hebben.
- Treft in Slochteren nog altijd een bestuur aan dat vol voor Meerstad gaat. Voor woonconsumenten is het niet zo relevant wie voorzieningen aanlegt, als ze maar aansluiten op de woonproducten.
- Wijst erop dat Slochteren zich contractueel verplicht de voorzieningen aan te leggen in het tempo dat Groningen vanuit de exploitatieverantwoordelijkheid vraagt. Slochteren boekt ongeveer 2,5 miljoen euro af en reserveert alvast 3 miljoen euro voor toekomstige voorzieningen.
- Antwoordt dat het waterschap geen bezwaar heeft gemaakt tegen deze omvang van het meer.
- Voelt er niets voor zich opnieuw te verdiepen in de grondtransacties boven het Slochterdiep en verwijst naar een eerder onderzoek hiernaar.

**Dhr. Van der Wal (concern controller):**

- Antwoordt dat in de jaarrekening van 2011 melding gemaakt moet worden dat de gemeente bezig is met Meerstad. Voor de jaarrekening 2012 ligt de keus voor Meerstad volledig op te nemen of het anders te doen.

*Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 25 januari 2012.*

**B.2. Herziening grondexploitatie Oosterhamriktracé 2011 (raadsvoorstel 19 december 2011)**

*Doorgeschoven naar de commissievergadering van 18 januari 2012.*

**C. HUISHOUDELIJK DEEL**

**C.1. Ingekomen stukken**

**Mw. Krüders (Student en Stad):**

- Neemt aan dat de brief 'Wonen boven Winkels' bij de bespreking op 1 februari 2012 wordt betrokken.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Informeert naar de toezegging de raad mee te nemen in de architectenkeuze Grote Markt Oostzijde. Komt hiervoor een aparte sessie?

**Wethouder De Vries:**

- Geeft de vraag van de ChristenUnie door aan wethouder Schroor.

**C.2. Vaststelling openbaar en geheim verslag van 23 november 2011, openbaar verslag van 7 december 2011 en geheim verslag van 8 december 2011**

*De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld onder dankzegging.*

**De voorzitter** sluit de vergadering om 22.45 uur onder dankzegging.