

Aanleiding en doel

De Agenda voor de Toekomst Plangebied Meerstad met bijbehorend Wensbeeld, dat via een openplanproces tot stand kwam, is in november 2022 unaniem vastgesteld door de gemeenteraad. Met dit besluit is richting gegeven aan de verdere ontwikkeling van het 2500 hectare grote plangebied. Wij hebben toegezegd om aan uw raad een aantal modellen voor te leggen, die u meer inzicht geven in de uitvoering en haalbaarheid van de Agenda voor de Toekomst (verder toekomstagenda). Daarbij gaat het om een goed én uitvoerbaar plan.

Met dit voorstel leggen we drie modellen aan uw raad voor:

Drie modellen als resultaat van tekenen en rekenen

Net als uw raad willen wij snel (betaalbare) woningen en voorzieningen in een klimaatbestendige en groene omgeving realiseren. Het is onze ambitie om in 2025 te starten met de bouw. Daarvoor zijn de eerste stappen gezet. Dit voorstel schetst het beeld van het ruimtelijke en financiële domein tot nu toe. We hebben veel verschillende modellen getekend en doorgerekend. Het proces is nu afgerond en heeft drie modellen opgeleverd.

Hieronder volstaan we met een korte duiding. Verderop leest u een uitgebreide toelichting op deze modellen en bijbehorende programma's.

- | | |
|---------|--|
| Model 1 | Wensbeeld met programma uit het Masterplan 2005
Dit model is gebaseerd op de huidige grondexploitatie en houdt vast aan het huidige woonprogramma in het hoge(re) segment. Dit draagt niet voldoende bij aan de ambitie om sneller tot een meer ongedeelde stad te komen. |
| Model 2 | Wensbeeld als geoptimaliseerd plan
Er wordt verdicht naar circa 9900 woningen. Het programma van dit model levert volgens ons te weinig differentiatie op in de unieke woongebieden in het plangebied. Het levert ook minder diversiteit aan gewenste woonmilieus op nabij de stad. |
| Model 3 | Wensbeeld als evenwichtig woongebied (voorgesteld voorkeursmodel)
Er wordt hierbij ook verdicht naar zo'n 10.000 woningen. Het programma van dit model sluit aan bij de uitgangspunten die in het Wensbeeld staan voor de te bouwen dichtheden. Dit model sluit ook het beste aan bij het uitgangspunt van een ongedeelde stad, waarbij in dit model wel meer programma in het hogere segment wordt gerealiseerd. Dat levert voor de grondexploitatie een positiever beeld op dan model 2 en zorgt voor meer diversiteit aan woonmilieus nabij de stad. |

We adviseren uw raad om te komen tot één voorkeursmodel: model 3, en dat verder uit te werken voor de komende 10 jaren (2025-2034) met bijbehorend (woon)programma. Het advies om verder te gaan met dit model is vooral ingegeven door de wens om een substantiële bijdrage te leveren aan een stad voor iedereen en is dus niet alleen financieel gestuurd. Model 3 brengt een mooie mix met zich mee die de verkoopbaarheid van woningen ten goede kan komen.

Het deelgebied Meerstad-Noord hebben we voor nu niet meegenomen in de uitwerkingen vanwege de opgave die daar voorrang heeft: een energielandschap realiseren (dit is een apart project).

Richting geven aan verdere uitwerking

Dit voorstel is niet uitputtend en gaat voornamelijk in op de woningbouwopgave vanwege de urgente situatie op de woningmarkt. Het voorstel geeft richting aan de verdere uitwerking van het voorkeursmodel en u besluit dan ook tot verdere uitwerking van de plannen. U besluit nu niet op inhoud met betrekking tot de diverse beleidsthema's. Veel onderzoek zal nog gedaan moeten worden voordat wij samen met u een gewogen besluit kunt nemen. We moeten de exploitaties opstellen en -met partners- zoeken naar extra financiële dekking. De opgave om meer sociaal en betaalbaar te bouwen komt namelijk op gespannen voet te staan met de grondexploitatie van Meerstad (die gebaseerd is op vooral bouwen voor het hoge(re) marktsegment). Ook brengen we de planologische consequenties verder voor u in beeld. Een goede en intensieve samenwerking op dit vlak met partijen verhoogt de kans om uw ambities zo maximaal mogelijk te realiseren. Samen werken geeft resultaat.

Kader

- Masterplan Meerstad (2005);
- Ontwikkelstrategie Meerstad vernieuwd en met vertrouwen vooruit (2011);
- Ontwikkelstrategie Meerstad (2017);
- Agenda voor de Toekomst met Wensbeeld plangebied Meerstad (2022);
- Stedenbouwkundig programma van Eisen Eemskanaalzone deelgebied 4 (2021);
- Grondexploitatie Meerstad (2021);
- Coalitieakkoord 2022-2026;
- Natuurinclusief bouwen (2022);
- Omgevingsvisie Levende Ruimte (2022?);
- Verstedelijkingstrategie Regio Groningen-Assen (2021);
- Woonvisie, een thuis voor iedereen (2022);
- Mobiliteitsvisie ‘Groningen goed op weg’;
- Ruimtelijk perspectief A7-corrider (2021);
- Strategie werklocaties (2021);
- Groenplan Vitamine G (2020);
- Routekaart CO₂ neutraal 2035;
- Retailvisie.

Argumenten en afwegingen

Voordat ingegaan wordt op de voorgestelde oplossingsrichting schetsen wij kort de huidige opdracht van de GEMM.

HUIDIGE OPDRACHT

Op basis van het Masterplan Meerstad 2005 is een veelvoud aan procedures gevolgd. Die hebben geleid tot het Meerstad dat we nu kennen. In huidig (bestemd) Meerstad zijn inmiddels 1300 woningen van het geambieerde aantal van 1900 gerealiseerd.

De huidige opdracht, die voortvloeit uit de Agenda voor de Toekomst, aan de GEMM is het realiseren van:

1. 8000 woningen (programmaverdeling 15% sociaal, 9% betaalbaar, 76% duur)
2. 42 netto hectare uitgeefbaar bedrijvenpark
3. 350 hectare bergingsmeer (en woon- en recreatiemeer)

1. Klimaatbestendig wonen in het groen

De toekomstagenda schetst ten opzichte van het Masterplan uit 2005 een ander ruimtelijk beeld. Een beeld waarbinnen de nieuwe ontwikkelgebieden te gast zijn in het landschap, in plaats van dat ‘overal’ gebouwd wordt. Hierdoor ontstaat ruimte voor het behouden van de cultuurhistorische linten, het behouden van bestaand groen en het realiseren van nieuwe strategische groenstructuren. Deze structuren spelen een belangrijke rol in het verbinden van ’t Roegwold, Hunzedal, Kardings Onzet en de Onlanden en daarmee in de ontwikkeling van ‘Groeningen’. Het groen speelt een belangrijke rol voor het leefklimaat van bewoners (verkoeling bij hitte, opgave overtollig water etc.). De ambitie om meer klimaatneutrale woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van de stad kan in Meerstad (voor een deel) gerealiseerd worden. We denken niet alleen aan horizontaal groen, maar ook aan verticaal groen bij bijvoorbeeld gevelafwerkingen. Deze ambitie is wel mede afhankelijk van de inzet van de marktpartijen en corporaties omdat het (nog) niet opeisbaar is.

Het plangebied is vanwege de grootte en ligging bij uitstek geschikt om naast wonen diverse andere beleidsdoelen te realiseren (denk aan mobiliteit, energie en leefklimaat) en om die elkaar te laten versterken. De ambitie om een toekomstbestendig gebied te realiseren zal de concurrentiepositie van Meerstad sterk verbeteren en daarmee de verkoop van gronden en woningen stuwten.

De komende jaren ligt de focus op drie primaire ontwikkelgebieden: Eemskanaalzone, Grunopark/De Wierden en Harkstede.

Een beschrijving van de uitgewerkte modellen voor deze gebieden hebben wij voor de leesbaarheid van dit voorstel gecombineerd met de paragraaf financieel domein.

Voor de overige ontwikkelgebieden (Harksteder Broeklanden en Lageland) en context verwijzen wij u korthedshalve naar de door u vastgestelde Agenda voor de Toekomst met Wensbeeld.

2 Bedrijvenparken en Ruimtelijke Economie

Opdracht is om binnen de plangrenzen van Meerstad ook plek te geven aan een stevige economische functie. Het economische programma is erop gericht consumentgerichte dienstverlening, detailhandel en zorg te bieden in elk van de drie nieuw te ontwikkelen gebieden. Binnen de woongebieden is voldoende ruimte nodig voor (maatschappelijke) voorzieningen, werken aan huis en ondersteunende (kantoor)functies. 15% van de woningen moet geschikt zijn voor werken aan huis.

Daarnaast werkt de GEMM aan de ontwikkeling van een relatief klein bedrijvenpark in het deelgebied Eemskanaalzone. Dit park wordt mee ontwikkeld met de eerste fase van het woonprogramma. De uitgifte staat gepland voor 2025. Een spoedige ontwikkeling van de Eemskanaalzone creëert kansen voor diverse te herstructureren locaties in de stad zoals eerder al verwoord is in de Retailvisie.

Door de ontwikkeling van de stad (en het ommeland) ontstaat druk om ruimte te creëren voor het MKB. Dit gaat deels om een vervangingsvraagstuk (uit herstructureringsgebieden) en deels om nieuwe aanwas van bedrijven. In het plangebied is langs de A7 het bedrijvenpark Meerpoort (werktitel) gepland. Gelet op de mogelijkheid om werk met werk te maken, wordt dit bedrijvenpark nu al meegenomen in de verdere planvorming, zodat in 2027 gestart kan worden met de uitgifte van gronden. We staan geen distributie of grootschalige bedrijven toe en evenmin bedrijven met een hoge milieucategorie.

In totaal moeten we 42 hectare netto uitgeefbaar bedrijvenpark realiseren. Volledigheidshalve merken we op dat het economische programma in de woongebieden hierbij opgeteld moeten worden. Dit is in alle modellen meegenomen (zie paragraaf financieel domein).

Net als bij het woonprogramma sorteren we ook bij het economische programma waar mogelijk voor op meer klimaatneutraal bouwen in een groene omgeving.

Voor alle programma's geldt dat deze nog verder uitgewerkt moeten worden. Dit geldt ook voor het recreatieve programma, gekoppeld aan de ontwikkeling van het groen-blauwe raamwerk.

3 Woldmeer

Meerstad is voor veel mensen vooral een nieuw woongebied. Er zijn nog niet veel voorzieningen en op het gebied van recreatie en toerisme is het nog relatief rustig. Met de uitvoering van de toekomstagenda komt daar verandering in. Het tijdig vergroten van het Woldmeer speelt daar een rol in, maar is vooral noodzakelijk om de stad Groningen tijdens extreme waterstanden beter droog te houden. Het kan straks anderhalf miljoen kuub water borgen dat afkomstig is uit het Eemskanaal en dat via een nog te realiseren waterinlaat het Slochterdiep instroomt. De sluis in Meerstad is al berekend op het toelaten van deze hoeveelheid water in een kort tijdsbestek. Dit bergingsmeer moet volgens de ontgrondingsvergunning van de provincie Groningen in 2030 gereed zijn. Het materiaal dat vrijkomt bij het graven benutten we voor het ophogen van de woon- en werkgebieden en voor het aanleggen van de infrastructuur.

Energie

Meerstad was een van de eerste wijken waar woningen gerealiseerd zijn zonder gasaansluiting. Destijds een bijzondere eerste stap in de energietransitie. Met de ontwikkeling van drie nieuwe gebieden, waar tussen 6000 en 8000 woningen gerealiseerd kunnen worden, kunnen we de ambitie verhogen en meer klimaatneutraal maken. Naast de inmiddels bijna klassieke zonnepanelen kan gedacht worden aan het verlagen van energie- (en water)gebruik en aan opslag om zo te komen tot een robuust elektriciteitsnetwerk in en rondom de stad.

Ook al verlagen we het gebruik, we kunnen niet zonder stroomnet. Dat 'net' moet versneld aangelegd worden en het Meerstad-net kan van betekenis zijn in het oplossen van opstoppingen in delen van de stad. Het realiseren van twee nieuwe transportverdeelstations in het plangebied draagt hieraan bij.

De Routekaart CO₂ neutraal 2025 heeft impact op de verdere uitwerking van de plannen voor het plangebied en daarmee op de hierboven genoemde opdracht. De daaraan gekoppelde strategische vraagstukken (hoogspanningstracé en het zonnepark Meerstad-Noord) hebben een directe doorwerking op de uitvoerbaarheid van de plannen. Het omleggen van het 110KV (hoogspanning) is voor de versnelde ontwikkeling van Meerstad van groot belang. Het tracé, dat gezien wordt als een bovenwijkse voorziening, kruist nu belangrijke woningbouwgebieden. Totdat het is omgelegd kunnen we niet bouwen in de nabijheid van het 110KV tracé. Het tracé is nu met name beperkend voor de ontwikkeling van Grunopark/De Wierden en Eemskanaalzone. Over de besluitvorming over een robuust elektriciteitsnetwerk in en rondom de stad krijgen wij advies vanuit ons programma Energie.

RUIMTELIJK DOMEIN

Omgevingswet

De planontwikkeling van Meerstad is niet te vergelijken met reguliere gebiedsontwikkeling en vraagt dus om maatwerkoplossingen. Gelet op de druk om versneld woningen, groen-blauw en voorzieningen te realiseren, wordt met steun van adviesbureau BügelHajema onderzocht hoe de nieuwe Omgevingswet hiervoor ingezet kan worden.

Op basis van het voorkeursmodel dat u kiest, kunnen we projecten aanwijzen en in procedure brengen. Een procedure kan alleen gevoerd worden als goed inzichtelijk gemaakt is wat de gevolgen voor planten, dieren en mensen zijn. Wij krijgen hierover nog advies.

Notitie Reikwijdte en Detailniveau

In lijn met de opdracht om de gevolgen van de toekomstagenda in beeld te krijgen, is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen. Er zijn twaalf reacties ontvangen die van antwoord zijn voorzien. De ingekomen reacties zijn constructief van aard en geven geen aanleiding tot inhoudelijke wijzigingen van het Wensbeeld. De NRD moet worden beschouwd als onderzoeksopzet voor de milieueffectrapportage (MER).

Milieueffectrapportage

De Commissie m.e.r. (cie) heeft het plangebied Meerstad bezocht en kennisgenomen van de onderzoeksopzet en de inspraakreacties. De cie komt met een advies, dat wordt meegenomen in de m.e.r.-procedure. De cie brengt uiteindelijk een definitief advies uit over de effecten van de toekomstagenda op planten, dieren en mensen.

De op te stellen milieueffectrapportage moet uiteraard gebaseerd zijn op onderzoeken. De uitkomsten van de onderzoeken zijn nog niet bekend. Hoewel het niet aannemelijk is dat de uitkomsten tot significante wijzigingen zullen leiden (er zijn in het verleden meerdere m.e.r. onderzoeken uitgevoerd), blijkt dat gemeentelijk beleid effect kan hebben op de uitvoerbaarheid (lees: snel tot realisatie kunnen komen) van de plannen. Meer specifiek: de verschillende beleidsthema's dienen -logischerwijs- een eigen doel, zonder rekening te houden met gevolgen van een integrale gebiedsontwikkeling. Om de effecten hiervan voor ons college in beeld te brengen, zijn wij gestart met het opstellen van een beleidseffectrapportage. Deze zal samen met de milieueffectrapportage aan ons college aangeboden worden. Het advies zal gebaseerd zijn op het (te kiezen) voorkeursmodel.

Het (woon)programma moet gerealiseerd worden binnen de kaders van het Wensbeeld (dat geeft immers het ruimtegebruik aan). Daarmee houdt uw raad vast aan de uitgezette koers en zijn we transparant en betrouwbaar naar de omgeving.

FINANCIEEL DOMEIN

De huidige grondexploitatie van de GEMM is gebaseerd op de programmatische uitgangspunten ten tijde van het Masterplan Meerstad 2005. Meerstad had destijds als uitgangspunt dat het gebied met name een aantrekkelijk woon- en leefmilieu zou zijn voor het zogenoemde hogere segment. Ook in de laatste technische herziening van de grondexploitatie die in november aan uw raad wordt aangeboden, is dit het vertrekpunt. De keerzijde van dat programma is dat er een eenvormig stadsdeel ontstaat in plaats van de gewenste stad voor iedereen.

Twee factoren hebben een sterke invloed op de grondexploitatie: tijd en programma. Specifiek voor deze grondexploitatie geldt dat de lange looptijd tot 2050 een zeer hoge rentelast betekent, vooral ook omdat er in de voorbije decennia al veel plan- en uitvoeringskosten zijn gemaakt en er veel gronden zijn verworven. De boekwaarde (schuldenlast) die daardoor ontstaan is, betekent een risico voor Meerstad. We vinden het voor de beheersbaarheid van de grondexploitatie van belang dat de boekwaarde verkleind wordt en daarmee de rentelast naar beneden gaat. De tweede factor, met een grote invloed op de grondexploitatie, is het te realiseren programma. Het huidige programma (duur) genereert veel inkomsten. Het gewenste programma is bijgesteld (meer sociaal en betaalbaar) waardoor de opbrengstpotentie naar beneden bijgesteld moet worden. Het 'interen' op de grondexploitatie is deels op te vangen door meer woningen te bouwen binnen de woongebieden, maar niet volledig, omdat meer woningen bouwen ook meer voorzieningen en inrichting van openbaar gebied inhoudt.

In de berekeningen die hebben geleid tot de drie modellen houden we rekening met zogenoemde binnenplanse investeringen, zoals de aanleg van openbaar gebied, buurtgroen, en ook wegen, fietspaden etc. Ruimtelijk houden we ook rekening met noodzakelijke voorzieningen als scholen, sportvoorzieningen en wijkaccommodaties. Maar net als bij andere projecten en gebiedsontwikkelingen worden de kosten hiervoor niet gedekt door de grondexploitatie. Op het moment dat wij als gemeentebestuur de komst van zo'n voorziening noodzakelijk achten, zullen we daarvoor middelen ter beschikking moeten stellen.

Bij de uitwerking van de deexploitaties zullen we speciaal ook inzoomen op bovenwijkse voorzieningen. In het verleden heeft de gemeente al bijgedragen aan aangelegde bovenwijkse voorzieningen zoals het meer. De komende tijd moet nadere analyse laten zien in hoeverre bovenwijkse voorzieningen toegerekend kunnen worden aan Meerstad of dat we als gemeentebestuur daar (deels) extra middelen voor beschikbaar moeten stellen. Vooralsnog zijn alle nu noodzakelijk geachte bovenwijkse voorzieningen meegenomen in de berekeningen, met uitzondering van eventueel noodzakelijke aanvullende openbaarvervoervoorzieningen. Ook zijn de fietsverbindingen met de omgeving, voor zover niet gelegen in het plangebied, nu niet meegenomen. Dit betekent dat wij die in onze meerjarenprogramma's moeten meenemen op het moment dat we ze nodig achten.

Drie modellen na Tekenen en Rekenen

Via een intensief proces van Tekenen en Rekenen zijn met ondersteuning van Rho adviseurs en Pas BV vele modellen doorgerekend. Daaruit zijn de drie modellen gedestilleerd die we nu aan uw raad aanbieden. Uiteraard zijn nog talloze andere modellen met subvarianten te maken, maar die hebben nagenoeg geen effect op de eindwaarde (netto contante waarde) of zijn bij voorbaat al niet (financieel) uitvoerbaar.

Onderstaande drie modellen gaan rekenkundig uit van het realiseren van **3600 woningen in de periode 2026-2034**. Omdat de toekomst lastig voorspelbaar is, is rekening gehouden met de mogelijkheid om (financieel) flexibel te zijn. Voor de periode na 2034 zijn we nu uitgegaan van het huidige programma Meerstad binnen de woongebieden. Het Wensbeeld dat door uw raad is vastgesteld, is als uitgangspunt genomen (voor de ruimtelijke herkenbaarheid). Per model wisselen de (woon)programma's binnen de ontwikkelgebieden.

Overigens is Meerstad-Noord (nog) niet meegenomen in de onderstaande berekeningen. We zijn bezig met de uitwerking van de businesscase zon om te kijken wat de effecten straks zijn op de vulling van het Fonds Energietransitie (FET), de grondexploitatie Meerstad en het weerstandsvermogen. Op dit moment heeft Meerstad-Noord op basis van de huidige grondexploitatie een negatief resultaat van circa € 26 miljoen.

Model 1 Wensbeeld met programma uit het Masterplan 2005

Het programma vanuit de huidige grondexploitatie (gebaseerd op het Masterplan Meerstad 2005) is overgenomen en vormgegeven in het vastgestelde Wensbeeld. Dat levert een **meer eenzijdig woningbouwprogramma** op met ruim 8000 woningen in vooral het hoge segment. Dit programma draagt niet voldoende bij aan de ambitie om sneller tot een meer ongedeelde stad te komen. Overigens houdt zo'n programma ook meer afzetrisico's in omdat je je richt op een in omvang beperkte doelgroep en daarmee wordt de kans dat we tijdig veel woningen kunnen realiseren kleiner.

Dit scenario levert per saldo een verhouding op van 15% sociaal, 9% betaalbaar en 76% duur voor geheel plangebied Meerstad in 2050. De Netto Contante Waarde van dit scenario is op eindbeeld (2050) € 9,5 miljoen positief.

Concreet betekent dit dat er in de eerste 10 jaren 540 sociale woningen, 324 betaalbare woningen en 2736 dure woningen gerealiseerd worden in de nieuwe woongebieden (totaal 3600 woningen).

Model 2 Wensbeeld als geoptimaliseerd plan

In dit model vindt het programma ten opzichte van model 1 beter aansluiting bij de ongedeelde stad. Het heeft eveneens het Wensbeeld als ruimtelijk uitgangspunt. Er wordt **verdicht** naar zo'n 9900 woningen maar heeft weinig differentiatie in de woongebieden. Hiermee worden de unieke kenmerken van de deelgebieden onvoldoende benut

Voor de eerste tien jaren (2025-2034) is rekening gehouden met het snel realiseren van (betaalbare) woningen (30% sociaal, 40% betaalbaar, 30% duur). Daarna wordt -rekenkundig- ingezet op het oorspronkelijke programma (15% sociaal, 9% betaalbaar, 76% duur). Concreet betekent dit dat er in de eerste 10 jaren 1080 sociale woningen, 1440 betaalbare woningen en 1080 dure woningen gerealiseerd worden in de nieuwe woongebieden (totaal 3600 woningen).

De Netto Contante Waarde van dit scenario heeft op eindbeeld (2050) een tekort van € 32 miljoen.

Model 3 Wensbeeld als evenwichtig woongebied (voorkeursmodel)

Dit model wordt gezien als voorkeursmodel om verder uit te werken omdat dit model het **beste aansluit bij het uitgangspunt van een ongedeelde stad en bij de wens om de schuldenlast substantieel te verlagen**.

Verhoudingsgewijs worden in dit model de meeste betaalbare woningen gerealiseerd (sociaal+betaalbaar). Ten opzichte van de huidige grondexploitatie neemt in dit model het programma betaalbaar (tot maximaal €355.000,-) met 22% toe. Er is gezocht naar een goede verdeling van het (woon)programma, die past binnen de unieke kenmerken van de

verschillende ontwikkelgebieden in het plangebied. Daarmee houdt de gemeente de kans om een diversiteit aan woonmilieus aan te bieden. Het programma is ook hier verdicht tot zo'n 10.000 woningen. Deze optie sluit niet alleen goed aan bij genoemde uitgangspunten maar leidt naar onze overtuiging ook tot een beter uitvoerbaar plan (dus verkoopbaarheid) en een fijne, uniekere leefomgeving van de verschillende deelgebieden.

Om maximaal gebruik te kunnen maken van mogelijke toekomstige ontwikkelingen is rekening gehouden met onderstaande programmaverdeling tot en met 2034. Na 2034 wordt het oorspronkelijke programma aangehouden. Per ontwikkelgebied is de programmaverdeling tot en met 2034 als volgt:

- Eemkanaalzone 30% sociaal, 40% betaalbaar, 30% duur (aantallen 1700: 510/680/510)
- Grunopark / De Wierden 20% sociaal, 30% betaalbaar, 50% duur (aantallen 1700: 340/510/850)
- Harkstede 10% sociaal, 20% betaalbaar, 70% duur (aantallen 200: 20/40/140)

Concreet betekent dit dat er in de eerste 10 jaren 870 sociale woningen, 1230 betaalbare woningen en 1500 dure woningen gerealiseerd worden in de nieuwe woongebieden (totaal 3600 woningen).

Dit model levert op eindbeeld 2050 een Netto Contante Waarde van € 20 miljoen negatief. Deze kan gezien worden als kostprijs van de ongedeelde stad.

Zoals eerder gemeld gaan de berekeningen uit van het realiseren van 3600 woningen tot en met 2034. Het **toevoegen van extra woningen** betekent een positieve bijdrage aan het oplossen van het woningtekort en levert ook een positieve bijdrage aan het verlagen van de schuldenlast van de GEMM (verhogen verkoop gronden leidt tot verlagen van de rentelast). In dit model zien we kansen om ook op aantrekkelijke locaties langs de waterkant sociale en betaalbare woningen te realiseren hetgeen bij model 2 minder goed mogelijk is.

U hebt de mogelijkheid om actief te sturen op de productie van woningen (voor de eerste tien jaren). De geplande productie kan via nadere afspraken met corporaties en bouwclaimpartners redelijkerwijs **verhoogd** worden tot circa 1300 woningen in het sociale segment en tot 1600 woningen in het betaalbare segment (totaal circa 4200 woningen). Dit zijn weliswaar forse aantallen die we stedelijk zullen moeten afwegen, omdat ze mogelijk effect kunnen hebben op andere te ontwikkelen locaties (niet zijnde Stadshavens en Suikerzijde), maar ze dragen ook bij aan het verlagen van de schuldenlast. Logischerwijs neemt het aantal voorzieningen toe als het aantal woningen stijgt.

Concreet betekent dit dat er in de eerste 10 jaren 1320 sociale woningen, 1650 betaalbare woningen en 1230 dure woningen gerealiseerd worden in de nieuwe woongebieden (totaal 4200 woningen) met de volgende indicatieve verdeling:

- Eemkanaalzone aantallen 2300: 800 sociaal, 860 betaalbaar, 640 duur
- Grunopark/De Wierden aantallen 1700: 500 sociaal, 750 betaalbaar, 450 duur
- Harkstede aantallen 200: 20 sociaal, 40 betaalbaar, 140 duur

De voorgestelde verhouding geeft veel ruimte voor het snel realiseren van sociale en betaalbare woningen én geeft de mogelijkheid om in de toekomst beter te kunnen sturen op de dan geldende (markt)vraag, het bijbehorende ruimtegebruik en de bestuurlijke inzet van dan. Het biedt bovendien de kans om deelgebied Eemskanaalzone zo snel mogelijk in zijn geheel te ontwikkelen, wat ook betekent dat we (maatschappelijke) voorzieningen gelijktijdig mee kunnen ontwikkelen. Vooraf programmeren van de investeringen in voorzieningen leidt tot een aantrekkelijk woonmilieu, omdat je de voorzieningen dan op een logisch moment kunt realiseren.

Zoals eerder opgemerkt zijn gemaakte berekeningen normatief/tentatief en geven ze richting aan de opgave. Na het vaststellen van het voorkeursmodel zal per deelgebied een deelexploitatie gemaakt worden. Wij spannen ons hierbij in om het percentage sociaal en betaalbaar binnen de aantallen voor Grunopark/De Wierden verder te verhogen. Ons college en uw raad krijgen met die deelexploitaties goed inzicht, op basis waarvan u besluiten kunnen nemen. Voorliggend **advies gaat dus om het duiden van de koers en niet om het aangaan van financiële verplichtingen of het vaststellen van een grondexploitatie** op basis van het Wensbeeld.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De voorgestelde varianten vloeien voort uit de Agenda voor de Toekomst met Wensbeeld, dat op basis van een openplanproces tot stand is gekomen. Aandachtspunt is dat het rekenen & tekenen laat zien dat het zowel ruimtelijk als financieel verantwoord blijkt rekenkundig uit te gaan van 10.000 woningen (in 2050) in plaats van de eerder gecommuniceerde 8.000 woningen. Als college sturen we daarbij vooral op een verantwoord ruimtelijk plan en de kaders die het Wensbeeld stelt voor wat betreft de gedefinieerde ontwikkelgebieden. Omdat Meerstad een langjarige

ontwikkeling is, hechten we juist aan die kaders, waarbij we ons realiseren dat er ook de komende tientallen jaren nog aanpassingen – ook in aantallen – zullen komen, gegeven de vraag van dat moment. Voor onze planologische procedure (m.e.r.) zien we 10.000 wel als maximaal aantal waar we rekening mee houden. Verdere uitwerking vindt eveneens plaats via een openplanproces.

Financiële consequenties

Met dit voorstel neemt u geen besluit dat directe financiële consequenties heeft.

Echter, voor de realisatie van de toekomstagenda zoals door ons geambieerd, moet dekking gezocht worden. In een groot deel is voorzien door de uitgifte van gronden voor het bouwen van woningen en voorzieningen. De rest moet gevonden worden in bijdragen van gemeente, andere belanghebbenden en in subsidieprogramma's van derden (provincie/ Rijk). Het vinden van dekking verlaagt het risicoprofiel en de boekwaarde van de grondexploitatie van de GEMM.

De nadere uitwerking moet uiteindelijk opgenomen worden in de grondexploitatie per 1-1-2024. Mocht de grondexploitatie met een tekort uitkomen dan heeft dat effect op het aan te houden weerstandsvermogen. Zoals eerder gemeld zijn andere financiële consequenties de investeringen in (maatschappelijke) voorzieningen die horen bij een groeiend stadsdeel, zoals dat elders ook zou gelden. Op het moment dat we die voorzieningen noodzakelijk vinden, zullen we ze aan uw raad ter afweging aanbieden.

Op 13 september 2023 hebben wij uw raad per brief met kenmerk 290878-2023 geïnformeerd over de strategische investeringsagenda. Meerstad en Meerstad- Noord zijn onderdeel van de projecten die onderdeel uitmaken van deze investeringsagenda. Dit maakt temeer duidelijk dat de besluitvorming over deze projecten in samenhang moet gebeuren met de overige projecten uit de strategische investeringsagenda. De te maken keuzes voor Meerstad en Meerstad- Noord kunnen immers gevolgen hebben voor de overige projecten gelet op onze financiële positie. We betrekken dit bij het vervolg op de strategische investeringsagenda.

Vervolg

Als uw raad conform dictum besluit, dan start Bureau Meerstad met het vervolgproces met als doel om in 2025 verder te kunnen bouwen aan het plangebied Meerstad.

Met het voorkeursmodel wordt richting gegeven aan het te realiseren programma voor de eerste 10 jaren. Voor de besluitvorming is echter nog meer verdieping nodig om te onderbouwen of de plannen ook economisch uitvoerbaar zijn. De onderbouwing gaat in op:

-Planoptimalisatie:	Verdere detaillering van plannen kan voor kostenverlaging zorgen;
-Boekwaarde:	Nadere verkenning op welke wijze de boekwaarde naar beneden kan worden bijgesteld;
-Deelexploitatie:	Geeft een meer verfijnd financieel beeld + verhouding van de segmenten;
-Weerstandsvermogen:	Effect gekozen variant op het weerstandsvermogen van de gemeente
-Dekking:	Overzicht dekking door de grondexploitatie en derden;
-Bovenwijken:	Een verdere uitwerking van de bovenwijkse voorzieningen en welke toe zijn te rekenen aan de grondexploitatie;
-Investeringsagenda	Stedelijke afweging met relatie tot gemeentebegroting 2025 en verder.

Lange Termijn Agenda

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage I

Wensbeeld kaart plangebied



Eindbeeld Eemskanaalzone:
2000-3000 woningen
Eerste 10 jaren:
2300 woningen

Eindbeeld Grunopark/DeWierden:
2000-3000 woningen
Eerste 10 jaren:
1700 woningen

Eindbeeld Meerstad:
1900 woningen in 2028

Eindbeeld Harksteder Broeklanden:
40 woningen
Realisatie Vanaf 2026

Eindbeeld Harkstede:
1000-2000 woningen
Eerste 10 jaren:
200 woningen
(afhankelijk van overleg
gem. Midden-Groningen)