

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling strategie werklocaties**
Steller/telnr. F. de Lorme van Rossem/ Bijlagen 3

Classificatie

Portefeuillehouder Vertrouwelijk
Benamins/Van der Schaaf
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 11 Jaar 2021
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage strategie werklocaties;
- II. kennis te nemen van het uitvoeringsprogramma werklocaties;
- III. de strategie werklocaties vast te stellen;

Samenvatting

Op 7 april 2021 bent u geïnformeerd over het voornemen een nieuw beleidskader op te stellen voor het ruimtelijk faciliteren van werkgelegenheid: de strategie werklocaties. Op 9 juni 2021 heeft het college de concept-strategie werklocaties vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het college heeft u hiervan met een mededeling in de dagmail van 10 juni op de hoogte gesteld. De strategie werklocaties is na de inspraak op onderdelen aangepast. Het college heeft tevens een uitvoeringsprogramma werklocaties opgesteld. Deze zal jaarlijks worden bijgesteld als onderdeel van het meerjarenprogramma stadsontwikkeling. In het uitvoeringsprogramma zijn zowel activiteiten opgenomen die reeds dekking kennen binnen de gemeentebegroting, als ook activiteiten waar op dit moment nog geen financiële dekking voor is. Om deze op te kunnen pakken, leggen we uw raad vooraf besluitvorming over dekking voor bij de begrotingen vanaf 2023.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het huidige beleidskader voor bedrijventerreinen (Rode loper, 2014) en kantoren (structuurvisie kantoren, 2010) zijn toe aan vervanging. Beide stukken zijn tijdens of vlak na de recessie opgesteld. Ook is dit beleidskader niet vigerend voor de nieuwe gemeente Groningen waar nu ook Haren en Ten Boer deel van uitmaken. De oude beleidskaders voorzien enkel in de wijze waarop we met bestaande werklocaties omgaan. Door de krapte op de bedrijfsruimte- en kantorenmarkt, en de verstedelijkingsopgave om naast 35.000 woningen ook 28.000 extra banen ruimtelijk te faciliteren, is een nieuw beleidskader nodig dat voorziet in het ruimtelijk faciliteren van de groei van werkgelegenheid. Bedrijvigheid zal niet alleen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties moeten worden gefaciliteerd, maar ook op onze dynamo's voor werkgelegenheid en nieuw te bouwen ontwikkelzones.

Kader

In de koepel economische agenda d.d. 3 december 2020 is aan de bedrijvenverenigingen toegezegd dat we een nieuw beleidskader voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties opstellen. Daarbij te betrekken (in ontwikkeling zijnde) gemeentelijke beleidsdocumenten en programma's:

- Mobiliteitsvisie (2021)
- Omgevingsvisie The Next City (actualisatie 2021)
- Meerjarenprogramma Ruimtelijke Economie 2021 – 2024
- Economische Agenda 2020 – 2022
- Aanpak broedplaatsen (2020)
- Groenplan Vitamine G (2020)
- Founded in Groningen 2020-2022
- Visie 'Ruimte voor zero-emissie stadslogistiek' (2020)
- Woonvisie (2020)
- Windverkenning (2021)
- Regionale Energie Strategie Groningen (2020)
- Warmtetransitievisie (in ontwikkeling, 2021)
- Uitvoeringsagenda klimaatbestendig Groningen 2020 - 2024
- Visie retail, horeca en overnachtingenmarkt: ruimte voor retail (in ontwikkeling 2021)
- Programma Bos en Hout, Provincie Groningen (2020)
- (Actualisatie)Omgevingsvisie en -verordening, Provincie Groningen (2020)

Argumenten en afwegingen

I. Strategie werklocaties = ruimtelijk faciliteren van de groei van werkgelegenheid

Gemeente Groningen groeit. De verstedelijkingsopgave die we in RGA-verband oppakken vraagt van onze buurgemeenten en Groningen om tot 2040 met 35.000 extra woningen en tenminste 28.000 banen te groeien. Het leeuwendeel hiervan willen we plek bieden in onze gemeente. Dat kan niet enkel op de oude wijze: aanbieden van kavels op uitleglocaties. Faciliteren van werk willen we -conform de ladder voor duurzame verstedelijking- zoveel mogelijk binnen de bebouwde omgeving. In de strategie werklocaties hanteren we daartoe drie sporen:

1. Ruimtelijk faciliteren van de vraag naar werkgelegenheid:
 - programmeren werk in de ontwikkelzones Suikerzijde, Stadshavens, Stationsgebied en Meerstad-EKZ-4;
 - voorraad werklocaties: intensiveren ruimtegebruik en uitbreiden voorraad;
2. Aanjagen van onze economie: vestigingsbeleid op basis van een afwegingskader en investeren in dynamo's voor werkgelegenheid;
3. Toekomstbestendige werklocaties: verduurzaming, vergroening en investeren in economische randvoorwaarden.

II. Druk op beschikbare ruimte vraagt om afgewogen keuzes

De druk op de beschikbare ruimte neemt door de verstedelijkingsopgave toe. Om de groei van werkgelegenheid te faciliteren stemmen we ruimtelijke keuzes af met andere ambities die we als gemeente hebben, zoals verwoord in de (actualisatie van) onze omgevingsvisie The Next City: wat is de bijdrage aan onze werkgelegenheid, zijn het speerpuntsectoren, wat is de bijdrage of belasting voor leefkwaliteit-, energie- en klimaatdoelstellingen, en wat is de

beste plek qua mobiliteit? Deze afwegingen komen terug in de afwegingskaders die we gebruiken voor vestiging en verplaatsing van bedrijvigheid. We hanteren de schaal van de regio Groningen-Assen voor deze afwegingen en verstevigen de samenwerking binnen de RGA daartoe.

III. Vestigingsbeleid vraagt vaker regionale stemming

Er zijn berichten in de media dat sommige bedrijven gemeente Groningen verlaten. De wethouder economie heeft eerder aan uw raad toegezegd (2019-315) “de analyse waarom bedrijven wegtrekken uit Groningen te delen met de gemeenteraad”.

Dat sommige bedrijven gemeente Groningen verlaten komt o.a. door beperkte mogelijkheden voor groei, offshoring van maakindustrie naar lagelonenlanden en bedrijfseconomische afwegingen (meerdere vestigingen samenvoegen naar één vestiging). Belangrijk voor onze werkgelegenheid is dat deze bedrijvigheid wel in de regio blijft, waar in de meeste gevallen ook sprake van is.

De strategie werklocaties biedt in spoor 1: ‘ruimtelijk faciliteren van de vraag’ het kader om groei van bedrijven mogelijk te maken. De druk op beschikbare ruimte maakt echter dat vestigingsbeleid meer en meer de schaal van de regio vraagt. Zo kunnen we werkgelegenheid met veel pendel faciliteren op OV-knooppunten, en ruimte-intensieve bedrijvigheid plek bieden op bedrijventerreinen buiten de woonkernen. In de verstedelijkingsstrategie maken we samen met onze buurgemeenten in de RGA gezamenlijk de afweging waar we wonen én werken willen faciliteren. Ook maken we regionale afspraken over zowel kwantitatieve als kwalitatieve afstemming van bedrijvigheid. Deze zijn verwoord in het uitvoeringsprogramma werklocaties in § 2.3 regionale afstemming.

IV. Krapte neemt toe: behoudt ruimte voor werkgelegenheid bij transformatie

De nieuwste leegstandcijfers kantoren en bedrijfsruimtemarkt per 1-1-2021 laten leegstandcijfers tot onder het frictieniveau zien met respectievelijk 4,5 en 2,5%. Ook de kavelverkoop gaat onverminderd door. De krapte neemt daardoor toe. Bedrijven die willen groeien of zich willen vestigen in onze gemeente kunnen nauwelijks meer terecht. Met de opgave om ook groei van werkgelegenheid door de verstedelijkingsopgave ruimtelijk te faciliteren willen we voorkomen dat bestaande werklocaties verdwijnen. We zien echter dat de voorraad kantoren jaarlijks afneemt omdat er meer aan de voorraad wordt onttrokken (door transformatie) dan wordt toegevoegd. Met name op solitaire kantoorlocaties neemt de transformatiedruk vanuit wonen toe. We willen voorkomen dat wonen het werken de stad uit drukt. We hebben daarom in de strategie het volgende opgenomen m.b.t. transformatieverzoeken voor solitaire kantoorlocaties: § 4.3.1 *kwalitatief sterke kantoorlocaties*: ‘Bij transformatieverzoeken voor solitaire kantoorfuncties in gemengde gebieden is het uitgangspunt de bestaande kantoor-m² te behouden. We willen de werkfunctie in gemengde gebieden juist versterken. Dit kan door naast kantoren programma toe te voegen t.b.v. een betere functiemix’.

V. Uitvoeringsprogramma geeft plannen én ambities weer

Op basis van de strategie werklocaties is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Hierin zijn zowel activiteiten opgenomen die reeds dekking kennen binnen de gemeentebegroting en vallen binnen ons meerjarenprogramma stadsontwikkeling, als ook activiteiten waar op dit moment nog geen financiële dekking voor is, maar waarvan wij het wel nodig vinden om op korte termijn op te pakken. Het uitvoeringsprogramma laat zien dat meer dan de helft van reeds gedekte middelen bestemd zijn voor herstructurering. Om de groei van de werkgelegenheid zo effectief mogelijk te faciliteren, zijn echter met name daar investeringen nodig waar de meeste werkgelegenheid kan worden toegevoegd: op onze dynamo’s voor werkgelegenheid, op nieuwe bedrijventerreinen en in de ontwikkelzones. Voor die investeringen die nog geen dekking kennen zijn de extra benodigde middelen ingeschat. Besluitvorming over dekking wordt betrokken bij begrotingen vanaf 2023.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

- 3 december 2020 is de koepel economische agenda geïnformeerd over het voornemen een nieuw beleidskader op te stellen en is het proces afgestemd waarop stakeholders worden betrokken. De koepel economische agenda is een overleg waarin alle bedrijvenverenigingen en de gemeente zijn vertegenwoordigd.
- 18 februari 2021 is in de koepel met de bedrijvenverenigingen gedeeld wat ons betreft de hoofdlijnen voor de nieuwe visie zijn. De bedrijvenverenigingen hebben hier input op geleverd en hebben aan ons verteld wat voor ontwikkelingen zij zien. Per werklocatie is vervolgens een gebiedsprofiel opgesteld waarop de bedrijvenverenigingen schriftelijk hebben gereageerd.

- De concept-strategie is 15 maart 2021 besproken in het ambtelijk overleg van de Regio Groningen Assen.
- Op 29 maart 2021 is de concept-strategie met provincie Groningen besproken als input voor de op te stellen ruimtelijk-economische visie van de provincie.
- Op 7 april 2021 heeft het college de raad per brief geïnformeerd over het voornemen een nieuw beleidskader op te stellen voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties: de strategie werklocaties.
- In het bestuurlijk overleg met de gedeputeerde van 28 mei 2021 zijn de eerste contouren voor de concept-visie gepresenteerd.
- In mei 2021 is per bedrijvenvereniging een gesprek gevoerd voorafgaand aan de terinzagelegging van de concept-strategie.
- Op 3 juni 2021 is in het koepeloverleg door de gemeente toegelicht wat er uit de diverse gesprekken met bedrijvenverenigingen naar voren is gekomen en is de concept-strategie toegelicht zoals die in de inspraak wordt gelegd.
- Op 9 juni 2021 heeft het college de concept-strategie werklocaties vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak.
- Van 10 juni tot 22 juli lag het concept-beleidskader ter inzage.

Inspraakreacties: geen aanleiding tot wijziging strategie werklocaties

De inspraak heeft een beperkt aantal (zes) reacties opgeleverd: één van een bedrijf, twee van particulieren, één van een ontwikkelaar en twee van bedrijvenverenigingen. Geen van alle bevatte wijzigingsvoorstellen voor beleid. De reactie van het bedrijf betroffen tekstuele opmerkingen. De reacties van de particulieren gingen in op specifieke overlast of inpassingsvraagstukken. De ontwikkelaar doet voorstellen tot gezamenlijke ontwikkeling van het Sontplein. De bedrijvenverenigingen doen voorstellen voor verdere samenwerking en afstemming van het uitvoeringsprogramma.

De leden van de koepel economische agenda hebben aangegeven content te zijn met de doorlopen participatieproces en de mate waarin hun inbreng is teruggekomen in het beleidskader en de gebiedsprofielen. Al met al reden om aan te nemen dat er van ondernemerszijde draagvlak is voor de richting die het beleidskader voorziet.

De inspraak geeft geen aanleiding tot wijziging van voorliggend beleid. Wel zijn enige tekstuele aanpassingen verwerkt en is de strategie op twee punten aangepast. Zie ook de inspraakrapportage in de bijlage.

Financiële consequenties

Voor 2022 is op basis van de strategie werklocaties een uitvoeringsprogramma werklocaties opgesteld. In het uitvoeringsprogramma zijn alle activiteiten opgenomen die wij nodig achten om de groei onze economie de komende jaren ruimtelijk te faciliteren. Het gaat dan om activiteiten die reeds dekking kennen binnen de gemeentebegroting, en activiteiten waarvoor extra middelen nodig zijn.

Om inzicht te geven in de verhoudingen tussen reeds gedekte middelen en kosten van voorgenomen activiteiten is in het uitvoeringsprogramma bijgaand financieel overzicht opgenomen.

Onderdeel	begroot incidenteel	begroot kapitaliseren	begroot	extra nodig incidenteel	extra nodig kapitaliseren	extra nodig totaal	Totaal
Werk programmeren in ontwikkelzones	495.000	-	495.000	-	-	-	495.000
Voorraad en intensiveren werklocaties	50.000	1.400.000	1.450.000	1.090.000	15.000.000	16.090.000	17.540.000
Dynamo's voor werkgelegenheid	175.000	2.780.000	2.955.000	300.000	8.500.000	8.800.000	11.755.000
Economische randvoorwaarden	-	5.100.000	5.100.000	300.000	4.000.000	4.300.000	9.400.000
Totaal			10.000.000			29.190.000	39.190.000

Het overzicht laat zien dat meer dan de helft van reeds gedekte 10 miljoen bestemd is voor herstructurering (investeren in economische randvoorwaarden). Dit zijn investeringen in het optimaliseren van de randvoorwaarden voor de huidige werkgelegenheid. Om de groei van de werkgelegenheid zo effectief mogelijk te faciliteren, zijn echter met name investeringen op de onderdelen die de meeste groei van werkgelegenheid faciliteren: op onze dynamo's voor werkgelegenheid, op nieuwe bedrijventerreinen en in de ontwikkelzones. Hiervoor ontbreekt het voor een groot deel nog aan dekking. Ook zijn de benodigde investeringen nog niet overal in te schatten (met name op werk programmeren in ontwikkelzones). Het geeft al wel een beeld wat de komende jaren extra benodigd is om de groei van werkgelegenheid ruimtelijk te kunnen faciliteren.

Omdat het uitvoeringsprogramma onderdeel uitmaakt van het meerjarenprogramma stadsontwikkeling kunnen we de inschatting van benodigde middelen jaarlijks bijstellen. Besluitvorming over dekking wordt betrokken bij begrotingen 2023 en verder. Naast het meerjarenprogramma stadsontwikkeling zullen het SIF en de grondexploitaties van deze gebieden in dekking moeten gaan voorzien op specifieke onderdelen.

Overige consequenties

Keuzes uit het beleidskader 'strategie werklocaties' m.b.t. (gedeeltelijke) transformatie van bestaande werklocaties en uitbreiding van de voorraad uit te geven kavels op bedrijventerreinen zijn verwerkt in de actualisatie omgevingsvisie (vast te stellen Q4 2021) en de Verstedelijkingsagenda: bod aan het rijk m.b.t. het aantal te realiseren woningen tot 2040 in de RGA-regio (Q4 2021).

Vervolg

Terugkoppeling over voortgang van de uitvoering en voorstellen aanpassing uitvoeringsprogramma en financiële dekking vindt plaats in het jaarlijks bij te stellen Meerjarenprogramma stadsontwikkeling, onderdeel ruimtelijke economie. Indien gewenst kan aan het eind van de volgende collegeperiode een evaluatie van werking van het beleidskader en uitvoeringsprogramma worden gemaakt.

Lange Termijn Agenda

Maand 11 2021

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.