

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 8701/ M. Bloemkolk  
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie  
2012-2015

De leden van de raad van de gemeente  
Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum **23 DEC 2011**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO11.2838578

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw, heer,

Het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) is een voortschrijdend, jaarlijks te actualiseren integraal uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen, voor een periode van 4 jaar. Het gaat daarin om het realiseren van de doelen van de structuurvisie.

Meer focus, meer samenhang, minder versnippering

Het werken met het MUST is onderdeel van een omslag van project- naar programmasturing. Daarmee willen we komen tot meer focus, meer samenhang en minder versnippering. Zo kunnen we de beschikbare capaciteit en middelen effectiever en efficiënter inzetten.

De prioriteiten voor deze collegeperiode zijn vastgelegd in het collegeprogramma en in het vorig jaar door u vastgestelde MUST 2011-2014. In deze brief informeren wij u over de voortgang en over relevante nieuwe ontwikkelingen. Omdat de financiële kaders al zijn vastgesteld in de begroting, heeft het MUST dit jaar een meer informeren en richtinggevend karakter. We agenderen de keuzes waar we voor staan.

Het MUST verbindt de verschillende sectorale Meerjarenprogramma's in het ruimtelijke domein. Die verschijnen zoals gebruikelijk aan het begin van elk jaar. Maar ze zijn nu aan de voorkant beter op elkaar afgestemd. Het MUST is daarvoor de integrale "paraplu".

Opgaven voor de stad

De opgaven voor de stad zijn geformuleerd in het collegeprogramma en de Structuurvisie. Daarin hebben we ingezet op het duurzaam verbeteren van het woon- en leefklimaat en het positioneren van de stad en het stedelijk netwerk Groningen-Assen als stedelijke regio met economische potentie in met name de kennissector. Dat vraagt om investeringen in wijken, in een betere bereikbaarheid, in de dynamo's van de stad (binnenstad, stationsgebied, Europapark, UMCG/Bodenterrein, Zernike en Martiniziekenhuis e.o.) en in het stimuleren en faciliteren van de kenniseconomie, met een accent op Energie en *Healthy Ageing*. Duurzaamheid is bij dit alles uitgangspunt, integraal onderdeel van alle projecten en tegelijkertijd een kans op het gebied van kennisontwikkeling en kennisvalorisatie.

In de Najaarsnota hebben we gezegd dat we ondanks de crisis vasthouden aan onze doelen.

We blijven investeren in voorwaarden voor duurzame groei. Het bestrijden van de crisis en de gevolgen daarvan vraagt juist om structuurversterkende maatregelen zoals die in de structuurvisie staan.

### Leeswijzer

Net als vorig jaar staat ook dit MUST helaas voor een belangrijk deel in het teken van de crisis en de maatregelen die nodig zijn om desondanks onze doelen toch zoveel mogelijk te kunnen realiseren. Vorig jaar hebben we daarvoor een aanpak geformuleerd; we kijken nu naar de voortgang. Centraal thema is dat we moeten kiezen.

Daarna gaan we in op relevante ontwikkelingen op regioniveau. Goed nieuws is o.a. dat Noord Nederland in de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur de status heeft gekregen van *Energyport* en dat de stad samen met de Eemdelta is aangewezen als Stedelijke regio met Topsectoren. Vervolgens komt de toekomst van de wijkaanpak aan de orde, met de vraag hoe we om gaan met het gegeven dat er na 2014 geen ISV-geld meer is. Tot slot staan we stil bij de hoofdpunten uit de programma's Economie, Verkeer, Wonen en Onderhoud en beheer. Ook gaan we daar in op Energie als tijdelijk programma.

Voor de dynamo's en intensiveringszones verwijzen we dit keer naar de Sleutelrapportage.

## **1 OPGAVE VORIG MUST: BEPERKEN GEVOLGEN CRISIS**

Nederland kampt nog steeds met de gevolgen van de crisis. Behalve een langzaam weer oplopende werkloosheid, betekent dat ook onzekerheid bij de mensen en in de markt. De crisis heeft landelijk gezorgd voor uitval van de vraag naar woningen, kantoren en bedrijventerreinen. Deze vraaguitval leidt tot concurrentie tussen projecten, vertraging en de noodzaak tot aanpassing of afstel van plannen. Dat leidt weer tot oplopende plankosten en renteverliezen. Het betekent daarnaast dat grond die wij in bezit hebben voor ontwikkeling minder waard wordt en dat we daarop moeten afboeken. Landelijk houdt men er rekening mee dat gemeenten hierdoor de komende jaren 2,4 tot 2,9 miljard euro aan inkomsten mislopen.

Om deze financiële gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken en beheersbaar te houden, hebben we vorig jaar gekozen voor een aanpak met drie stappen:

1. een analyse in regioverband van de marktvraag naar woningen, kantoren en bedrijventerreinen om op basis daarvan te komen tot een herprioritering en sanering van het aanbod;
2. een kritische herwaardering van onze grond en grondexploitaties, en
3. bijstelling van de programma's op de kansrijke ontwikkellocaties (meer marktgericht), in combinatie met een andere manier van gebiedsontwikkeling die meer ruimte biedt voor flexibiliteit en waarbij we zoveel mogelijk samenwerken met potentiële gebruikers en marktpartijen.

Op elk van deze drie stappen is voortgang geboekt.

### **1.1 Regionale marktanalyse woningbouw**

Tot nu toe gingen we in de regio Groningen-Assen uit van een productie van 58.000 woningen tot 2030. Dit komt neer op ca. 2.900 woningen per jaar in de regio.

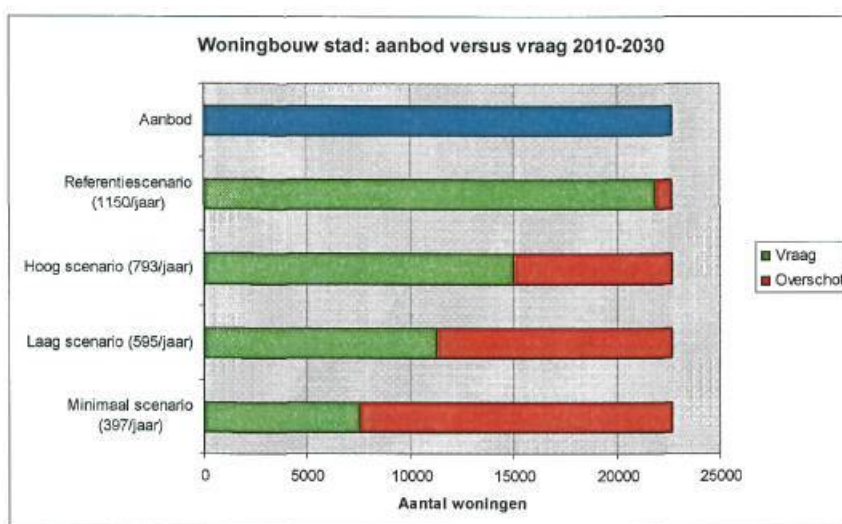
De stad zou daarvan ca. 1.150 woningen per jaar voor haar rekening nemen. Voor de periode 2012-2030 betekent dat 21.850 woningen. Dit is het zgn. referentiescenario. Op dit moment staan er ca. 22.700 woningen in onze meerjarenplanning voor die periode.

Inmiddels zijn in regioverband 3 nieuwe scenario's ontwikkeld (zie tabel op volgende pagina). Uitgaande van de gemiddelde productie in de afgelopen jaren en met in het achterhoofd de bevolkingsprognose, lijkt op dit moment een productie in de buurt van het hoge scenario

(totaal ca. 15.000 woningen) het meest realistisch. Maar ook dit hoge scenario betekent dat vergeleken met onze meerjarenplanning (22.700) alleen al in de stad ca. 7.700 woningen voorlopig de ijskast in moeten of definitief geschrapt moeten worden.

In de regio als geheel gaat het om ca. 17.000 woningen minder t.o.v. het referentiescenario.

	productie regio per jaar	waarvan in stad per jaar	totaal in stad 2010-2030	overschot in stad t.o.v. huidige plannen 2010-2030
referentiescenario	2.900	1.150	21.850	ca. 900
hoog scenario	2.000	793	15.000	ca. 7.700
laag scenario	1.500	595	11.300	ca. 11.400
minimaal scenario	1.000	397	7.500	ca. 15.000



### Aandachtspunten

Er is nog niet besloten wat de criteria zijn op basis waarvan gekozen moet worden welke plannen de ijskast in gaan of welke definitief geschrapt worden. Maar we denken o.a. aan de marktkansen, kansen door bijv. de komst van de tram, de relatie met onze doelen en gewenste ontwikkelingen (strategisch belang), de sturingsruimte (hoe ver is een plan) en de financiële gevolgen van het bevroren of stoppen van een plan. Uiteraard is ook de relatie met het totale woningbouwprogramma in de regio een relevant criterium.

We zijn in gesprek met de corporaties om te verkennen of we deze keuzes in gezamenlijkheid kunnen maken. Net als wij bezitten zij ook grond op een aantal bouwlocaties. En misschien zijn er bij keuzes ook consequenties voor het NLA. Om die gezamenlijkheid meer inhoud te geven, onderzoeken we de mogelijkheden om bij de keuzes ook een vorm van verevening toe te passen. Dat maakt het makkelijker om in het belang van het grotere geheel te denken.

We gaan verder na of het mogelijk is op enig moment ook andere ontwikkelaars/beleggers in dit gesprek te betrekken.

We kunnen niet al te ver vooruit kijken. Op dit moment is het crisis, maar we weten niet hoe het er over een paar jaar uit ziet. Dat betekent dat we voorzichtig moeten zijn met het definitief schrappen van plannen. We moeten immers voorkomen dat we door te weinig aanbod een *self fulfilling prophecy* in gang zetten. We zullen daarom de vinger aan de pols houden.

Aan de andere kant moet ook volstrekt duidelijk zijn dat we voorlopig niet meer (mee)werken aan plannen voor locaties die we in de ijskast zetten. Het doel is immers om meer schaarste te

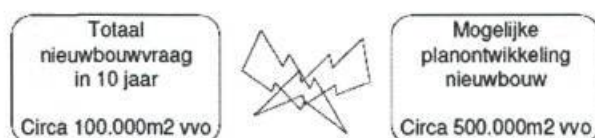
creëren, waardoor de overgebleven plannen betere kansen krijgen. Bovendien kunnen we zo de inspanningen focussen en voorkomen we overbodige uitgaven.

Tot slot is belangrijk dat we ook vanaf de andere kant proberen om de woningmarkt weer op gang te krijgen. Daarom hebben we in de begroting geld gereserveerd voor ondersteuning van potentiële kopers, in de vorm van startersleningen en garantiestellingen.

We willen proberen uiterlijk in het voorjaar van 2012 tot definitieve keuzes te komen over welke woningbouwplannen door kunnen en welke de ijskast in gaan of worden geschrapt. Dit is geen louter kwantitatieve operatie. We gaan kijken waar de meeste kansen liggen qua marktvrage, woningtypologie en woonmilieus.

## 1.2 Marktanalyse kantoren

Begin dit jaar heeft uw raad de Kantorenvisie 2010-2020 vastgesteld. Uit de analyse bleek dat het aanbod van nieuwe locaties in de stad (veel) te groot was in relatie tot de verwachte vraag.



Overeenkomstig de hierboven geschetste aanpak om de gevolgen van de crisis beheersbaar te houden, is gekozen voor de volgende maatregelen: (1) temporisering en verkleining van het nieuwe aanbod (o.a. geen kantoren op het Enceha-terrein, stationsgebied pas na 2020), (2) meer aandacht voor verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod (revitalisering Martini Trade Park en kantoren Corpus den Hoorn, plus aanpak leegstand) en (3) vergroting van de marktpotentie van het nieuwe aanbod. Verder is afgesproken de ontwikkelingen in regionaal verband beter op elkaar af te stemmen.

### Aandachtspunten

We zijn niet in de positie om binnen de begroting op voorhand geld te reserveren voor een bijdrage aan de revitalisering van het Martini Trade Park en het kantorengedebiet Corpus den Hoorn Zuid. We draaien het daarom om. Als marktpartijen in deze gebieden komen met een concreet plan waarin ze ook zelf investeren, zijn wij bereid te zoeken naar middelen om op onze beurt de openbare ruimte aan te pakken en zo het gebied een nieuwe impuls te geven. Ook zien we een rol bij het op gang brengen en faciliteren van dit proces.

Wat betreft de aanpak van leegstaande kantoren kiezen we voor dezelfde benadering. Het eerste belang ligt bij de eigenaren zelf, maar wij zien ook dat er een maatschappelijk belang wordt gediend met de aanpak van leegstand door bijv. transformatie (jongerenhuisvesting) en/of het mogelijk maken van tijdelijk gebruik. Het kabinet overweegt op dit moment om de periode van tijdelijk gebruik te verruimen van 5 naar 10 jaar. Gezien de vaak noodzakelijke investeringen kan dit de kansen voor tijdelijk gebruik aanmerkelijk vergroten, omdat de terugverdientijd zo wordt verdubbeld.

In het tweede kwartaal van 2012 verwachten we de resultaten van de nieuwe Kantorenmonitor. Daarmee krijgen we ook een update van de leegstand op dit moment.

### 1.3 Regionale marktanalyse bedrijventerreinen

Recent zijn de eerste resultaten bekend geworden van een marktanalyse door Stec en Bureau Louter van de bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen. Conclusie is dat er zowel in de stad als de regio sprake is van overaanbod.

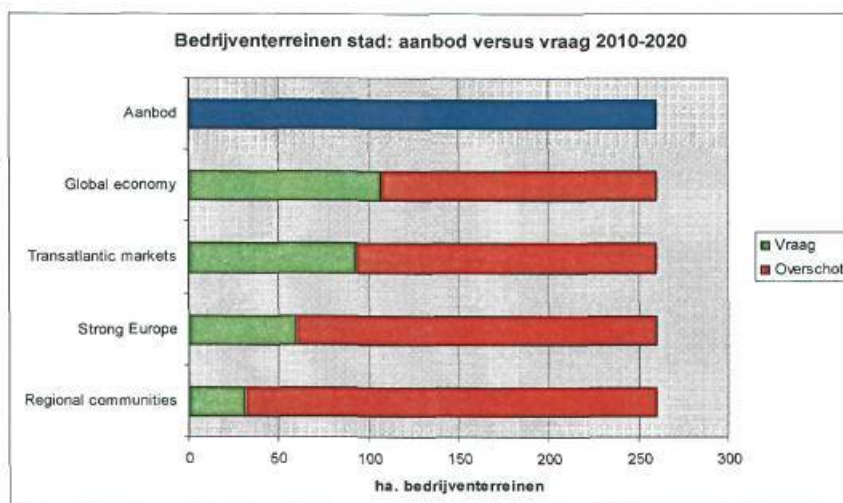
Hier zoomen we kort in op de resultaten voor de stad. Tot voor kort gingen wij uit van een vraag van 12 tot 25 ha per jaar. Die bandbreedte hangt samen met welk van de bekende vier CPB-scenario's als vertrekpunt wordt gekozen: Regional Communities, Strong Europe, Transatlantic Markets of Global Economy. Voor de periode 2010-2020 betekende dat een totale geplande behoefte van 120 tot 250 ha. in de stad.

Stec en Bureau Louter hebben op basis van de huidige informatie de vier CPB-scenario's opnieuw doorerekend met een meer verfijnde methode. De uitkomsten zijn:

- Voor de periode 2010-2020 verwacht men nu een gemiddelde vraag van 3,1 tot 10,7 ha. per jaar (afhankelijk van het CPB-scenario), d.w.z een totale vraag 31 tot 107 ha.
- Voor de periode 2010-2030 (20 jaar) verwacht men nu een vraag van -0,7 tot 6 ha. per jaar, d.w.z. een totale vraag van -14 tot 120 ha. Hieruit blijkt dat men in alle scenario's een veel lagere groei verwacht tussen 2020-2030 dan tussen 2010-2020.

Tegenover deze vraag staat het huidige aanbod in de stad: dat is ca. 260 ha. Daarvan komt overigens formeel ca. 155 ha. pas beschikbaar na 2020 (Westpoort fase 2 en Meerstad).

Conclusie is dat ook in de stad het aanbod fors omlaag moet, zeker voor de langere termijn.



#### Aandachtspunten

We staan nog pas aan het begin van dit proces. Maar ook hier zal het bij de te maken keuzes gaan om marktkansen van locaties binnen de regio als geheel, om de sturingsruimte (hoe ver is een plan) en om de financiële gevolgen van het bevriezen of stoppen van een plan. Behalve aan herbestemming kan daarbij ook gedacht worden aan combinaties met tijdelijk gebruik of functieflexibiliteit.

Gezien de gewenste samenhang binnen de regio streven we ernaar om in gezamenlijkheid tot keuzes te komen. Net als bij de woningbouw, willen we ook hier onderzoeken of we die gezamenlijkheid meer inhoud kunnen geven door bij de keuzes eventueel een vorm van verevening toe te passen.

Ook bij bedrijventerreinen kunnen we niet te ver in de toekomst kijken. En we zien nu hoe snel prognoses achterhaald kunnen zijn. We zullen daarom ook hier een vinger aan de pols houden. Maar dat we als regio keuzes moeten maken staat vast. Begin 2012 komen we bij u terug met meer informatie over deze regionale analyse en het te volgen proces.

#### **1.4 Herwaardering grond en herziening grote grondexploitaties**

Gezien de marktomstandigheden zullen we vooralsnog kritisch moeten blijven op de waardering van onze nog niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) en op de programma's en risico's in m.n. de grote grondexploitaties. We laten die exploitaties regelmatig herzien.

Bij zowel NIEGG als de grondexploitaties hanteren we de volgende lijn. In beginsel zijn de risico's hiervan in kaart gebracht met de zgn. boxenmethode en deze staan vermeld in de rapportage Grondbedrijf. Daarmee is de bandbreedte van risico's bekend. We kiezen er echter voor pas af te boeken als uit herziening van een exploitatie of herwaardering van de grond blijkt dat dit noodzakelijk is. Zo komen we per exploitatie of locatie tot beargumenteerde keuzes, blijft de hele operatie voor uw raad transparant, terwijl tegelijkertijd de prikkel om te proberen mogelijke verliezen te beperken zo groot mogelijk blijft.

Zo hebben we u in 2010 via een raadsbrief geïnformeerd dat we na een herwaardering van de gronden 25 mln. hebben moeten afboeken op de NIEGG. Op dit moment werken wij aan een nieuwe waardering van de NIEGG; de uitkomsten daarvan zullen we zonodig verwerken in de jaarrekening 2011. De herziening van de grondexploitatie Zernike bevatte een afboeking van 4,5 mln. De herzieningen van de exploitaties van CiBoGa en Westpoort sloten neutraal. Maar de veranderde marktomstandigheden hebben wel mede geleid tot de noodzaak van een hogere bijdrage aan het gebiedsconcept en de nieuwe grondexploitatie voor het Europapark (tekort is 12 miljoen).

We zullen de effecten van de komend voorjaar in regioverband te maken keuzes over woningbouwlocaties, kantoren en bedrijventerreinen verwerken in de waardering van de NIEGG en de herzieningen van grondexploitaties in 2012.

#### **1.5 Andere manieren van gebiedsontwikkeling**

Op de ontwikkelingslocaties die we als kansrijk zien (ook bijv. in relatie tot de komst van de tram of de toekomstige situatie na aanpak van de Zuidelijke Ringweg), bekijken we of het oorspronkelijke programma en de bestaande stedenbouwkundige visie nog voldoen aan de gewijzigde marktomstandigheden.

Zo niet, dan proberen we samen met huidige en toekomstige gebruikers te komen tot een nieuwe ontwikkelstrategie, bijvoorbeeld door middel van een gebiedsconcept. Dit is een andere manier van werken, die niet uitgaat van een financiële of stedenbouwkundige eindbeeldplanning voor een gebied, maar juist ruimte biedt voor flexibiliteit. Zo kunnen we beter inspelen op kansen die zich voordoen.

Op het Europapark hebben we inmiddels ervaring opgedaan met deze nieuwe werkwijze en tot nu toe zijn de resultaten positief. Ook op het Gasfabriekterrein gaan we nu op deze manier aan de slag. Daar werken we ook met zgn. tijdelijk gebruik, in dit geval het Open Lab Ebbinge.

Met tijdelijk gebruik benutten we niet alleen het gebied in afwachting van een definitieve invulling (en genereren we zo opbrengsten), maar vergroten we tegelijkertijd de ontwikkelkansen omdat het gebied zo beter in beeld komt en alvast meer onderdeel wordt van de stad. Dat is ook een belangrijke reden waarom we een prijsvraag hebben georganiseerd voor tijdelijk gebruik van het Suikerunieterrein. Tijdelijk gebruik zal steeds vaker noodzakelijk zijn,

ook omdat de tijd van grote plannen voorlopig achter ons ligt en we moeten werken met kleinschaliger plannen. Om in de tussentijd het gebied als geheel toch aantrekkelijk te maken en te houden, zullen we iets moeten doen aan (tijdelijke) inrichting van de openbare ruimte. En dat kost geld. Dat is bijvoorbeeld aan de orde op het Europapark.

Bij andere manieren van gebiedsontwikkeling is het verder belangrijk dat we leren anders plannen te maken. Zo moeten we er nadrukkelijk rekening mee houden dat er veel minder nationale en Europese subsidiemogelijkheden zijn voor het stapelen van stenen of infrastructuur. En dat wordt de komende jaren niet beter. Dat betekent dat we slimmere en/of goedkopere plannen moeten maken. Het betekent ook dat we moeten nadenken over hele andere vormen van financiering. Zo onderzoeken we onder andere de mogelijkheden van projectfinanciering voor grote investeringen. Daarmee kunnen we de rentelasten verlagen. Ook kijken we naar bijv. de mogelijkheden van revolverende fondsen en garantiestellingen. Landelijk is er een 'gereedschapskist' met nieuwe financieringsconstructies in ontwikkeling

Maar dit zijn geen wondermiddelen. Andere manieren van gebiedsontwikkeling en andere financieringsvormen zijn geen alternatief voor herprioritering van het programma en sanering van het huidige overaanbod. Eerst moet er meer focus komen. Pas dan weten we zeker dat we deze methoden inzetten op de meest kansrijke locaties en kunnen we daar geconcentreerd aan de slag met het slim combineren van alle middelen en energie in die gebieden.

## 2 ONTWIKKELINGEN IN DE STEDELIJKE REGIO

Het gebied rond de stad en de Eemsdelta is in de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het kabinet aangewezen als 'Stedelijke regio met Topsectoren'. Naast energie gaat het dan o.a. om *healthy ageing* en de creatieve economie. Samen met de status van Energyport voor Noord Nederland biedt dit goede aanknopingspunten voor de toekomst. Nu moeten we daar met de regio verder invulling aan geven. Een eerste stap is de komst van de Energy Academy Europe naar het Zernike terrein en de oprichting van het Energy College als onderdeel van de zgn. *Green Deal* met het rijk.



*Stedelijke Regio met Topsectoren (uit: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)*

In het verlengde hiervan verwachten wij dat de komende tijd de samenwerking tussen het Eemsdeltagebied en de regio Groningen-Assen verder zal intensiveren. Wij vinden dat positief. Meer samenwerking op het gebied van o.a. energie en arbeidsmarkt zal bijdragen aan de economische versterking van het gebied als geheel.

De stedelijke regio als schaalniveau wordt überhaupt steeds belangrijker. Uit recent onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat stedelijke gebieden meer investeringen

aantrekken, een hogere productiviteit kennen en dat daar de groei van de werkgelegenheid groter is. Vooral regio's met een sterke specialisatie trekken buitenlandse investeerders aan. Onze positie op het gebied van energie en *healthy ageing*, gevoegd bij een relatief hoog opgeleide beroepsbevolking, goede woningen, goed onderwijs, een aantrekkelijke binnenstad en een gevarieerd cultuuraanbod biedt ook in dat opzicht perspectief. Wij zetten daarom sterk in op verbetering van de inhoudelijke samenhang in de regio. Verbetering van de Zuidelijke Ringweg/A7 en de plannen voor de Regiotram zijn daar belangrijke onderdelen van. De samenhang in de regio maakt dat wij te maken krijgen met de gevolgen van zowel groei als krimp. Twee kanten van dezelfde medaille. Wij willen daar volop in meedenken. Zo zijn we al in gesprek met krimpgemeenten over bijv. de transformatie van de huur- en koopvoorraad (de zgn. krimp/groei dialoog). Een ander thema betreft voorzieningen. Krimp/groei komt ook in Brussel steeds meer op de agenda. Mogelijk biedt dat in de toekomst nog kansen.

### **3 DE WIJKAANPAK WERKT - OOK NA 2014**

De wijkaanpak heeft zich in Groningen ontwikkeld van grote fysieke ingrepen om wijken met achterstanden weer op peil te brengen, naar een aanpak waarin we de leefbaarheid op zowel fysiek als sociaal gebied volgen. Hierdoor zijn we steeds beter in staat om achterstanden te voorkomen, door slim in te spelen op kansen en door in te grijpen als dat nodig is.

Voor de toekomst denken wij aan integraal wijkgericht werken langs twee lijnen:

- De basis op orde. Dit geldt voor alle wijken en betreft de reguliere gemeentelijke taken in de wijk, bijv. onderhoud en beheer, die in goed overleg met bewoners worden uitgevoerd.
- Een aanvullend wijkprogramma waar dat nodig is, op basis van wijkanalyses. Nu zijn we bijv. in Corpus den Hoorn nog bezig met de afronding van de wijkvernieuwingsoperatie. Ook de NLA-aanpak in 14 wijken is een voorbeeld van zo'n aanvullend programma.

Tot nu toe was het ISV-geld een belangrijke factor in de financiering van met name de fysieke wijkaanpak. Voor de periode 2010 t/m 2014 gaat het om ca. 8 mln. per jaar. Daarmee konden we kleine ingrepen financieren (de stadsdeelbudgetten komen uit ISV-middelen), maar ook bijdragen aan de kosten van de wijkvernieuwing (zoals investeringen in de openbare ruimte, afdekken van onrendabele toppen, enz.).

Nu zijn er andere wijken die in aanmerking komen voor een wijkvernieuwingsaanpak. Het gaat om Selwerd, het gebied rond winkelcentrum Paddepoel en om Beijum, Lewenborg en Oosterhogebrug. Al het beschikbare ISV-geld is echter belegd.

Het ISV stopt na 2014. Dat slaat een fors gat in de middelen die wij beschikbaar hebben voor de wijken. Het kan bovendien leiden tot een sneeuwbaaleffect. Het zal gevolgen hebben voor de investeringen van corporaties (die door het kabinetsbeleid en de crisis toch al minder investeringsruimte hebben) en van andere marktpartijen in het binnenstedelijke gebied. En dat heeft weer consequenties voor de leefbaarheid in de wijken.

#### Meer focus, meer samenwerking, meer gebiedsgericht

Natuurlijk blijven wij samen met andere steden uit de G32 inzetten op nieuw rijksgeld na 2014. Maar tot dusver zien we nog nauwelijks beweging op dat front. (Op verzoek van de Kamer onderzoekt de minister nu de mogelijkheden van een revolverend fonds.)

Dat betekent dat we voor de nieuwe collegeperiode op zoek moeten naar ander geld, o.a. binnen onze eigen meerjarenbegroting. We gaan ook op zoek naar andere financieringsconstructies. Maar we zullen het daarnaast ook moeten zoeken in meer selectiviteit en in het slimmer combineren van alle beschikbare middelen van alle betrokken partijen in een gebied.



En meer in kleinschalige, 'chirurgische' ingrepen in een vroegtijdig stadium om verloedering te voorkomen, dan in grootschalige vormen van wijkvernieuwing achteraf.

Daarmee komen we uit op een vergelijkbare lijn als hierboven is beschreven voor de gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Meer focus, slimmere plannen en een gecombineerde inzet van de beperkte middelen van alle partijen in de focusgebieden. De keuze van die gebieden moet plaats vinden op basis van probleemanalyses (waarbij ook sociale argumenten nadrukkelijk een rol spelen), maar zeker ook van kansen: of dat nu gaat om investeringsbereidheid bij derden, of geplande investeringen in de omgeving. We kunnen zo gelijk experimenteren met vormen van meer integraal wijkgericht werken, mogelijk ook financieel (zoals het ontschotten van geldstromen).

Om een maximaal resultaat te halen, is goede afstemming van de verschillende programma's, projecten en plannen binnen het gebied een randvoorwaarde. Pas dan ontstaat een gebiedsgerichte aanpak met meerwaarde, in plaats van een verzameling losse projecten.

Een gebiedsgerichte aanpak rond winkelcentrum Paddepoel zou een voorbeeld kunnen zijn, met o.a. de Trefkoelontwikkeling, BouwJong! (RABO-toren) en de herontwikkeling van het GAKgebouw. We gaan hier toch aan de slag met de aanleg van de tram. Voorwaarde is echter dat andere betrokken partijen willen investeren. Dan zijn ook wij bereid te zoeken naar geld.



Op kleinere schaal speelt dit ook in Oosterhogebrug. Daar verkennen we de meerwaarde van een gebiedsgerichte aanpak naar aanleiding van een initiatief van Woonstade en AH.

#### 4 Groningen geeft energie!

Met het Masterplan Groningen Energieneutraal en het Uitvoeringsprogramma Groningen geeft Energie kiest de stad voor een krachtig klimaatbeleid. Daarmee stimuleren we tegelijk de economische ontwikkeling, door gebruik te maken van de unieke kennispositie van stad en regio. Die positie is ook erkend door het rijk met de aanwijzing van Noord Nederland als Energyport, en verder onderstreept door de *Green Deal* die het rijk met het Noorden heeft gesloten. Noord-Nederland is daarin Energyport én belangrijke regio voor (duurzame)energie. Noord-Nederland wordt experimenteerregio om alternatieve financiering van duurzame energieprojecten te ontwikkelen. Het rijk geeft ook ruimte voor ontwikkeling van de *offshore* windenergiesector. Verder heeft het rijk voor een groot aantal concrete projecten toezeggingen gedaan om deze verder te helpen. Het voor Groningen meest significante project is de Energy Academy Europe (EAE) op Zernike.

De inzet op energie biedt grote kansen voor de lokale economie. Zeker nu in een tijd van economische stagnatie innovaties op energiegebied prioriteit krijgen. Dan gaat het niet alleen om kennisontwikkeling en het 'vermarkten' daarvan (kennisvalorisatie), maar ook om nieuwe banen in de technische sector.

Het Masterplan en het Uitvoeringsprogramma hebben aparte projectlijnen voor wind, zon, warmte, biomassa en energiebesparing. Daarnaast nemen we de doelen van ons energiebeleid mee in reguliere projecten, zoals bij het Europapark en de Oostwand Grote Markt.

Bij de projectlijnen kan het gaan om maatwerk, maar bijv. ook om verbindende schakels tussen verschillende projecten, zoals de aanleg van een warmtenet. Maar het kan ook gaan om het tijdelijke gebruik van grote ontwikkelgebieden als Meerstad, Westpoort en het Suikerunieterrain. Of om energiebesparing in de NLA-wijken (samen met de corporaties), of de installatie van duizenden zonnepanelen op woningen. Dat laatste is tegelijk een mooi voorbeeld van nieuwe werkgelegenheid in de doe-sector, in dit geval de installatiebranche.

Ook bij grote investeringen (zoals tram en Zuidelijke Ringweg) zoeken we energiekansen. En ten slotte zijn ook in de gemeentelijke organisatie innovaties mogelijk, zoals bij de riolering (alternatieve sanitatietechnieken, energierterugwinning), de benutting van biomassa uit openbaar groen en het energie-efficiënter maken van eigen gebouwen en sportaccommodaties.

De uitdaging is om kennis te valoriseren in de vorm van gespecialiseerde bedrijvigheid en fysieke projecten in onze eigen stad. Het palet is daarbij breed: variërend van de ontwikkeling van geothermie in samenwerking met het Waterbedrijf en het project Flexiheat van RuG en Hanzehogeschool (samen met corporaties en bedrijven), tot aan een energielandschap Meerstad met zon, wind en biomassa.

Als gemeente kiezen we bij dit alles uitdrukkelijk de rol van facilitator en regisseur, door partijen te verbinden rond kansen, onderzoeken te (laten) verrichten en andere financieringsconstructies mogelijk te maken. Mee-ondernemen in PPS-constructies behoort ook tot de mogelijkheden. Die rol vergt trouwens dat we leren, niet alleen qua inhoud (kennisopbouw in het gemeentelijk apparaat), maar ook qua regelgeving en de belemmeringen daarin.

In de lopende raadsperiode is 6 mln. beschikbaar voor Energie. Hiermee willen we een veelvoud aan investeringen van derden genereren, met of zonder subsidie van rijk of Europa.

## 5 Programma Economie en werkgelegenheid

### Gastvrije binnenstad

Uit recente cijfers (Locatus) blijkt dat het aantal bezoekers van onze binnenstad blijft groeien. Toch signaleren we een aantal ontwikkelingen die aandacht vragen.

Landelijk gezien neemt de leegstand in binnensteden toe. Dat heeft verschillende oorzaken. Zo groeit het winkeloppervlak in Nederland harder dan de bevolking en die groei overtreft ook de

## Drukker in centrum

Door Manno Hoekum  
Groningen Het aantal bezoekers aan de binnenstad van Groningen is in twee jaar tijd met bijna 12 procent gegroeid. Groningen mag zich dit jaar wat centrumbezoek betreft de grootste stijger van Nederland noemen.

## Leegstand dreigt voor stadshart

stijging van de consumentenbestedingen. Bovendien winkelen steeds meer consumenten via het internet. Daarnaast is schaalvergroting nog steeds de belangrijkste ruimtelijke trend in de detailhandel. Als we in de binnenstad geen ruimte vinden voor grotere winkelformules, leidt dat tot meer druk op bijv. het Sontweggebied. Wat zijn de gevolgen daarvan? Ook de crisis zal effect hebben, zeker naarmate die langer duurt.

We constateren verder dat er steeds meer gebeurt in de binnenstad en dat functies soms met elkaar botsen (evenementen, warenmarkt, fiets en bus, fiets en voetganger, etc.).

Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de toekomst van de binnenstad en wat voor antwoord kunnen we daar op geven? Natuurlijk is de impuls voor de Grote Markt (nieuwe

Oostwand en het Forum) daar onderdeel van, net als de aanleg van de tram. Maar er is meer nodig. Daarover willen we de komende tijd in gesprek met o.a. het GCC en Marketing Groningen. We willen daar ook de toekomstige routes van bussen en fietsverkeer door de binnenstad bij betrekken, de bevoorradingsroutes en de resultaten van een binnenkort te houden quick scan naar ruimte voor grote winkelformules in de binnenstad.

Sinds de zomer zijn we aan de slag met Ruimte voor de Binnenstad. En met succes. De proef in de Folkingerstraat heeft veel opgeleverd. Onlangs hebben wij u op basis daarvan een voorstel gestuurd voor afsluiting van de straat op zaterdagen.

De proef in de Folkingerstraat heeft ons ook geleerd dat kortlopende experimenten een goede methode kunnen zijn meer inzicht te krijgen in de effecten van een ingreep. We gaan daar dan ook zeker mee door. Zo is er onlangs een proefopstelling geweest met een speeltuin op het Waagplein. En we zijn in gesprek met ondernemers in het zuidoosten van de binnenstad over het testen van maatregelen die het gebied aantrekkelijker kunnen maken voor bezoekers. De uitkomsten van deze experimenten in het kader van Ruimte voor de Binnenstad willen we mede gebruiken als input voor de discussie over de toekomst van de binnenstad.

#### Kennisontwikkeling, kennisvalorisatie en creatieve economie

De kenniseconomie is van groot belang voor de ontwikkeling van stad en regio. Onze bedrijven en kennisinstellingen kunnen alleen concurreren op basis van kennis en innovatie. Kennisintensieve bedrijven en instellingen bieden bovendien werk aan hoger en middelbaar opgeleiden en via multiplier-effecten ook aan lager opgeleiden.

Via het Akkoord van Groningen en G-kracht stimuleren we daarom de kenniseconomie van stad en regio. Daarbij focussen we op energie en *healthy ageing*. Samen met de Akkoord-partners en via het SNN ondersteund met EU- en nationaal geld, zetten we in op kennisontwikkeling, het toepassen van kennis (valorisatie) en het profileren van Groningen als City of Talent. Het Centrum voor Valorisatie en Ondernemerschap van Rijksuniversiteit, UMCG en Hanzehogeschool is hierbij een belangrijk instrument dat mede door de stad is gefinancierd.

De uitdaging voor de komende jaren is de (door-)ontwikkeling van de Healthy Ageing Campus en de Zernike Campus. Kritische succesfactoren hiervoor zijn een stevig kennisfundament (Lifelines, ERIBA en de Energy Academy Europe), een heldere propositie en profilering voor het aantrekken van bedrijvigheid, top-onderzoekers en getalenteerde studenten. Dat vraagt om een slagvaardige organisatie die verantwoordelijk is voor branding en acquisitie van bedrijven is. Samen met het UMCG werken we daaraan voor de Healthy Ageing Campus en samen met de RUG en de Hanzehogeschool voor de Energy Academy Europe op Zernike.

Energiefaculteit wordt  
de trekker van Zernike

Met het wegvallen van het rijksgeld voor regionaal economisch beleid is een stevige gemeentelijke en provinciale inzet nodig op healthy ageing en energie om aan te kunnen haken bij het topsectorenbeleid en het toekomstige EU-beleid.

De EU focust voor de nieuwe periode op kennis en innovatie, met speciale aandacht voor energiebesparing en duurzame energie. Daar liggen dus kansen. In 2012 gaan we met onze partners werken aan nieuwe EFRO- en grensoverschrijdende programma's om daar goed op in te kunnen spelen. Kansen zijn bijvoorbeeld het ontwikkelen van proeftuinen (living labs) op het gebied van E-health en duurzame energie. Gemeentelijke cofinanciering is onontbeerlijk om middelen uit deze programma's binnen bereik te brengen. Dit vereist een forse additionele inspanning bovenop het nu beschikbare geld. In de komende meerjarenbegroting zullen we daarvoor ruimte moeten zoeken.

Bij de grensoverschrijdende programma's ligt een opgave om samen op te trekken met onze Duitse partnersteden. Ook gaan we met onze Akkoordpartners kijken hoe zij meer middelen uit onderzoekprogramma's kunnen aantrekken, bijvoorbeeld door grotere aanwezigheid en lobby in Brusselse netwerken en participatie in initiatieven. Dit is van groot belang om de Energy Academy met overtuiging het predicaat 'Europe' te geven.

Eén van de kansen voor het valoriseren van kennis rond (groene) energie is het opstarten van een groen datacentrum-cluster op Westpoort. Door kennis en aanwezigheid rondom groen gas en andere groene energiebronnen te combineren met kennis van energiezuinige datacentra, is op Westpoort potentieel voor een unieke propositie in de internationale datacentermarkt, met mogelijk tot ca. €500 mln. aan investeringen.

Een belangrijke factor in de stimulering en versterking van het innovatieve vermogen is de ruimte voor 'creatieve economie' in de stad. Dan gaat het o.a. om een rijk geschakeerd cultuuraanbod en uitgaansleven, maar ook om andere ruimtes voor ontmoeting, ideeën-uitwisseling en experimenten. Denk aan bijv. de Puddingfabriek, Het Paleis of het Open Lab Ebbinge. Maar ook aan ruimte voor initiatieven als Technootjes. Dat maakt de stad een aantrekkelijke woon- en werkplek voor kenniswerkers.

## 6 Programma Verkeer

Een goede bereikbaarheid is van levensbelang voor het functioneren van de stad en de regio. De voorbereiding en het in uitvoering brengen van de grote infrastructuurprojecten (de Zuidelijke Ringweg volgens de bestuurlijke voorkeursvariant, de Regiotram en de spoorse projecten in RSP-kader) zijn daarom de komende jaren de kern van het programma verkeer. Ook omdat we deze projecten zo in willen vullen dat ze een meerwaarde opleveren voor de stad. Het voorstel voor een deels verdiepte aanleg van de Zuidelijke Ringweg met drie 'deksels' is daar een goed voorbeeld van.



De benodigde omrijroutes en begeleidende maatregelen tijdens de aanleg van de Zuidelijke Ringweg moeten klaar zijn voor het werk in 2015 begint. De Taskforce Bereikbaarheid is daar mee bezig. De verbetering van de Oostelijke Ringweg is al aan de gang, inclusief het omhoog brengen van de Noordzeebrug. Daarnaast werken we hard aan de plannen voor de Sontwegverbinding.

Bij de begeleidende maatregelen kijken we o.a. naar de mogelijkheden van extra P+R voorzieningen (onderdeel RSP) en dynamisch verkeersmanagement (DVM). Voor DVM liggen er nu eerste voorstellen. Op dit moment hebben we daar niet direct geld voor, maar de komende tijd zullen we op zoek moeten naar middelen. P+R en DVM zijn onmisbare schakels in het

totale pakket begeleidende maatregelen; ze zijn bovendien een belangrijk onderdeel van het toekomstige stedelijke verkeerssysteem. Ook daar blijven we aan werken.

Voor de periode gedurende de aanleg van de tram en de aanpak van de Grote Markt OZ zijn we in gesprek met het GCC en de omwonenden om te proberen de overlast zo veel mogelijk te beperken en de binnenstad toch zo goed mogelijk bereikbaar te houden.

Tot slot. De toekomstige aanpak van het Van Starckenborghkanaal heeft gevolgen voor de bruggen in de stad. Het plan voor de Noordzeebrug is al klaar. Het rijk heeft dit kanaal nu overgenomen. Wij gaan daarom met het Rijk en de provincie meedenken over de andere bruggen; ze vormen immers de letterlijke verbinding tussen de oostelijke stadswijken en de rest van de stad.

## **7 Programma Wonen**

De woningmarkt heeft te kampen met de effecten van de economische crisis. In paragraaf 1.1 zijn we daar al op in gegaan. Maar voor de doelgroep jongeren blijft er vraag. Deze groep heeft de afgelopen jaren sterk bijgedragen aan de groei van het aantal inwoners in deze stad. Het betreft vooral studenten die een studie volgen aan de RUG of Hanzehogeschool. Een groot deel van deze groei is opgevangen via particuliere kamerverhuur in de bestaande voorraad. De verwachting is dat het aantal jongeren de komende jaren blijft toenemen. Daarom hebben we, samen met corporaties en andere marktpartijen, de manifestatie *Bouw.Jong!* opgezet. Doel is om op een aantal locaties in de stad in te zetten op grootschalige jongerenhuisvesting. Dit gaat via diverse sporen: de ombouw van kantoren en verzorgingshuizen (zoals de Neboflat, Hunzerheem en Rabotoren), de bouw van tijdelijke eenheden (zoals op het Bodenterrein en op termijn aan de Antillenstraat) en door permanente nieuwbouw.

De campagne heeft veel energie en veel plannen opgeleverd. Er zijn nu plannen voor bijna 5000 eenheden. Hiervan is ongeveer de helft zeker. De komende tijd proberen we de plannen zeker te maken, blijven we op zoek naar nieuwe locaties en blijven we continue monitoren of het aanbod voldoende aansluit bij de kwalitatieve vraag.

Daarnaast blijven we inzetten op ons beleid rondom particuliere kamerverhuur, waaronder de uitvoering van geluidsreducerende maatregelen, de handhaving van illegale kamerverhuur en de campagne *Leven in Stad*.

## **8 Groenstructuurvisie en Programma Onderhoud en beheer openbare ruimte**

Voor de uitvoering van de *Groenstructuurvisie* heeft u vorig jaar besloten om – afgezien van de lopende projecten (o.a. Stadspark) – mee te liften met projecten in andere programma's, zoals het Meerjarenontwikkelingsprogramma ISV-III. Ook het ecologisch beheer zal worden uitgebreid, mits dit binnen de financiële kaders past. Op deze wijze willen we knelpunten in de stedelijke ecologische structuur aanpakken.

Goed onderhoud en beheer is belangrijk voor de tevredenheid van Stadgers over hun omgeving. We zijn dan ook trots dat we ook in deze financieel moeilijke tijden structurele middelen vrij hebben weten te maken voor een meerjarenvervangingsprogramma voor de openbare ruimte. Met het bedrag van 1,335 mln. structureel in de begroting kunnen we ca. 24 mln. aan noodzakelijke vervangingsinvesteringen doen. Dat betreft o.a. de openbare verlichting. Binnenkort zullen wij u een nader uitgewerkt programma voorleggen.

Voor het overige beheer proberen we ondanks de bezuinigingen de nagestreefde kwaliteit zoveel mogelijk op peil te houden en eventuele knelpunten te verzachten. Daarvoor is deze collegeperiode nog €1,6 mln. beschikbaar als incidentele aanvulling op het beheerbudget.

Hetzelfde geldt voor Water. Voor water zijn er de komende jaren twee opgaven: verbetering van de waterkwaliteit en de zorg voor voldoende ruimte voor water. Projecten waar beide opgaven samenkomen zijn de herinrichting van diverse parken, zoals het Hendrik de Vriesplantsoen in de Wijert, de Groene Long in Beijum en de herinrichting van Park Selwerd. Op een ander schaalniveau, maar met dezelfde doelstelling is het project 'Water in het Stadspark' gestart. In dit project wordt de waterafvoer van de Grunobuurt geregeld, zoeken we in het park naar ruimte voor de wateropgave van de omliggende gebieden en treffen we tegelijkertijd maatregelen die zijn gericht op waterkwaliteitsverbetering.

Groen en Blauw moeten natuurlijke onderdelen zijn van integrale projecten. Het is de noodzakelijke contramal van iedere intensivering waarbij de kwaliteit van het leefmilieu behouden moet blijven.

## 9 Investeren in de toekomst

De gevolgen van de crisis zijn nog steeds overal voelbaar in de stad. En net als andere grote steden in Nederland zien we dat o.a. terug in een sterk verminderde vraag naar woningen, kantoren en bedrijventerreinen. Maar we moeten blijven bouwen aan een sterke stad en stedelijke regio.

Met de crisisaanpak die vorig jaar is vastgesteld, zijn alle risico's goed in beeld terwijl we tegelijkertijd kunnen sturen op het zoveel mogelijk beperken van verliezen. Bijv. door het aanpassen van plannen en te experimenteren met mogelijkheden van flexibiliteit, kleinschaliger plannen en tijdelijk gebruik en met andere vormen van financiering. Daarbij werken we zo veel mogelijk samen met anderen. Door slimme combinaties en gebiedsgerichte benaderingen, ook in de wijken, kunnen alle betrokken partijen het meeste bereiken met de beschikbare middelen. Maar we zullen ook plannen moet schrappen, om te komen tot meer focus en meer samenhang. We streven ernaar die keuzes te maken vòòr de zomer van 2012.

Met diezelfde benadering moeten we ook de kansen benutten die er zijn. Die liggen vooral op het gebied van energie en kennis-economie, in het verlengde van de aanwijzing als Energyport en als Stedelijke regio met Topsectoren door het rijk. Maar bijvoorbeeld ook rond de mogelijkheden van aansprekende tijdelijke invullingen en manifestaties op voorlopig nog lege locaties, zoals het Suikerunieterein.

Het is aan ons om die kansen samen met alle strategische partners die betrokken zijn bij de stad en de stedelijke regio – inclusief het Eemsdeltagebied – op te pakken en te verzilveren. Belangrijke voorwaarden daarvoor zijn aanwezig, variërend van een sterk kenniscluster en veel investeringsruimte in de markt voor energie, tot een goed woonklimaat, een hoog opgeleide beroepsbevolking en een aantrekkelijke binnenstad met een breed cultuuraanbod. En *last but not least* de beschikbaarheid van middelen om de bereikbaarheid van de stad en de stedelijke regio te verbeteren.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

