

Onderwerp Meerjarenprogramma's Stadsontwikkeling 2021-2024



Steller I. van Ierssel/R. Klaassen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 61 28 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk



Datum 20-1-2021

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Stadsontwikkeling herijkt jaarlijks haar meerjarenprogramma's. Dit jaar hebben wij de vijf meerjarenprogramma's gebundeld vastgesteld: het meerjarenprogramma Leefkwaliteit, Wonen, Verkeer & Vervoer, Energie en Ruimtelijke economie. Wij hebben uw raad eerder een raadsvoorstel Meerjarenprogramma's Stadsontwikkeling 2021-2024 gestuurd. Dit voorstel hebben wij ingetrokken. De basis voor bijgaande Meerjarenprogramma's Stadsontwikkeling 2021-2024 vormen onze omgevingsvisie The Next City, het Coalitieakkoord Gezond, Gelukkig Groningen 2019-2022 en betreffende visies. Het kader wordt hierbij gevormd door de begroting 2021.

In de programma's schetsen wij hoe ambities en financiering samen komen. Ze vormen daarmee ons antwoord op de opgaven waar onze gemeente voor staat. Vanuit de verschillende programma's komen deze opgaven samen in de beperkte ruimte die onze gemeente te bieden heeft. Juist daarom – maar zeker ook in het kader van de omgevingswet - is het van belang dat we de programmatische opgaven op de ontwikkelingsgebieden steeds meer integraal bezien en afwegen. Daarom zijn de vijf programma's dit jaar voorzien van een van programma-overstijgende doorkijk.

De programma's Binnenstad, Wijkvernieuwing en Versterken&Vernieuwen hebben elk hun eigen dynamiek en planning. Daarom zijn deze nu niet opgenomen in dit document. Vanzelfsprekend leggen wij waar nodig wel de dwarsverbanden met deze programma's.

Uit de meerjarenprogramma's Stadsontwikkeling wordt duidelijk dat wij voor grote, complexe en samenhangende opgaven staan. Hier zijn enkele principiële vraagstukken aan verbonden waarover wij graag met uw raad in discussie gaan. Daarnaast staan nog enkele moties van uw raad open die

Meerjarenprogramma's 2021-2024

annex zijn aan de opgaven en activiteiten die in het meerjarenprogramma Wonen 2021-2024 zijn opgenomen. Ook is bij de behandeling van het Meerjarenprogramma Wonen 2020-2023 aan uw raad een toezegging gedaan. Onderstaand informeren wij u over de afhandeling van deze moties en toezegging. Maar eerst schetsen wij u de vraagstukken waarover wij graag met uw raad in discussie gaan.

Opgaven 2021 en vraagstukken

In 2018 is door uw raad de omgevingsvisie 2030 vastgesteld – The Next City. De grote vraagstukken in deze visie komen samen in het centrale thema leefkwaliteit. De gemeente Groningen geeft de groei in woningen en banen plek in de bestaande stad, werkt versneld aan de energietransitie, blijft een ongedeelde stad waarin de welvaart gelijk wordt verdeeld en wil vooral een aantrekkelijke stad blijven met veel ruimte voor ontmoeting, beweging en verblijven. In ons coalitieakkoord ‘Gezond, groen en gelukkig Groningen’ hebben we deze ambitie versterkt en aangescherpt. We willen ruimte bieden voor investeringen in leefkwaliteit en groen door de openbare ruimte anders in te richten. Stap voor stap krijgen onze doelen vorm in beleid en projecten.

Zo heeft uw raad dit jaar de groenvisie ‘Vitamine G’ en de woonvisie ‘Een thuis voor iedereen’ vastgesteld. In 2021 volgt de integrale mobiliteitsvisie samen met de ontwerpleidraad voor de herinrichting van de openbare ruimte in onze wijken en dorpen. Ook organiseren we in januari een internationale ontwerpmanifestatie in het kader van de klimaatweek. Met de werkzaamheden en plannen voor het A-kerkhof, Dudok aan het diep, het Damsterplein, de Diepenring, de Nieuwe Markt en de Grote Markt voegen we steeds meer openbare ruimte, groen en verblijfskwaliteit toe aan de stad. In de ontwerpleidraad maken we voorbeeldinrichtingen per straat. Daarmee kunnen we op kansrijke plekken – waar in de toekomst minder ruimte nodig is voor verkeer – nog meer ruimte bieden aan onze leefkwaliteit. Omgekeerd geeft de mobiliteitsvisie ook weer aanknopingspunten voor de actualisatie van de Omgevingsvisie. Zo houden we ons beleidskader actueel en onszelf scherp op nieuwe kansen en inzichten. Met als voorlopige bekroning de titel van gezondste stad van Nederland:

“Groningen heeft van de 20 onderzochte steden de gezondste, fysieke inrichting. Deze koppositie is behoorlijk overtuigend want Nijmegen (2e) en Maastricht (3e) volgen pas op enige afstand. In alle vijf domeinen staat Groningen in de top tien. Op het domein ‘gezonde gebouwde omgeving’ scoort Groningen het beste van alle Nederlandse steden.”

(bron: Arcadis Gezonde Stad Index 2020)

In 2021 zetten we belangrijke stappen in de uitvoering en worden belangrijke beleidsstukken aan uw raad voorgelegd. We geven uw raad hiervan ter illustratie per programma een aantal voorbeelden:

- *Leefkwaliteit*: de leidraad Openbare Ruimte is al genoemd. We starten met de eerste projecten uit het uitvoeringsplan Groen, pakken urgente

Meerjarenprogramma's 2021-2024

hittestress en wateroverlastlocaties aan en maken een gemeentebrede toegankelijkheidsagenda.

- *Wonen*: we gaan onze sturing op de woningmarkt vergroten. We versnellen onze gebiedsontwikkelingen om sneller het woningaanbod te vergroten. Ook willen we meer sociale huurwoningen realiseren onder andere door te versnellen of aantallen op te hogen. Maar ook gaan we ons woonruimteverdeelsysteem aanpassen.
- *Ruimtelijke Economie*: voor onze ontwikkelgebieden, die nu vaak werkgebied zijn, stellen we een economisch profiel op. We gaan onderzoeken of er een nieuw bedrijventerrein bij Meerstad moet komen. En we maken, in samenhang met de binnenstadsvisie, een visie op de detailhandel, horeca- en overnachtingenmarkt. Dit alles in het besef dat de huidige coronapandemie enorme gevolgen heeft voor met name deze economische sectoren.
- *Verkeer*: in onze nieuwe Mobiliteitsvisie beschrijven we de belangrijkste keuzerichtingen op het gebied van bereikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid en de onderlinge samenhang daarvan. Ondertussen worden de afspraken rond de Ring Zuid verder uitgewerkt en vastgelegd. In 2021 nemen we naar verwachting een besluit over de ontsluiting van het busstation vanaf het Emmaviaduct. We gaan overlast van snor- en bromfietsen terugdringen. We gaan betaald parkeren breder invoeren en nieuwe parkeernormen ontwikkelen.
- *Energie*: In 2021 gaan we een gemeentelijk warmtetransitieplan maken en concreet starten met de aanpak in de noordwestelijke stadswijken. We leggen uw raad een besluit voor over de windverkenning en onderzoeken de mogelijkheden om tot een gemeentelijke exploitatiemaatschappij voor duurzame energie te komen. En we hopen in 2021 in regionaal verband een besluit te nemen over de Regionale Energie Strategie (RES).

Daarnaast volgt in 2021 volgt ook de actualisatie van de omgevingsvisie inclusief Haren en Ten Boer. De geactualiseerde binnenstadsvisie en de uitvoeringsprogramma's wijkvernieuwing (inclusief de Regiodeal en de NPG-wijken) komen in de eerste helft van 2021 aan de orde in uw raad. Samen met de Regio Groningen-Assen en het rijk hopen we in 2021 een verstedelijkingsstrategie vast te stellen. Daarnaast blijven we ons hard maken voor de komst van de Lelylijn en voor een oplossing voor de bruggen over het Van Starckenborghkanaal.

In samenhang hiermee liggen ook een aantal meer principiële vraagstukken voor:

- Over alle opgaven zien we dat meer regie van de gemeente nodig is, of het nu de openbare ruimte is, het verkeerssysteem, de woningmarkt, de economie of de energietransitie. De Covid-19 pandemie heeft deze noodzaak nog verder versterkt. Ons college wil deze handschoen oppakken binnen onze beperkte financiële mogelijkheden en in samenwerking met onze samenwerkingspartners en bewoners. Hoe geven we hier samen met uw raad invulling aan?

Meerjarenprogramma's 2021-2024

- Voor de meeste programma's - maar bijvoorbeeld ook voor wijkvernieuwing – zijn er vanaf 2023 geen of aanzienlijk minder intensiveringsmiddelen beschikbaar. Per programma wordt daar nader op ingegaan. Het is noodzakelijk dat er ook voor de volgende collegeperiode intensiveringsmiddelen beschikbaar zijn om aan de gemeentelijke beleidsambities ook daadwerkelijk invulling te kunnen geven;
- De komende jaren wordt het, ook in het kader van de omgevingswet die op 1 januari 2022 ingaat, nog belangrijker om ontwikkelingen integraal te bezien. Discussies over individuele plannen en projecten verworden vaak tot losstaande vraagstukken terwijl deze juist in samenhang met elkaar en met de doelen uit het collegeprogramma, the Next City en de onderliggende visies moeten worden gezien en afgewogen.

Graag gaan we over de opgaven voor 2021 en de bovengenoemde vraagstukken met uw raad in discussie.

Afhandeling moties en toezegging programma Wonen

Onderstaand informeren wij uw raad over de afhandeling van enkele moties en een toezegging uit het programma Wonen.

- **Motie “versnellen sociale huur, middenhuur en goedkope koop”**

In deze motie verzoekt u ons om zoveel mogelijk sociale huur naar voren te halen en een substantiële omvang vrij te maken voor planontwikkeling door corporaties.

In overleg met de projectleiders van onder andere de grotere projecten zijn en gaan we in overleg om op zoek te gaan naar deze mogelijkheden. Hierbij hoort ook het inzichtelijk maken van de financiële consequenties en mogelijkheden. Dit is een belangrijke kanttekening die we hierbij maken. In Suikerzijde gaan we oorspronkelijk uit van 15% sociale huur, maar zijn we nu bijvoorbeeld in overleg met de corporaties om te kijken hoe we het aandeel sociale huur in de eerste fase kunnen vergroten. Daarnaast zijn er verschillende particuliere ontwikkelingen die lopen waarbij we een aandeel van 30% sociale huur vragen.

Tot slot werken we samen met de corporaties aan een voorstel om snel flexwoningen te kunnen toevoegen. Hiervoor zijn wel een aantal belangrijke randvoorwaarden zoals het borgen van tijdelijkheid en het toevoegen van kwaliteit. Samen met corporaties stellen we een plan van aanpak op en werken we locaties uit. Dit moet rondom maart 2021 gereed zijn. Hiermee beschouwen wij deze motie als afgedaan.

- **Motie “Groningen tegen de verhuurdersheffing”**

In deze motie verzoekt u ons de uitspraak van uw raad dat de verhuurdersheffing zo snel als mogelijk afschaft en omgezet moet worden in een investeringsplicht voor woningbouwcorporaties bij het ministerie van Binnenlandse Zaken kenbaar te maken.

Meerjarenprogramma's 2021-2024

Al sinds 2013 verzetten we ons samen met de woningcorporaties tegen de verhuurdersheffing. Juist nu is het extra belangrijk om de verhuurdersheffing af te schaffen en dit geld in te zetten voor een anticyclisch investeringsprogramma door de corporaties. We hebben dit signaal in november 2020 met een gezamenlijk statement van de huurdersorganisaties, corporaties en gemeente nogmaals afgegeven. Hiermee beschouwen we deze motie als afgedaan.

- **Motie “Individueel Huurcontract aangenomen”.**

In deze motie verzoekt u ons een plan uit werken voor de invoering van het individuele huurcontract en dit in de woonvisie op te nemen. In de woonvisie hebben we u geïnformeerd dat de enige mogelijkheid om grip te krijgen op de situatie is om het op te nemen in de huisvestingsverordening. De verplichting van een individueel huurcontract kan echter alleen worden opgenomen bij *nieuwe* vergunningen voor kamerverhuur. Die verlenen we op dit moment niet meer, waardoor het effect van deze maatregel zeer beperkt zal zijn. Dit neemt niet weg dat we de voorwaarde in de huisvestingsverordening op zullen nemen, vooral als signaal richting verhuurders dat wij collectieve huurcontracten ongewenst achten. De nieuwe huisvestingsverordening leggen wij begin 2021 aan uw raad. Hiermee beschouwen we deze motie als afgedaan.

- **Motie “50% voor middensegment”**

U verzoekt ons in deze motie om bij private grondontwikkelingen de volgende ambitie na te streven bij nieuwbouw of herstructurering:

- 50% van de private nieuwbouw te realiseren in het middensegment
- 50% van de nieuwbouw in de huursector te realiseren in het betaalbare segment

Wij zien mogelijkheden om dit aandeel in het middensegment en betaalbare segment te vergroten door hierover met corporaties en ontwikkelaars afspraken te maken. Daarbij moet nog onderzocht worden wat de precieze behoefte is aan het aandeel middensegment of betaalbare segment en moet worden bepaald welke maximale huur of koopprijzen we hanteren bij deze segmenten. Vervolgens is de belangrijke vraag wat de gewenste kwaliteit is. Bij een bepaalde huurprijs of koopprijs past wellicht een woning waarvan de kwaliteit niet gewenst is, bijvoorbeeld als dit leidt tot het toevoegen van woningen van 30m².

De bedoeling was om deze ambities conform de motie mee te nemen bij de nog te maken afspraken in het Woonakkoord. Het proces om te komen tot een woonakkoord is gestart, maar door de corona-crisis helaas vertraagd. We kunnen u op dit moment daardoor nog geen concrete scenario's en doelstellingen voorleggen. Wij verwachten u dit voor de zomer van 2021 alsnog voor te leggen. In de tussentijd sturen wij wel op het toevoegen van woningen in het middensegment. Wanneer wij voor woningbouwontwikkeling een planologische vrijstelling moeten verlenen

Meerjarenprogramma's 2021-2024

nemen we het toevoegen van woningen in het middensegment mee als voorwaarde om medewerking te verlenen aan het woningbouwplan.

Om te sturen op behoud van bestaande woningen bouwen we onze woonplicht om naar een verhuurverbod. Op basis van nieuwe inzichten denken we dat we onze huidige woonplicht voor een langere periode dan 1 jaar kunnen vastleggen. Dit werken we nu uit in het omzetten van de woonplicht naar een verhuurverbod. Verder blijven we de ontwikkelingen op rijksniveau rondom de opkoopbescherming volgen.

- **Motie “Wooncoöperatie? Ik weet hoe dat moet!”**

In deze motie verzoekt u ons een centraal en herkenbaar aanspreekpunt binnen de gemeente aan te wijzen waar voor geïnteresseerden, wooncoöperaties, CPO's en het ambtelijke apparaat terecht kunnen voor expertise en ondersteuning. Daarnaast verzoek u ons een informatiecampagne op te zetten om het steunpunt te promoten, om Groningers te informeren over wooncoöperatieve woonvormen. Tot slot heeft u ons verzocht voor de ondersteuning en informatievoorziening van initiatiefnemers (financiële) ondersteuning te vragen bij het ministerie van BZK.

Binnen de gemeentelijke organisatie is een contactpersoon aangewezen die als aanspreekpunt kan fungeren. We zijn daarnaast begonnen met het onderzoeken van de behoefte aan nieuwe woonvormen en de behoefte van bestaande bewonersinitiatieven. Onze ervaring tot nu toe is dat het aantal initiatieven in Groningen zeer beperkt is en ook niet alleen is gericht op wooncoöperaties, maar ook kan gaan om CPO over zelfbouw. Daarom willen we nu vooral kijken waar de behoefte van deze groepen ligt en ze daar vervolgens bij faciliteren. De eerstvolgende stap is om op de website van de gemeente Groningen een pagina over wooncoöperaties/zelfbouwen toe te voegen en een informatiecampagne op te zetten. Initiatiefnemers kunnen zich dan bij deze contactpersoon melden. We nemen de uitwerking van de motie nadrukkelijk mee in de Manifestatie Woonvisie. Op deze manier kunnen we een aanpak ontwikkelen toegesneden op de schaal en behoefte vanuit Groningen.

- **Motie “Een grote stad heeft geen grote eenzaamheid te betekenen”**

Het college wordt verzocht om:

- Met ontwikkelaars en woningcorporaties in overleg te gaan om wooneenheden voor jongeren met gezamenlijke ruimten te stimuleren? Bijvoorbeeld door het toevoegen van gezamenlijke woonkamers;
- Eenzaamheid onder internationale studenten tegen te gaan en integratie te bevorderen door afspraken te maken met ontwikkelaars en woningcorporaties over gemengde bewoning van internationale en Nederlandse studenten.

Woonwensen van studenten zijn heel divers. Sommige vinden het leuk om onzelfstandig met elkaar te wonen en voorzieningen te delen, andere wonen

Meerjarenprogramma's 2021-2024

liever semi-zelfstandig en delen alleen de keuken en sommige willen liever niks delen. Uit het onderzoek van Kences blijkt ook nog steeds dat er veel behoefte is aan zelfstandige woonruimte. In de grote complexen die het afgelopen jaar zijn opgeleverd is ruimte voor ontmoeten. De Helix heeft bijvoorbeeld op twee woonlagen een ingerichte algemene ruimte, Oostersingel 14 heeft een gezamenlijke (studie)ruimte en Nido heeft een gezamenlijke ruimte en ook in de Black Box wordt een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd. De complexen voor internationale studenten zijn vaak semi-zelfstandig, dus daar worden functies gedeeld.

Uit het voorgaande blijkt ook dat het toevoegen van wooneenheden zonder gemeenschappelijke ruimte niet de norm is voor nieuwbouw in Groningen. We zullen partijen blijven stimuleren woonheden met gezamenlijke ruimte te realiseren. We willen echter de nuancering maken dat een gemeenschappelijke ruimte op zich niet meteen de oplossing voor eenzaamheid hoeft te zijn. Studenten kunnen ook lid worden van studentenverenigingen/studieverenigingen, gaan naar college, studeren in UB, naar sportschool en naar de horeca. Voldoende plekken om mensen te leren kennen. Als je echter alleen op je studio/of kamer blijft zitten, zal ook een gemeenschappelijke ruimte geen oplossing zijn.

Daarnaast zullen we stimuleren om meer gemengde bewoning toe te passen. Lefier past dit al toe en Nijestee is bezig met een pilot in Upsilon. Normaal verhuurt SSH de kamers hier voor één jaar, maar voor de pilot is een uitzondering gemaakt. De studenten die deelnemen aan de pilot krijgen een campuscontract. Zolang ze studeren, mogen ze in de kamer wonen. Zo hebben ze meer tijd om te integreren en hoeven ze niet na één jaar te verhuizen. SSH monitort de pilot samen met GSb en ESN. Hiermee beschouwen we deze motie als afgedaan.

- **Toezegging**

Bij de behandeling van het Meerjarenprogramma 2020 – 2023 in uw raad is de toezegging gedaan dat wordt nagevraagd of het mogelijk is dat er een koppeling komt tussen de energieprijzen en huurprijzen. Dit is van belang om te voorkomen dat bijvoorbeeld sociale huurwoningen bij verduurzaming op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS) boven de liberalisatiegrens uit komen of dat bij particuliere huurwoningen verduurzaming leidt tot een toename van de huurlasten en daarmee de totale woonlasten.

We hebben dit als onderdeel van de Woondeal meegegeven aan het ministerie van BZK. Door andere gemeentes is dit probleem ook onder de aandacht gebracht bij het Rijk. Het Rijk heeft hier aandacht voor en heeft onder andere de volgende tekst opgenomen in het Klimaatakkoord – hoofdstuk Gebouwde omgeving:

“Huurprijsregulering, waaronder het woningwaarderingssysteem. De regulering zal zodanig worden aangepast dat deze de juiste prikkels geeft om woningen te renoveren naar de standaard. Daarnaast zal de regulering

Meerjarenprogramma's 2021-2024

uitgaan van een gestandaardiseerde woonlastenbenadering, waardoor verhuurders kosten in rekening kunnen brengen die gelijk zijn aan de verlaging van de energielasten van de huurder.”

Overigens zien wij in Groningen dat dit bij de sociale huurwoningen van de corporaties niet aan de orde is. Het zou wel aan de orde kunnen zijn bij particuliere huurwoningen en dat vinden wij onwenselijk.

Zoals wij hebben aangegeven, gaan wij graag met uw raad in discussie over de opgaven voor 2021 en de principiële vraagstukken die wij in deze brief hebben geschetst.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.