

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 7 december 2016

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 7 december 2016
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: K.W. van Doesen-Dijkstra
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

[Bijlage - 2016-12-07 uitnodigingsbrief RenW \(pdf\)](#)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling agenda

A.3. Vaststelling verslag

[Verslag Begrotingscie- Ruimte en Wonen 2-11 \(pdf\)](#)

[2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen \(pdf\)](#)

[2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen \(pdf\)](#)

A4. Afspraken en planning

A4a. Besluitenlijst

[Collegebrief - Afhandeling vragen en toezeggingen raadscommissies begroting 2017 \(pdf\)](#)

[Bijlage - Gezamenlijke besluitenlijst alle commissies over begroting 2017 \(pdf\)](#)

[Bijlage - 2016-11-16 besluitenlijst Ruimte & Wonen \(pdf\)](#)

[Bijlage - 2016-11-22 besluitenlijst Ruimte & Wonen \(pdf\)](#)

A4b. Lange termijn agenda

[Bijlage - LTA R&W december 2016 \(pdf\)](#)

A4c. Lijst initiatiefvoorstellen en moties

[Bijlage - IM-lijst R&W december 2016 \(pdf\)](#)

A5. Conformstukken

a. Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017
(raadsvoorstel 10-11-2016)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 7 december 2016

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017 (pdf)

- b. Krediet Europapark
(raadsvoorstel 25-11-2016)
Raadsvoorstel - Krediet Europapark (pdf)
- c. Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone
(raadsvoorstel 25-11-2016)
Raadsvoorstel - Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone (pdf)
**GEHEIME BIJLAGE ex art 25 Gemeentewet, lid 3 Grondexploitatie 2016
Reitdiepzone** (pdf)

A6. Ingekomen stukken

Bijlage - Lijst van ingekomen collegebrieven R&W december 2016 (pdf)

A7. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

B1. Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief prestatieafspraken
(Raadsvoorstel 22-11-2016)

Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten Algemeen Economisch Belang/niet-DAEB
(collegebrief 22-11-2016)

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief prestatieafspraken (pdf)

Collegebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten Algemeen Economisch Belang / niet-DAEB (pdf)

B2. Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad
(Raadsvoorstel 21-11-2016)

Raadsvoorstel - Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad (pdf)

B3. Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)
(collegebrief 2-11-2016)

Collegebrief - Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen) (pdf)

Sluiting

Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspreekrecht. Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale inspreektijd per vergadering is maximaal een kwartier. Insprekers dienen zich minimaal 24

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 7 december 2016

uur voor de vergadering aan te melden bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

U kunt deze vergadering live volgen via [http://groningen.raadsinformatie.nl/live](http:// groningen.raadsinformatie.nl/live)

Bijlage - 2016-12-07 uitnodigingsbrief RenW

Raadscommissie Ruimte en Wonen
Telefoon 050-367 7678
Annemarieke.weiland@groningen.nl

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 7 december 2016

Datum 25 november 2016

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw K.W. van Doesen, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op **woensdag 7 december 2016 om 20.00 uur in de oude raadzaal**.

Conform

A5a.Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

Dit betreft voornamelijk het doel een juridisch sluitende regeling in het leven te roepen. Voor wat betreft de uitvoeringspraktijk qua erfgoedbescherming verandert er weinig.

b. Krediet Europapark

In verband met het feit dat dit jaar de herzieningen van de grondexploitaties niet in december, maar pas in april 2017 zullen worden voorgelegd kan het voorkomen dat er niet meer voldoende uitvoeringskrediet beschikbaar is voor de noodzakelijke voortgang. Dit is ook het geval bij het Europapark. De verhoging van het krediet wordt gedekt binnen de grondexploitatie.

c. Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone

Het is noodzakelijk om de grondexploitatie 2016 Reitdiepzone nog in december dit jaar vast te stellen in verband met het toekennen van het benodigde krediet voor de voortgang. Gekozen is daarom om de agendering van deze grondexploitatie toch los te koppelen van de bespreking over de 'Update ontwikkelingsvisie Reitdiepzone'. Zoals afgesproken in de commissievergadering van november zal er eerst een gesprek met de omwonenden en belanghebbenden plaatsvinden voordat deze update wordt geagendeerd in de raadscommissie R&W.

Inhoudelijk

B.1

- Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief prestatieafspraken (RV)
- Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten Algemeen Economisch Belang / niet-DAEB (Cbrf)

Met het vaststellen van de Woonvisie 'Wonen in Stad' is de woonvisie de basis geworden van het MJP wonen 2017-2020. De basis voor de prestatieafspraken met de corporaties worden gevormd door deze Woonvisie en het gezamenlijke kaderdocument uit 2015.

In het MJP wonen wordt u zoals gebruikelijk ook de monitor Jongerenhuisvesting aangeboden. Tevens worden de moties ingediend bij de Woonvisie behandeld. Deze zijn verwerkt in de IM lijst. (blauwe tekst)

B.2 Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad (RV)

Hiermee worden de risico's van de grondexploitatie Meerstad verlaagd en meer in lijn met de BBV regels gebracht. Bij de toerekening van de investeringen in de bovenwijkse voorzieningen is op basis van een inhoudelijke redenering gekozen voor een afwijking van de categorieën (0, 50% of 100%) in het raadsvoorstel 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties'. Gekozen is voor een toerekening van 20%, maar dit blijft passen binnen de Financiële verordening. De voorgestelde dekking bestaat uit de vrijval van het benodigd weerstandsvermogen en algemene middelen (structureel) volgens een ingroei-model vanaf 2021.

Bijlage - 2016-12-07 uitnodigingsbrief RenW

Voor deze wijziging is het nodig de gemeentebegroting 2016 en 2017 op programmaniveau te wijzigen en het heeft consequenties voor de merenjarenbegroting, mee te nemen in 2018. Voorafgaande aan de bespreking in de commissie zal u hierover een werksessie worden aangeboden.

B.3 Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)

Deze brief geeft de aanleiding, ontwikkelingen en uitgangspunten voor een nieuwe nota Grondbeleid weer en het college wil graag hierover met u van gedachten wisselen. Tevens wordt gevraagd hierover uw wensen -en bedenkingen mee te geven.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland ,
raadsadviseur Ruimte en Wonen

Verslag Begrotingscie- Ruimte en Wonen 2-11

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN GEMEENTEBEGROTING 2017

Datum: 2 november 2016
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 10.00 – 11.55 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra** (voorzitter, **D66**), de dames F. Woudstra (D66), P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M.E. Woldhuis (100% Groningen), de heren B.N. Benjamins (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), R. IJtsma (Stadspartij), H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)
Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)
Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)
Verslag: de heer J. Bosma

Programma 8: Wonen

Paragraaf 1: Integraal gebiedsgericht werken

Paragraaf 7: Grondbeleid

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 13.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Constateert dat de woningmarkt aantrekt en overspannen raakt, waardoor de gemeente terecht op diverse plekken het aantal woningen fors uitbreidt. Dit helpt ook gezinnen te behouden.
- Roept op bij de expertmeeting over de woningmarkt in brede zin ook het vertreksaldo van gezinnen te betrekken.
- Stelt dat de stad de open ruimte van het omliggende platteland nodig heeft en is daarom voor bouwlocaties binnen huidige contouren, zoals Meerstad.
- Steunt vanwege de druk op de woningmarkt het versneld ontwikkelen van het Suikerunieterrein.
- Pleit in regioverband te kijken wat nodig is om onnodige concurrentie en leegstand te voorkomen.
- Wil investeringen niet alleen in geschikte woningen voor ouderen opdat ze langer thuis kunnen blijven wonen, maar ook in de toegankelijkheid van de leefomgeving en het omzien naar elkaar.
- Ziet dat het bouwen van jongerenhuisvesting op de goede weg is en wil vinger aan de pols houden.
- Wijst erop dat 58% van de jongeren een verhuiscens heeft, maar wellicht niet de financiële mogelijkheden om daadwerkelijk te verhuizen.
- Is voor maatwerk in wijkgericht werken door budgetten niet gelijk te verdelen, maar gericht meer in te zetten waar problemen spelen.
- Vraagt wie beslist over het wijkbudget, hoe bewoners invloed uitoefenen en of zij een verantwoording krijgen te zien van het budget (omvang, besteding, resultaat).

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Is blij met de ambitie van verduurzaming en nieuwbouw voor socialehuurwoningen en jongerenhuisvesting.
- Is benieuwd hoe de gemeente een achterstand voorkomt met het huisvesten van statushouders.
- Verzoekt de minister van Wonen op te roepen de belemmerende verhuurdersheffing opnieuw onder de loep te nemen en liefst af te schaffen. Wellicht kan Groningen meer gemeenten aansporen.
- Vindt het een goed streven al in 2017 alle nieuwbouw energieneutraal te maken.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Is verheugd over bewonersinitiatieven die de stad mooier maken, zoals Free Café en windmolens in Paddepoel. De gemeente moet lef houden hier ruimte voor te bieden.
- Ziet dat de grondexploitaties risicovol zijn met een piek van beoogd weerstandsvermogen in 2017.
- Leest dat Tersluis zich voorspoedig ontwikkelt en vraagt om een update.
- Ziet op het Suikerunieterrein waardevolle initiatieven die de ruimte moeten krijgen en wil

Verslag Begrotingscie- Ruimte en Wonen 2-11

vasthouden aan de gemaakte afspraken. Gebieden moeten niet met elkaar concurreren.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Stelt tevreden vast dat het beter gaat met de woningmarkt en nieuwe jongerenhuisvesting.
- Bestrijdt dat het gedaalde aantal onttrekkingsvergunningen niet ten koste zou gaan van jongeren. Meer ruimte voor bepaalde doelgroepen gaat altijd ten koste van anderen, in dit geval jongeren.
- Ziet liever dat jongeren meer te kiezen hebben gezien de slechte prijs-kwaliteitverhouding door het relatief grote aantal particuliere jongerenwoningen. Hopelijk start met de projecten een ommekeer richting corporaties.
- Betreurt het tekort voor internationale studenten deze zomer, wat landelijk nieuws werd. Dit was een slecht visitekaartje. Betere informatievoorziening is nodig.
- Steunt samenwerking met projectfinanciering, het investeringsfonds en het actieplan.
- Is verbolgen dat StadJers is gevraagd hoe zij de omgang met studenten ervaren. Dit moet van twee kanten bekeken worden.
- Ziet resultaten van projecten die studenten en StadJers verbinden graag verder groeien.
- Gaat ervan uit dat prestatieafspraken de ontwikkeling van socialehuurwoningen versnellen.
- Is niet voor gebiedsgericht werken en een wijkraad door loting met budgetrecht, zolang de wijkraad niet een afspiegeling is van de hele samenleving. Mensen moeten hier wel tijd voor hebben.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.
- Vraagt hoe de sprong van 106 (2016) naar 250 (2017) opgeleverde grondgebonden woningen te verklaren valt. Is de doorlooptijd sneller?
- Wil weten hoeveel vertraging de oplevering van de Woldringh-locatie oploopt.
- Vraagt zich af hoe de gemeente stimuleert dat jaarlijks 10% van de 36.000 woningen vrijkomt. Dit valt niet af te dwingen.
- Verifieert of de specificatie klopt dat de sociaaleconomische opgave De Wijert Noord betreft.
- Informeert hoe het staat met de haalbaarheidsstudie van Terra over het Suikerunieterrein en met de opvanglocatie voor vluchtelingen aan de noordzijde.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Ziet het los van een middel als de coöperatieve wijkraad vooral als een uitdaging hoe de gemeente echt iedereen meekrijgt.
- Vindt dat WIJS wel erg gepromoot wordt, het geldt maar voor een deel van de stad.
- Is blij dat het beter gaat met jongerenhuisvesting, onder meer door kamerverhuurbeleid.
- Lijkt het een goed idee het Suikerunieterrein te gaan ontwikkelen om druk op de woningmarkt te verlichten en meer keus te bieden.
- Leerde uit ambtelijke navraag dat het investeringsfonds voor jongeren niet meer nodig is, omdat de markt de vraag al oppakt.
- Vraagt of er geld over is bij de leuke campagne Lang zult u wonen om iets voor ouderen te doen.
- Wil weten of het makkelijker is om de bovenwijkse voorzieningen uit de grondexploitatie Meerstad te halen. Verplaatst dit het probleem niet naar de toekomst? Meerstad loopt nog niet als beoogd.
- Wijst erop dat bij CiBoGa de plankosten wel bij worden geplust.

Dhr. Benjamins (D66):

- Is positief over de begroting. Alles lijkt gestabiliseerd en er zijn toch grote ambities.
- Is blij met de specifieke aandacht voor gezinnen en de toevoeging van Meerstad aan de gemeente.
- Sluit aan bij de vragen van de ChristenUnie over Meerstad.
- Mist aandacht voor huur in de vrije sector, een belangrijke flessenhals in de doorstroming.
- Leest in de toon van het stuk dat daling van onttrekkingsvergunningen een doel op zich zou zijn.
- Steunt het besteden van middelen voor geluidreductie aan verbetering van de bestaande voorraad.
- Betreurt het miljoen extra voor CiBoGa en de realistische afboeking voor de driehoek Peizerweg.
- Leest niet echt een doel van het stedelijk investeringsfonds. Is het bedoeld voor financiering van ontwerpateliers of het uitvoeren van winnende ideeën op wijkstemdagen? Juist participatie en totale stedelijke structuur inclusief groen zouden goede elementen zijn.
- Verifieert of invoering van de BAG voor opbrengsten kan zorgen tegenover de drukkende kosten.
- Oppert het Suikerunieterrein een casus te laten zijn voor Next City.

Verslag Begrotingscie- Ruimte en Wonen 2-11

- Is bezorgd over de verkeerstechnische aansluiting van het Suikerunieterrein op de omgeving.

Mw. Woudstra (D66):

- Gaat ervan uit dat de geactualiseerde Erfgoednota de nieuwe ambities uitstraalt.
- Vraagt op welke termijn de precieze implicaties van aardbevingen duidelijk worden en wie er opdraait voor de kosten.
- Juicht externe archeologische opgravingen toe en verwacht hogere tempo's.
- Is benieuwd of de gemeente eigenaren van ensembles kan stimuleren tot restauraties en hen bij aankoop kan wijzen op de mogelijkheden.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is blij met de aantrekkende woningmarkt, maar wil zorgen dat Groningen er voor iedereen is.
- Vraagt expliciet aandacht voor socialehuurwoningen overal. De binnenstad moet niet veryuppen.
- Steunt het plan voor 200 middeldurehuurwoningen en 450 goedkope koopwoningen en is benieuwd hoe het college dat wil bereiken.
- Wil het beleid van jongerenhuisvesting voortzetten met goede woningen voor jongeren en rust in de wijken door de afname van onttrekkingsvergunningen.
- Oppert ook projectfinanciering toe te passen voor reguliere sociale huur en dus gezinnen.
- Pleit voor een stappenplan Inspraak, zodat de raad kan beoordelen of het proces goed is verlopen. Inbreiden brengt spanning mee doordat omwonenden niet blij zijn met woontorens.
- Lijkt het goed dat het college met een te bespreken voorstel komt.
- Steunt ontwikkeling van het Suikerunieterrein, dat een verrijkende aanvulling kan zijn. Het is interessant Next City hierbij te betrekken.
- Ziet een discrepantie tussen de hogere ambities van gebiedsgericht werken terwijl budgetten niet groeien. Idealerweise komt er voor alle 43 gebieden een visie.
- Pleit voor een koppeling van het sociaal domein, gebiedsbeheer en stadsontwikkeling.
- Vraagt wanneer er een brief komt over de coöperatieve wijkraad.

Dhr. Dijk (SP):

- Complimenteert de afname van het aantal onttrekkingsvergunningen door scherper beleid, de aanpak van leegstand door omvorming en grotere aandacht voor sociale huur.
- Maant tot voorzichtigheid wat betreft het ontwikkelen van het Suikerunieterrein gezien de grote afboekingen op grondexploitaties de afgelopen jaren.
- Voegt toe dat mogelijke concurrentie van het Suikerunieterrein met Meerstad, waar de risico's nog hoog zijn, de gemeente dubbel in de vingers zou snijden.
- Begrijpt niet waarom in de herijking 1 ton van Selwerd naar het investeringsfonds gaat.
- Sluit aan bij de vraag van het CDA over controle op uitgaven en zeggenschap van wijkraden.
- Pleit voor ondersteuning en versterking van organisatiekracht van bewoners middels opbouwwerk. Niet alle wijken zijn klaar voor goede zeggenschap en vertegenwoordiging.
- Vindt de keus 2,5 miljoen euro extra aan de binnenstad te besteden onverklaarbaar.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Dankt de ambtenaren voor de goed ogende begroting.
- Is blij dat de stad in grote lijnen aantrekkelijk blijft, dat duurzaamheid meer een leidend principe wordt en dat bewoners en ondernemers als gelijkwaardige partners gezien worden.
- Steunt het huisvesten van jonge innovatieve bedrijven in leegstaande panden.
- Onderschrijft de uitgangspunten van duurzame nieuwe woningen, doorstroming op de woningmarkt, evenwichtige wijken, verbeteren en verduurzamen van de voorraad en zorg voor cultuurhistorisch erfgoed.
- Is benieuwd of de motie over samenwonen van statushouders en anderen gevolg krijgt.
- Geeft prioriteit aan het ombouwen van kantoren boven nieuwbouw met duurzame aanpassingen, ook als dat meer kost bij cultuurhistorisch erfgoed.
- Wil vooroplopen met energieneutrale gasvrije woningen, ook om te laten zien dat het afgelopen moet zijn met het leegpompen van de gasvelden.
- Hoopt dat Groningen woont slim meer ruchtbaarheid krijgt.
- Denkt dat Groningen een goede slag kan slaan met geothermie.
- Is blij met de mogelijkheden voor een energiefonds, maar pleit voor het actiever stimuleren van

Verslag Begrotingscie- Ruimte en Wonen 2-11

- ondernemers om energie te besparen. Hoe zijn de resultaten?
- Hoort dat het zo goed gaat met Meerstad dat er sprake is van wachtlijsten en loting.
- Hoopt niet dat Meerstad helemaal volgebouwd wordt en de meren dichtgegooid waardoor de kwaliteit van weids uitzicht zou verdwijnen.

Dhr. IJtsma (Stads partij):

- Vindt de begroting goed leesbaar, al zijn cirkeldiagrammen niet echt verhelderend.
- Berekent een negatief verhuissaldo van gezinnen van 270, terwijl het doel behoud is.
- Ziet jongerenhuisvesting de goede kant op gaan en hoopt dat het aantal onttrekkingsvergunningen ver onder de dertig blijft.
- Is blij met het onderzoek naar mogelijke woonoplossingen voor mantelzorgers.
- Wacht de prestatieafspraken af wat betreft socialehuurwoningen.
- Hoopt dat mogelijkheden van het Suikerunieterrein het exploitatienadeel verkleinen.
- Geeft graag ruimte aan tiny houses op het Suikerunieterrein.
- Hoopt dat de gemeente alle 774 gemeentelijke monumenten kan behouden.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Hoort van dichtbij dat de woningmarkt grillig is met verkoop boven de vraagprijs en de noodzaak van aankoopmakelaren.
- Ziet als grote opgave bij wijkraden om helder te maken waar inwoners terecht kunnen met ideeën. Het proces is niet altijd helder.
- Merkt dat de vraag leeft waarom het toegankelijke groene CiBoGa-terrein wordt volgebouwd en waarom Europapark kaal en niet groen is.
- Is niet tegen ontwikkeling van het Suikerunieterrein, maar wel met een heldere visie.
- Verbaast zich erover dat er wachtlijsten zouden zijn voor Meerstad. Het imago van verafgelegen moet beter, wellicht met snelle fietsroutes als naar Zernike.
- Vraagt of er een oplossing komt om Big Building te herhuisvesten. Er is vraag naar.
- Vond in Rotterdam de stichting voor de woonschepenhaven inspirerend, ook met het oog op veranderende wetgeving.
- Leest veel over aanpassingen in huis en pleit voor meer aandacht voor voorzieningen in de omgeving zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen, ook in het kader van Next City.

Schorsing 11.00-11.15 uur

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet de woningmarkt na jaren van crisis op allerlei fronten aantrekken en is blij dat veel mensen in de stad willen wonen en investeren.
- Noemt als negatieve effecten van een overspannen markt toenemende wachttijden voor sociale huur.
- Merkt dat de druk op wijken afneemt door jongerenhuisvestingsbeleid, al zijn er nog spanningen en roepen bouwvergunningen onder het oude regime nog weerstand op.
- Constaneert aantrekkende nieuwbouw voor jongeren, sociale huur, grondgebonden koopwoningen en appartementen.
- Noemt als grote bedreiging vertraging van projecten door onderhandelingen met de NAM over de nieuwbouwregeling. Op Europapark wachten 140 socialehuurwoningen hierop.
- Blijft accenten leggen op bouwen in de bestaande stad en niet op meer uitleggebieden. Dit sluit aan bij duurzame stedelijke ontwikkeling en de huidige vraag naar wonen in de stad.
- Kiest bij het Suikerunieterrein heel bewust voor organische ontwikkeling in plaats van een masterplan met enorme voorinvesteringen. Verbindingen met de stad zijn wel nodig.
- Verwacht dat huidige afspraken en de wijze van ontwikkelen volledig door kunnen gaan.
- Wil een stedelijk woonmilieu aanbieden dat vergelijkbaar is met de Hortusbuurt en de Oosterpoort met aan de randen groen. Meerstad heeft een heel andere kwaliteit.
- Is blij met oplopende verkoopaantallen en opbrengst per verkoop in Meerstad. De financiële degelijkheid van de grondexploitatie neemt toe.
- Is optimistisch over Tersluis door de vele voorintekeningen.
- Legt uit dat de wachtlijst het project Meerhoven betreft met socialehuurwoningen en betaalbare

Verslag Begrotingscie- Ruimte en Wonen 2-11

- koop. Dit is een belangrijke les voor Meerstad. Gewone mensen, vooral uit de stad, willen er graag wonen. Het unieke woonklimaat wordt zeker niet dicht gebouwd.
- Kiest er bewust voor om bovenwijkse kosten van de grondexploitatie naar de begroting over te hevelen. Deels hangt dit samen met nieuwe BBV-regels.
 - Ziet als groot voordeel dat de grondexploitatie stabiel wordt met een gereduceerde kans op onverwachte grote afboekingen.
 - Verwacht met het voordeel in de grondexploitatie de algemene middelen af te dekken. Het moet budgettair neutraal en transparant zijn en niet leiden tot extra verborgen investeringen.
 - Komt in het meerjarenprogramma Wonen uitgebreid terug op de bouw van duizend extra socialehuurwoningen de komende jaren.
 - Wijst erop dat na 2020 nieuwe locaties nodig zijn om de woonvraag op te vangen. Mogelijkheden zijn het Suikerunieterrein, de Eemskanaalzone en de ALO-locatie.
 - Kiest wanneer de schaal het toelaat steeds voor een mengeling van sociale huur, beleggershuur en koop.
 - Verwacht niet dat Groningen ooit een vestigingsoverschot aan gezinnen krijgt, omdat het een jonge stad is waar mensen gezinnen stichten.
 - Hecht er wel aan dat gezinnen willen blijven door een aantrekkelijk woonaanbod. Het aantal grondgebonden woningen maakt een sprong. De vraag blijft groot.
 - Vindt dat voor sociale huur zowel nieuwbouw als verbouw nodig is en wijst erop dat Groningen vooroploopt met het omvormen van kantoorpanden, scholen en kerken.
 - Voerde vanuit de G32 krachtig lobby tegen de verhuurdersheffing en verwacht pas mogelijke beweging in een volgend kabinet.
 - Verwacht dat de opgave statushouders te huisvesten in 2017 afneemt zodat de huidige achterstand ingelopen kan worden. In de rest van de regio nam de achterstand behoorlijk toe. Een collegebrief volgt volgende week.
 - Wijst op groen in Europapark aan de noordkant en bij de nieuwe sporthal. Groen is een belangrijk thema, zeker ook in Next City.
 - Stelt dat de praktijk weerbarstig kan zijn. Zo werden slechts dertien van de vijftig geplande nieuwe bomen in de binnenstad gerealiseerd.
 - Komt in Next City zeker terug op het Suikerunieterrein als wijk van de toekomst, maar ook op andere locaties en op de verhouding tussen de compacte stad en uitlegebieden.
 - Herinnert aan de afspraak om in een werkgroep van Next City met raads- en collegeleden en ambtenaren te kijken naar een stappenplan over inspraakmogelijkheden. Een versterkte participatieaanpak is noodzakelijk bij inbreiding.
 - Wil dat gebiedsprogramma's een specifieke aanpak voor buurten en wijken hebben om recht te doen aan de verschillen.
 - Wil met het stedelijk investeringsfonds in vier wijken wijkvernieuwing oppakken.
 - Stelt dat het deels een zoektocht is om wijken optimaal te betrekken bij besteding van budgetten.
 - Ziet een spanning tussen de doelen representatie en vernieuwing. Experimenten zoeken naar nieuwe vormen, waaronder de coöperatieve wijkraad in de Oosterparkwijk.
 - Legt uit dat opbouwwerk een van de taken van WIJ- en gebiedsteams is. Participatie en verbanden leggen zijn belangrijke doelen.
 - Verwacht mogelijk financiële bijstellingen bij de actualisatie van grondexploitaties begin 2017 door de nieuwe BBV-regels, zowel positief als negatief. Daarnaast kijkt de nieuwe accountant met een frisse blik waardoor het gesprek uitgebreider zal zijn.
 - Merkt dat positieve ontwikkelingen in economie en woningmarkt doorwerken in de grondexploitaties.
 - Ziet dat ook de markt verduurzaming steeds steviger oppakt.
 - Legt uit dat een aantal projecten in Selwerd goedkoper uitviel. Het college besloot niet tot vrijval naar de algemene middelen, maar hij besloot om het opnieuw in te zetten voor wijkvernieuwing, waaronder in Selwerd.
 - Schat in dat de Woldringh-locatie een halfjaar vertraging oploopt door de verrassende uitspraak van de Raad van State het aantal woningen in het bestemmingsplan te maximaleren.

Verslag Begrotingscie- Ruimte en Wonen 2-11

- Komt met een verweer en een gewijzigde motivatie van het bestemmingsplan.
- Beaamt dat de sociaaleconomische opgave De Wijert-Noort betreft.
- Legt uit dat het onderzoek onder Stadgers representatief was. Studenten zijn ook Stadgers en zij zijn dus ook bevraagd over de omgang tussen de twee groepen. De formulering wordt heroverwogen voor de volgende begroting.
- Hoopt dat het geweldige Big Building een nieuwe plek vindt wanneer ze weg moeten uit de te slopen tijdelijke huisvesting en vertrouwt op de creativiteit van de ondernemers. De gemeente zal mogelijk helpen, het blijft een particulier initiatief.
- Stuurt vanmiddag een collegebrief over wonen op water. De watervisie is in concept gereed voor bespreking in november.
- Opent een wijkbar in het Vinkhuys en ziet dat vraag is naar dergelijke voorzieningen.
- Stelt voor naar aanleiding van het meerjarenprogramma in te zoomen op Zorgen voor morgen en de gevolgen van decentralisaties voor de doelgroep senioren.
- Komt schriftelijk terug op de vraag van D66 over de BAG
- Beoogt met het stedelijk investeringsfonds fysieke en ruimtelijke projecten te ondersteunen. Het kan gaan om grote projecten, maar ook om bewonersinitiatieven.
- Lijkt het helder dat de raad het laatste woord heeft over bestedingen.
- Legt uit dat het trekken van verbetering van particuliere monumenten en ensembles erg arbeidsintensief en duur is. De gemeente heeft wel kennis en mogelijkheden om initiatieven te ondersteunen.
- Beaamt dat bewustwording bij eigenaren over de mogelijkheden een grote opgave is.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 11.55 uur.

2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 16 november 2016
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 19.00 uur

Aanwezig: mevrouw K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66) tot B2, P. Brouwer (GroenLinks tot B3), A. Kuik (CDA) tot B2, I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M.E. Woldhuis (100% Groningen), de heren B.N. Benjamins (D66), T. Rustebiel (D66) bij B2, C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), J. Boter (VVD), de heer R. IJtsma (Stadspartij), H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren J.M. van Keulen (VVD) tot B2, R. van der Schaaf (PvdA)

Insprekers: mevrouw Mulder (op persoonlijke titel), de heren Adriaanse (op persoonlijke titel), Van Driel (namens Woonschepencomité Groningen), Horst (op persoonlijke titel), Koetje (op persoonlijke titel), Tiel (op persoonlijke titel), Verberkt (op persoonlijke titel), Versteegh (op persoonlijke titel)

Afwezig: de heer M.D. Blom (VVD)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Verwacht eind februari 2017 een uitspraak van de Raad van State over de Woldringh-locatie en informeert de raad dan of en welke wijziging van het bestemmingsplan nodig is. De omgevingsvergunning loopt minstens een halfjaar vertraging op.
- Meldt dat de Raad van State op 9 november 2017 in een tussenuitspraak heeft opgedragen middels een bestuurlijke lus het bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer aan te passen op één punt. In theorie zou een wandelpad of parkeerplaats naast de woningen mogelijk zijn. Het aangepaste bestemmingsplan komt in januari 2017 in de commissie.

A.2. Vaststelling agenda

Gezien de aanwezige insprekers worden B2 en B3 omgewisseld.

De agenda wordt conform deze wijziging vastgesteld.

A.3. Vaststelling verslag d.d. 5 oktober 2016

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Stuurt deze week een raadsvoorstel over het overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad om risico's beter te beheersen. Ook is het in overeenstemming met BBV.
- Is graag bereid een technische toelichting te organiseren als daar behoefte aan is.
- Stelt voor de binnenkort te versturen brief over de Reitdiepzone begin 2017 te bespreken met de integrale grondexploitatie, opdat eerst met belanghebbenden gesproken kan worden.
- Komt in januari met een voorstel over de festivallocatie Reitdiephaven. Er is gesproken met de bewonerscommissie en vertegenwoordigers van een grote groep omwonenden.
- Stuurt deze week een brief over grenscorrectie Meerstad en het toepassen van regelingen.
- Stuurt de kwaliteitsverordening VTH eerst naar de provincie in het kader van de hoorplicht.

A.5. Conformstukken

2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen

A.5.a. Krediet bouwrijp maken TSZC p-terrein Corpus den Hoorn en planologisch besluit (raadsvoorstel 4 november 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 november 2016.

A.5.b. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning - verbouwing watertoren - Hofstede de Grootkade Op verzoek van de SP en D66 te bespreken als 1-minuut interventie

Mw. Woudstra (D66):

- Is blij dat het prominente monument een nieuwe functie krijgt.
- Verwacht dat omwonenden met zorgen over veiligheid gerustgesteld zijn door de Veiligheidsregio.,
- Is benieuwd of zorgen over parkeerdruk van auto's en fietsen terecht is en welke oplossingen er zijn.

Dhr. Dijk (SP):

- Was ontstemd dat een huisjesmelker in de woontoren trekt zonder dat bewoners het weten. Er is niets meer aan te doen.

Wethouder van der Schaaf:

- Legt uit dat de gemeente buiten de verkoop staat, die al twee of drie jaar geleden plaatsvond.
- Stuurde erop invulling aan te laten sluiten bij behoeften van de buurt. De grotere appartementen hebben wel gevolgen voor de parkeerdruk.
- Stelde in de omgevingsvergunning voor parkeerbehoefte op te lossen in de openbare ruimte, dit kan op basis van de tellingen.
- Betreft de zienswijzen bij de definitieve afweging en zal deze mondeling toelichten aan de buurt.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.

A.7. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Reclamebeleid 2016 (raadsvoorstel 27 oktober 2016)

Dhr. Schimmel (D66):

- Is erg blij met het nieuwe beleid dat maximale vrijheid geeft aan ondernemers en tegelijk netheid en toegankelijkheid waarborgt.
- Herinnert zich dat het college in 2013 een einde wilde maken aan de rode loper in de Oude Boteringestraat vanwege de toegankelijkheid. Dit voorstel combineert regels met mogelijkheden om af te wijken.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Vraagt zich af of handhaving wel op orde is. Langs de A7 staat weer een groot led-scherm.
- Juicht participatie toe, maar vindt de nadruk te veel op ondernemers liggen en te weinig op omwonenden en gebruikers, waaronder mindervaliden. Zij moeten op straatniveau betrokken worden. Hoe gaat het college dat borgen?
- Is voor zelfregulering met de Zwanestraat als prachtig voorbeeld, maar waarschuwt dat niet elke straat dat aankan. In de Herestraat zijn veel grote ketens. Hoe voorkomt het college chaos?
- Waarschuwt dat pleinen en markten gevoelig zijn voor aantasting door lichtreclame en hoopt niet dat de Hooghoudt-reclame op het Vindicatgebouw navolging krijgt. De noordzijde van de Grote Markt is wel een goed voorbeeld met nette reclame op plintniveau.
- Mist aandacht voor duurzaamheid.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt het opmerkelijk dat de binnenstad busvrij wordt voor een rustiger beeld terwijl er meer ruimte komt voor reclame-uitingen.
- Mist verbinding met de Welstand- en Erfgoednota's die streven naar meer eenheid in het straatbeeld.
- Verbaast het niet dat ondernemers de vrije hand willen krijgen voor meer reclame, maar van wie is de straat? De binnenstad is de gemeenschappelijke huiskamer van iedereen.
- Vreest dat grote ondernemers het beeld gaan bepalen waardoor Heineken-straten ontstaan. Hoe zit het met kleine ondernemers?

2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Mist aandacht voor toegankelijkheid, terwijl de CDA-nota bijna unaniem is ondertekend.
- Vindt één straatbeeld op pagina 19 aanspreken, maar komt er niet achter wat het college wil.
- Is bezorgd over handhaving van nieuwe regels, omdat het nu al een probleem is.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Sluit zich aan bij de bijdragen van PvdA en ChristenUnie.
- Mist ook de verbinding met de Welstands- en Erfgoednota's.
- Hekelt dat de gemeente onvoldoende handhaaft. Dit levert zure gezichten op.
- Vreest dat grote ondernemers de macht overnemen bij zelfregulering. De binnenstad is van iedereen en bewoners moeten ook zeggenschap krijgen.

Mw. Kuik (CDA):

- Herinnert zich het bezoek aan het stijlvolle Maastricht tijdens de vorige raadsperiode.
- Hecht aan de gestelde basisregels en het verminderen van rompslomp.
- Ziet uitstraling en uniformiteit graag concreter verwoord vanwege het belang voor kwaliteit.
- Vraagt wat het betekent dat zelfregulering ook in kan gaan tegen de basisregels. Is er een toets op veiligheid, toegankelijkheid en leefbaarheid? Denken ervaringsdeskundigen mee? Gaat het college periodiek controleren?
- Is benieuwd wat de adviesraden vinden van de plannen. Bij de belangenafweging lijkt toegankelijkheid te ontbreken. Wellicht biedt een stadsorganoom toch uitkomst.
- Benadrukt het belang van goede handhaving.
- Mist duurzaamheid.
- Zou niet graag de openbare ruimte in de uitverkoop willen doen. Als er veel reclame komt voor ongezonde producten, dan werkt dit het gemeentelijk beleid zoals in de Voedselvisie tegen.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Steunt de lijn van het college om zoveel mogelijk vrijheid te geven aan ondernemers, terwijl reclame ook aan moet sluiten bij de beleving van de binnenstad.
- Is voor de basisregels en zelfregulerende straten. Dit sluit ook aan bij pop-up stores.
- Kan zich vinden in het overnemen van de zienswijzen.
- Vindt ook dat duurzaamheid een prominentere plek mag krijgen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Sluit aan bij PvdA wat betreft duurzaamheid.
- Stelt dat meer ruimte voor ondernemers kan botsen met een prettig verblijfsklimaat.
- Wil kritisch kijken naar lichthinder en noemt als voorbeeld het maximeren van lumen in Eindhoven.
- Benadrukt het grote belang van handhaving en voldoende capaciteit. Ziet de wethouder dat ook zo?
- Vraagt of het mogelijk is de gemeentelijke abri's 's nachts tussen 1.00 en 5.00 uur uit te zetten.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Steunt het uitgangspunt meer ruimte te bieden binnen grenzen. Reclame moet geen belemmering vormen voor mensen die minder mobiel zijn.
- Vraagt een toelichting op de stelling dat handhaving en monitoring minder noodzakelijk zijn.
- Wil weten hoe het college vindbare en duidelijke voorlichting voor zich ziet.

Dhr. Dijk (SP):

- Is altijd kritisch geweest op reclame-uitingen en pleitte voor reclamebelasting.
- Vreest dat de stad door vercommercialisering van openbare ruimte minder duurzaam en toegankelijk wordt en wil dit tegengaan.
- Vindt dat het college vooral faciliterend is naar ondernemers. De stad is van iedereen.
- Ziet nu al een toename zoals grote lichtbakken, knipperlichten en verspillende open deuren.
- Constateert dat er te weinig ruimte is voor niet-commerciële uitingen. De puien hangen vaak vol met reclame van discotheken.

Dhr. Boter (VVD):

- Juicht toe dat mensen die komen winkelen gemakkelijk de juiste zaak kunnen vinden.
- Vindt de joker langs de A7 ter ere van 950 jaar Groningen mooi. Deze staat er al jaren.
- Is voor het bieden van meer flexibiliteit en ruimte, wat hand in hand moet gaan met handhaving om een leefbare en werkbare stad te houden. Die combinatie vraagt een andere wijze van handhaven.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vraagt zich af of uniformiteit het doel zou moeten zijn en is niet voor regels die mogelijkheden te veel beperken.

2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Pleit wel voor duurzame regels zodat lichtreclame energiezuinig is.
- Vindt steden als New York mooi, maar wil dat hier toch niet. Staat tussen SP en D66 in.
- Waakt ervoor dat zelfregulering tot overlast leidt.
- Ziet de lichtmasten van McDonald's wel graag verdwijnen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Legt uit dat het reclamebeleid een uitwerking is van de nota Ruimtelijke kwaliteit (2014).
- Weerlegt het beeld van vrijheid, blijheid.
- Kiest er bewust voor ruimtelijke kwaliteit niet alleen met regels op te leggen, maar te laten vormen en dragen door gebruikers, bezoekers en ondernemers.
- Wijst op het grote succes van de Zwanestraat, waar draagvlak en kwaliteit door zelfregulering toenamen door lokale ondernemers met liefde voor de binnenstad.
- Stelt sterke voorwaarden om te voorkomen dat grote ondernemers de dienst uit zouden maken in straten die zich minder voor zelfregulering lenen of dat een kermis aan lichtbakken ontstaat.
- Legt uit dat de regels niet meer bij deze tijd pasten. Dit beleid sluit beter aan op de praktijk en zal leiden tot meer kwaliteit en efficiëntere handhaving.
- Constateert dat de rode loper inmiddels wel verdwenen is.
- Handhaafde tweemaal op de led-reclame langs de A7 en zal dat opnieuw doen wanneer nodig.
- Stelt dat pleinen wel volume bieden voor grotere reclame-uitingen, niet voor gekkere.
- Zit als gemeente bij zelfreguleringsystemen juist om belangen van bezoekers en bewoners te waarborgen.

Wethouder Van Keulen:

- Benadrukt dat ondernemers bij zelfregulering samen tot een voorstel komen, waarna de gemeente toetst op welstand, ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid, waarna een gesprek op gang komt.
- Hoopt dat deze werkwijze ondernemers stimuleert zich te verenigen om hun straat op te knappen.
- Beaamt dat niet alle straten zich lenen voor zelfregulering. In de Herestraat zal het moeilijker zijn, in de Poelestraat lukt het hopelijk wel.
- Ziet in de Zwanestraat dat grote ketens en lokale ondernemers elkaar versterken. Grote ketens zijn vaak kapitaalcrachtig. De gemeente zal toetsen of er voldoende draagvlak in een straat is.
- Vertelt dat de aanpak in de Zwanestraat leidde tot het oprichten van een ondernemersvereniging, die in gesprek ging met bewoners en gemeente over het gezamenlijke plan.
- Legt uit dat reclame die voldoet aan de nieuwe basisregels gewoon mag, wat daarbuiten valt leidt tot een gesprek en toetsing aan welstand en ruimtelijke kwaliteit. Het beleid was verouderd en verbood veel nieuwe vormen.
- Is een fan van nette straten, maar benadrukt dat Groningen geen Maastricht is.
- Antwoordt dat duurzaamheid in al het gemeentelijk beleid een belangrijke rol speelt. Het volghangen van de binnenstad met led-schermen wordt juist onmogelijk gemaakt.
- Neemt de opmerking over het 's nachts uitschakelen van abri's mee in de nieuwe aanbesteding.
- Zal na vaststelling van het beleid een A4 opstellen over de basisregels en het proces, te verspreiden aan de balie en via de Groninger City Club.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van CDA, PvdA en ChristenUnie als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 30 november 2016.

B.2. Ruimtelijk kader voor het water, watervisie (collegebrief 2 november 2016)

Dhr. Tiel (inspreker op persoonlijke titel):

- Vindt het ambitiedocument aan de wilde kant en weinig vooruitstrevend.
- Roept op zuinig te zijn op vrijwilligers. Binnen een paar dagen verschenen drie versies van het stuk.
- Stelt dat het opleggen van welstand een wens kan zijn, maar dat bestaande vergunningen omgevingsvergunningen worden en overeind blijven.
- Verbaast zich over het opleggen van welstand voor varende schepen. Het betreft een klein aantal dat grotendeels onder de eisen van de beroepsvaart zal vallen in 2019.
- Begrijpt welstand voor watervilla's in Meerstad, maar de kavels zijn er nog lang niet.
- Roept op niet alles vooraf te regelen, maar aan de slag te gaan met het verwijderen van slechte schepen uit de Diepenring. De gemeente bezit er zelf een paar.
- Ziet meer in het stimuleren van beschikbaar vaarpotentieel om de dynamiek te versterken.
- Pleit voor het aanpakken van bootjesmelkers, die weinig tot niets in de weg wordt gelegd en die

2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen

soms zelfs worden aangemoedigd.

Mw. Mulder (inspreker op persoonlijke titel):

- Vraagt zich af waarom het plan zo haastig wordt gepresenteerd en geheim is gehouden voor het Woonschepcomité Groningen (WCG). De gevolgen zijn verstrekkend.
- Vindt het plan niet realistisch. Er is veel budget nodig om woonboten uit te kopen, te verplaatsen en aan te passen en om bruggen en kades op te knappen.
- Lijkt het logisch woord te houden door eerst nieuwe ligplaatsen te creëren.
- Is voor meer contact met het water, maar waarom middels meer terrassen? Een dusdanig gedetailleerd plan is in dit stadium niet nodig.
- Roept op wonen op het water als gelijkwaardige woonvorm te behandelen.
- Ziet mogelijkheden om Groningen als tweede woonbotenstad nog mooier te maken, maar niet met een plan dat tot zoveel onrust en onzekerheid leidt in dit stadium.

Dhr. Van Driel (namens Woonschepcomité Groningen):

- Stuurde een uitgebreide reactie en sprak de meeste commissieleden.
- Herinnert zich dat het drie jaar geleden ook misging met een plan dat de raad niet eens haalde, maar wel een bestuur kostte. Telkens organiseert de gemeente haar eigen oppositie.
- Vindt het college bescheidenheid passen. In dertig jaar heeft heel veel tijd en energie nauwelijks iets opgeleverd.
- Juicht toe wanneer het lukt binnen een paar jaar de grootste wrakken uit de Diepenring te verwijderen en parkeerplaatsen langs het water te schrappen.
- Kan als bewonersorganisatie onmogelijk tekenen voor het weghalen van 39 ligplaatsen aan de zonkant. Gelijksoortige plekken komen nooit meer terug.
- Vraagt zich af wanneer hiertoe besloten is. De raad heeft er niet om gevraagd.
- Begrijpt niet waarom al drie jaar gepraat wordt zonder dat de echte agenda bekend is gemaakt.
- Hekelt dat het stuk nog steeds veel fouten bevat.

Dhr. Koetje (inspreker op persoonlijke titel):

- Vond een internetpeiling van RTV Noord meevallen: slechts 52% van de respondenten vond woonboten de Diepenring ontsieren. De afstand tussen burger en stadhuis is groot.
- Hekelt dat de WCG als bewonersorganisatie is genegeerd bij het opstellen van dit stuk.
- Schreef een brief omdat de inspreektijd is beperkt tot een luttele twee minuten, te kort voor bespreking van het tendentieuze stuk. Ook Jacco Belgraven en de WCG stuurden goede betogen.
- Oppert voor ligplaats of woonboot steeds huis te lezen en te beseffen hoe vilein de voorstellen zijn.
- Wil niet dat de rekening van 10-20 miljoen euro om bootjesmelkers en kroegbazen te helpen ooit bij woonbootbewoners wordt neergelegd.

Dhr. Adriaanse (inspreker op persoonlijke titel):

- Woont 7,5 jaar met veel plezier op het water.
- Is voor ontwikkeling, maar vindt het realistisch gehalte ontbreken. Steeds zijn er nieuwe ambtenaren die zich met het dossier bezighouden en met een nieuwe visie komen. Kennisoverdracht ontbreekt.
- Stelt dat het plan bewoners schokt en leidt tot paniek en ingebouwde systeemweerstand.
- Rekent uit dat zijn woonlasten met de beprijzing van ligplaatsen 600% stijgen ten opzichte van de huidige roerendezaakbelasting (rzb), die gekoppeld is aan de ozb. Rechtszekerheid wordt met voeten getreden.
- Heeft de indruk dat de visie door een externe is geschreven, die veel historische en publiekrechtelijke kennis mist.
- Hoopt dat de gemeente kennis en ambities van bewoners gebruikt om plannen met draagvlak te ontwikkelen.

Dhr. Horst (inspreker op persoonlijke titel):

- Stelt voor de demping van het Kattendiep en Zuiderdiep op te heffen, zodat een vaarverbinding ontstaat tussen de Aa en het Zuiderdiep en er ruimte is voor waterrecreatie, strandjes en terrassen aan het water.
- Voegt toe dat het doorvaarbaar maken van Poelestraat en Grote Markt ervoor zorgt dat mensen bij het Forum aan kunnen meren.
- Oppert de buitenste ring van statische woningen aan de Diepenring weg te halen, zodat er ruimte komt voor buitenrecreatie. Ook moet bebouwing sneuvelen om de zichtlijnen naar het Forum en de

2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen

Martinitoren te verbeteren.

- Vervolgt dat woningen in het vervolg makkelijk afbreekbaar moeten zijn. De grond moet verpacht worden en woonvergunningen zijn niet overdraagbaar, zodat bij elke overdracht getoetst en gehandhaafd kan worden.
- Stelt voor de ozb van gemiddeld 385 euro te vervangen voor stageld van 2200 euro per woning.

Dhr. Versteegh (inspreker op persoonlijke titel):

- Sluit zich aan bij eerdere sprekers.
- Woont al sinds 1993 met veel plezier in de Noorderhaven, waar veel verloop is in bewoners.
- Begrijpt niet waarom de opeenvolgende plannen woonschepen als een probleem behandelen.
- Wijst erop dat de Noorderhaven een van de meest gefotografeerde en geschilderde locaties is. Waarom is de noodzaak tot verbetering volgens de gemeente zo hoog? Er zijn kleine verbeterpunten, maar deze negatieve houding zit bewoners niet lekker.
- Krijgt de indruk dat de planontwikkeling werkverschaffing is voor ambtenaren en lijkt het daarom ook beter het Zuiderdiep open te graven met terrassen aan het water die mooier zullen zijn dan aan de kop van de Poelestraat.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt het stuk van weinig inlevingsvermogen getuigen voor bewoners die hun thuis op het water hebben en ruimte moeten maken voor recreatieve ontwikkeling.
- Vindt meer mogelijkheden van het water te genieten prima, maar hoe verhoudt zich dat tot wonen? De balans slaat door naar ondernemers en terrassen, de mooiste plaatsen worden opgekocht.
- Mist een schatting van de kosten om twintig ligplaatsen op te kopen en hekelt dat de raad nu moet instemmen met de ambities om straks met miljoenen geconfronteerd te worden.
- Is benieuwd wat andere fracties hiervan vinden. Het opkopen van ligplaatsen voor de tram kostte al anderhalf miljoen euro.
- Leest wel details wat betreft het verwijderen van de mooiste ligplaatsen en lastenverhoging.
- Steunt het aanpakken van bootjesmelkers. Hoeveel kamerverhuurboten worden opgekocht? Is het niet beter hard te handhaven dan met publiek geld uit te kopen? Schiet regelgeving tekort?
- Roept bewoners op negatieve zaken over bootjesmelkers te melden.
- Vraagt waarom leges nodig zijn naast rzb. Wonen op het water moet toegankelijk blijven voor mensen met een kleinere beurs. Wil het college meer verdienen met de marktconforme waardering? Waarom komt het terug op het onderzoek uit 2009, waaruit rzb het meest rechtvaardig bleek?
- Kan een welstandstoets voor boten nog moeilijk beoordelen zonder concrete uitwerking. Het kan huidige belemmeringen voor verkoop en nieuwe boten wegnemen en authenticiteit bevorderen, maar het moet wel realistische eisen stellen.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Looft het opstellen van een ambitiedocument. Water is niet weg te denken en geeft flair.
- Steunt de ambitie water toegankelijker te maken en beter in te zetten voor economie en recreatie. Uitbreidingsmogelijkheden voor terrassen zorgen voor ontspanning in de binnenstad.
- Erkent dat sommige kamerboten van slechte kwaliteit zijn, maar dat is niet per definitie zo. Is het niet beter de verhuurder aan te spreken in plaats van bewoners hun woning te ontnemen? Waarom kijkt het college specifiek naar de doelgroep studenten? Zijn er cijfers over vermeende verdringing?
- Verwacht minder overlast doordat boten vrijstaand zijn. Heeft het college cijfers?
- Vreest dat de druk op de kamerverhuurmarkt en oude wijken toeneemt door deze aanpak. Er wordt jongerenhuisvesting bijgebouwd, maar deze maatregelen komen te vroeg.
- Vraagt of bekend is dat studenten liever op het land wonen. Zo niet, dan hebben zij evenveel recht op het water te wonen als andere Stadlers.
- Overweegt een motie.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Onderstreept de ambitie de ruimtelijke kwaliteit te verhogen door water toegankelijker te maken en boten onder de welstand te laten vallen.
- Steunt het uitbreiden van het aantal ligplaatsen in uitlegebieden en de functiemix in de binnenstad. Naast terrassen kan theater een mooie toevoeging zijn.
- Roept op eerst rotte appels op te kopen. Komt hiervoor een SMART functionerend mechanisme?
- Hoopt dat het college goed de kostenefficiëntie in het oog houdt bij het opkopen door te kijken naar alternatieven, zoals het aanbieden van een geschikte andere ligplaats.

2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Lijkt het logisch te handhaven op en juridische stappen te zetten tegen illegale situaties, zoals aan elkaar gelaste boten of het in bezit hebben van meer dan een kamerverhuurboot.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Denkt dat iedereen erkent hoe mooi en fijn water is voor de stad.
- Betreurt dat bewoners zo schrikken van de nota. Het lijkt erop dat bewoners en college elkaar zijn kwijtgeraakt na het constructieve zomerse overleg over het weghalen van rotte appels. Kan het college reflecteren op dit proces en vooruitkijken?
- Is benieuwd wat de juridische en financiële mogelijkheden zijn om bootjesmelkers aan te pakken. Is deze wens uitvoerbaar?
- Hoort dat het WCG wat ziet in een verbeterd havenregime, maar vindt het lastig alle juridische haken en ogen van de ambities van het college te beoordelen.
- Deelt de wens, maar mist concrete plannen om het aantal ligplaatsen uit te breiden. Dit is de afgelopen tien jaar niet gelukt, waarom nu wel?
- Ziet voor zich dat terrassen kwaliteit toevoegen. Dit zal in kleine stapjes gaan, de BIM-locatie zou een goede zijn om aan te pakken.
- Pleit ervoor gemeentelijke en provinciale bruggen en vaarroutes op elkaar aan te laten sluiten. Een app kan helpen, zowel voor bewoners als bezoekers.
- Steunt de watermanifestatie 2018 om water meer op de kaart te zetten.
- Roept op opnieuw met WCG in overleg te gaan en gebruik te maken van hun expertise.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Kan zich vinden in de ambitie water zichtbaarder en toegankelijker te maken aan de Diepenring.
- Vindt geparkeerde auto's daar niet bij passen.
- Stelt dat wonen op het water ook bij de Diepenring hoort. Verplaatsing van de helft van de schepen is wel heel ambitieus, al kan de kwaliteit van bepaalde schepen omhoog.
- Steunt het aanpakken van kamerverhuurboten, waarbij soms alleen de opbrengst lijkt te tellen.
- Ziet graag een voorstel voor een gefaseerde aanpak.
- Is voor nieuwe ligplekken bij Reitdiep, Meerstad en het Suikerunieterrein, maar kan zich voorstellen dat de binnenstad aantrekkelijker is. Hoe wil het college uitleggebieden aantrekkelijker maken?
- Sluit aan bij de vraag van de SP over lastenverhoging.

Dhr. Rustebiel (D66):

- Wijst op de historische betekenis van water in Groningen, dit raakte ten onrechte uit beeld.
- Vindt wonen op het water uitstekend passen bij de stad en wil niet tornen aan ligplaatsen zonder vervangende ligplaatsen ter compensatie en het liefst extra ligplaatsen.
- Sluit aan bij Student en Stad dat gekeken moet worden naar onderhoud, niet naar type bewoners.
- Deelt de zorg van het WCG dat bij de opkoopregeling met name kleine particuliere boten verdwijnen en niet de rotte appels. Hoe denkt het college dat te voorkomen?
- Ziet graag aansluiting bij de Parkeervisie en een onderbouwing van het exacte getal.
- Vraagt hoe en waarom het betrekken van bewoners de laatste maanden scheef is gegroeid.
- Hoopt dat bewoners en ondernemers goed betrokken worden bij het vervolgtraject.
- Steunt de sterkere koppeling met het water voor de hele stad, niet alleen de Diepenring.
- Mist aandacht voor ecologische kansen en hoort daar graag meer over.
- Vraagt het college nadrukkelijk de kosten uit te werken.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Denkt dat veel mensen woonboten mooi vinden en erbij vinden horen. Het levert nostalgische plaatjes op. Leven in en om het water spreekt aan.
- Steunt in hoofdlijnen de ambities om water beter beleefbaar te maken en beter in te richten. Net als de binnenstad moet water van iedereen worden.
- Was aanvankelijk positief over vervangende ligplaatsen in uitleggebieden, maar hoort uit de reacties dat de gemeente onzorgvuldig omgaat met bewoners aan de Diepenring. Ook is de klacht dat de gemeente het niet als gelijkwaardige woonvorm ziet.
- Vraagt wanneer is besloten dat boten weg moeten. Het lijkt erop dat bewoners te weinig zijn betrokken. Hoe kijkt de wethouder daarop terug?

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Begrijpt dat de belevingswaarde samenhangt met waterkwaliteit en inrichting.

2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Lijkt het geen gek idee het Zuiderdiep weer doorvaarbaar te maken en is benieuwd naar de kosten.
- Vindt de consequenties zwaar voor bewoners, die juist erg verbonden zijn met hun omgeving.
- Schrikt van de door insprekers aangegeven fouten en 600% verhoging van de rzb.
- Steunt het mixen van functies aan het water, maar stelt voor eerst het experiment te beoordelen.
- Kan zich voorstellen dat welstandseisen gelijkgeschakeld worden, maar vindt het nog onduidelijk.
- Voelt voor een aanpak van huisjesmelkers waarbij studenten niet schaarse woningen verliezen.
- Constateert dat de ambities in plaats van bestaande problemen op te lossen weerstand oproepen en heeft de indruk dat er niet zoveel boten weg hoeven.
- Bestrijdt dat een ligplaats in Meerstad gelijkwaardig is. De locatie doet ertoe.
- Is benieuwd hoe het college terugkijkt op de participatie.
- Pleit voor een gedragen ambitiedocument en inzicht in de financiën.
- Is wel voor het tegengaan van achterstallig onderhoud, het stimuleren van verduurzaming en het uitwerken van ontwikkellocaties.
- Vraagt bij uitwerking van een systeem van niet-overdraagbare vergunningen aandacht voor nadelen.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Hoort veel goede opmerkingen, met name bij de insprekers.
- Roept op tot bewustzijn dat het woningen betreft en is bezorgd over de ontstane onrust.
- Vindt het veel te ambitieus voor de komende paar jaar. De afgelopen dertig jaar is het niet gelukt.
- Wil weten in welke sfeer met WCG overlegd is het afgelopen jaar, dat zich overvallen voelt. Zat men in hetzelfde schuitje?
- Is voor uitbreiding van het aantal ligplaatsen, maar tegen extra beperking van de huidige plekken.
- Ziet veel in navolging van Rotterdam, waar een gemeentelijke stichting met bewoners historische schepen beheert en hen korting geeft in liggelden.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Sluit bijna volledig aan bij de ChristenUnie.
- Mist met D66 natuurwaarden en andere waarden van water.
- Vraagt zich af of het plan niet veel te vergaand is.
- Wil graag dat de discussie met bewoners opnieuw gevoerd wordt. Draagvlak is cruciaal.

Dhr. Boter (VVD):

- Looft de mooi geformuleerde ambities met de historische blik op het beter betrekken van water.
- Hoort in de inspraak ook praktische problemen en is met de SP benieuwd naar de financiën.
- Sluit aan bij Student en Stad wat betreft kamerverhuur. Het is goed rotte appels aan te pakken, niet kamerverhuur op boten an sich.
- Vraagt hoe concreet het uitbreiden van ligplaatsen is. De vraag naar wonen op het water is groot.

Wethouder Van der Schaaf:

- Wijst op de lange opmaat naar de definitieve watervisie met meerdere besprekingen, waaronder die in april met bewoners en het WCG.
- Beoogt met het bespreekstuk juist met bewoners, belanghebbenden en de raad te overleggen over de ambities van het college. Het is zeker niet dichtgetimmerd.
- Wil begin 2017 de definitieve watervisie presenteren en blijft overleggen met WCG en betrokkenen.
- Ziet de enorme waarde van wonen op het water en wil dit juist uitbreiden en verbeteren. Het hoort bij de stad en voegt woonkwaliteit toe.
- Schreef nog nooit zo duidelijk op dat rechten van bestaande bewoners gerespecteerd worden en geen nieuw liggeld opgelegd krijgen.
- Verschilt met de WCG van mening over een aantal onderdelen, zoals het halveren van ligplaatsen aan de Diepenring.
- Betreurt het beeld dat gemeente en bewoners elkaar kwijt zouden zijn geraakt wat betreft proces. Het convenant is afgesloten en er is alle tijd en ruimte voor overleg en advies. Dat betekent niet dat partijen het uiteindelijk eens zullen worden op alle punten.
- Sprak in de Woon- en Binnenstadsvisies al over meer ruimte voor water en hangt daar nu voor het eerst een getal aan. De raad besluit uiteindelijk over de voorgestelde ambities in februari of maart.
- Zal bij een positief besluit de kosten, de fasering, het tempo en de prioritering uitwerken.
- Levert voor het besluit inzicht in de te verwachten kosten, fasering en dekking met een bandbreedte.
- Kan nu niet een uitgebreid kostenplaatje presenteren. De zes boten voor de tram kosten negen ton, maar wellicht kan het goedkoper door mensen andere ligplaatsen aan te bieden.

2016-11-16 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Verwacht dat de commissie ook had geprotesteerd als er een in detail uitgewerkt plan voorlag.
- Pint het niet vast op een specifiek getal, het gaat om de gewenste ambitie en richting van gebruik van de Diepenring.
- Wil het aantal ligplaatsen vermeerderen en pas ligplaatsen verminderen bij de Diepenring als er andere beschikbaar zijn.
- Heeft niets tegen studenten die op het water wonen, wel tegen slecht onderhouden ontsierende boten. Het aanpakken daarvan kan rekenen op groot draagvlak.
- Beaamt dat de locatie ertoe doet, maar vindt het te snel geconcludeerd dat de ligplaatsen aan de Diepenring de best mogelijke zijn. Een andere ligplaats is niet per se een achteruitgang.
- Wil leges voor ligplaatsen heffen en overdraagbaarheid afschaffen om meer beweging te creëren. De huidige overdraagbare vergunningen zorgen voor hoge aankoopkosten. De betaalbaarheid en diversiteit zullen eerder toenemen door deze maatregelen.
- Wil de Diepenring zo inrichten dat meer mensen ervan kunnen genieten. Dat gaat niet alleen over minder woonboten, ook over parkeren en herinrichten.
- Waardeert zeer de inbreng en expertise van WCG en blijft daar graag gebruik van maken met respect voor elkaars standpunten.
- Benadrukt het belang van zorgvuldigheid en een goed proces, maar het begint met ambitie.
- Antwoordt dat de ecologische kwaliteit van water aan de orde komt in het rioleringsplan en het groenstructuurplan.

De collegebrief wordt op verzoek van Student en Stad als eenminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 30 november 2016.

B.3. Ontwikkelstrategie voormalig Suikerunierrein (raadvoorstel 28 oktober 2016)

De voorzitter:

- Geeft gezien de tijd alleen gelegenheid voor de inspreker en reacties daarop.

Dhr. Verberkt (inspreker op persoonlijke titel):

- Vertrouwt erop dat de raad met een goed plan komt voor het Suikerunierrein.
- Zou het betreuren als hoge proceskosten gemaakt worden voor planontwikkeling en er procedurele kinken in de kabel komen.
- Wijst op de strengere beoordeling van het Rijk van bestemmingsplannen vanwege de honderden miljoenen euro's verlies van gemeenten op grondexploitaties.
- Ziet de Raad van State vaak een streep zetten door bestemmingsplannen wanneer de woningbehoefte op een plek onvoldoende is aangetoond, zoals het arrest van Kollum (2010).
- Leest verschillende demografische prognoses: IPB voorspelt een groei tot 270.000 inwoners in 2040, terwijl CBS uitkomt op 210-220.000 inwoners het komende decennium en daarna mogelijk krimp. O&S zit dichterbij CBS dan bij IPB.
- Adviseert de raad een realistische prognose van de huishoudensvraag te hanteren.

Dhr. Benjamins (D66):

- Reageert dat het betoog hout snijdt, maar geeft mee dat de raad niet met planontwikkeling komt maar de stad zelf. Daarom is de ontwikkeling ook organisch gepland.

Wethouder Van der Schaaf:

- Sluit aan bij D66.
- Erkent dat de Raad van State kritisch is bij de vraag of huisvesting op bepaalde locaties nodig is. Dit is de reden van vertraging op de Woldringh-locatie (zie mededelingen) en hij heeft hier aandacht voor.
- Biedt veel ruimte voor allerlei initiatieven, opdat het een levendige stadswijk wordt met meerdere functies. Dat is juist de kracht van het Suikerunierrein.
- Stelt voor technische vragen ambtelijk te stellen en niet-politieke overige vragen schriftelijk.

Het raadsvoorstel wordt vanwege de tijd als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 30 november 2016.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 19.00 uur.

2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 22 november 2016
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.41 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra** (voorzitter, D66), de dames P. Brouwer (GroenLinks), A.M.J. Riemersma (Stads partij), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), de heren B.N. Benjamins (D66), C.T. Schimmel (D66), W.H. Koks (SP), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), H.P. Ubbens (CDA) *vanaf B1*, A.P.M. Banach (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren), B. Dijkhuizen (100% Groningen) *vanaf B1*

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren P.S. de Rook (D66), R. van der Schaaf (PvdA) *vanaf halverwege B3*

Insprekers: de heer De Vries (namens de Rivierenbuurt)

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

A.2. Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Stelt voor de spreker voor het inhoudelijk deel aan het woord te laten.
- Inventariseert aan het eind van de vergadering hoe de samenhangende stukken naar de raad gaan.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

B. INHOUDELIJK DEEL

Dhr. De Vries (inspreker namens de Rivierenbuurt):

- Geeft aan dat de Rivierenbuurt betrokken is en trots is op de mooie straatbeelden en het contact met de binnenstad. Bewoners voelen zich verbonden. Er gaat veel veranderen.
- Is blij dat bewoners mee mogen praten. Bijna vijftig bewoners bespraken de toekomst van het gebied ten zuiden van het station en zijn voor een energiek 24-uursgebied met ruimte om te leven en te werken en de dynamiek van het Ebbingekwartier.
- Is bezorgd over donkere woonblokken en nauwe straatjes aan de overkant van het Hoornse Diep.
- Merkt op dat het geplande fietspad via de Rijnstraat doodloopt op het Ringwegviaduct.
- Vreest de gevolgen van zwaar werkverkeer voor de verkeersveiligheid en de oude woningen.
- Is met de buurt vooral positief-constructief en biedt daarom het verslag van de buurtraadpleging aan.
- Roept op verstandige beslissingen te nemen met respect voor de stad, de buurt en haar bewoners zodat een gebied ontstaat waar Groningen trots en de Randstad jaloers op kan zijn.

De voorzitter:

- Neemt het verslag van de buurtraadpleging onder dankzegging in ontvangst.

B.1. Update en Vervolg maatregelenpakket HOV-visie (raadsvoorstel 28 oktober 2016)

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Ziet de update als prima verdere uitvoering van de visie.
- Merkt op dat het busstation een groot beslag legt op de middelen, maar vindt het goed besteed.
- Lijkt het goed een keer terug te blikken op de resultaten en vooruit naar nieuwe ambities.

Dhr. Koks (SP):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de ChristenUnie.

Mw. Riemersma (Stads partij):

- Breekt een lans voor het P+R-terrein Kardingse dat ook goed loopt.

2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Vraagt het college bij het UMCG aan te dringen zijn personeel meer via Kardinging te laten reizen.
- Is teleurgesteld dat lijn 1 van Europapark naar Zernike tot half 2017 is uitgesteld.
- Complimenteert de DRIS-palen en de opgehoogde bushaltes.
- Sluit zich aan bij het advies van het OV-consumentenplatform lijn 8 te blijven verbinden met Q-liners.

Dhr. Blom (VVD):

- Is blij met de resultaten en de vrijval, waarmee ambitieniveau 3 in beeld komt.
- Vraagt aandacht voor de chicane bij de Steentilbrug waar bussen en vrachtwagens in gevaarlijke situaties met fietsers terechtkomen en wil de vinger aan de pols houden.
- Is benieuwd hoe ver het staat met de afsluiting van de Herebrug voor autoverkeer.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Steunt het voorstel en het doorschakelen naar ambitieniveau 3.
- Sluit zich aan bij het voorstel van de ChristenUnie een keer te evalueren.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van Student en Stad.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van Student en Stad.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de ChristenUnie.

Dhr. Benjamins (D66):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de PvdA.

Wethouder De Rook:

- Ziet het als voorbeeld van de werkwijze dekking en ambitieniveau samen te laten toenemen.
- Steekt met de provincie nu vooral in op verduurzaming van het netwerk.
- Overlegt met de voorzitter van B&V over een handig moment voor een evaluatie.
- Sluit zich aan bij de complimenten voor Kardinging. Het terrein is ouder dan de visie.
- Antwoordt dat lijn 1 gaat rijden wanneer de P+R Meerstad gereed is.
- Betrok de opmerkingen van het OV-consumentenplatform bij de discussie over de dienstregeling.
- Zorgde onlangs voor een opstelvak voor fietsen bij de Steentilbrug. Er komen nog een fietsersbrug en een brug bij het Kattendiep. Het is goed hier integraal naar te kijken.
- Legt het voorstel voor de Herebrug in maart of april voor.

B.2. Verplaatsen busstation, westflank en inpassing korte busonderdoorgang (raadsvoorstel 28 oktober 2016)

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Is opgetogen over het historische besluit dat fantastische kansen biedt voor de functionaliteit en het comfort van het station en voor ontwikkeling van de zuidzijde.
- Is blij met de constructieve dialogen met de buurt en benieuwd of er een addertje onder het gras zit.
- Is bezorgd dat de taxistandplaatsen en Kiss & Ride op de westflank conflicteren met de slimme fietsroute en is benieuwd welke oplossingen het college voor ogen heeft.

Dhr. Koks (SP):

- Sluit zich aan bij de lovende woorden van de PvdA. Het leidt tot minder bussen op de Stationsweg, meer ruimte op het voorplein en betere opstap- en overstapmogelijkheden.
- Neemt er goed nota van dat de bussen niet door de Rivierenbuurt zullen rijden, ook niet wanneer er nog geen rechtstreekse aansluiting op het Emmaviaduct is.
- Betreurt de grote afstand tussen het nieuwe busstation en de binnenstad via de Werkmanbrug. Dit is een verslechtering, vooral voor mensen die slecht ter been zijn.
- Verwacht dat veel passagiers door zullen reizen naar het Hereplein. Zijn de haltes daarop berekend?
- Vindt het een fors minpunt dat middelen voor een overkapping ontbreken, wat een voorwaarde zou moeten zijn voor een hoogwaardig ov-knooppunt.
- Oppert het jaarlijkse exploitatievoordeel van het OV-bureau aan te wenden voor een overkapping.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Is tevreden over het degelijke plan.

2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Ziet graag meer voorbeelden van goede samenwerking met de buurt, zoals bij de groene inpassing van de busonderdoorgang.
- Vindt het een kans voor opwaardering van de zuidzijde en voor een stadsentree aan de noordzijde.
- Constateert dat het scheiden van bus- en reizigersbewegingen gevaarlijke situaties beperkt.
- Is verheugd over uitbreiding van het fietsparkeren, de komst van de fietstunnel en behoud van het seinhuis.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Kan de afwegingen goed volgen en vindt de voordelen duidelijk.
- Betreurt dat een overkapping van het busstation nog niet zeker is. Reizigers kunnen vaak al instappen in treinen om te wachten, bij bussen kan dat niet.
- Gaat ervan uit dat het busstation een aansluiting krijgt op het Emmaviaduct om ongewenst verkeer te voorkomen.
- Sluit zich aan bij de PvdA wat betreft conflicterend verkeer op de westflank.
- Mist nog een oplossing voor de fietsflat, anders zijn de achthonderd nieuwe stallingsplaatsen slechts compensatie en geen uitbreiding van de capaciteit.
- Roept op de invulling van de noordzijde heel zorgvuldig aan te pakken. Het stadsbalkon is een voorbeeld hoe makkelijk het lelijk fout kan gaan, al functioneert het als stalling goed.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de complimenten en ziet veel voordelen, waaronder de verbinding tussen noord en zuid.
- Onderstreept de vraag van het CDA over de fietsflat. Er moet snel een alternatief komen, het gebrek aan fietsenstalling loopt de spugaten uit. Hoe wil het college snel extra stalling realiseren?
- Opperet zonder extra capaciteit fietsgebruik naar het station te ontmoedigen om de druk te verlagen.
- Sluit zich aan bij de vraag van de PvdA over de westflank.

Mw. Riemersma (Stadspartij):

- Ziet als nadeel dat het zwaartepunt van reizigers in noordelijke stadsdelen ligt. Meer integratie met het station en gestrekte perrons zijn duidelijke voordelen. Het is prettiger en veiliger.
- Sluit zich aan bij de vraag van de SP over de grotere afstand tot de Werkmanbrug.
- Wil zo snel mogelijk duidelijkheid voor de buurt over de verbinding met het Emmaviaduct. Steeds gaat het over tijdelijke oplossingen; dat lijkt een wat te lakse houding.
- Krijgt graag een toezegging over herhuisvesting van de gebruikers van het PostNL-gebouw.
- Vindt de fietsflat onhandig en misschien onnodig. Aan de westkant komen veel fietsenrekken en er is nu al vaak veel plek langs het fietspad aan die zijde.

Dhr. Benjamins (D66):

- Legt de nadruk op dit voorstel en hecht aan blijvend overleg met de buurt, die echt mee wil denken.
- Is trots op het resultaat met aankoop van het PostNL-gebouw, veel financiering van Rijk en provincie, verreikende ambities en optimalisaties en goede samenwerking met buurt en raad.
- Is tevreden dat de beslisbomen na korte afwezigheid terug zijn te vinden in de plannen.
- Looft de groene inrichting van de tunnelbovenkant en de achthonderd extra fietsparkeerplekken.
- Verzoekt omgevingsmanagement in te vullen door gewoon in gesprek te blijven.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Steunt het creëren van een integrale overzichtelijke ov-hub en wil meedenken over het verbeteren van routes, al zal de afstand tot de binnenstad onvermijdelijk langer zijn.
- Zag in Breda hoe mooi en veilig een gestrekt busstation kan werken.
- Vindt de groene invulling door het verwijderen van het PostNL-gebouw een toevoeging voor het stenige gebied.
- Is voor verplaatsing van de taxistandplaatsen en de Kiss & Ride, maar mist elektrische taxi's.
- Is benieuwd hoe taxi's en fietsers elkaar vreedzaam zullen gaan kruisen.
- Is nieuwsgierig hoe bussen sneller bij de busshub komen dan via de Stationsweg en de bustunnel. Het is goed dat het voorstel een route langs de Parkweg onwenselijk noemt.
- Stemt in met gelijkwaardige kwaliteit voor bus- en treinperrons en beseft dat dit geld kost.
- Vindt dat niet sprake is van een geheel wanneer de busperrons niet overkapt worden.
- Denkt dat de toegankelijkheid van de achter- naar de voorkant verbetert.

2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Dankt inwoners voor hun inbreng en neemt dat mee voor de bespreking in februari of maart.

Dhr. Blom (VVD):

- Is voor de integrale aanpak en blij met het proces en betrokkenheid van bewoners.
- Steunt de groene inpassing van de tunnel, de fietsparkeerplaatsen en verplaatsing van de taxistandplaats en de Kiss & Ride, die Smok & Vort zou moeten heten.
- Is benieuwd naar de inpassing van de slimme fietsroute en de ontsluiting van de zuidelijke bussen.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Verwacht dat het een mooi gebied wordt afgaand op het buurtverslag en is grotendeels enthousiast.
- Is benieuwd of meer duidelijkheid gegeven kan worden over overlast.
- Heeft twijfels over de combinatie Kiss & Ride en fietspad op de westflank.
- Is nog niet overtuigd van de noodzaak Big Building te slopen en pleit voor zo veel mogelijk hergebruik van gebouwen. Sloop werkt negatief op duurzaamheid.

Dhr. Dijkhuizen (100% Groningen):

- Sluit zich aan bij de positieve geluiden.

Wethouder De Rook:

- Is blij met de eensgezindheid over verfraaiing van het hoofdstation. De maatregelen blijken nu ook te financieren.
- Zou graag een overkapping willen op het busstation, maar heeft daar geen financiering voor. Alleen een amendement op de begroting zou nu zekerheid bieden.
- Probeert de kap in de aanbesteding (B4) een plek te geven op het wenselijkste. Deze aanpak heeft goed gewerkt bij de Zuidelijke Ringweg.
- Kan niet vrij beschikken over vrijval bij het OV-bureau. Dit is nodig voor duurzame exploitatie.
- Ziet als voordeel dat busreizigers niet meer de busbanen over hoeven te steken, maar via trap of lift en tunnel op het voorplein uitkomen.
- Is nog bezig met kwaliteit, leefbaarheid en toegankelijkheid van dat voorplein.
- Vult aan dat de Stationsweg rustiger zal worden en makkelijker over te steken.
- Verwacht dat bushaltes aan het Hereplein en de Diepenring eventuele extra passagiers aankunnen, die de afstand toch te groot vinden.
- Heeft expliciet aandacht voor het oplossen van kruisende taxi's, auto's en fietsers op de westflank, maar heeft er nu geen directe oplossing voor. Een functie schrappen lijkt niet de juiste weg.
- Onderzoekt mogelijkheden als voorrang voor fietsers, stoplichten en shared space.
- Wil de optie openhouden de fietsflat aan de zuidkant te herbouwen, ook omdat het totale aanbod in het stationsgebied gaat verschieten.
- Kan veel uitbreidingen van fietsstallingscapaciteit niet vervroegen, omdat ze samenhangen met herconfiguratie van het spoor en aanleg van de tunnel.
- Voelt weinig voor dure klemmen die tijdelijk zullen zijn en waarvoor weinig plek is.
- Blijft inzetten op informatievoorziening over vrije fietsparkeerplaatsen. Aan de westkant is inderdaad vaak plek.
- Verwacht dat bij aanhoudende problematiek meer mensen met de bus zullen komen of hun fiets elders zullen stallen. Aan de zuidkant is vrijwel altijd plek.
- Onderzoekt het voorkomen van een buslus door indaling vanaf de Emmabrug en via de HOV-as west en wil een route via de Parkweg echt vermijden. Deze route bespaart en ontlast de Stationsweg.
- Legt uit dat herbestemming van het PostNL-gebouw niet kan, omdat een goedkopere korte tunnel zorgt voor een opening op deze locatie en een gestrekt busstation mogelijk maakt.
- Noemt de Rabotoren in Paddepoel als voorbeeld van herbestemming van kantoor naar wonen.
- Gebruikt de fundamente van de toren als fundering voor de nieuwe ontwikkeling.
- Handhaaft het voorkeursbeleid voor elektrische taxi's, al is dat in de toekomst wellicht overbodig.

B.3. Vaststelling bestemmingsplan Hoofdstation Groningen (raadsvoorstel 31 oktober 2016)

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Vroeg vrij breed gedragen aandacht in raad en commissie voor internationale bussen en vindt station Europapark geen goed alternatief. Het hoofdstation moet een integrale ov-hub worden.
- Vraagt of het niet alsnog in te passen is op het zuidelijke busstation. Zo veel plek is niet nodig.

2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Is voor een lichte verplaatsing van de fietsflat, niet te dicht bij de gebouwen en niet aan de zuidkant.
- Vindt het een gemiste kans wanneer station en plein alleen noord-zuid gericht zijn. Een route voor voetgangers en/of fietsers richting Rabenhauptstraat en Oosterweg komt nu niet in de plannen voor.
- Wil dat het plein meerdere ingangen krijgt. Dit verdeelt de druk op de buurt.
- Mist nadruk op de historische kwaliteit van de kappen, die samen met comfort, overzichtelijkheid, veiligheid en lichtkwaliteit een vertaling hoort te krijgen. Voldoet het bestemmingsplan hiervoor?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt dat het bestemmingsplan gewenste ontwikkelingen moet faciliteren en monumentale kwaliteiten en historische allure moet behouden.
- Leest niet duidelijk hoe het de monumentale kappen en het seinhuis zal vergaan. Er is juist gekozen voor een onderdoorgang om deze in oude glorie te herstellen en te gebruiken.
- Waakt ervoor dat de kappen en het seinhuis overvleugeld worden door een gekozen ontwerp.
- Waardeert de wijzigingen naar aanleiding van inspraak.
- Zag in Rotterdam dat het uitblijven van consensus met de buurt leidde tot het niet verfraaien van de achterkant. Het te ontwikkelen plan voor de zuidkant moet passen in het bestemmingsplan.
- Sluit zich aan bij de PvdA wat betreft internationale bussen.

Dhr. Koks (SP):

- Constateert dat het huidige busstation en de zuidkant buiten dit bestemmingsplan vallen.
- Pleit voor lokale middenstand in het stationsgebied die zorgt voor regionale werkgelegenheid. Landelijke ketens geven de reiziger niet het gevoel in Groningen te zijn aangekomen.
- Sluit zich aan bij de oproep van de PvdA over internationale bussen.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Is enthousiast over de inrichting en uitvoering van het proces en de participatie. De spreker is ook grotendeels positief.
- Roept op in gesprek te blijven en gaat ervan uit dat het college dat zeker zal doen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Kan zich vinden in het bestemmingsplan. Een aantal fouten is door zienswijzen rechtgezet.
- Hoopt dat geschikte locaties voor meer groen gevonden worden, bijvoorbeeld op het zuidelijke plein of op de perrons. De tijdelijke lus voor bussen verdwijnt en zal ruimte opleveren.
- Twijfelt of een Kiss & Ride aan de zuidzijde nodig en verstandig is. De route naar de noordelijke Kiss & Ride via het Emmaviaduct is kort, zeker met een extra afrit. Voor omwonenden is de noodzaak van een zuidelijke Kiss & Ride misschien niet zo groot.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Sluit zich volledig aan bij de bijdrage van de ChristenUnie.
- Mist sturingsinstrumenten wat betreft commerciële invulling. Zijn in het bestemmingsplan niet keuzes nodig over functies en locaties om dat in de aanbesteding te kunnen bereiken?

Dhr. Blom (VVD):

- Ziet het bestemmingsplan als logisch vervolg op het functioneel ontwerp.
- Betreurt dat het stadsbalkon het zicht op het stationsgebouw ontnemt, maar vindt het kapitaalvernietiging de fietscapaciteit van de kelder te verminderen.
- Is voor behoud van de sfeer en de allure van de stationshal en denkt met weezin terug aan het verlaagde plafond.

Dhr. Benjamins (D66):

- Herhaalt de oproep met de buurt in gesprek te blijven over het vervolg.
- Is benieuwd of meer te zeggen is over het formaat van het logistieke hof en eventuele functies van het seinhuis.
- Vraagt waaruit blijkt dat kosten en baten niet tegen elkaar opwegen wat betreft het trillingsrisico voor woningen in de Viaductstraat.

Mw. Riemersma (Stadspartij):

- Vindt het goed dat de zienswijzen deels zijn overgenomen.
- Wil meer duidelijkheid over de tijdelijke fietsverbinding tussen de wijken met vanuit de tunnel een bocht richting Spaarnestraat. Hoe tijdelijk is dat?
- Vindt dat een kap over het busstation hoort bij het ambitieniveau. Hier moet geld voor komen.

2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Is tegen commercie in het monumentale stationsgebouw en pleit al jaren voor een VVV.
- Sluit zich aan bij de PvdA wat betreft internationale bussen.

Dhr. Dijkhuizen (100% Groningen):

- Steunt de suggestie langzaam verkeer eerder af te laten slaan in oostelijke richting.
- Vindt dat effecten voor de omgeving buiten het plangebied mee moeten wegen. Bewoners van bijvoorbeeld de Parkweg hebben vragen over hun huis, verkeer en invulling van het gebied.
- Ziet dat pas na zienswijzen een voorlopig verkeersplan is opgesteld met vooral tijdelijke maatregelen. De invulling van het gebied tussen busstation en bebouwing is nog niet duidelijk.
- Heeft de indruk dat het erbij betrekken van de buurt in dit stadium beter gaat, maar nog niet alle onduidelijkheid is weggenomen.

Wethouder De Rook:

- Beamt dat het bestemmingsplan de ambities voor de zuidkant faciliteert.
- Bespreekt in maart invulling van het gebied tussen de Parkweg en het nieuwe busstation en neemt de opmerkingen mee ter overweging, zoals een oostelijke ontsluiting voor fietsers en voetgangers.
- Wijst erop dat de eisen voor monumenten vrij strak zijn opgenomen in de aanbesteding en dat een speciale medewerker meekijkt naar het borgen van monumenten in het hele proces.
- Borgt functionele eisen voor de kappen, zoals dat ze niet poreus zijn. Het bestemmingsplan maakt binnen de begrenzingen voorstelbare kappen mogelijk.
- Heeft geen ruimte op het gestrekte busstation voor extra internationale haltes en ziet niet welke andere functie ervoor zou moeten wijken. Er is ook ruimte nodig voor een aanrijdroute.
- Staat open voor ruimtelijke oplossingen en wijst erop dat de wens alleen niet volstaat.
- Ziet wel mogelijkheden op station Europapark, dat al een ontsluitingshub is voor overstappen naar de binnenstad en andere locaties.
- Kan zich ook voorstellen dat de halte bij de Werkmanbrug voldoet als forse groei uitblijft.
- Stuurt in het bestemmingsplan niet op commerciële invulling door uitbater NS, maar als partner in de stuurgroep.
- Ziet bij NS ook inzet voor lokale partijen en blijft het in de gaten houden en de raad op de hoogte houden.
- Is bijzonder blij met het overleg, de betrokkenheid en de activiteiten van de buurt. Het verslag van het buurtoverleg komt op het juiste moment en is ontzettend waardevol als input.
- Weet dat bewoners van de Parkweg al jaren in onzekerheid zitten en wil juist daarom niet de fout maken valse verwachtingen te scheppen die later anders uitpakken.
- Hanteert niet meer het plan waarbij het Emmaviaduct en hoekpanden gesloopt worden.
- Spant zich in om alle verkeersontsluitingen via nieuwe ontsluitingen langs het huidige Emmaviaduct te regelen en niet via de Parkweg, waarvoor herinrichting een agendapunt is.
- Heeft aandacht voor de terechte zorgen over overlast tijdens de bouw en wil bij elke stap overlast minimaliseren en acceptabel maken om de buurt leefbaar te houden en perspectief te bieden.
- Kan zich voorstellen dat één Kiss & Ride aan de noordkant volstaat, maar wil de mogelijkheid van een zuidelijke niet uitsluiten.
- Wijst op het mogelijke nadeel bij het ontbreken van een plek dat mensen op onwenselijke plekken aan de zuidkant parkeren om mensen af te zetten. Dit kan zoekverkeer vergroten.

B.4. Wensen en bedenkingen betreffende wensenlijst aanbesteding Groningen Spoorzone (collegebrief 10 november 2016)

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vindt kunst in de tunnel niet noodzakelijk, sociale veiligheid en comfort wel.
- Is blij met het uitgangspunt dat de kappen bijdragen aan het monumentale karakter, maar vraagt zich af hoe zich dat verhoudt tot een bijdrage aan de ontwikkeling als cityhub. Dat klinkt grootschalig en het stationsgebouw moet niet wegvallen.
- Vindt prioriteiten en optimalisaties afhankelijk van de beschikbare hoeveelheid geld.
- Zet met stip bovenaan de prioriteit het busstation te overkappen.
- Vindt een ruggengraatmodel gezien het budget meer voor de hand liggen dan een grote dure kap.
- Hecht aan verlenging van perrons voor regionale treinen zodat de capaciteit voldoet.

2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Gaat ervan uit dat social return, duurzaamheid en het beperken van hinder voldoende geborgd zijn in de huidige plannen.
- Wijst erop dat er een grens zit aan renderende duurzaamheidsmaatregelen, meer kost geld en gaat ten koste van andere wensen.
- Vindt het logischer additionele middelen aan te wenden voor de verbinding van het station met de Werkmanbrug en de Parkweg, omdat het buiten het plangebied valt.
- Zet kunst op de laatste plaats van prioriteiten en vindt extra commerciële voorzieningen niet nodig.

Dhr. Benjamins (D66):

- Geeft de voorkeur aan duurzaamheid vanwege de gemeentelijke ambities en omdat andere prioriteiten ook later nog te realiseren zijn.
- Verzoekt duurzaamheid af te pellen op basis van efficiency.
- Geeft na duurzaamheid prioriteit aan overkapping van het busstation, sociale veiligheid en kunst.
- Vindt dat regionale vervoerders bij moeten dragen aan eventuele verlenging van perrons.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Denkt dat dit het juiste project is om duurzaamheid breed uit te dragen als topprioriteit.
- Geeft daarna prioriteit aan overkapping van het busstation.
- Zou eerder inzetten op meer groen dan op kunst, maar sluit kunst niet geheel uit.
- Vindt social return een belangrijk punt voor een dergelijk groot project.
- Wil weten hoe beperkend korte perrons nu zijn tijdens evenementen en hoe belangrijk verlenging is. Dit heeft wat minder prioriteit.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Steunt het uitgangspunt het mooiste station van Nederland te worden.
- Gaat ervan uit dat social return, duurzaamheid en vergroening harde eisen zijn, geen uitdagingen. Waarom zijn geen harde eisen gesteld zoals bij de Zuidelijke Ringweg?
- Vindt met D66 dat duurzaamheid straks niet alsnog is toe te voegen, veel andere wensen wel.
- Zou alle wensen wel in willen willigen. Kunst is belangrijk en een aantrekkelijke route naar het museum klinkt als een goede investering.

Dhr. Koks (SP):

- Vraagt of het college een poging doet om net als bij de Zuidelijke Ringweg regionale aannemers en werkgelegenheid een hoofdrol te laten spelen.
- Gaat ervan uit dat de Parkweg het karakter van de jaren dertig volledig behoudt.
- Verlicht liever eerst de benarde financiële positie van een grote groep Stadlers dan grote investeringen in ruimtelijke verfraaiingen te doen. Soberheid is het uitgangspunt.
- Vindt daarom ook dat het stadsbalkon intact moet blijven, ondanks de nadelen.
- Steunt verdere grondverwerving aan de zuidkant niet, voordat de fractie instemt met de herinrichtingsplannen inclusief financiering.
- Zet overkapping van het busstation bovenaan het wensenlijstje.
- Wil overlast beperken, ook omdat bewoners al last hebben van de Zuidelijke Ringweg.
- Vindt dat een beheerarme afwerking terugverdiend moet worden uit lagere exploitatielasten.
- Ziet naast overlast door twee megaprojecten voor de Rivierenbuurt ook een lonkend perspectief van een mooie aansluiting op het stationsgebied en betrokkenheid van de buurt bij de inrichting.

Dhr. Ruidijs (PvdA):

- Vindt SROI en duurzaamheid zo vanzelfsprekend dat ze niet thuishoren op een lijst extra wensen.
- Wil dat SROI ingevlochten wordt met ander activeringsbeleid, stageplaatsen en trainingen.
- Vindt werkgelegenheid en het stimuleren van de onderkant van de arbeidsmarkt prioriteit één.
- Denkt dat slimme duurzame oplossingen gedekt kunnen worden uit lagere exploitatie en voelt voor zonnecollectoren op de kappen.
- Is niet gecharmeerd van kappen met het ruggengraatmodel. In Utrecht en Zwolle hebben wind en regen vanaf de zijkant vrij spel.
- Vindt het argument van wachten in de trein vervallen, omdat het geen kopstation meer zal zijn.
- Steunt het stimuleren van alternatieve fietsroutes, maar blijft aandacht vragen voor de capaciteit van de Werkmanbrug en mist dat hier.

2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen

Mw. Riemersma (Stadspartij):

- Wil weten wat er gebeurt met meerdere gebouwen aan de zuidkant en of ze zo veel mogelijk in stand kunnen blijven tot nieuwe plannen uitgevoerd worden.
- Heeft als eerste prioriteit de overkapping van het busstation, zeker boven kunst.
- Pleitte al voor een VVV-vestiging.
- Vindt lokale werkgelegenheid erg belangrijk.
- Pleit ervoor de 1 miljoen euro voor een voorlopige looproute naar de Werkmanbrug te steken in een goed plan voor het voorplein en een verdiepte Stationsweg.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij bewonerswensen van een klimaatneutrale inrichting met aandacht voor kleine ondernemers, ecologie (vooral in het park), ruimte voor voetgangers en een autovrij gebied.
- Vindt het Damsterplein en het CiBoGa-terrein aansprekende voorbeelden.
- Noemt buurtparticipatie een schoolvoorbeeld van het zelf invloed uitoefenen op de toekomst.
- Heeft als grootste prioriteit duurzaamheid, maar begrijpt andere wensen zoals die over kappen.
- Wijst erop dat het weren van grote fastfoodketens (een bewonerswens) ook duurzaam is.
- Roept op als eerste station alleen duurzaam en eventueel lokaal voedsel te verkopen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Kan akkoord gaan met verplaatsing van monumenten, maar wel als mooie functionele markering en niet in een hoekje. De teksten hierover zijn goed.
- Deelt niet de veronderstelling dat het voorplein saai wordt. Mensen blijven richting de stad lopen.
- Sluit zich aan bij de oproep te kijken naar de Werkmanbrug. De loop over het stadsbalkon kan ook beter. Dit is geen prioriteit, maar een aandachtspunt.
- Vindt SROI, duurzaamheid en BLVC voorwaarden voor een acceptabele aanbesteding in plaats van wensen. Partijen wilden hier goed op scoren bij de Zuidelijke Ringweg.
- Stelt als belangrijkste prioriteit goede afwerking van het perronplein en kappen, zodat het station echt een visitekaartje wordt.
- Heeft als tweede prioriteit om er één ov-hub van te maken.
- Noemt als derde prioriteit de goede verbinding met de Werkmanbrug en de Parkweg.

Dhr. Blom (VVD):

- Pleitte altijd al voor het belang van de monumentale status. Alleen de mooiste kappen zijn goed genoeg.
- Hecht daarnaast aan comfort om er een volwaardige hub van te maken. Een kap over het busstation is daarbij zeer gewenst.
- Lijkt een hoogwaardige afwerking van de reizigerstunnel vanzelfsprekend, ook in het kader van sociale veiligheid.

Dhr. Dijkhuizen (100% Groningen):

- Geeft prioriteit aan een overkapping, die bijdraagt aan comfort en eenheid.
- Juicht toe om de scherpe hoge kanten van het stadsbalkon weg te nemen.
- Hoopt dat het proces van verkeersontsluiting en invulling van de zuidkant naar ieders tevredenheid zal verlopen.

Wethouder De Rook:

- Bespreekt binnenkort het wensenlijstje met de projectpartners en waardeert de inbreng.
- Vindt het ingewikkeld dat de meeste wensen als prioriteit zijn benoemd, maar gaat zich erover buigen of er een patroon uit te ontwaren is.
- Hoort relatief weinig fracties kunst noemen. Het idee is dat het station door deze onderscheidende kwaliteit meteen herkenbaar is en een relatie legt met het Groninger Museum. De orde van grootte is niet vergelijkbaar met investeringen voor een kap.
- Benadrukt dat het belangrijkste niet is waarop de gemeente inzet, maar wat het resultaat is. Hiervoor is de meest bestendige strategie nodig, zoals bij de Zuidelijke Ringweg ook is gedaan. Alle punten moeten terugkomen in het verhaal via optimalisatie, aanvullende eisen of andere strategieën.
- Beamt dat duurzaamheid en SROI onderdeel moeten zijn van inschrijvingen.
- Wil bij duurzaamheid zo veel mogelijk rendement halen. Sporthal Europapark is duurzaam doordat het een harde eis was, niet omdat de aannemer is geprikkeld.

2016-11-22 Verslag cie. Ruimte en Wonen

- Wijst erop dat de gemeente ander SROI-beleid hanteert dan de provincie en ProRail. Ook dit moet een noodzakelijke voorwaarde zijn en geen prettige bijkomstigheid.
- Weet niet precies hoe deze markt is wat betreft regionale werkgelegenheid, maar staat er wat betreft SROI hetzelfde in als bij de Zuidelijke Ringweg.
- Kan van 1 miljoen euro alleen de looproute naar de Werkmanbrug verbeteren. Het bedrag is bij lange na niet genoeg voor verwijdering van het stadsbalkon of verdieping van de Stationsweg.

Wethouder Van der Schaaf:

- Legt uit dat deze manier van aanbesteden enerzijds harde eisen stelt en anderzijds de markt uitdaagt het beste uit alle onderdelen te halen. Wanneer dit goed uitpakt, gaat de ene wens niet per se ten koste van de andere. Bij de Zuidelijke Ringweg zijn hier goede ervaringen mee opgedaan.

De drie raadsvoorstellen en de collegebrief worden op verzoek van PvdA en SP als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 30 november 2016.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 21.40 uur.

Collegedebrief - Afhandeling vragen en toezeggingen raadscommissies begroting 2017



Onderwerp Afhandeling vragen en toezeggingen raadscommissies
begroting 2017

Steller Marjon de Bie/Froukje Bouma

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 77 17 Bijlage(n) - Ons kenmerk 6005905
Datum 09-11-2016 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op 2 november 2016 heeft u in de verschillende raadscommissies de gemeentebegroting 2017 besproken. Wij deden u daarbij een aantal toezeggingen, die u onderstaand verwoord ziet, gerangschikt volgens de indeling van de programmabegroting. Bovendien ontvangt u hierbij de antwoorden op de vragen, die u ons bij deze gelegenheid stelde, voor zover wij ze niet al ter plekke hebben afgedaan. Voor lopende zaken, die ook ter sprake kwamen, zoals aangekondigde activiteiten/projecten, verkenningen, visies en uitvoeringsprogramma's, verwijzen wij u graag naar de lange termijn agenda's (LTA's) van de betreffende raadscommissies.

Programma 1. Werk en inkomen

P-budget

Gevraagd wordt naar het moment waarop informatie over het P-Budget beschikbaar kan zijn.

Toezegging

Uw raad zal komende maand (december 2016) een brief ontvangen over de uitgaven uit het P-Budget voor 2017. Volgend jaar zullen wij u op een eerder moment, in oktober 2017, dus vóór de begroting 2018, een actueel overzicht van de middelen voor het P-budget verstrekken.

Alternatieven voor collectieve ziektekostenverzekering

Gevraagd wordt naar alternatieven voor de collectieve ziektekostenverzekering.

Toezegging

Wij gaan na welke alternatieven er zijn voor Menzis voor wat betreft de collectieve ziektekostenverzekering aan de hand van een prijs- en vergoedingen vergelijking. Wij zullen uw raad voor de zomer informeren over het best passende aanbod.

Bladzijde 2 van 7

Programma 3. Onderwijs

Peuters, recht op educatie

Gevraagd wordt naar de ontwikkelingen op het gebied van peuters en het recht op educatie, ook in relatie tot de extra Rijksmiddelen die hiervoor beschikbaar zijn. Kan Groningen hiervan gebruik maken?

Toezegging

Het Rijk voegt vanaf 2018 extra middelen toe aan het budget Basis ontwikkelingsgericht programma (voorheen peuterspeelzaalwerk). In het kader van deze regeling ontvangt Groningen ook extra middelen. Daarmee proberen we extra peuters te bereiken. Vanaf 2018 worden de rijksmiddelen voor verbetering van de kwaliteit van het peuterspeelzaalwerk echter structureel uit het budget voor het peuterspeelzaalwerk (BOP) gehaald. Daarnaast wordt landelijk de zogenaamde gewichtenregeling heroverwogen. Dit zal ook consequenties hebben voor het totale budget.

In 2017 komt er vanuit het Rijk meer duidelijkheid, zowel over de gewichtenregeling als de inzet onderwijsachterstandenbeleid (vve/kansenbeleid). In 2017 ontwikkelen we nieuw beleid waarin de inzet voor BOP en VVE (onderwijsachterstandenbeleid) beide worden meegenomen.

Er is dus sprake van verschillende ontwikkelingen, die aan de ene kant het beschikbare budget verruimen en aan de andere kant doen afnemen. Wat dit per saldo voor Groningen betekent, zullen wij u als daar meer zicht op is, laten weten.

Vluchtelingen, asielzoekers, statushouders

Wat doen we op het gebied van onderwijs en vluchtelingen. Is er een integrale visie waarbij ook ROC's en scholen worden betrokken?

Toezegging

Begin 2017 rapporteren wij over de voortgang in het actieprogramma VAS (Vluchtelingen, asielzoekers, statushouders). Als onderdeel van deze rapportage informeren we u ook over het aanbod van onderwijs aan vluchtelingen. Het middelbaar en hoger onderwijs wordt daar in meegenomen.

MBO in de begroting

Waarom komt het MBO niet nadrukkelijker aan de orde?

Toezegging

We hebben volop aandacht voor het MBO, maar kunnen ons uw vraag voorstellen, omdat dat inderdaad niet met zoveel woorden tot uitdrukking is gebracht in deze begroting. Wij zullen daar in het vervolg expliciet bij stilstaan.

Bladzijde 3 van 7

Programma 4. Welzijn, gezondheid en zorg

Cijfers perinatale sterfte

Wat is de stand van zaken van onze inspanningen op het gebied van perinatale zorg, zijn er cijfers bekend?

Toezegging

Voor het eind van het jaar ontvangt u een brief over de inspanningen van de gemeente op het gebied van geboortezorg. In januari 2017 ontvangt u dan vervolgens de betreffende cijfers.

Programma 5. Sport en bewegen

Klanttevredenheid sporthallen

Aan de orde is gekomen de hygiëne en schoonmaak bij de sporthallen.

Toezegging

In januari zullen wij u informeren over de resultaten van de klanttevredenheidsonderzoeken die zijn gehouden bij de sporthallen in onze gemeente. Daarbij is zoals gebruikelijk ook aandacht voor de hygiëne en de schoonmaak.

Bewegende stad

Er zijn diverse vragen gesteld over sport en bewegen, passend bij de college inzet op gezonde stedelijke ontwikkeling en individuele gezondheidszorg en overgewicht.

Toezegging

Wij informeren u begin volgend jaar per brief over de voortgang van de Bewegende Stad (inspiratienota januari 2014). We geven dan een overzicht van de projecten die gerealiseerd zijn, van het gebruik en van de projecten die we in 2017 willen realiseren.

Programma 6. Cultuur

Broedplaatsennotitie

Gevraagd is naar de stand van zaken kunstateliers.

Toezegging

We blijven investeren in broedplaatsen waar nieuw talent en nieuwe kunstvormen kunnen worden ontwikkeld en talent en innovatie kunnen worden getoond. We zetten in op een goed startersklimaat voor culturele ondernemers bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van leegstaande panden aan de creatieve industrie. We komen eind 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen.

Bladzijde 4 van 7

Programma 7. Verkeer

Verkeersongevallen in percentages

Gevraagd is naar de juistheid van genoemde percentages.

Antwoord

De genoemde waarden bij de wettelijk voorgeschreven indicatoren verkeersveiligheid zijn foutief en moeten zijn:

- Ziekenhuisopname naar aanleiding van verkeersongeval met een motorvoertuig: 7% voor zowel 2013 en 2014.
- Overige vervoersongevallen met een gewonde fietser: 10% voor 2013, 11% voor 2014 voor.
- Voor 2015 e.v. verschaft www.waarstaatjegemeente.nl (de voorgeschreven bron voor deze indicatoren) nog geen gegevens. De bij 2015 vermelde getallen moeten dus verwijderd worden.

Verkeersveiligheid

Gevraagd is naar maatregelen ter bevordering van verkeersveiligheid in 30km-zones.

Toezegging

We organiseren rond dit thema een expertmeeting, waarbij we de relatie fysiek-educatie-handhaving uitlichten. (vgl. motie 2016-3t5)

Parkeerplannen

Gevraagd is naar het aantal parkeerplannen dat komend jaar verschijnt.

Antwoord

We zijn in gesprek met twee wijken (Helpman-Oost en Tuinwijk) om een parkeerplan op te stellen. Deze gesprekken lopen nog door tot in 2017; verder starten we naar verwachting volgend jaar met een derde wijk gesprekken over een parkeerplan. We verwachten daarom in 2017 voor drie wijken parkeerplannen op te leveren.

'Fastlane'

Gevraagd is om een reactie op het door uw raad ontvangen signaal met betrekking tot de *fastlane* naar Meerstad van bewonersvereniging Binnenstad-Oost en ondernemersvereniging Damsterkwartier, die zouden vrezen voor hiermee samenhangend klantenverlies.

Antwoord

Wij hebben hierover tot nu toe geen signalen ontvangen. Het vermeende verband kunnen wij overigens niet onderschrijven, omdat het naar ons idee een heel andere groep fietsers betreft.

Bladzijde 5 van 7

Programma 8. Wonen

Relatie BAG – WOZ

Gevraagd is naar mogelijke opbrengsten van de implementatie van de Basisadministratie Gebouwen (BAG) mede in relatie tot de WOZ.

Toezegging

Wij komen hierop bij u terug zodra dit project een volgende fase ingaat en meer informatie beschikbaar komt voor onderbouwde conclusies.

Programma 9. Onderhoud en beheer openbare ruimte

'Pluktuin Beijum'

Gevraagd is waarom de pluktuin Beijum na één oogst moest wijken voor koeien, terwijl geconstateerd is dat deze koeien er inmiddels niet meer grazen.

Antwoord

In overleg met de omgeving zijn de plukkertjes verhuist naar de locatie naast het plukbos en achter de Fossemaheerd. Op de voormalige plek, bij het Dwarsdijkje, lopen inmiddels koeien. Deze koeien worden op verschillende plekken in Kardingse ingezet als ecologische maaiers. Ze zijn nu even weg uit de wijkrand, maar komen weer terug.

Programma 10. Veiligheid

Fietsendiefstal

Hoe gaat de gemeente om met fietsendiefstal, welke acties en maatregelen treffen we?

Toezegging

Wij informeren u voor het einde van het jaar schriftelijk over de huidige aanpak fietsendiefstal.

Verwijzingen HALT

Waarom ontbreken de cijfers naar HALT in de gemeentebegroting 2015?

Toezegging

Het aantal verwijzingen naar HALT is een wettelijke indicator die voor alle gemeenten geldt. De resultaten hiervoor worden landelijk aangeleverd. De cijfers over 2015 hebben wij nog niet ontvangen. Wij zullen de cijfers voor onze gemeente opvragen bij HALT en u hierover voor het einde van het jaar schriftelijk informeren.

Tippelzone

Gevraagd is naar de stand van zaken sluiting van de tippelzone.

Toezegging

Sluiting van de tippelzone vraagt om een zorgvuldige aanpak. We zullen hierin, via een persoonsgerichte aanpak, individueel maatwerk leveren. Het is echter een ingewikkeld vraagstuk waarover de burgemeester graag nog eens met u in gesprek zal gaan.

Bladzijde 6 van 7

Indicator dierenmishandeling

Uit onderzoek blijkt dat, de wijze waarop huisdieren behandeld worden, bijvoorbeeld het mishandelen van de dieren, een voorspellende indicator is voor de aanwezigheid van huiselijk geweld. In de begroting is hiervoor geen indicator opgenomen.

Antwoord

Dit is een bekend gegeven en wordt ook bij trainingen in het herkennen van signalen van huishoudelijk geweld meegenomen. Omdat dit een staande werkwijze is, is het niet terug te vinden in de begroting.

Formuleringen over studenten en dieren

In de begroting wordt meerdere keren gesproken over studentenoverlast en dierenoverlast. Er zijn toezeggingen geweest van het college om deze formuleringen niet meer te gebruiken.

Daarnaast geldt dat fysieke veiligheid niet alleen de veiligheid van mensen betreft maar ook veiligheid van dieren.

Graag een reactie.

Toezegging

Zoals eerder toegezegd, spreken we niet meer van 'studentenoverlast' of 'dierenoverlast' maar in voorkomende gevallen in zijn algemeenheid van 'overlast' of 'geluidsoverlast'.

We zullen dit in het vervolg op een zorgvuldiger wijze formuleren.

Ook op het onderdeel fysieke veiligheid zullen we in het vervolg onze formulering aanpassen.

Paragraaf 3. Weerstandsvermogen

Enexis

Wat is de stand van zaken van de verkoop van de aandelen Enexis?

Toezegging

Enexis heeft vorig jaar met leninggevers afgesproken de lening af te lossen. Voor de inkoop van aandelen heeft Enexis aandeelhouders benaderd. De gemeente Groningen zat hier niet bij. Er zijn voldoende aandelen aangeboden aan Enexis waardoor verkoop van onze aandelen niet aan de orde was. We hadden met de provincie afgesproken eerst af te wachten of het hierboven genoemde proces een mogelijkheid bood onze aandelen te verkopen. Nu dit niet mogelijk blijkt, gaan we opnieuw in gesprek met de provincie over de verkoop van onze aandelen.

Weerstandsvermogen

Gevraagd is naar de 'hardheid' van het beschikbare weerstandsvermogen van de gemeente.

Toezegging

Vanaf de rekening 2016 zullen wij in de paragraaf weerstandsvermogen het direct beschikbare weerstandsvermogen in reserves in beeld brengen en daar een oordeel over geven.

Bladzijde 7 van 7

Overig Financiën

Subsidieregister

Gevraagd is naar de stand van zaken rondom het subsidieregister.

Het college heeft eerder de toezegging gedaan subsidies gemeentebreed op de gemeente website weer te geven; daarbij inbegrepen subsidies, die op andere wijze dan via een beschikking worden verstrekt.

Toezegging

Wij zullen hierin de noodzakelijke stappen nemen en u hierover per brief informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Bijlage - Gezamenlijke besluitenlijst alle commissies over begroting 2017

Toezeggingen uit de raadscommissies tijdens bespreking van de Begroting 2017 op woensdag 2 november 2016.

Raadscommissie Ruimte en Wonen

Programma Wonen
paragraaf Grondbeleid
Paragraaf Integraal gebiedsgericht werken

Toezeggingen weth. Van der Schaaf:

- Wethouder van der Schaaf komt schriftelijk terug op de vraag naar mogelijke opbrengsten van de implementatie van de Basisadministratie Gebouwen (BAG) doordat bijvoorbeeld gebouwen blijken WOZ te moeten gaan betalen.

Raadscommissie Beheer en Verkeer

Programma Verkeer
Paragraaf Duurzaamheid
Onderhouden en beheer openbare ruimte (+ evenementen)

Toezeggingen wethouder De Rook

- Komt terug op vraag over percentage 100% overige verkeersongevallen met een gewonde fietser
- Er zal een expertmeeting worden georganiseerd over verkeersveiligheid en 30km-beleid (relatie fysiek – educatie – handhaving) (vgl. motie 2016-35)
- Informatie in begroting over aantal parkeerplannen moet worden aangepast
- Onderzoekt signaal Stadspartij m.b.t. *fastlane* naar Meerstad, dat bewonersvereniging Binnenstad-Oost en ondernemersvereniging Damsterkwartier hier bezwaar tegen hebben vanwege dreigend klantenverlies

Toezeggingen wethouder Gijsbertsen

- Waarschijnlijk volgende week nog brief over stand van zaken winddossier
- Binnenkort aanvalsplan warmte
- Komt met info over mogelijkheden voor aanvullende maatregelen op het gebied van groencompensatie
- In november brief over stand van zaken geothermie
- Binnenkort analyse stand van zaken borgen duurzaamheid in eigen organisatie
- Binnenkort geïnformeerd over uitbreiding Gresco
- Komt terug op vraag over pluktuin Beijum (waarom deze na één oogst moest wijken voor koeien, die er ook al niet meer grazen)

Toezeggingen wethouder Van Keulen

- Komt met briefje over RTL onderzoek Stadsbeheer (misverstanden, en maatregelen voor toekomst)
- Voor de zomer 2017 zijn werkzaamheden groot onderhoud kinderboerderij Stadspark gereed

Bijlage - Gezamenlijke besluitenlijst alle commissies over begroting 2017

Raadscommissie Onderwijs en Welzijn

Programma Onderwijs
Programma Welzijn, gezondheid, zorg
Programma Sport en bewegen
Programma Cultuur (excl. evenementen).

Toezeggingen weth. Schroor:

- Uitgezocht wordt of de nieuwe regeling voor kinderopvang van peuters voor Groningen inzetbaar is.
- Zal de commissie apart schriftelijk informeren over het aanbod van onderwijs aan vluchtelingen.

Toezegging weth. Gijsbertsen:

- Zal de raad op korte termijn informeren over de meest actuele cijfers over de perinatale sterfte.
- Geeft in januari 2017 een stand van zaken over de statushouders.

Toezegging weth. De Rook:

- Klanttevredenheidsonderzoek sporthallen komt in januari naar de raad.
- Broedplaatsennotitie (ateliers) volgt eind 2017.
- Raad krijgt een brief over de voortgang van de bewegende stad.

Overige afspraken:

- Weth. Gijsbertsen biedt de commissie een aparte informatieve sessie aan over het hele traject van preventieve jeugdhulp naar zware jeugdhulp en welke budgetten daarbij horen.

Raadscommissie Werk en Inkomen

Programma Werk en inkomen
Programma Economie en werkgelegenheid.

Toezeggingen weth. Van der Schaaf:

Geen

Toezegging weth. van Keulen:

- Volgend jaar zal ook het MBO expliciet in de begroting worden genoemd waar het gaat over de onderwijsinstellingen

Toezegging weth. Gijsbertsen:

- De raad ontvangt in december een brief over de uitgaven vanuit het P-Budget voor 2017
- Volgend jaar krijgt de raad in oktober een overzicht van de middelen voor het P-budget vóór de begroting 2018
- Geeft in januari 2017 een stand van zaken over de statushouders
- Zegt toe om voor de collectieve ziektekostenverzekering te kijken naar alternatieven voor Menzis en een prijs- en vergoedingen vergelijking te maken voor het best passende aanbod en de raad vóór de zomer te informeren hierover.

Bijlage - Gezamenlijke besluitenlijst alle commissies over begroting 2017

Raadscommissie Financiën en Veiligheid

Programma's Veiligheid, Stadhuis en Stadje, College, raad en gebiedsgericht werken, Algemene Inkomsten en post onvoorzien, Overhead en ondersteuning organisatie Paragrafen Weerstandsvermogen en risicobeheersing, Onderhoud kapitaalgoederen, Financiering, Verbonden partijen, Lokale heffingen, Bedrijfsvoering, Interbestuurlijk toezicht Financiële positie
Raadsvoorstel Tarieven 2017

Toezeggingen burgemeester Den Oudsten

- Gaat op een rij zetten wat er precies gebeurt m.b.t. fietsdiefstallen, zodat de raad kan beoordelen of hierover discussie nodig is
- Zal zorgen dat in volgende rekening/begroting secuurder met terminologie omgegaan wordt (bijv. veiligheid mens **en dier**, geen 'studentenoverlast' etc.)
- Gaat bij HALT aantallen verwijzingen opvragen
- Wil graag nog een keer in gesprek met raad over sluiting tippelzone
- Komt schriftelijk terug op vraag over indicator dierenmishandeling in relatie tot huiselijk geweld

Toezeggingen wethouder Schroor

- Bij volgende rekening/begroting wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van het weerstandsvermogen bestaat uit harde reserves
- Op zeer korte termijn aanvullende opdracht om te kijken naar oude toezegging 'subsidieregister als levend document met cijfers ook in natura', en raad te berichten welke mogelijkheden gemeente daarin heeft

Bijlage - 2016-11-16 besluitenlijst Ruimte & Wonen

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 16 november 2016

Plaats: Oude Raadzaal

Tijd: 16.30 – 19.00 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 30 NOVEMBER 2016

CONFORM

- Krediet bouwrijp maken TSZC p-terrein Corpus den Hoorn en planologisch besluit (raadsvoorstel 4-11-2016)

1-MINUUT INTERVENTIE

- Ruimtelijk kader voor water, watervisie (collegebrief 2-11-2016)
S&S komt met een motie

DISCUSSIE

- Reclamebeleid 2016 (raadsvoorstel 27-10-2016)
- Ontwikkelstrategie voormalig Suikerunieterrein (raadsvoorstel 28-10-2016)
Rechtstreeks naar de raad. Specifieke schriftelijke vragen kunnen aan wethouder worden gestuurd en zullen dan nog voorafgaande aan de raad worden beantwoord.

2. TOEZEGGINGEN

n.v.t.

3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

- Besluitenlijst 5 oktober 2016: geen opmerkingen
- Voorgestelde wijzigingen LTA van wethouder van der Schaaf:
Extra raadsvoorstellen voor december:
 1. Overhevelen van investeringen bovenwijkse voorzieningen Meerstad
Hierbij tevens een aanbod voor een technische toelichting
 2. Gemeentelijke voorschriften (verordeningen en beleidsregels) grenscorrectie MeerstadVertraagde collegebrieven:
 1. LTA punt 2016-173 Update Reitdiepzone komt in december, voorstel is om dit samen met omwonenden en belanghebbenden te bespreken in januari en tegelijk met de integrale grex voor dit gebied te agenderen.
 2. LTA punt 2016-120 collegebrief Festivallocatie Reitdiep komt in januari
 3. LTA punt 2016-174 kwaliteitsverordening VTH i.v.m. hoorplicht GS later
- Commissie gaat akkoord met voorgestelde wijzigingen in blauw op de LTA en IM lijsten en de door wethouder van der Schaaf gemelde wijzigingen
- Ingekomen stukken: geen agenderingen

4. VERSLAG

De verslag van de commissie R&W van 5 oktober 2016 wordt vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOeken, AFSPRAKEN ETC. n.v.t.

Bijlage - 2016-11-22 besluitenlijst Ruimte & Wonen

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 22 november 2016

Plaats: Oude Raadzaal

Tijd: 19.30 – 21.45 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 30 NOVEMBER 2016

1-MINUUT INTERVENTIE

- Update en Vervolg maatregelenpakket HOV-visie
- Verplaatsen busstation, westflank en inpassing korte busondergang
- Vaststelling bestemmingsplan Hoofdstation Groningen
- Wensen en bedenkingen betreffende wensenlijst aanbesteding Groningen Spoorzone PvdA en de SP overwegen een motie

2. TOEZEGGINGEN

- Wethouder de Rook komt terug op de vraag naar de situatie voor fietsers bij de Steenstilbrug en zal bekijken waar in één van de nieuwe voorstellen voor dat gebied een integrale kijk hierop kan worden betrokken.

3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

n.v.t.

4. VERSLAG

n.v.t.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOeken, AFSPRAKEN ETC.

- Voorstel over afsluiting Herebrug wordt verwacht maart/april 2017
- Voorstel over uitgangspuntengebiedontwikkeling Zuidzijde wordt verwacht maart 2017, waarbij de buurtraadpleging Rivierenbuurt zal worden betrokken
- In overleg met de voorzitter van de cie. B&V zal een moment worden bepaald voor het integraal terugkijken naar hetgeen de HOV visie de stad heeft gebracht tot nu toe.

Bijlage - LTA R&W december 2016

Lange Termijn Agenda per 25-11-16

maand/ kwartaal	maand	dag nummer	oie	onderwerp	vorm document	portefeuille opmerkingen
PM		2016-225 2014-185	R&W R&W	Mogelijke opbrengsten implementatie Basisadministratie Gebouwen (BAG) in relatie tot de WOZ Bestemmingsplan Wmschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	brief voorstel	v. der zodra bij volgende fase benodigde informatie hiervoor beschikbaar komt v. der mededeling in cie. 2-12-'15; LTA overleg Schaaf Schaaf
PM		2016-23	R&W	ontwerpbestemmingsplan grondberging Rodenwolderdijk	brief	v. der Schaaf cbrf. 17-11-'16; afvoeren
PM		2015-47	R&W	Voorontwerp best-plan Queridoalaan	brief	v. der Schaaf afhankelijk van de marktpartijen
PM		2016-118	R&W	Ontwikkeling GAK-locatie	brief	v. der Schaaf
PM		2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogbrug	voorstel	v. der Schaaf afhankelijk van de marktpartijen
4e kw 16	dec '16	7	F&V/ R&W	Uitvoeringsprogramma handhaving wabo-taken 2017	brief	v. der Schaaf Onderdeel van veiligheidsplan. wijziging n.a.v.
4e kw 16	dec '16	7	O&W/ R&W	Cultuurobject Ebbingerkwartier; definitieve besluitvorming, projectplan met dekkingvoorstel	voorstel	de Rook v. der Schaaf in cie, dec., afvoeren
4e kw 16	nov '16	16	R&W	Woonmanifestatie in en om de binnenstad	brief	v. der Schaaf uitnodiging raadsleden voor bijeenkomsten + onderdeel meerjarenprogramma wonen
4e kw 16	nov '16	16	R&W	Uitgangspunten voor Nieuwe nota Grondbeleid 2016-2022	brief	Schaaf Cbrf 2-11-2016; afvoeren
4e kw 16	nov '16	16	R&W	Reclamebeleid	voorstel	v. Keulen RV 27-10-2016; afvoeren
4e kw 16	nov '16	16	R&W	Ruimtelijk kader voor het water		v. der Schaaf Cbrf. 2-11-2016
4e kw 16	dec '16	7	R&W/ F&V	Voor het eind van het jaar duidelijkheid over oplossingsrichtingen liquiditeitsprobleem Groninger Monumenten Fonds		v. der Schaaf toezegging commissie Verbonden Partijen okt. '16
4e kw 16	dec '16	7	R&W	Wijziging Erfgoedverordening	voorstel	v. der Schaaf rv. 10-11-'16; afvoeren
4e kw 16	dec '16	7	R&W	Voorontwerpbest. plan Zernike-oost (Selwerdhorf; actualisering)	brief	v. der Schaaf cbrf. 9-11-'16; afvoeren
4e kw 16	dec '16	7	F&V/ R&W	Gevolgen landelijke regelgeving voor gemeentelijke handavingsstrategie	brief	v. der Schaaf
4e kw 16	dec '16	7	R&W	Slotcalculaties	voorstel	v. der Schaaf
4e kw 16	dec '16	7	R&W	Meerjarenprogramma Wonen	brief	v. der Schaaf rv. 22-11-'16; afvoeren
4e kw 16	dec '16	7	R&W	Prestatie-afspraken corporaties	brief	v. der Schaaf cbrf. 22-11-'16; afvoeren
4e kw 16	dec '16	7	R&W	Ontwerpbestemmingsplan 2e Crematorium AB-DELA	brief	v. der Schaaf LTA-overleg

Legenda:

Blauw=nieuw

Rood= verwacht discussiepunt in commissie

Bijlage - LTA R&W december 2016

Lange Termijn Agenda per 25-11-16

maand/ kwartaal	maand	dag	nummer	oie	onderwerp	vorm document	portefeuille opmerkingen
1e kw 17			2016-203	R&W	Scenario's meer gepast toewijzen van sociale huurwoningen, m.n. eengezinswoningen		v. der Schaaf voor 1 mrt. '17
1e kw 17			2016-125	R&W	Uitgangspunten gebiedsontwikkeling zuidzijde hoofdstation (incl. aanbestedingsambities als: duurzaamheid en social return)	voorstel	de Rook Cie.22-11-'16 ontvangst rapportage participatieproces wijk van bewoners
1e kw 17			2016-174	R&W	Kwaliteitsverordening VTH	voorstel	v. der Schaaf later i.v.m. hoorplicht G.S.
1e kw 17			2014-238	R&W	Vaststelling Stedebouwkundig plan Engelse Park	voorstel	v. der Schaaf afhankelijk van de marktpartijen
1e kw 17			2016-48	R&W/ R&W/ B&V	Jaarlijkse herziening grondexploitaties	div.voorstell en	v. der Schaaf
1e kw 17			2016-69	R&W	Vaststelling ruimtelijk plan zz hoofdstation	brief	v. der Schaaf n.a.v. LTA-overleg febr.'16. Beslisboom Groninger Sporzone
1e kw 17			2016-134	R&W	Vaststelling best. Plan Polaris	voorstel	v. der Schaaf
1e kw 17	jan '17	11	2016-120	R&W	Uitkomst verkenning planontwikkeling Festivallocatie Reidiepp	brief	v. der Schaaf
1e kw 17	jan '17	11	2016-126	R&W	Uitkomsten impactanalyse invoering Omgevingswet	brief	v. der Schaaf
1e kw 17	feb '16	1	2016-173	R&W	Update stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten Reidieppzone	voorstel	v. der Schaaf Bespreken met omwonenden in jan'17 agenderen tegelijk met integrale grex
2e kw 17			2016-127	F&V/ R&W	Opheffing GR Meerstad	voorstel	v. der Schaaf cbf. 25-11-'16
2e kw 17			2015-49	R&W	Nieuwe Welstandnota	brief	v. der Schaaf n.a.v. LTA-overleg
2e kw 17			2016-151	R&W	Erfgoednota	voorstel	v. der Schaaf
2e kw 17			2016-50	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Zernike	voorstel	v. der Schaaf
3e kw 17			2016-51	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Zernike	voorstel	v. der Schaaf
3e kw 17			2014-312	R&W	Slotcalculatie Bessemerstrook	voorstel	v. der Schaaf n.a.v. LTA overleg
4e kw 17			2015-46	R&W	Voorontwerp bestemmingsplan Zernike	brief	v. der Schaaf n.a.v. LTA-overleg
4e kw 17			2016-52	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Zernike	voorstel	v. der Schaaf

Legenda:
Blauw=nieuw
Rood= verwacht discussiepunt in commissie

Bijlage - IM-lijst R&W december 2016

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M Indieners	Titel	Dictum	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda- punt	Porte- feuille houder
<i>verzoekt het college:</i>								
2014- 25	D66, PvdA en GL	Gebiedsgerichte Verduurzaming	1. op korte termijn met een plan van aanpak te komen voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen; 2. de raad zo snel mogelijk te informeren over wanneer dit plan van aanpak kan worden verwacht.	R&W / B&V Chr. prestatieafspraken 2017-22-11-16 Stavaza		motie	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf / Cijssbertsen
2015- 4	S&S, GL, PvdA, D66	Zonnige peronkappen	in overleg met ProRail te onderzoeken of het mogelijk is om ook de Groningse nieuwe peronkappen te voorzien van dergelijke innovatieve zonnepanelen.	R&W / B&V Mandebrief 25-5-2016; brief aamstedingscriteria juni (mondellange info. wordt later) Chr. 22-11-16 Wenslijst aamsteding Voorstel: afgehandeld		motie	Functioneel ontwerp Mood Board- station	de Rook
2015- 18	SP, Stadspartij, CU	Melding omgevings- vergunning	1. te onderzoeken wat de voor- en nadelen zijn van verschillende vormen van informatie-voorzieningen over omgevingsvergunningen en onttrekkingsvergunning voor omwonenden; 2. de resultaten hiervan in het najaar te rapporteren aan de raad.	R&W RV 22-11-16 MJB Voorstel: afgehandeld		motie	Woonvisie/Women in Stad	Van der Schaaf
2015- 19	SP, CU	Intrekken ongewenste bouw- vergunningen	1. zo snel mogelijk onderzoek te doen naar welke omgevingsvergunningen (met de bestemming bouwen) de afgelopen tien jaar zijn uitgegeven waar tot op heden niets mee is gedaan; 2. daarover een afweging te maken over of de uitvoering van de verleende vergunning wel of niet gewenst is in het licht van de inspanningen van de gemeente om het bouwen van stadstuintjes te voorkomen; 3. hierover te adviseren of er al dan niet een intrekkingprocedure gestart moet worden; 4. de raad zo snel mogelijk over de gevallen en de daaraan gekoppelde financiële gevolgen van de intrekkingprocedure te informeren.	R&W RV 22-11-16 MJB stavaza		motie	Woonvisie/Women in Stad	Van der Schaaf
2015- 21	D66, SP, S&S, VVD	Eenkelstellige website	te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om één meertalige website op te zetten waarop alle informatie (aanbieders, verplichtingen, informatie, etc.) zichtbaar is over het wonen en het zoeken van een woning in Groningen.	R&W RV 22-11-16 MJB stavaza		motie	Woonvisie/Women in Stad	Van der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W december 2016

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indieners	Titel	Dictum	zie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Portefeuille houder
2015-48	11	D66	Kwalitatieve prestatie-indicatoren WIJS	1. met een voorstel te komen om een tweede prestatie-indicator te hanteren met betrekking tot het programma WIJS welke zich meer richt op de kwalitatieve doelstelling van het programma. Gedacht kan worden aan een tevredenheids- of waarderings- indicator van de participerende deelnemers (zowel studenten als Stedlers), en/of een beoordeling van de afgeronde projecten; 2. deze indicator op te nemen in de Rekening 2016.	R&W	RV 22-11-16 MIBP stuvaza		motie	Begroting 2016	Van der Schaaf
2015-58	11	S&S, GL, D66, VVD	Blijf creatief met leegstaande panden	te onderzoeken hoe de gemeente Groningen, ondanks de afnemende leegstand, ruimte kan blijven geven aan allerlei initiatieven en jonge ondernemers die op een creatieve of innovatieve manier gebruik willen maken van leegstaande panden, en de raad hierover te informeren.	R&W	Moniebrief 25-5-16 en RV Statenfonds 26-5-16 stuvaza		motie	Begroting 2016	Van der Schaaf
2016-1	1	SP, PvdD	Brede Verduurzaming	in de prestatiespraken met huurders en corporaties op te nemen dat bij verduurzaming van de (sociale) woningvoorraad wordt begonnen met het aanpakken van de laagste energie labels door middel van isolatie en andere 'quick wins'.	R&W	Chf. 22-11-16 Voorstel: afgehandeld		motie	Prestatie-spraken gemeente en woning-corporaties	Van der Schaaf
2016-2	1	SP, PvdA, Stadspartij	Versterk zeggenschap huurders	1. een plan te maken om huurdersorganisaties in een eerder stadium en op een goede, volwaardige manier bij de totstandkoming van de prestatiespraken te betrekken; 2. binnen de middelen die beschikbaar zijn voor de prestatiespraken de mogelijkheden te onderzoeken voor een fonds waaruit huurdersorganisaties kunnen putten om onafhankelijk advies en ondersteuning in te huren; 3. de raad hierover vóór 1 juli 2016 te informeren.	R&W	Chf. 22-11-16 stuvaza ad.1		motie	Prestatie-spraken gemeente en woning-corporaties	Van der Schaaf
2016-3	1	CDA, SP, Stadspartij	Meer focus op beschikbaarheid	voor 2017 in de prestatiespraken gemeente en woningbouwcorporaties minimaal 85 sociale huurwoningen als doelstelling op te nemen.	R&W	Chf. 22-11-16 stuvaza Voorstel: afgehandeld		motie	Prestatie-spraken gemeente en woning-corporaties	Van der Schaaf
2016-4	1	GL, PvdA, SP, PvdD	Meer zekerheid bieden aan huurders	in overleg met de corporaties te onderzoeken wat mogelijkheden zijn om huurders van sociale huurwoningen meer zekerheid te geven over lagere energielasten.	R&W	Chf. 22-11-16 stuvaza Voorstel: afgehandeld		motie	Prestatie-spraken gemeente en woning-corporaties	Van der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W december 2016

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indiener	Titel	Dictum	zie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Portefeuille houder
2016-5		D66	Dashboard	de indicator: "gebruik van de bestaande voorraad sociale huurwoningen" mee te nemen in de opzet van het dashboard.	R&W	Chrf. 22-11-16 Voorstel: afgehandeld		motie	Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties	Van der Schaaf
2016-7		4 SP	Aanpak Groningse huishouders	1. een meldpunt in te stellen met als doel het verzamelen van informatie en het opbouwen van dossiers door de gemeente Groningen over misstanden op de Groningse kamerverhuurmarkt; 2. de verzamelde informatie te gebruiken voor het nemen van maatregelen.	R&W	RV MJB 22-11-16 stavza ind.1		initiatiefvoorstel	initiatiefvoorstellen	Van der Schaaf
2016-10		6 S&S	Platform van ietersen	Zich in te zetten voor de vergroting van de bekendheid van de subsidiemogelijkheden en het gebruik hiervan van het Platform 'Leven in Stad'	R&W	RV MJB 22-11-16 Voorstel: afgehandeld		motie	Gemeente-rekening 2015	Van der Schaaf
2016-11		6 CU, SP, Stadspartij	Strenger handhaven	1. streng toe te zien op de handhaving (bij de uitvoering en de definitieve uitwerking) van individueel verleende afwijkingenbevoegdheden en alle ter beschikking staande juridische hulpmiddelen in te zetten indien er afwijkingen op de afwijkingbevoegdheid worden geconstateerd om daarmee ongewenste ontwikkelingen in het A-kwartier tegen te gaan; 2. een stevige inzet in het algemeen op handhaving op welstandsaspecten bij uitvoering van bouwprojecten.	R&W			motie	bestemmingsplan Vliet, Beekstraat, Munststraat	Van der Schaaf
2016-12		6 S&S, 100% Groningen, SP	Informatievoorziening als goede start	1. de informatievoorziening zo in te richten dat (internationale) jongeren bij hun inschrijving bij de gemeente Groningen op de hoogte worden gebracht van mogelijke misstanden in de kamerverhuurmarkt en welke acties ze in dergelijke gevallen kunnen ondernemen; 2. na te gaan in hoeverre het Kamerboek van Gsb hier geschikt voor is.	R&W	RV MJB 22-11-16 Voorstel: afgehandeld		motie	Monitor JHV versie: half jaar 2016 incl. pro. verbetering kwaliteit kamerverhuurmarkt	Van der Schaaf
2016-14		6 CDA, SP, D66, PvdD, Stadspartij, CU	Vervolg ontwikkeling Friesstraatweg 145	1. de neergezette update met stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten voor de Reidezone, in relatie tot de directe omgeving en het stedelijk perspectief, eveneens te bespreken met buurtbewoners en andere belanghebbenden voor het einde van het jaar 2016; 2. deze uitgangspunten ook ter besluitvorming voor te leggen voordat een volgend bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de raad.	R&W	Chrf. 14-7-2016, Info, Cie, 16-11-16; gesprekken in jan17		motie	Voorstelling bestemmingsplan Friesstraatweg 145	Van der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W december 2016

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M - Indieners	Titel	Dictum	zie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Soort	Agenda-punt	Portefeuille houder
<i>verzoekt het college:</i>								
2016-25	7 PvdA, VVD, D66, CU	Zorg voor sociale groei Stad; zet in op middeldure huur en goedkope koop	1. in te zetten op het realiseren van middel dure huurwoningen en goedkope koopwoningen bij nieuwbouwprojecten; 2. de raad in de begroting 2017 hierover te rapporteren.	R&W	Chr. 9-11-2016 rapportage uitvoering motie najaar 2017	motie	Voorjaarsnu 2016	Van der Schaaf
2016-33	7 CDA, D66, SP, CU, Stadspartij	Next City; een nieuw kader voor het betrekken van omwonenden	1. bij de uitwerking van de omgevingsvisie Next City en de activiteiten in het kader van "Hoe zie jij stad" in gesprek te gaan met raad en stad over hoe omwonenden beter betrokken kunnen worden bij ruimtelijke planontwikkelingen in hun leefomgeving; 2. in de nieuwe omgevingsvisie Next City een kader op te stellen voor het betrekken van de omwonenden bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen in hun directe leefomgeving.	R&W	Chr. 9-11-2016 wordt betrokken bij impactanalyse omgevingswet in 2016 en implementatieplan 2017	motie	Voorjaarsnu 2016	Van der Schaaf
2016-39	7 PvdD, S&S, GL, D66, PvdA	Samen wonen	in samenwerking met woningcorporaties en particuliere ontwikkelaars, bezitters en investeerders te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om een pilot samen wonen te starten voor specifiek deze doelgroepen (verschillende jongeren zoals; studenten, starters en statushouders).	R&W	Chr. 9-11-2016 aantal lopende projecten achten we hiervoor kansrijk, gesprek wordt aangegegaan met genoemde partijen	motie	Voorjaarsnu 2016	Van der Schaaf

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017



Raadsvoorstel

Onderwerp **Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017**
Registratienr. 5960163 Steller/telnr. Robbert Leeuw/ 72 14 Bijlagen 2

Classificatie

Vertrouwelijk
Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. kennis te nemen van de gewijzigde gemeentelijke archeologische beleidskaart;
- II. de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen in te trekken;
- III. de Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017 vast te stellen;
- IV. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeenteblad;
- V. dit besluit in werking te laten treden één dag na de dag van bekendmaking.

Samenvatting

De Erfgoedverordening moet worden vernieuwd vanwege de invoering van de nieuwe Erfgoedwet per 1 juli 2016. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Naast de Erfgoedwet wordt besluitvorming over cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving op termijn geregeld via de Omgevingswet. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarom is deze verordening zowel gebaseerd op de Erfgoedwet als op de Monumentenwet 1988.

B&W-besluit d.d.: 8 november 2016

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

Aanleiding en doel

De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. In aansluiting op de Erfgoedwet is gekozen voor een brede Erfgoedverordening die conform het begrip 'cultureel erfgoed' ziet op zowel onroerend cultureel erfgoed (monumenten) als roerend cultureel erfgoed (cultuurogoderen).

Deze verordening ziet in beginsel niet meer op archeologie. Archeologische waarden moeten worden geborgd via het ruimtelijke spoor (lees: de bestemmingsplannen en de afwijkvergunning op basis van de Wabo). Omdat er binnen de gemeente nog bestemmingsplannen zijn waarin de bescherming van archeologie niet is opgenomen, is § 8. Instandhouding van archeologische verwachtingsgebieden opgenomen. Deze paragraaf is gelijkloidend aan artikel 13 en verder van de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen.

Artikel 2.18 Wabo schrijft voor dat (onder meer) een vergunning voor het wijzigen van een gemeentelijk monument slechts verleend of geweigerd kan worden op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening. In de Finse-School-kwestie heeft de Rechtbank terecht geconstateerd dat de Erfgoedverordening 2010 abusievelijk geen weigeringsgronden bevatte. Het ontbreken van deze weigeringsgronden is ook voor andere gevallen waarin een gemeentelijke monumentenvergunning moet worden geweigerd een potentieel struikelblok. In het nieuwe artikel 16 van de voorgestelde Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017 is daarom een weigeringsgrond toegevoegd.

Kader

Monumentenwet; Erfgoedwet; Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Argumenten en afwegingen

Voor wat betreft de uitvoeringspraktijk qua erfgoedbescherming verandert er weinig. Het voornaamste doel van deze nieuwe Erfgoedverordening is om een juridisch sluitende regeling in het leven te roepen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

n.v.t.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

-

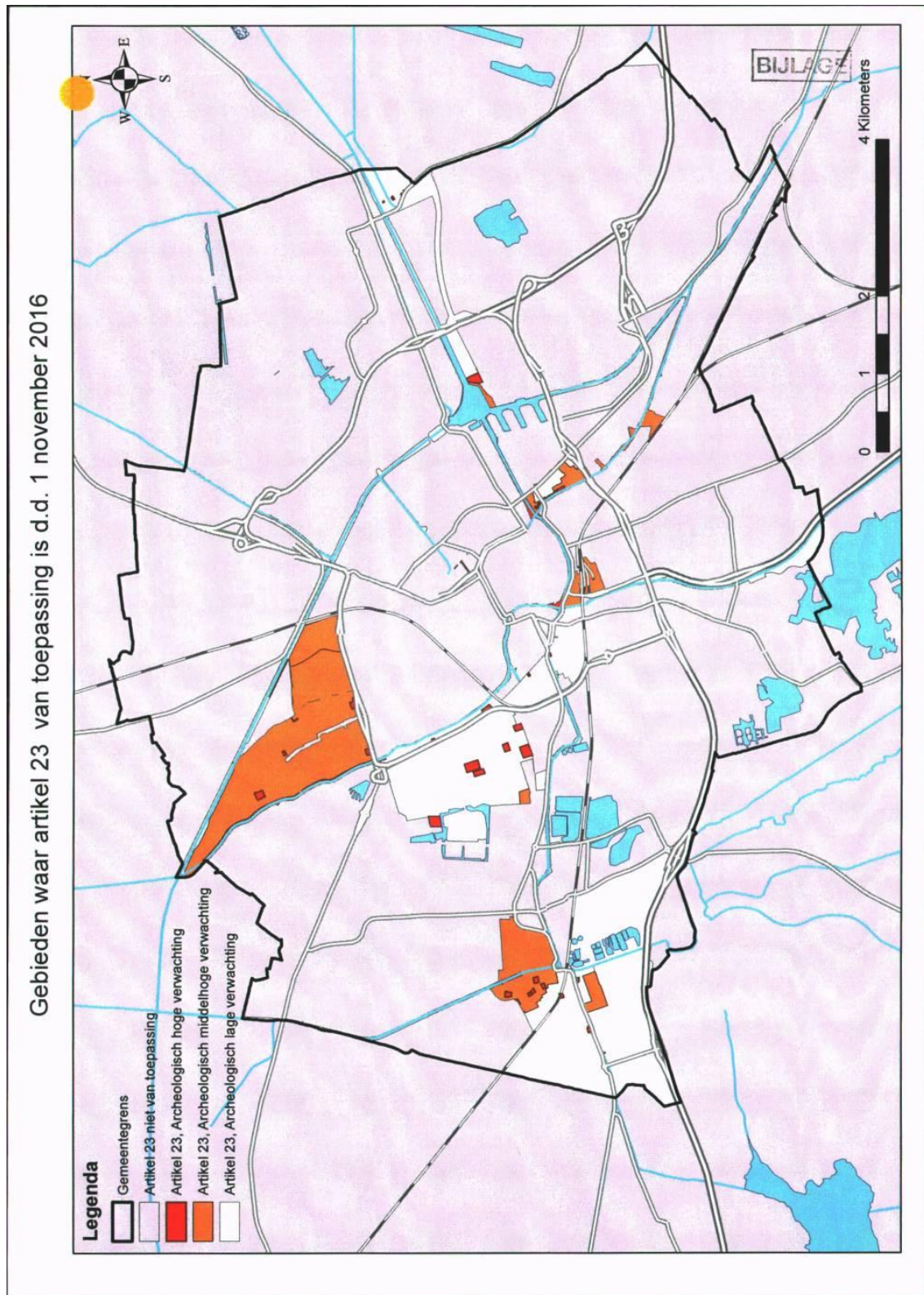
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

- Ontwerp -

Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

De raad van de gemeente Groningen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ???;

gelet op de artikelen 149 Gemeentewet, 3.16 en 9.1 van de Erfgoedwet, gelezen in samenhang met de artikelen 12, 15 en 38 van de Monumentenwet 1988 en de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

besluit vast te stellen de volgende verordening: Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017.

§ 1. Algemeen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende voorschriften wordt, tenzij anders is bepaald, verstaan onder:

gemeentelijk monument: monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister;

minister: Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap;

omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

stads- en dorpsgezichten: groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden;

college: het college van burgemeester en wethouders;

gemeentelijke archeologische beleidskaart: topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied of delen van het grondgebied, waarop archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden zijn aangegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt in hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde;

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

archeologisch verwachtingsgebied: gebied, aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart, waarvan is aangegeven dat in bepaalde mate archeologische vondsten of sporen te verwachten zijn;

hoge verwachtingswaarde: grote kans op archeologische vondsten of informatie;

middelhoge verwachtingswaarde: gemiddelde kans op archeologische vondsten of informatie;

lage verwachtingswaarde: kleine kans op archeologische vondsten of informatie.

Artikel 2. Gemeentelijk erfgoedregister

1. Het college houdt een door een ieder te raadplegen gemeentelijk register bij van krachtens deze verordening onherroepelijk aangewezen cultureel erfgoed (*gemeentelijk erfgoedregister*).
2. Het gemeentelijk erfgoedregister bevat:
 - a. gegevens over de inschrijving en ter identificatie van het aangewezen gemeentelijk cultureel erfgoed;
 - b. gegevens over door het college van de minister ontvangen afschriften van de inschrijving van een rijksmonument in het rijksmonumentenregister als bedoeld in artikel 3.3, vijfde lid, van de Erfgoedwet.

§ 2. Aanwijzing van beschermde gemeentelijke cultuurgoederen en verzamelingen

Artikel 3. Aanwijzing als beschermd gemeentelijk cultuurgoed of beschermd gemeentelijke verzameling

1. Het college kan ambtshalve besluiten een cultuurgoed dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of uitzonderlijke schoonheid is en dat als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit en dat in eigendom is van de gemeente of dat aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd, aan te wijzen als beschermd gemeentelijk cultuurgoed.
2. Het college kan ambtshalve besluiten om een verzameling van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis, die als geheel of door een of meer van de cultuurgoederen die een wezenlijk onderdeel van de verzameling zijn, als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit en die in eigendom van de gemeente is of die aan de

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

zorg van de gemeente is toevertrouwd, aan te wijzen als beschermde gemeentelijk verzameling.

3. Voor de aanwijzing van een cultuurgoed dat of een verzameling die aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd, is toestemming van de eigenaar vereist.
4. Over het voornemen van een aanwijzing, bedoeld in het eerste of tweede lid, alsmede over de vervreemding van een beschermd gemeentelijk cultuurgoed of een beschermde gemeentelijke verzameling of over het afstand doen van de zorg daarvoor vraagt het college advies aan de monumentencommissie.
5. Dit artikel is niet van toepassing op:
 - a. beschermde cultuurgoederen en beschermde verzamelingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, en
 - b. cultureel erfgoed dat is aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid van de Erfgoedwet.

Artikel 4. Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als beschermd gemeentelijk cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling

1. Het college kan een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 3, eerste of tweede lid, ambtshalve wijzigen of intrekken. Artikel 3, vierde lid, is hierop van overeenkomstige toepassing, tenzij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het cultuurgoed of de verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan.
2. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het cultuurgoed of de verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft wordt aangewezen als:
 - a. beschermd cultuurgoed of beschermde verzameling als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, of
 - b. beschermd cultureel erfgoed op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.
3. Zodra de wijziging, intrekking of het vervallen van een aanwijzing onherroepelijk is geworden, wordt dat onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.

§ 3. Aanwijzing gemeentelijk monument

Artikel 5. Aanwijzing als gemeentelijk monument

1. Het college kan, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, besluiten een monument of archeologisch monument dat van bijzonder belang is voor de

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

gemeente vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde aan te wijzen als gemeentelijk monument.

2. Dit artikel is niet van toepassing op:

- a. rijksmonumenten, en
- b. monumenten en archeologische monumenten die zijn aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.

Artikel 6. Voornemen tot aanwijzing

1. Een voornemen om toepassing te geven aan artikel 5 wordt door het college schriftelijk bekendgemaakt aan alle zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak die vermeld staan in de openbare registers als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Kadasterwet.
2. Voordat een kerkelijk monument wordt aangewezen, voert het college overleg over het voornemen met de eigenaar.

Artikel 7. Voorbescherming

1. De bescherming van paragraaf 4 is van overeenkomstige toepassing op het monument of archeologisch monument ten aanzien waarvan een voornemen als bedoeld in artikel 6 is bekendgemaakt.
2. De voorbescherming, bedoeld in het eerste lid, vervalt op het moment van inschrijving van de aanwijzing in het gemeentelijk erfgoedregister of op het moment waarop het aanwijzingsbesluit wordt herroepen of door de bestuursrechter wordt vernietigd.

Artikel 8. Advies monumentencommissie

1. Het college vraagt over het voornemen om toepassing te geven aan artikel 5 advies aan de monumentencommissie waarbinnen enkele leden deskundig zijn op het gebied van de monumentenzorg. Van de adviescommissie maken leden van het gemeentebestuur geen deel uit.
2. De monumentencommissie betreft in ieder geval de leden die deskundig zijn op het gebied van de monumentenzorg bij het advies.
3. De monumentencommissie brengt binnen acht weken na ontvangst van de adviesaanvraag een schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd advies uit.

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

Artikel 9. Beslistermijn en inhoud aanwijzingsbesluit

1. Op een aanvraag om aanwijzing dient te worden besloten twaalf weken na ontvangst van het advies van de monumentencommissie, maar in ieder geval binnen zesentwintig weken na ontvangst van de aanvraag.
2. De aanwijzing bevat in ieder geval de plaatselijke aanduiding van het gemeentelijke monument, de datum van aanwijzing, de kadastrale aanduiding en een beschrijving van het gemeentelijke monument.

Artikel 10. Bekendmaking aanwijzingsbesluit aan rechthebbenden en inschrijving

1. De aanwijzing wordt schriftelijk bekendgemaakt aan alle zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak die vermeld staan in de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Kadasterwet.
2. Zodra een aanwijzing onherroepelijk is geworden, wordt deze onverwijld opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.

Artikel 11. Aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument

1. In een spoedeisend geval kan het college een monument of archeologisch monument aanwijzen als voorlopig gemeentelijk monument. In afwijking van artikel 8 wordt in dat geval aan de monumentencommissie advies gevraagd over de vastgestelde aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument.
2. Een aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument vervalt na 26 weken of zoveel eerder als het college een besluit heeft genomen over de aanwijzing als bedoeld in artikel 5.
3. Paragraaf 4 is van overeenkomstige toepassing vanaf het moment dat belanghebbenden schriftelijk in kennis worden gesteld van het besluit van het college tot aanwijzing van het monument of archeologisch monument als voorlopig gemeentelijk monument. Artikel 10 is van overeenkomstige toepassing op deze aanwijzing.

Artikel 12. Wijziging gemeentelijk erfgoedregister, vervallen aanwijzing monument

1. Het college kan ten aanzien van gemeentelijke monumenten en voorlopige gemeentelijke monumenten ambtshalve wijzigingen aanbrengen in het gemeentelijk erfgoedregister.

2. Als de wijziging ziet op het schrappen uit het register is paragraaf 3 van overeenkomstige toepassing, tenzij het monument of het archeologisch monument waarop de aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan.
3. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het monument of het archeologisch monument waarop de aanwijzing betrekking heeft is ingeschreven in het rijksmonumentenregister of een provinciaal erfgoedregister als bedoeld in artikel 3.17, derde lid van de Erfgoedwet. Het vervallen van de aanwijzing wordt onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.

§ 4. Bescherming gemeentelijk monument

Artikel 13. Instandhoudingsplicht gemeentelijk monument

Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

Artikel 14. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het college een gemeentelijk monument:
 - a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of
 - b. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt, of
 - b. inpartidige veranderingen van het monument, voor zover het een onderdeel daarvan betreft dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.
3. Het college kan in het belang van de monumentenzorg nadere regels stellen met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Deze regels kunnen mede inhouden een vrijstelling van het verbod, bedoeld in het eerste lid, of een plicht tot het melden van handelingen bedoeld in het tweede lid.
4. De commissie als bedoeld in artikel 8 (monumentencommissie) kan desgevraagd advies uitbrengen bij de verlening van een omgevingsvergunning.

5. Het college kan van de aanvrager aanvullende gegevens verlangen, zoals de rapportage van een bouwhistorisch onderzoek.

Artikel 15. Intrekken van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14, eerste lid kan door het college worden ingetrokken indien:

- de vergunninghouder daar om heeft verzocht;
- blijkt dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- blijkt dat de vergunninghouder de voorschriften die zijn verbonden aan de vergunning niet naleeft;
- de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zich zodanig hebben gewijzigd dat het belang van het monument zwaarder dient te wegen;
- binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt;
- tussen het begin en het einde van de werkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen;
- voor zover veranderde omstandigheden of feiten met betrekking tot de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zich in overwegende mate tegen voortzetting of ongewijzigde voortzetting van die activiteit verzetten.

Artikel 16. Weigeringsgronden

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14 wordt geweigerd wanneer naar het oordeel van het college het belang van behoud van de monumentale waarden, met het oog op schaarste en gaafheid daarvan, groter is dan het met de wijziging of sloop gediende belang van de rechthebbende op het monument.
2. Een omgevingsvergunning voor een kerkelijk monument wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.

§ 5. Rijksmonumenten

Artikel 17. Advies omgevingsvergunning rijksmonument

Het college zendt onverwijld een afschrift van de ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor een rijksmonument als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor advies aan de adviescommissie, bedoeld in artikel 8, eerste lid. Artikel 8, tweede en derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

§ 6. Gemeentelijke stads- en dorpsgezichten

Artikel 18. Aanwijzing als beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

1. De gemeenteraad kan, op voorstel van het college, stads- en dorpsgezichten aanwijzen als beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht.
2. Het college zendt het voorstel voor advies aan de adviescommissie, bedoeld in artikel 8, eerste lid. Artikel 8, tweede en derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.
3. De gemeenteraad beslist binnen 26 weken na verzending van het voorstel, bedoeld in het tweede lid.
4. Een aangewezen gemeentelijk stads- of dorpsgezicht wordt onverwijld opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.
5. De gemeenteraad stelt ter bescherming van een op grond van het eerste lid aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- en dorpsgezicht kan hiertoe een termijn worden gesteld.
6. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt bepaald of en in hoeverre geldende bestemmingsplannen als beschermend plan in de zin van het vorige lid kunnen worden aangemerkt, dan wel of een beheersverordening als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening kan worden vastgesteld.
7. Als een bestemmingsplan als bedoeld in het vijfde of zesde lid, opnieuw moet worden vastgesteld ingevolge artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1, eerste lid, van die wet, voor het desbetreffende gebied een beheersverordening als bedoeld in die wet vaststellen.

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

8. Dit artikel is niet van toepassing op beschermde stads- en dorpsgezichten die zijn aangewezen op grond van artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 of een provinciale verordening als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 19. Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als beschermd gemeentelijke stads- en dorpsgezicht

1. De gemeenteraad kan, op voorstel van het college, een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 18, eerste lid, wijzigen of intrekken. Artikel 18, tweede en derde lid, is hierop van overeenkomstige toepassing, tenzij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het stads- en dorpsgezicht waarop aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan.
2. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het stads- en dorpsgezicht waarop de aanwijzing betrekking heeft wordt aangewezen als:
 - a. beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, of
 - b. beschermd stads- en dorpsgezicht op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
3. Zodra de wijziging, intrekking of het vervallen van een aanwijzing onherroepelijk is geworden, wordt dat onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.

Artikel 20. Verbodsbepaling en aanvraag vergunning

1. Het is in een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht verboden om zonder omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een bouwwerk te slopen.
2. De omgevingsvergunning kan in ieder geval worden geweigerd als het naar het oordeel van het college niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.
3. De artikelen 15 en 16 zijn van overeenkomstige toepassing.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het slopen ingevolge een verplichting als bedoeld in de artikelen 13, 13a of 13b van de Woningwet.

§ 7. Handhaving en toezicht

Artikel 21. Strafbepaling

Degene die handelt in strijd met artikel 13 of het bepaalde krachtens artikel 14, derde lid, of artikel 23 van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie of een hechtenis van ten hoogste drie maanden.

Artikel 22. Toezichthouders

1. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de inspecteurs bouw- en woningtoezicht.
2. Het college kan daarnaast andere personen met dit toezicht belasten.

§ 8. Instandhouding van archeologische verwachtingsgebieden

Artikel 23. Instandhoudingsbepaling

1. Het is verboden om zonder vergunning van het college of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorschriften in een archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 30 cm onder de oppervlakte te verstoren.
2. Het verbod in het vorige lid is niet van toepassing indien
 - a. het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart en waarbij die verstoring plaatsvindt:
 - in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde, of;
 - in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij het te verstoren oppervlak minder is dan 200 m²;
 - in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren oppervlak minder is dan 50 m² en niet dieper dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld;
 - b. in het geldende bestemmingsplan is voldaan aan artikel 3.1.6, vijfde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - c. in een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorschriften zijn opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg;

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

- d. in een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (sloopvergunning in beschermd stads- en dorpsgezicht) voorschriften zijn opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg;
- e. het college nadere regels stelt met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden die leiden tot een verstoring van een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart;
- f. een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het college in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
- de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 - er in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.
3. Het college kan van de aanvrager aanvullende gegevens verlangen, zoals de rapportage van een archeologisch onderzoek.

Artikel 24. Vergunningverlening archeologisch verwachtingsgebied

1. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag om vergunning als bedoeld in artikel 23.
2. Het college kan de in het vorige lid genoemde termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen, mits zij de aanvrager daarvan in kennis stelt binnen de in het vorige lid genoemde termijn.
3. Indien het college niet voldoet aan het eerste of tweede lid, wordt de vergunning geacht van rechtswege te zijn verleend.

Artikel 25. Intrekken van de vergunning archeologisch verwachtingsgebied

Het college kan een vergunning als bedoeld in artikel 23 intrekken indien

- de vergunninghouder daar om heeft verzocht;
- blijkt dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- blijkt dat de vergunninghouder de voorschriften die zijn verbonden aan de vergunning niet naleeft;
- de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zich zodanig hebben gewijzigd, dat het belang van het monument zwaarder dient te wegen;

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

- binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt;
- tussen het begin en het einde van de werkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

Artikel 26. Weigeringsgrond van de vergunning archeologisch verwachtingsgebied

De vergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

§ 9. Slotbepalingen

Artikel 27. Intrekken oude verordening

De Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen wordt ingetrokken.

Artikel 28. Overgangsrecht

1. Een krachtens de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen aangewezen en geregistreerd gemeentelijke monument, wordt geacht aangewezen en geregistreerd te zijn overeenkomstig de bepalingen van deze verordening.
2. Aanvragen om vergunningen die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld met inachtneming van de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen.

Artikel 29. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Groningen, [datum],

De voorzitter,
De griffier,

Toelichting

ALGEMEEN DEEL

Inleiding

Het gemeentelijk erfgoedbeleid verandert. Vooral de bundelingen van wetgeving in één Erfgoedwet en de verwachte invoering van de Omgevingswet stimuleren zowel een meer integraal gemeentelijk erfgoedbeleid als de erkenning dat erfgoed een integraal onderdeel is van (de kwaliteit van) de fysieke leefomgeving. Door de invoering van deze twee wetten is het bereik van de gemeentelijke Erfgoedverordening in vergelijking met de voorgaande verordening zowel breder – het betreft nu monumenten én cultuurgoederen – als smaller: belangrijke fysieke onderwerpen zoals de aanwijzing of bescherming van stads- en dorpsgezichten of archeologische waarden en verwachtingen worden steeds minder geregeld via een verordening en meer via het bestemmingsplan en straks, onder de Omgevingswet, het omgevingsplan. Per saldo leidt een en ander tot een vereenvoudigde Erfgoedverordening.

De Erfgoedverordening wordt vernieuwd vanwege de invoering van de nieuwe Erfgoedwet, per 1 juli 2016. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Naast de Erfgoedwet wordt besluitvorming over cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving op termijn geregeld via de Omgevingswet. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarom is deze verordening zowel gebaseerd op de Erfgoedwet als op de Monumentenwet 1988.

In de Omgevingswet zal materieel gezien het bestaande stelsel van monumenten- en sloopvergunningen nagenoeg één-op-één worden overgenomen. Wel vindt op een aantal wetstechnische, procedurele en inhoudelijke punten stroomlijning plaats, die samenhangt met de samenvoeging met andere stelsels en de achterliggende vereenvoudigingsgedachte. Ook bepalingen over taken en bevoegdheden van de gemeentelijke monumentencommissies, de aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten en in dat kader het opstellen van beschermende

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de bepalingen over de archeologische monumentenzorg in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen zullen overgaan naar de Omgevingswet.

Reikwijdte

De Erfgoedwet integreert de Regeling materieelbeheer museale voorwerpen 2013, de Wet verzelfstandiging museale diensten, de Monumentenwet 1988 (Mw 1988), de Wet tot behoud van cultuurbezit (Wbc), de Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen en de Wet tot teruggave cultuurgoederen afkomstig uit bezet gebied. In aansluiting op de Erfgoedwet is gekozen voor een brede Erfgoedverordening die conform het begrip 'cultureel erfgoed' ziet op zowel onroerend cultureel erfgoed (monumenten) als roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen).

Deze verordening ziet in beginsel niet meer op archeologie. Archeologische waarden moeten worden geborgd via het ruimtelijke spoor (lees: de bestemmingsplannen en de afwijkvergunning op basis van de Wabo) op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.2 van het Besluit omgevingsrecht. Omdat er binnen de gemeente nog bestemmingsplannen zijn waarin de bescherming van archeologie niet is opgenomen, is § 8. *Instandhouding van archeologische verwachtingsgebieden* opgenomen. Deze paragraaf is gelijkloidend aan artikel 13 en verder van de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen.

Wettelijke grondslag

De grondslag voor deze verordening bestaat uit artikel 3.16 van de Erfgoedwet en, op de voet van het overgangsrecht van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, de artikelen 12, 15 en 38 van de Monumentenwet 1988. Deze laatste wetgeving blijft op grond van het overgangsrecht van de Erfgoedwet van kracht tot de invoering van de Omgevingswet. Daarnaast zijn ook de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) van belang in verband met de bescherming van monumenten door middel van omgevingsvergunningen.

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

ARTIKELSGEWIJS

Enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven worden hieronder behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen

De wettelijke definities uit artikel 1.1 van de Erfgoedwet gelden onverkort voor de begrippen die gebruikt worden in deze verordening, nu deze verordening berust op artikel 3.16 van de Erfgoedwet en derhalve in samenhang met de Erfgoedwet moet worden gelezen. Artikel 1 van deze verordening bevat daarom uitsluitend de begrippen "gemeentelijk monument", "minister", "omgevingsvergunning" en "stads- en dorpsgezichten", alsmede een aantal begripsbepalingen die staan in paragraaf § 8. *Instandhouding van archeologische verwachtingsgebieden* waarvan de definitie moet worden omschreven of die kortheidshalve zijn gegeven en die niet reeds (in deze vorm) in artikel 1.1 van de Erfgoedwet zijn gegeven.

De voor deze verordening relevante begrippen uit de Erfgoedwet zijn:

- *archeologisch monument*: terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen;
- *archeologische vondst*: overblijfsel, voorwerp of ander spoor van menselijke aanwezigheid in het verleden afkomstig van een archeologisch monument;
- *beschermde cultuurgoed*: cultuurgoed dat:
 - a. als zodanig is aangewezen op grond van artikel 3.7, eerste lid;
 - b. voorkomt in een opsomming als bedoeld in artikel 3.7, derde lid; of
 - c. in geval van de aanwijzing van een beschermde verzameling op grond van artikel 3.8, eerste lid, zolang nog geen opsomming voor die verzameling is vastgesteld, redelijkerwijs onder de algemene omschrijving van die beschermde verzameling valt;
- *beschermde verzameling*: verzameling die is aangewezen op grond van artikel 3.7, tweede lid;
- *cultureel erfgoed*: uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden;

- *cultuurgoed*: roerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed;
- *kerkelijk monument*: monument dat eigendom is van een kerkgenootschap, een zelfstandig onderdeel daarvan, een lichaam waarin kerkgenootschappen zijn verenigd, of van een ander genootschap op geestelijke grondslag en dat uitsluitend of voor een overwegend deel wordt gebruikt voor het gezamenlijk belijden van de godsdienst of levensovertuiging;
- *monument*: onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed;
- *normaal onderhoud*: noodzakelijke reguliere werkzaamheden die gericht zijn op het behoud van monumentale waarde;
- *rijksmonument*: monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het rijksmonumentenregister;
- *rijksmonumentenregister*: register als bedoeld in artikel 3.3;
- *verzameling*: cultuurgoederen die uit cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt bij elkaar horen.

Artikel 2. Gemeentelijk erfgoedregister

Het gemeentelijk erfgoedregister heeft betrekking op al het (beschermd) gemeentelijk aangewezen cultureel erfgoed als dat krachtens deze verordening is gebeurd. Het gaat om door het gemeentebestuur zelf aangewezen monumenten, stads- of dorpsgezichten of cultuurgoederen. Dit artikel geeft uitvoering aan de verplichting van artikel 3.16, derde lid, van de Erfgoedwet en is daarmee van toepassing op al het cultureel erfgoed, ongeacht of het om onroerende of roerende zaken gaat, dat is aangewezen op grond van deze verordening.

Het woord "onherroepelijk" betekent hier dat tegen de aanwijzing geen beroep (of bezwaar) is ingesteld of dat het is afgewezen.

Artikel 3. Aanwijzing als beschermd gemeentelijke cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling

Dit artikel maakt het mogelijk dat topstukken van het gemeentelijk cultuurbezit worden aangewezen als beschermde gemeentelijke cultuurgoederen of beschermde gemeentelijke verzamelingen, voor zover deze niet al voor het Nederlandse cultuurbezit als beschermde cultuurgoederen zijn aangewezen door de minister op grond van artikel 3.7 van de Erfgoedwet of door gedeputeerde

staten op grond van de provinciale erfgoedverordening krachtens artikel 3.17 van de Erfgoedwet. De formele gevolgen van een aanwijzing van een cultuurgoed of verzameling als beschermd gemeentelijk cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling zijn beperkt: ingevolge artikel 2 van deze verordening zullen ze ingeschreven dienen te worden in het gemeentelijk erfgoedregister en er geldt op grond van het derde lid, in aanvulling op artikel 4.18 van de Erfgoedwet, een adviesverplichting bij een eventuele vervreemding daarvan door de gemeente of wanneer de gemeente afstand wil doen van het eigendom of de zorg voor het cultuurgoed dat of de verzameling die aan haar was toevertrouwd. De aanwijzing heeft daarnaast vooral een symbolische betekenis en geeft uitdrukking aan het belang dat de gemeente stelt in het betreffende cultuurgoed of de betreffende verzameling.

De aanwijzing van beschermde gemeentelijke cultuurgoederen en verzamelingen kan uitsluitend betrekking hebben op cultuurgoederen en verzamelingen die in eigendom zijn van de gemeenten of cultuurgoederen en verzamelingen waarvan de zorg aan de gemeente is toevertrouwd. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij cultuurgoederen die door de gemeente in bruikleen zijn verkregen uit collecties van derden. Voor aanwijzing van dergelijke cultuurgoederen is overeenstemming met de eigenaar een vereiste. Burgemeester en wethouders moeten voorts in het geval van een schenking, erfstelling, legaat of aankoop eventuele beperkende of andere juridische voorwaarden in acht nemen.

Er kan op grond van deze verordening geen sprake zijn van de aanwijzing van cultuurgoederen van derden als beschermde gemeentelijke cultuurgoederen of verzamelingen, zonder toestemming van de eigenaar. Er bestaat onvoldoende wettelijke grondslag om bij verordening een juridisch beschermingsregime eenzijdig aan een andere eigenaar op te leggen, zoals dat geldt voor de op rijksniveau beschermde cultuurgoederen (zie Hoofdstuk 4 van de Erfgoedwet). Van een eventuele aanwijzing zou daardoor geen enkele beschermde werking uitgaan. Daarom is ervan afgezien een aanwijzingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders te creëren.

Artikel 4. Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als beschermd gemeentelijk cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling

Dit artikel bepaalt o.a. dat bij wijziging (van niet-ondergeschikte aard) van een aanwijzing en bij intrekking van de status als beschermd gemeentelijk cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling dezelfde adviesprocedure geldt als bij onder meer de aanwijzing daarvan; over het voornemen daartoe

vraagt het college advies aan een commissie als bedoeld in artikel 4.18 van de Erfgoedwet. Bij een wijziging van ondergeschikte betekenis kan o.a. gedacht worden aan de plaatsaanduiding i.v.m. verhuizing van een cultuurgoed naar een andere locatie ter plekke of omdat het in tijdelijke bruikleen wordt gegeven aan een museum. Voorts is hier bepaald dat een aanwijzing vervalt zodra het cultuurgoed of de verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft door de minister of een provincie wordt aangewezen als beschermd cultuurgoed of beschermde verzameling.

Artikel 5. Aanwijzing als gemeentelijk monument

Dit artikel regelt de toekenning van de status van gemeentelijk monument aan een monument of archeologisch monument (een tuin en een park vallen binnen het begrip 'monument', natuurlandschap niet). De aanwijzing vergt een belangenafweging tussen het met de aanwijzing te dienen belang en de overige bij de aanwijzing betrokken belangen, waaronder planologische en/of economische belangen of het gebruik van het monument of archeologisch monument. Deze formulering is ontleend aan de artikelen 3.1, eerste lid, en 3.16, tweede lid, van de Erfgoedwet.

Het college heeft beleidsvrijheid bij de aanwijzing van een monument of archeologisch monument als beschermd gemeentelijk monument; er geldt bovendien niet zoiets als de voorheen gehanteerde vijftigjarengrens voor monumenten. Bij de afweging van belangen die daarbij een rol spelen moeten ook de belangen van het gebruik ten opzichte van de te beschermen monumentale waarde uitdrukkelijk en gemotiveerd naar voren komen. Bij de voorbereiding van een aanwijzing moeten deze belangen derhalve in concreto worden onderzocht. Artikel 2 van de oude verordening (vergelijkbaar met het oude artikel 2, eerste lid, van de Monumentenwet 1988) over het gebruik van het monument, keert echter niet terug in deze verordening. Voor de aanwijzing als gemeentelijk monument voegt de bepaling over het gebruik van het (archeologisch) monument geen belang toe dat niet al op grond van artikel 3:4, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) dient te worden meegewogen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gaat het bij een besluit over de aanwijzing als beschermd monument om de afweging van het algemeen belang dat is gemoeid met de bescherming van het cultureel erfgoed tegen de belangen die de eigenaar heeft bij al dan niet aanwijzing. Het gebruik van het monument wordt beschouwd als een aspect van de belangen van de eigenaar en behoeft daarom niet afzonderlijk te worden benoemd.

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

Artikel 6. Voornemen tot aanwijzing

Eerste lid

Ieder monument is gegeven de begripsbepaling van artikel 1.1 van de Erfgoedwet per definitie een onroerende zaak (het gebouw). Ieder archeologisch monument omvat ten minste één onroerende zaak (het terrein, dat vanwege en samen met de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen, gegeven de begripsbepaling van artikel 1.1 van de Erfgoedwet wordt aangemerkt als archeologisch monument). Voor alle zakelijk gerechtigden op de betreffende onroerende zaken is ontvangst van het voornemen van een aanwijzing door burgemeester en wethouders van belang, niet alleen voor de eigenaar. Zie ook artikel 1, onder a, onderdeel 1, jo. artikel 1, onder b, onderdeel 5, van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Onder zakelijk gerechtigden vallen ook hypothecaire schuldeisers ten aanzien van de onroerende zaak.

Tweede lid

De aanwijzing van kerkelijke monumenten vereist voorafgaand overleg met de eigenaar. Het gaat dan per definitie om een monument dat eigendom is van een kerkgenootschap, een zelfstandig onderdeel daarvan, een lichaam waarin kerkgenootschappen zijn verenigd, of van een ander genootschap op geestelijke grondslag en dat uitsluitend of voor een overwegend deel wordt gebruikt voor het gezamenlijk belijden van de godsdienst of levensovertuiging (artikel 1.1 van de Erfgoedwet). Dit lid stemt overeen met de vergelijkbare eis in artikel 3.1 van de Erfgoedwet en artikel 3.2a van de Wabo en doet recht aan de bijzondere positie van het kerkelijk monument als plaats voor het gezamenlijk belijden van godsdienst of levensovertuiging. Dit geldt naast de algemene regel van artikel 4:8 van de Awb op grond waarvan belanghebbenden zoals eigenaren moeten worden gehoord.

Artikel 7. Voorbescherming

Het is wenselijk ook ten aanzien van gemeentelijke monumenten in voorbescherming te voorzien. Dat gebeurt met dit artikel. De voorbescherming start zodra het college het voornemen tot aanwijzing hebben bekendgemaakt aan de zakelijk gerechtigden. Het is vergelijkbaar met de voorbescherming voor rijksmonumenten die voortvloeit uit artikel 5 van de Monumentenwet 1988 (dat,

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

zoals dat luidde voor inwerkingtreding van Erfgoedwet, tot inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft gelden voor rijksmonumenten).

Artikel 8. Advies monumentencommissie

Artikel 15 van de Monumentenwet 1988 blijft van kracht tot de invoering van de Omgevingswet. Op grond van dat artikel dient ten minste in de onderhavige verordening te zijn geregeld de inschakeling van "een commissie op het gebied van de monumentenzorg die in elk geval tot taak heeft te adviseren over aanvragen om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht." Hieraan wordt in dit artikel uitvoering gegeven. Binnen de commissie zijn enkele leden deskundig op het gebied van de monumentenzorg. Hiertoe behoort ook de archeologische monumentenzorg.

De Monumentenwet 1988 laat de ruimte om voor de adviestaak voor monumenten de inschakeling te regelen van een commissie waaraan in de praktijk meer taken in de fysieke leefomgeving zijn toegedicht. In de praktijk wordt de monumentencommissie bijvoorbeeld wel gecombineerd met een commissie voor ruimtelijke kwaliteit. Artikel 8 maakt daarvan gebruik om mogelijk te maken dat vooruitlopend op de Omgevingswet gewerkt kan worden met een bredere gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Nu een voorwaarde van de Omgevingswet zal zijn dat geen leden van het gemeentebestuur deel uitmaken van deze commissie (onder de Monumentwet 1988 geldt dat voor leden van het college), is deze voorwaarde daartoe overgenomen in deze verordening.

Onder de Omgevingswet (artikel 17.9 van het wetsvoorstel zoals dat op 22 maart 2016 is aangenomen door de Eerste Kamer) zal een adviescommissie ingesteld moeten worden die tot taak heeft te adviseren over de aanvragen om een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit, voor zover het andere dan archeologische monumenten betreft. Ook daarbinnen dienen enkele leden deskundig te zijn op het gebied van de monumentenzorg. Het gaat (onder de Omgevingswet) om een adviescommissie met een bredere taak voor de omgevingskwaliteit, waarin de erkenning ligt van het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij (onder de Omgevingswet) zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten. De Omgevingswet maakt uitdrukkelijk een bredere taakstelling van deze commissie mogelijk.

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

Artikel 10. Bekendmaking aanwijzingsbesluit aan rechthebbenden en inschrijving

Eerste lid

Dit artikel geldt naast de algemene verplichting tot bekendmaking van besluiten op basis van de Awb. Ontvangst van de aanwijzing door het college is voor alle zakelijk gerechtigden van belang, niet alleen voor de eigenaar. Zie ook artikel 1, onder a, onderdeel 1, jo. artikel 1, onder b, onderdeel 5, van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Op een aanwijzingsbesluit is deze wet ook van toepassing. Onder zakelijk gerechtigden vallen ook hypothecaire schuldeisers.

Tweede lid

De registratie van de aanwijzing in het gemeentelijk erfgoedregister is een louter administratieve verrichting en niet een besluit. Overigens zal van de aanwijzing ook inschrijving in het gemeentelijke beperkingenregister en in het kadaster plaatsvinden op grond van artikel 1, onder c en e, van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Artikel 11. Aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument

Dit artikel biedt het college de mogelijkheid om in spoedeisende gevallen een monument of archeologisch monument als gemeentelijk monument aan te wijzen. In dat geval wordt de adviescommissie zoals bedoeld in artikel 8 pas ingeschakeld na de voorlopige aanwijzing. De bescherming van paragraaf 4 geldt echter vanaf het moment dat belanghebbenden schriftelijk in kennis zijn gesteld van de voorlopige aanwijzing. Een bezwaarschrift heeft dus geen opschortende werking en daarmee kan de voorlopige aanwijzing dus niet eenvoudig omzeild worden. Als de aanwijzing definitief wordt door de opname in het erfgoedregister loopt deze bescherming door. Als er uiteindelijk geen opname in het erfgoedregister plaatsvindt vervalt de bescherming.

Artikel 12. Wijziging gemeentelijk erfgoedregister, vervallen aanwijzing monument

Dit artikel bepaalt dat op het schrappen uit het register van een aanwijzing als gemeentelijk monument dezelfde procedure geldt als bij de aanwijzing daarvan. Voorts is hierin bepaald dat de aanwijzing als gemeentelijk monument vervalt zodra een monument is opgenomen in het rijksmonumentenregister of in een provinciaal erfgoedregister.

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

Artikel 13. Instandhoudingsplicht gemeentelijk monument

Dit artikel is voor gemeentelijke monumenten naar analogie met artikel 11, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 geschreven, zoals dat is gewijzigd door artikel 10.18 van de Erfgoedwet, met inbegrip van de instandhoudingsplicht die daarbij is geïntroduceerd.

Artikel 14. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument

Dit artikel is gebaseerd op artikel 2.2 van de Wabo en inhoudelijk grotendeels gelijk aan de oude verordening.

In het tweede lid is bepaald dat in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning is vereist. In de Richtlijnen Onroerend Erfgoed Groningen 2016 wordt nader uitgewerkt in welke gevallen een wijziging aan een gemeentelijk monument vergunningvrij uitgevoerd kan worden.

In het vierde lid is de inschakeling van de monumentencommissie als bedoeld in artikel 8 geregeld. Deze commissie kan in ieder geval om advies worden gevraagd wanneer

- het gemeentelijk monument eigendom is van de gemeente Groningen;
- de aanvraag om omgevingsvergunning complex is;
- de aanvraag politiek gevoelig ligt;
- er bezwaar of beroep is ingesteld.

Artikel 16. Weigeringsgronden

In het eerste lid ligt op grond van de belangenafweging die moet worden gemaakt tevens besloten dat rekening wordt gehouden met het gebruik van het monument. In het tweede lid is voor wat betreft de vereiste overeenstemming met de eigenaar van een kerkelijk monument aangesloten bij artikel 3.2a van de Wabo.

Artikel 17. Advies omgevingsvergunning rijksmonument

Zie de toelichting bij artikel 8. De term "rijksmonument" is gedefinieerd in artikel 1.1 van de Wabo (op grond van artikel 10.9 van de Erfgoedwet). De procedure inzake deze omgevingsvergunning is geregeld in die wet. De gemeenteraad is

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

verplicht om de inschakeling van een commissie die adviseert over omgevingsvergunningen bij rijksmonumenten te regelen bij verordening (artikel 15 van de Monumentenwet 1988).

Artikel 18. Aanwijzing als beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

Dit artikel geeft de mogelijkheid aan de gemeenteraad om gemeentelijke stads- en dorpsgezichten aan te wijzen, die vervolgens krachtens het bestemmingsplan moeten worden beschermd. Dit is vergelijkbaar met de thans nog geldende artikelen 35 en 36 van de Monumentenwet 1988; echter zonder de plicht de minister te horen. Artikel 36 van de Monumentenwet 1988 zal vervallen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarna is het aanwijzen van gemeentelijke stads- en dorpsgezichten mogelijk via het omgevingsplan. Voor de bescherming van rijksmonumenten binnen het gemeentelijke stads- en dorpsgezicht geldt artikel 11 van de Monumentenwet en van gemeentelijke monumenten artikel 13 van deze verordening. Ook het Rijk zal de bescherming van stads- en dorpsgezichten van landelijke betekenis dan op basis van de Omgevingswet regelen via een instructie aan de gemeenten, die zij moeten overnemen in hun omgevingsplan.

Artikel 19. Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als beschermd gemeentelijke stads- en dorpsgezicht

Dit artikel bepaalt o.a. dat bij wijziging (van niet-ondergeschikte aard) van een aanwijzing en bij intrekking van de status als beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht dezelfde procedure geldt als bij de aanwijzing daarvan. Voorts is hier bepaald dat een aanwijzing vervalt zodra het stads- en dorpsgezicht waarop de aanwijzing betrekking door de minister of een provincie wordt aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Bij een wijziging van ondergeschikte betekenis kan o.a. gedacht worden aan wijzigingen i.v.m. de verandering van bijvoorbeeld straatnamen of huisnummers.

Artikel 20. Verbodsbepaling en aanvraag vergunning

Artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo geeft het college de mogelijkheid om op basis van deze verordening het slopen in een beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht aan een omgevingsvergunning te onderwerpen. Daaraan is hier uitvoering gegeven.

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

Artikel 21. Strafbepaling

Deze strafbepaling is uitsluitend voor overtreding van de instandhoudingsplicht van artikel 13 en de nadere regels krachtens artikel 14, derde lid, noodzakelijk. De strafbaarstelling van handelen zonder of in strijd met de voorschriften van de omgevingsvergunning voor gemeentelijke monumenten is via de Wabo en de Wet op de economische delicten (artikel 1a) geregeld. Langs deze weg is ook overtreding van artikel 14, eerste lid, en 20, eerste lid, van deze verordening strafbaar.

Artikel 22. Toezichthouders

Toezichthouders zijn personen die bij of krachtens wettelijk voorschrift belast zijn met het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift (artikel 5:11 Awb). Toezichthouders kunnen zowel individueel als categoriaal worden aangewezen. In de artikelen 5:15 tot en met 5:19 Awb worden bevoegdheden aan toezichthouders toegekend.

Op basis van artikel 5:15 Awb is een toezichthouder bevoegd elke plaats te betreden met uitzondering van woningen zonder toestemming van de bewoner. 'Plaatsen' is daarbij een ruim begrip en omvat niet alleen erven en andere terreinen, maar ook gebouwen (niet-woningen). Uit artikel 5.13 van de Wabo volgt dat de ambtenaren die op grond van artikel 22, eerste lid, belast zijn met het toezicht op de naleving ter zake van het bepaalde bij of krachtens de Wabo, voor zover het betreft activiteiten als bedoeld in artikel 2.2, daarnaast ook bevoegd zijn, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning te betreden zonder toestemming van de bewoner.

Artikel 23. Instandhoudingsbepaling

Op grond van artikel 5.2 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden, vastgelegd te worden in een zogeheten *Malta-proof*-bestemmingsplan. Met de invoering van deze verplichting is de bescherming van archeologische waarden in beginsel ruimtelijk geborgd. Er is echter nog een aantal bestemmingsplannen van kracht van vóór de invoering van deze eisen. Gelet op de geldigheidstermijn van een bestemmingsplan van tien jaar, zal dit ook nog enige jaren mogelijk blijven. Om, mede gelet op de verplichtingen van het Verdrag van Malta, ook voor de gronden waar deze 'oude' bestemmingsplannen nog gelden de

Raadsvoorstel - Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017

bescherming van archeologische waarden te verzekeren, is dit artikel opgenomen. Het oogmerk van dit artikel is om ervoor te waken dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord, tenzij daaraan aandacht is besteed die gelijkwaardig is aan waartoe artikel 5.2 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht, bijvoorbeeld door middel van de verwachtingskaarten, een omgevingsvergunning of eigen onderzoek dat aan die eisen kan voldoen.

In afwijking van het VNG-model is in artikel 23 bepaald dat er een vergunning nodig is voor verstoringen in een archeologisch verwachtingsgebied, waarna een opsomming volgt van categorieën gevallen waarin geen vergunning vereist is.

De inhoud van dit artikel is gelijklopend aan zijn voorganger, t.w. artikel 13 van de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen.

Raadsvoorstel - Krediet Europapark

Raadsvoorstel



Onderwerp **Krediet Europapark**

Registratienr. 6044912 Steller/telnr. mardoo1r/ 8111 Bijlagen 0

Classificatie Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder van der schaaft Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. voor de grondexploitatie Europapark voor de periode vierde kwartaal 2016 tot en met tweede kwartaal 2017 een aanvullend uitvoeringskrediet van € 2.100.000,- beschikbaar te stellen, waarmee het totaal beschikbaar gestelde krediet uitkomt op € 97.654.000,-;
- II. de kosten te dekken uit de grondexploitatie Europapark, zoals vastgesteld door uw raad op 16 december 2015 (nr. 5j);
- III. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau te wijzigen.

Samenvatting

Zoals bekend worden grondexploitaties jaarlijks herzien en wordt tegelijkertijd een (aanvullend) uitvoeringskrediet aangevraagd. Dit jaar leggen we de herzieningen later dan normaal (april 2014) voor aan de raad. Bij de grondexploitatie Europapark verwachten we voor april een overschrijding van het krediet en moet het krediet vooruitlopend op de herziene grondexploitatie worden verhoogd. We stellen daarom voor het uitvoeringskrediet van de grondexploitatie Europapark te verhogen met € 2.100.000,- tot een totaal van € 97.654.000,-.

De voornaamste reden is dat een aantal kostenposten in de actuele GREX niet of lager waren meegenomen (zie aanleiding en doel). Daarnaast wordt de jaarlijkse herziening vier maanden later dan gebruikelijk aan de raad voorgelegd, waardoor we een langere periode moeten overbruggen. De planning is nu, dat de herziening van deze en andere grondexploitaties uit 2015 in april 2017 wordt behandeld in de raad. Dit heeft te maken, zoals gemeld, met de inwerkperiode van de nieuwe accountant.

De aanvulling van het krediet wordt meegenomen in de grondexploitatie.

B&W-besluit d.d.: 24 november 2016

Raadsvoorstel - Krediet Europapark

Aanleiding en doel

Bij de grondexploitatie Europapark verwachten we vóór april een overschrijding van het krediet en stellen we voor het krediet vooruitlopend op de herziene grondexploitatie te verhogen met € 2.100.000. Om deze kredietoverschrijding te voorkomen vragen wij uw raad om het krediet te verhogen. Het gaat hier om onvermijdelijke kosten welke worden veroorzaakt door:

- 1) Extra kosten sanering Leijhoeve. Er zit meer vervuiling in de grond dan was voorzien;
- 2) Vertraagde uitgifte grond en daardoor hogere rentelasten. We gingen ervanuit dat we dit jaar meer gronden zouden laten paseren bij de notaris, echter deze staan nu gepland in januari/februari;
- 3) Aankoop gronden Menzis voor bouwrijp maken gronden CPO I en II, deze worden in 2017 weer verkocht aan CPOI en II.

Kortom een aantal tegenvallers in de te maken kosten en de bijbehorende cashflow die bij elkaar opgeteld zouden kunnen leiden tot een kredietoverschrijding aan het einde van het jaar. De tegenvallers worden gedekt uit de risicovoorziening binnen de GREX Europapark.

Kader

GREX Europapark

Financiële consequenties

Er wordt een aanvullend uitvoeringskrediet aangevraagd voor de grondexploitatie Europapark. De begroting zal als volgt worden gewijzigd.

Begrotingswijziging Investerings 2016 Krediet Europapark Grondexploitatie

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- / Collegevoorstel	Krediet Europapark Grondexploitatie
Besluitvorming (orgaan - datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Loopijd	2016-2017
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro	
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Urv	1	2.100	2.100	0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				2.100	2.100	0	

Het krediet is op dit moment € 95.554.000,- De uitgaven tot dit moment zijn circa € 95.380.000,- (3^e kwartaal 2016). Voor de periode tot april 2017 ramen we de uitgaven op € 2.000.000,-. We stellen daarom nu voor het krediet te verhogen met € 2.000.000,-. De verhoging van het krediet wordt gedekt binnen de grondexploitatie.

Bij de herziening van de grondexploitatie wordt het benodigd krediet voor de jaren 2017-2018 geactualiseerd.

Raadsvoorstel - Krediet Europapark

Overige consequenties

Dit voorstel is geen herziening van de grondexploitatie. Deze volgt in april 2017.

Vervolg

In april 2017 krijgt u ter besluitvorming een herziene GREX Europapark waar bovenstaande in is verwerkt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone



Raadsvoorstel

Onderwerp **Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone**

Registratienr. 5979519 Steller/telnr. Theo Zaal /8286, Edwin Mol /8368 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder R. van der Schaaf Raadscommissie Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het grondexploitatiecomplex Reitdiepzone, inclusief de grondexploitatiebegroting, vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.357.000,- (eindwaarde 31-12-2020);
- II. de kosten te dekken uit:
 - € 467.000,- grondopbrengsten;
 - € 284.000,- extra beleidsmiddelen wonen 2016, onderdeel cofinanciering;
 - € 606.000,- bijdragen van derden en subsidies;
- III. het huidige beschikbare krediet van € 645.741,- te verhogen met € 414.259,-, zodat een totaalkrediet van € 1.060.000,- beschikbaar komt voor de jaarschijven t/m 2018;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen;

Samenvatting

Voor de complexen Reitdiepzone en Jongerenhuisvesting Friesestraatweg 145 is tot op heden € 645.741,- krediet c.q. exploitatie werken derden beschikbaar gesteld.

Tot en met juni 2016 waren de uitgaven € 593.193,-.

Tot medio 2016 vonden er nog gesprekken plaats met de ontwikkelende partij voor de locatie Friesestraatweg 137a (het voormalige tuincentrum). Hierdoor was tot dat moment de omvang van de nog te realiseren kosten en opbrengsten onvoldoende inzichtelijk voor het gericht aanvragen van aanvullend krediet plus bijbehorende dekking.

Begin juni 2016 is de koopovereenkomst voor deze locatie door de betrokken partijen ondertekend en is extra beleidsmiddelen wonen 2016, onderdeel cofinanciering in te zetten, waardoor we nu kunnen overgaan tot het aanvragen van het benodigde aanvullende krediet.

In onze ontwikkelingszones (dus ook Reitdiepzone) willen we dat tijd, geld en kwaliteit integraal benaderd worden. Het beste instrument om die integrale benadering te borgen is een (integrale) grondexploitatie.

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het vaststellen van de grondexploitatie Reitdiepzone en akkoord te gaan met het ophogen met € 414.259,- van het huidige krediet en de huidige dekking, namelijk van € 645.741,- naar € 1.060.000,-.

B&W-besluit d.d.: 22 november 2016

Afgehandeld en naar archief Parsaf Datum

Raadsvoorstel - Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone

Aanleiding en doel

De complexen Reitdiepzone (plankostencomplex) en Jongerenhuisvesting Friesestraatweg 145 (exploitatie werken derden) hebben een totaalkrediet ter hoogte van € 645.741,-. Tot en met juni 2016 waren de uitgaven € 593.193,-. Met de ondertekening van de (ver)koopovereenkomst van het gemeentelijke terrein van het voormalige tuincentrum op de locatie Friesestraatweg 137A, de ondertekening van de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij op een deel van de Brivec-locatie en een aanstaande ondertekening van de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij op de voormalige ACM-locatie, is duidelijk dat het huidig beschikbaar gestelde krediet niet toereikend zal zijn. Daarnaast spelen nog een aantal andere kwesties, waarvoor eveneens extra krediet nodig is.

Het aan te vragen, aanvullend krediet van € 414.259,- bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1) Aanvullende plankosten met betrekking tot de Reitdiepzone in het algemeen en de toekomstig te (her)ontwikkelen locaties van (voormalig) ACM en (huidig) Brivec ten noorden van de Pleiadenlaan in het bijzonder;
- 2) Kosten voor de ontwikkeling van de locatie Friesestraatweg 137a (het voormalige tuincentrum).

Per saldo levert de voorgenoemde verkoop van de locatie Friesestraatweg 137a meer op dan de kosten die we als gemeente moeten maken. De plus onder de streep bij deze verkoop dient als dekking voor zowel het huidige als het aanvullende krediet (zie verder onder kopje '*Financiële consequenties*').

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het vaststellen van de grondexploitatie Reitdiepzone en akkoord te gaan met het ophogen met € 414.259,- van het huidige krediet en de huidige dekking, namelijk van € 645.741,- naar € 1.060.000,-.

Kader

De aangeboden grondexploitatie van de Reitdiepzone geeft inzicht in de kosten en opbrengsten en is als vertrouwelijk stuk als bijlage meegezonden.

Argumenten en afwegingen

Voor de complexen Reitdiepzone en Jongerenhuisvesting Friesestraatweg 145 is een krediet c.q. exploitatie werken derden verleend van € 645.741,-. De gemaakte kosten tot en met juni 2016 waren € 593.193,-. Het huidig beschikbaar gestelde krediet c.q. exploitatie werken derden in combinatie met het aan te vragen, aanvullend krediet komt uit op € 1.060.000,-. Deze benodigde kredietophoging willen we via dit raadsvoorstel formeel door uw raad bekrachtigen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

De dekking van het al verleende totaalkrediet (deels in combinatie met exploitatie werken derden) bestaat uit de volgende drie onderdelen:

- 1) € 220.000,- vanuit de post ISV-bouwlocaties;
 - 2) € 100.000,- vanuit BLS;
 - 3) € 325.741,- vanuit bijdragen uit toekomstige deelontwikkelingen.
- Totaal: € 645.741,-.

Van deze € 645.741,- is tot en met juni 2016 € 410.495,- daadwerkelijk aan dekking ingeboekt. Het resterende bedrag van € 235.246,- dient te zijner tijd nog binnen te komen, o.a. via de resterende bijdrage die we conform de aangegane exploitatieovereenkomst nog hebben te ontvangen van de ontwikkelende partij op de Woldringlocatie (= Friesestraatweg 145) en via de verkoop van de locatie Friesestraatweg 137a.

Door deze laatste verkoop, de inzet van extra beleidsmiddelen wonen 2016, onderdeel cofinanciering, de aangegane exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer voor de Brivec-locatie ten noorden van de Pleiadenlaan en de nog aan te gane exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer voor de voormalige ACM-locaties er eveneens dekking voor het aangevraagde aanvullend krediet voor de jaren tot en met 2018.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone

In onze ontwikkelingszones (dus ook Reitdiepzone) willen we dat tijd, geld en kwaliteit integraal benaderd worden. Het beste instrument om die integrale benadering te borgen is een (integrale) grondexploitatie. De grondexploitatie van de Reitdiepzone heeft € 1.357.000,- begroot staan voor de periode tot en met 2020. Ten aanzien van het aanvragen van een deelkrediet staat voor de periode tot en met 2018 € 1.060.000,- begroot. We stellen u voor om tot en met 2018 een aanvullend krediet van € 414.259,- beschikbaar te stellen. Hiermee komt het totale beschikbaar te stellen krediet op € 1.060.000,-. Doordat voor de grondexploitatie tot en met 2020 eenzelfde dekking van eveneens € 1.357.000,- tegenover staat, is voor de grondexploitatie van de Reitdiepzone het te verwachten resultaat op eindwaarde (31-12-2020) budgettair neutraal.

Overige consequenties

Kansen en risico's

1. Verdragingsrisico

Om de verschillende initiatieven binnen de Reitdiepzone in de praktijk gerealiseerd te zien worden, moet o.a. per initiatief het huidige bestemmingsplanregime worden aangepast naar de gewenste, nieuwe functiebestemming.

Het tijdsplan en de benodigde personele inspanning (lees: plankosten) om zo'n benodigde bestemmingsplanwijziging doorgevoerd te krijgen, brengen voor de grondexploitatie Reitdiepzone de nodige kosten met zich mee, welke nu zijn meebegroot. Tegenover deze kosten staan bijdragen c.q. grondopbrengsten begroot.

Wanneer bepaalde bestemmingsplanwijzigingen niet of pas veel later in de tijd kunnen worden doorgevoerd, dan kan dit zijn financiële weerslag hebben op de grondexploitatie.

2. Uitvoeringsrisico Friesestraatweg 137a

Er is een beperkt bedrag meebegroot in geval van verrekening van een aantal stelposten met de ontwikkelende partij en mogelijke andere onvoorziene zaken binnen deze grondexploitatie. Gedurende het uitvoeringsproces – onder regie van de ontwikkelende partij – dient goed te worden gemonitord of en zo ja, voor hoeveel er verrekend moet worden ten nadele van de gemeente. Ditzelfde geldt voor eventuele onvoorziene kosten.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2016 Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- Collegevoorstel	Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2016 t/m 2018
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging					Bedragen x 1.000 euro	
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	414	414	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				414	414	0

Raadsvoorstel - Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone

Vervolg

Voor deze grondexploitatie is de looptijd voorsnog gezet op de periode t/m 2020. Na 2020 is de Reitdiepzone naar verwachting zeker nog niet uitontwikkeld. De looptijd van deze grondexploitatie zal naar verwachting in een volgende herziening(en) verlengd worden. Mochten er bijvoorbeeld in de tussentijd in de Reitdiepzone nieuwe initiatieven worden opgestart en/of leiden tot concrete (uitvoerings)projecten, dan worden deze tussentijds toegevoegd aan deze totale grondexploitatie Reitdiepzone. Een goed voorbeeld van een te verwachten tussentijdse toevoeging betreft de voormalige GEM-betonlocatie, welke in eigendom is van de gemeente Groningen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Grondexploitatie 2016
Reitdiepzone

GEHEIM

**Grondexploitatie 2016
Reitdiepzone**

Algemene gegevens

Complexnummer	7000660
Programmacategorie	Woningbouw
Projectleider	Theo Zaal
Planeconoom	Edwin Mol
Versiedatum	14 november 2016

De locaties in de Reitdiepzone zijn de afgelopen jaren betrokken geweest bij Intense Stad, Intense Laagbouw en Jongerenhuisvesting.

Tot enige jaren geleden werd dit complex Westelijke ringweg/Reitdiepzone genoemd. Sinds enkele jaren is de naam van dit complex ingekort tot Reitdiepzone. Het project beperkt zich tot de aanpak van de gronden aan de oostzijde van de Friesestraatweg. Momenteel wordt door zowel de markt als door de gemeente gewerkt aan een aantal locatieontwikkelingen.

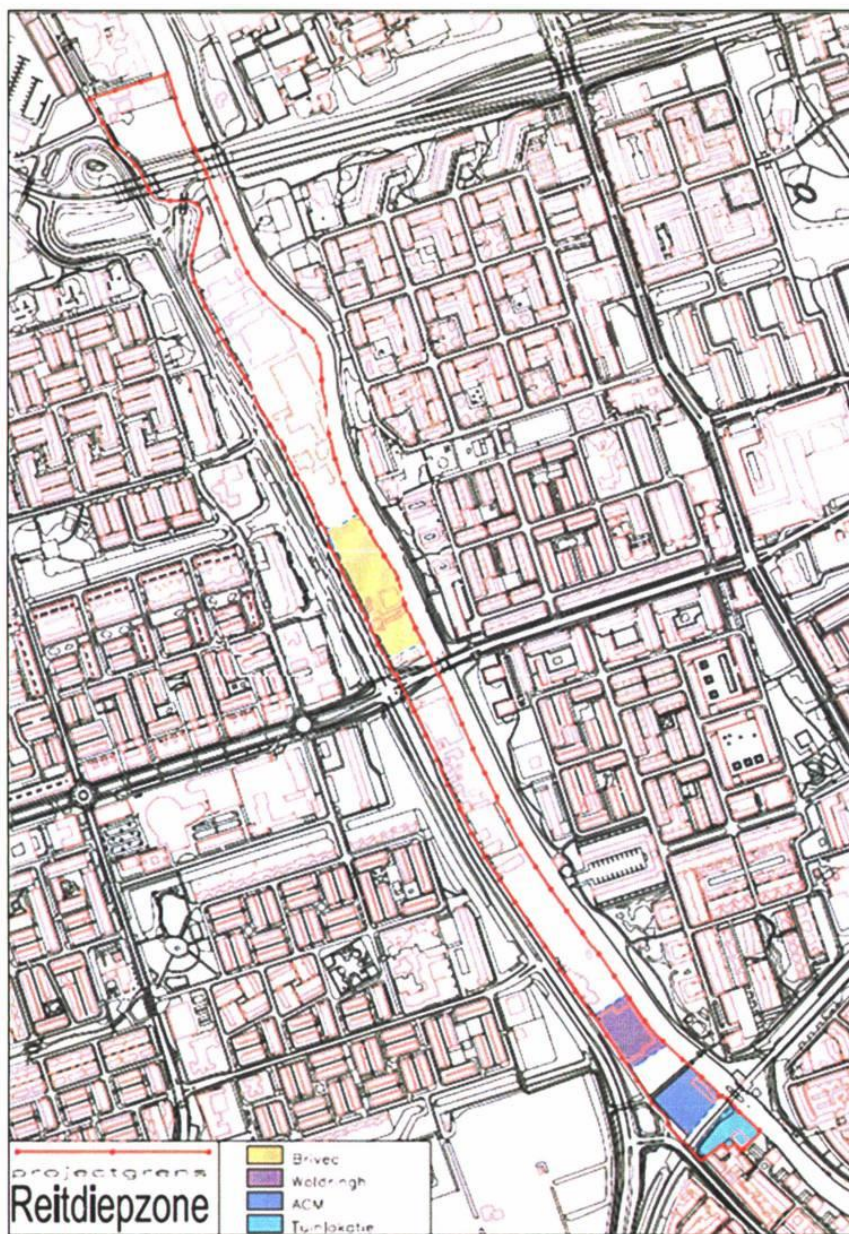
Gebiedsbegrenzing

De Reitdiepzone is gelegen in het noordwestelijke deel van de stad. De gebiedsbegrenzing is als volgt te omschrijven: aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de Friesestraatweg, aan de oostkant door het Reitdiep, in het zuiden door het voormalige tuincentrum (Friesestraatweg 137A) en in het noorden door de locatie in eigendom bij een externe partij, waar de noordelijke en de westelijke ringweg elkaar kruisen, zie de kaart van het exploitatiegebied op de volgende pagina. Friesestraatweg 137A, de Woldring-locatie (= Friesestraatweg 145) en de Brivec-locatie ten noorden van de Pleiadenlaan zijn op dit moment binnen deze grondexploitatie de locaties waar concrete afspraken liggen die de gemeente Groningen opbrengsten zal doen genereren, en waar tegenover ook (gemeentelijke) kosten worden gemaakt.

Bij Friesestraatweg 137A betreft het een toekomstige grondtransactie, waarvan de koopovereenkomst met de ontwikkelende partijen begin juni 2016 is ondertekend. Bij Friesestraatweg 145 betreft het een afgesloten exploitatieovereenkomst uit november 2014 met de betreffende ontwikkelende partij van deze locatie. En tot slot bij de Brivec-locatie betreft het eveneens een afgesloten exploitatieovereenkomst uit september 2016 met de daar betreffende ontwikkelende partij.

Wij zijn momenteel in gesprek met een initiatiefnemer die woningbouw wil ontwikkelen op de voormalige ACM-locatie. Deze partij heeft inmiddels van ons een nog te ondertekenen exploitatieovereenkomst ontvangen.

Kaart exploitatiegebied



Reitdiepzone 2016

2

GEHEIME BIJLAGE ex art 25 Gemeentewet, lid 3 Grondexploitatie 2016 . . .

Ruimtegebruik

Voor de Reitdiepzone is geen ruimtegebruikskaart opgesteld. Op dit moment zijn er drie deellocaties actief, Friesestraatweg 137A en Friesestraatweg 145 en de Brivec-locatie, waarbij de betreffende initiatieven te zijner tijd volledig door de betreffende ontwikkelende partijen zelf worden gerealiseerd. Hierdoor ontbreekt een exacte invulling en daarmee de toedeling van toekomstig ruimtegebruik op deze locaties.

Financiële gegevens

	Begroting 2016
Prijspeil	2016
Rekenrente	2,37%
Index kosten	2,00 %
Index opbrengsten	n.v.t.
(Voorlopige) resterende looptijd	5 jaren (1-1-2016 t/m 2020)

Voor deze grondexploitatie is de looptijd vooralsnog gezet op nog vijf resterende jaren t/m 2020. Na 2020 is de Reitdiepzone naar verwachting zeker nog niet uitontwikkeld. De looptijd van deze grondexploitatie zal naar verwachting in de komende herziening(en) verlengd worden. Mochten er naast de huidige initiatieven bijvoorbeeld in de tussentijd in de Reitdiepzone nieuwe initiatieven worden opgestart en/of leiden tot concrete (uitvoerings)projecten, dan worden deze tussentijds toegevoegd aan deze totale grondexploitatie Reitdiepzone. Een goed voorbeeld van een te verwachten tussentijdse toevoeging betreft de voormalige GEM-betonlocatie, welke in eigendom is van de gemeente Groningen.

Uitslag in geld

Gemaakte kosten op 1 juli 2016	€ 0,59 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten op 1 juli 2016	€ 0,41 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 1 juli 2016	€ 0,76 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2016	€ 0,95 miljoen
Resultaatverwachting op 31 december 2020	budgettair neutraal
Contante waarde per 1 januari 2016 bij eventueel verwacht tekort.	n.v.t.
Vorige resultaatverwachting laatst vastgestelde begroting	n.v.t.

GEHEIME BIJLAGE ex art 25 Gemeentewet, lid 3 Grondexploitatie 2016 . . .

Grondexploitatie 2016

Kosten	Boekwaarde per 1-7-2016	Nog te realiseren vanaf 1-7-2016	Totaal t/m 2020
Verwerving	€ 1.000	€ 17.000	€ 18.000
Bodemonderzoek/sanering	€ 7.000	€ -	€ 7.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ -	€ 21.000	€ 21.000
Planontwikkelingskosten	€ 493.000	€ 673.000	€ 1.165.000
Voorbereiding en toezicht	€ 23.000	€ 14.000	€ 37.000
Bijdrage aan overige	€ -	€ 50.000	€ 50.000
Rente	€ 69.000	€ 10.000	€ 59.000
Totale kosten	€ 593.000	€ 764.000	€ 1.357.000

Opbrengsten	Boekwaarde per 1-7-2016	Nog te realiseren vanaf 1-7-2016	Totaal t/m 2020
Grondopbrengsten woningbouw	€ -	€ 467.000	€ 467.000
Gemeentelijke bijdragen en subsidies	€ 320.000	€ 284.000	€ 604.000
Overige (externe) bijdragen	€ 90.000	€ 196.000	€ 286.000
Totaal opbrengsten	€ 410.000	€ 947.000	€ 1.357.000

Geïnvesteerd vermogen	€ 183.000		
Toekomstige kasstroom		€ 183.000	
Prognose			€ -
Budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2020			

Bedragen afgerond op duizendtallen

Verschillenanalyse grondexploitatie 2016 versus eerdere grondexploitatie

N.v.t.

Toelichting op de kosten

- *Verwerving (€ 18.000)*
Boekwaarde tot en met juni 2016 is € 1.100.
Voor de herontwikkeling van de locatie aan de Friesestraatweg 137A dient nog een strook grond te worden aangekocht. Deze strook zal eerst door de gemeente worden verworven om vervolgens door te verkopen aan de ontwikkelende partij van deze locatie. Binnen deze hoofdkostenpost is voor deze aankoop een bedrag begroot van circa € 17.000, inclusief bijkomende kosten.
- *Bodemonderzoek / sanering (€ 7.000)*
Boekwaarde tot en met juni 2016 is € 7.000.
- *Bouw- en woonrijpmaken (€ 21.000)*
Er is binnen deze grondexploitatie € 21.000 meebegroot in geval van verrekening van een aantal stelposten met de ontwikkelende partij en mogelijke andere onvoorziene zaken.
Het bouw- en woonrijpmaken van de locatie aan de Friesestraatweg 137A gebeurt op kosten en onder regie van de ontwikkelende partij. Voor een aantal kostenposten heeft de

ontwikkende partij in zijn eigen begroting stelposten opgenomen, waarbij is afgesproken dat de uiteindelijke werkelijke (positieve en/of negatieve) verschillen op deze stelposten worden verrekend met de gemeente.

Ten aanzien van de te verrekenen stelposten – *in de basis te betalen door de ontwikkelende partij* – gaat het om de volgende items:

- Stelpost slopen opstallen → € 15.000;
- Stelpost afvoeren extra gronden bij vervanging aantal leidingen → € 19.500.

Wat de ontwikkelende partij in de praktijk voor deze stelposten meer of minder aan kosten kwijt is, komt ten laste of ten gunste van deze grondexploitatie.

- *Planontwikkelingskosten (€ 1.165.000)*

Boekwaarde tot en met juni 2016 is € 493.000, waarvan € 435.000 betrekking heeft op de eerdere planontwikkelingskosten Reitdiepzone en € 58.000 met betrekking tot gemaakte planontwikkelingskosten Woldringlocatie (Friesestraatweg 145).

Wat resteert is een begroot restbedrag van € 673.000. Van dit bedrag heeft € 368.000 betrekking op de volgende items:

- Woldring-locatie
- Voormalig tuincentrum
- Brivec-locatie
- ACM-locatie
- Algemene plankosten Reitdiepzone

Eén van de onderdelen waar de algemene plankosten Reitdiepzone voor is in te zetten, is het maken van een update van de ontwikkelstrategie voor de Reitdiepzone. Deze ontwikkelstrategie dient een kader te plaatsen en een beeld te schetsen van de toelaatbaarheid van (potentiële) ontwikkelmogelijkheden in dit gebied.

Voor de voormalige GEM-betonlocatie is het nog niet uitgesloten, maar op de huidige betreffende ontwikkellocaties doen we als gemeente het bouw- en woonrijpmaken niet zelf. Planontwikkelingskosten daarentegen maken we wel. Een gebruikelijk te hanteren normering plankosten voor grondexploitatie is hierdoor niet toegepast op deze grondexploitatie.

Voor de voormalige GEM-betonlocatie is € 304.000 plankosten mee begroot. Voor deze eigen gemeentelijke locatie komen naar verwachting allerlei aanloopkosten, zoals ontwikkel- ontwerp- en onderzoekskosten en kosten voor het laten wijzigen van het huidige bestemmingsplan.

- *Voorbereiding- & toezicht (€ 37.000)*

Boekwaarde tot en met juni 2016 is € 23.000. Onder andere voor het kunnen verrichten van een correcte afstemming en overdracht is voor de locatie aan de Friesestraatweg 137A € 14.000 aan interne voorbereiding- en toezichtkosten meebegroot.

- *Bijdragen aan overige (€ 50.000)*

Het college heeft besloten aan Tuin in de Stad – voorheen gevestigd op het voormalig tuincentrum aan de Friesestraatweg 137A – een bijdrage van € 35.000 te doen voor verplaatsing- en herstartkosten. Daarnaast krijgt Tuin in de Stad voor de eerste vijf jaar een tijdelijke verlaging van de huur voor de nieuwe locatie op Westpark. Na vijf jaar zit het huurbedrag weer op het normale niveau. In deze aanlooperperiode betaalt Tuin in de Stad € 15.000 minder huur. Per saldo komt de totale bijdrage richting Tuin in de Stad uit op € 50.000.

Op 10 november 2015 heeft het college besloten dat het burgerinitiatief Tuin in de Stad moet verplaatsen om woningbouw op de locatie Friesestraatweg 137A mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft op 16 december 2015 conform dit voorstel besloten. Met Tuin in de

Stad is vervolgens overleg geweest over een alternatieve locatie, wat leidde tot Westpark als de locatie waar Tuin in de Stad graag opnieuw wil beginnen.

Tuin in de Stad heeft een plan en een begroting opgesteld voor deze herstart op Westpark. Aan de hand van dit voorstel is gesproken over de mogelijkheden die deze locatie biedt en over de bovenstaande financiële bijdrage die Tuin in de Stad in staat stelt om opnieuw te beginnen. Op Westpark is geen bebouwing aanwezig en nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd. Om met activiteiten te kunnen starten moet er in ieder geval een ruimte aanwezig zijn om bijeenkomsten te organiseren en materialen op te slaan. Een bedrag van maximaal € 35.000 maakt het mogelijk om een bouwvergunning aan te vragen, de nutsvoorzieningen aan te sluiten en een eerste gebouw te realiseren. Met veel zelfwerkzaamheid en inzet van vrijwilligers kan Tuin in de Stad een start maken met haar sociale en educatieve activiteiten op deze nieuwe plek in het Westpark.

- *Rente (€ 59.000)*

Boekwaarde tot en met juni 2016 is € 69.000 en de resterende, nog begrote rente is -/€ 10.000. In totaal staat er daarmee € 59.000 begroot aan rente.

Toelichting op de opbrengsten

- *Grondverkoop woningbouw (€ 467.000)*

Voor de gemeentelijke locatie Friesestraatweg 137A is tussen de gemeente Groningen en de ontwikkelende partij een grondprijs overeengekomen van € 450.000¹. De ontwikkelende partij heeft daarbij voor eigen rekening en onder eigen regie te zorgen voor het bouw- en woonrijpmaken van deze locatie, inclusief een aantal te verrekenen stelposten. Daarnaast staat voor de doorverkoop van de door ons nog te verwerven grondstrook aan deze ontwikkelende partij € 17.000 begroot.

- *Gemeentelijke bijdragen (€ 284.000)*

Vanuit de extra beleidsmiddelen wonen 2016, onderdeel cofinanciering (ook wel intensiveringsmiddelen genoemd) volgt een bijdrage van € 284.000.

¹ In de collegebrief van 19 november 2015 (ons kenmerk: 5344083) met het onderwerp *Wensen en bedenkingen Effectanalyse en voorstel Onderwerp Friesestraatweg 137a, Tuin in de Stad* was tevens het rapport *'Effectanalyse Friesestraatweg 137a'* als bijlage toegevoegd. In deze bijlage stond als grondverkoop nog een verwachte grondopbrengst vermeld van € 650.000,-, zie volgende citaat uit deze bijlage, *hoofdstuk 5. Effecten woningbouw*, onder kopje *Financieel/economische effecten*, p. 23: *"De verwachte opbrengst van de grondverkoop voor de gemeente Groningen bedraagt ongeveer € 650.000,-. Dit bedrag is naar verwachting beschikbaar na aftrek van de kosten die de gemeente maakt voor het saneren en bouwrijp maken van de grond, en de sloop van de opstallen (kassen en overige onroerende zaken)...."*

In juni 2016 is de koopovereenkomst ondertekend tussen gemeente Groningen en de ontwikkelende partij, waarbij als (uiteindelijke) grondverkoop € 450.000,- is overeengekomen.

Het verschil tussen het in december 2015 genoemde bedrag van € 650.000,- met het uiteindelijke overeengekomen bedrag van € 450.000,- in juni 2016 – is hoofdzakelijk het gevolg van de volgende twee tussentijdse ontwikkelingen:

- De ontwikkelende partij heeft inmiddels op zich genomen om alle deelonderzoeken zelf te gaan uitvoeren. Dit scheelt in de gemeentelijke plankosten;
- Tijdens de civieltechnische uitwerking is gebleken dat er een gietijzeren transportleiding voor water, vanwege gevoeligheid voor plotselinge belastingen dient te worden vervangen. Deze leiding zou niet hoeven te worden vervangen op basis van de reguliere verbetering van het waterleidingnet en vindt voor rekening van opdrachtgever plaats. In dit leidingtracé is een verontreiniging met PAK signaleerd. Dit civieltechnisch risico neemt de ontwikkelende partij op zich en is in mindering gebracht op de oorspronkelijke koopsom.

GEHEIME BIJLAGE ex art 25 Gemeentewet, lid 3 Grondexploitatie 2016 . . .

- *Subsidies (€ 320.000)*
In eerdere jaren is vanuit ISV-bouwlocaties € 220.000 binnengekomen, evenals € 100.000 vanuit BLS.
- *Bijdragen derden (€ 286.000)*
Boekwaarde tot en met juni 2016 is ruim € 90.000, waarvan een groot deel afkomstig is van een exploitatiebijdrage met betrekking tot de Woldringlocatie. De resterende exploitatiebijdrage voor deze locatie volgt na het onherroepelijk worden van het aangepaste bestemmingsplan, conform de overeengekomen afspraken in de afgesloten exploitatie-overeenkomst.
Zoals beschreven onder het kopje *gebiedsbegrenzing* hebben we bij de Brivec-locatie in september 2016 een exploitatieovereenkomst afgesloten met de betreffende ontwikkelende partij en zijn we momenteel voor de locatie ACM in gesprek met een initiatiefnemer die hier woningbouw wil ontwikkelen. Hierbij heeft deze partij een nog te ondertekenen exploitatieovereenkomst toegestuurd gekregen.

Kredietoverzicht

Besluit	Nr.	Soort krediet / exploitatie werken derden	Bedrag
RB 22 december 2004	5f	Plankostenkrediet	€ 220.000
RB 26 maart 2008	7a	Aanvullend plankostenkrediet	€ 300.000
		Exploitatieovereenkomst Woldringlocatie	€ 125.741
Totaal verstrekt krediet / exploitatie werken derden *			€ 645.741

Gemaakte en geraamde, nog te maken kosten tot en met 2018,
inclusief aangegane verplichtingen

€ 1.060.000

Benodigd aanvullend krediet tot en met 2018

€ 414.259

* exploitatie werken derden betreft exploitatieovereenkomst Woldringlocatie, ondertekend op 12 nov. 2014

Programmatiegegevens

Bij de herontwikkeling van Friesestraatweg 137A is het uitgangspunt dat de betrokken ontwikkelende partij 20 grondgebonden woningen realiseert.
Bij de Friesestraatweg 145 (Woldring-locatie) biedt het beoogde bouwplan ruimte aan circa 435 wooneenheden voor jongeren en starters op de woningmarkt.
Bij de Brivec-locatie is het exacte aantal wooneenheden op het moment van schrijven nog niet bekend. De laatste concept-plannen laten een mix zien van grondgebonden woningen en appartementen, namelijk bijna 60 grondgebonden woningen en circa 70 appartementen.
Voor de toekomstige (her)ontwikkelingen op de voormalige ACM-locatie is het exacte aantal wooneenheden ook nog niet bekend. Op dit moment laten de laatste concept-plannen van de ontwikkelende partij zo'n 340 wooneenheden zien.

Belangrijkste kansen en risico's

1. *Vertragingsrisico*

Om de verschillende initiatieven binnen de Reitdiepzone in de praktijk gerealiseerd te zien worden, moet o.a. per initiatief het huidige bestemmingsplanregime worden aangepast naar de gewenste, nieuwe functiebestemming.

Het tijdsplan en de benodigde personele inspanning (lees: plankosten) om zo'n benodigde bestemmingsplanwijziging doorgevoerd te krijgen, brengen voor de grondexploitatie Reitdiepzone de nodige kosten met zich mee, welke nu zijn meebegroot. Tegenover deze kosten staan bijdragen c.q. grondopbrengsten begroot.

Wanneer bepaalde bestemmingsplanwijzigingen niet of pas veel later in de tijd kunnen worden doorgevoerd, dan kan dit zijn financiële weerslag hebben op de grondexploitatie. Een voorbeeld is de koopovereenkomst Friesestraatweg 137A. Deze overeenkomst is begin juni 2016 door de betrokken partijen ondertekend. Voor de feitelijke, toekomstige grondtransactie van Friesestraatweg 137A is artikel 5 (= *Notariële akte van eigendomsoverdracht*) van toepassing. Dit artikel luidt als volgt: "*De betaling en levering in eigendom van de onroerende zaak zal geschieden bij een verkoopresultaat van 70%, doch uiterlijk binnen 24 maanden na onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.*"

Wanneer het wijzigen van het bestemmingsplan om wat voor reden onverhoopt niet mocht lukken, dan kan de ontwikkelende partij afzien van grondafname. In dat geval levert deze locatie (vooralsnog) geen concrete grondopbrengst op.

Een ander voorbeeld heeft betrekking op de begrote resterende plankosten. Mede afhankelijk hoe snel een procedure zal verlopen voor de benodigde bestemmingsplanwijziging, bepaalt mede hoe hoog de daaruit voortvloeiende plankosten kunnen uitvallen.

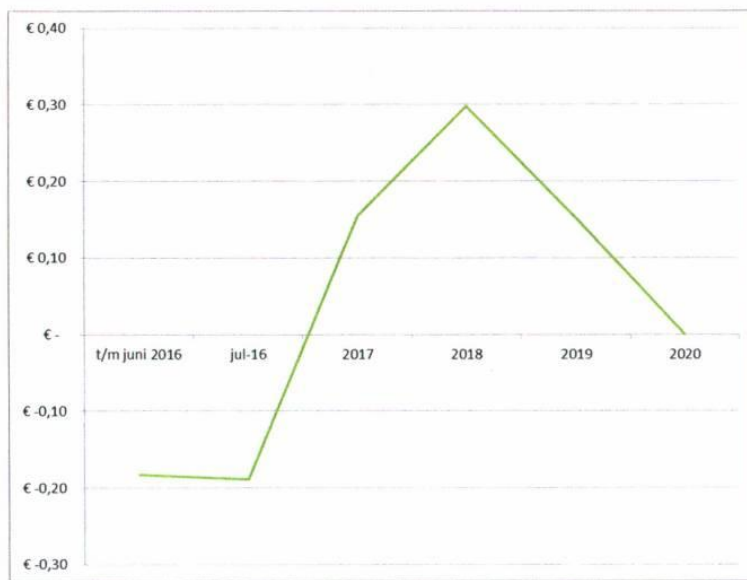
In het meest gunstige geval is het niet nodig om de begrote, nog te maken planontwikkelingskosten in z'n volledige omvang aan te spreken (= kans), maar in het meest ongunstige geval zou er een overschrijding van het begrote restbedrag kunnen ontstaan (= risico).

2. *Uitvoeringsrisico Friesestraatweg 137A*

Er is met betrekking tot Friesestraatweg 137A € 21.000 meebegroot in geval van verrekening van een aantal stelposten met de ontwikkelende partij en mogelijke andere onvoorziene zaken binnen deze grondexploitatie. Een goed voorbeeld van zo'n onvoorziene zaak is het risico op archeologische waarde: in het kader van het wijzigen van bestemmingsplan zal de ontwikkelende partij een verkennend booronderzoek laten uitvoeren en hieraan een plan van aanpak koppelen. Indien de beoogde archeologische waarde nihil is, zullen er buiten het voornoemde onderzoek geen aanvullende kosten worden gemaakt en vindt er geen verdere verrekening plaats. Indien er wel archeologische waarde blijkt te zijn en de te nemen maatregelen in geld zijn omgezet, is afgesproken om dit met de gemeente te verrekenen.

Gedurende het uitvoeringsproces – *onder regie van de ontwikkelende partij* – dient goed te worden gemonitord of en zo ja, voor hoeveel er verrekend moet worden ten nadele van de gemeente. Ditzelfde geldt voor eventuele andere onvoorziene kosten.

Grafiek verloop saldo kosten minus opbrengsten



Bedragen x € 1 miljoen

Binnen deze grondexploitatie gaan op dit moment de meeste kosten voor de baten uit. Zo komen de grondopbrengsten van de locatie Friesestraatweg 137A (voormalig tuincentrum) niet eerder binnen, nadat een WABO-procedure definitief is doorlopen. Bij Friesestraatweg 145 (Woldring-locatie) gaat het soortgelijk: de laatste betaling van de afgesproken bijdrage in de plankosten vindt eveneens plaats op het moment het bestemmingsplan definitief is vastgesteld en onherroepelijk is. Door het tijdig inboeken van de extra beleidsmiddelen wonen 2016, onderdeel cofinanciering slaat dit beeld om: per saldo blijven de baten boven de kosten.

GEHEIME BIJLAGE ex art 25 Gemeentewet, lid 3 Grondexploitatie 2016 . . .

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS omschrijving code	aanslag	periode	boekwaarde 31 dec 2015	boekwaarde 31 dec 2016	aanslag omzet (0%)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
AI	BODEMONDERZOEKSAANERING-		7.480	0	0	0	0	0	0	0	0	7.480
BI	VERWERVING		1.065	0	0	16.812	0	0	0	0	0	17.877
EI	BOUWRIJPAKEN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FI	WOONRIJPAKEN		0	0	0	0	10.000	0	0	0	0	10.000
GI	GRONDSTAMENINGEN		0	0	0	0	0	10.000	0	0	0	10.000
JI	KUNSTWERKEN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KI	PLANNONTWIKKELINGSKOSTEN		460.620	32.066	0	79.203	157.203	123.324	142.000	142.000	0	1.136.416
LI	VOORBEREIDINGEN, TOEZICHT		22.554	0	0	6.873	0	0	0	0	0	29.427
MI	MONITORING EN TOEZICHT		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OI	BIJDRAGE AAN FONDSSEN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PI	BIJDRAGE AAN OVERIGE		0	0	0	50.000	0	0	0	0	0	50.000
	Totaal kosten excl. kostenstijging en rente		491.718	32.066	0	146.014	174.078	140.199	142.000	142.000	0	1.268.076
	percentage kostenstijging		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	kostenstijgfactor		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	KOSTENSTIJGING		0	0	0	0	3.482	5.664	8.692	11.705	0	29.543

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE (basis voor de kredietaanvraag)

PBS omschrijving code	aanslag	periode	boekwaarde 31 dec 2015	boekwaarde 31 dec 2016	aanslag omzet (0%)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
AI	BODEMONDERZOEKSAANERING-		7.480	0	0	0	0	0	0	0	0	7.480
BI	VERWERVING		1.065	0	0	16.812	0	0	0	0	0	17.877
EI	BOUWRIJPAKEN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FI	WOONRIJPAKEN		0	0	0	0	10.200	10.404	0	0	0	20.604
GI	GRONDSTAMENINGEN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JI	KUNSTWERKEN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KI	PLANNONTWIKKELINGSKOSTEN		460.620	32.066	0	79.203	160.347	128.307	150.692	153.705	0	1.164.940
LI	VOORBEREIDINGEN, TOEZICHT		22.554	0	0	7.013	0	7.153	0	0	0	36.720
MI	MONITORING EN TOEZICHT		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OI	BIJDRAGE AAN FONDSSEN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PI	BIJDRAGE AAN OVERIGE		0	0	0	50.000	0	0	0	0	0	50.000
	Totaal kosten incl. kostenstijging, excl. rente en excl. btw		491.719	32.066	0	146.015	177.560	145.864	150.692	153.705	0	1.297.621
	RENTEN TIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE		66.827	2.501	0	1.860	418	-5.300	-5.300	-1.308	0	59.318
	RENTEN TIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE OVER DE BTW		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.	Totaal kosten incl. kostenstijging, incl. rente en excl. btw		558.546	34.567	0	147.875	177.978	140.564	145.392	151.907	0	1.356.939

GEHEIME BIJLAGE ex art 25 Gemeentewet, lid 3 Grondexploitatie 2016 . . .

B. Bijdragen												
PBS code	omschrijving	boekwaarde t/m 31 dec 2015	boekwaarde van jan '16 t/m jan '16	boekwaarde t/m 31 dec 2015	boekwaarde van jan '16 t/m jan '16	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Na alle bijdragen incl. eventuele datum herkomst BTW **												
121	Gemeentelijke bijdragen											0
	- Kerensma 2016		0	2016	2016							0
	- Kerensma 2017		0	2017	2017							0
	- Kerensma 2018		0	2018	2018							0
	- Kerensma 2019		0	2019	2019							0
	- Kerensma 2020		0	2020	2020							0
122	Overige		284.000	2016	2020	142.000						284.000
123	Subsidies											0
127	- B.S.V. subsidies		220.000	2015	2015							220.000
129	- B.S. subsidies		100.000	2015	2020							100.000
136	Bijdragen derden		4.754	2015	2015							4.754
	- bijdr. Stuk B.M.A.R. Verma		79.000	2017	2018		54.000	25.000				79.000
	- bijdrage planmaats kosten K.O. locatie		79.000	2017	2018		54.000	25.000				79.000
137	- bijdrage planmaats kosten Woldroplocatie		125.741	2017	2017		40.000					125.741
138	-		0	2016	2020							0
B.	Totaal bijdragen		370.005	40.000	0	142.000	288.000	50.000	0	0	0	806.005
0												
C. Raming van de opbrengsten												
PBS code	omschrijving	boekwaarde t/m 31 dec 2015	boekwaarde van jan '16 t/m jan '16	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal		
10	Opbrengsten:											
10.1	Grondverkoop wamphouwe		0	0	0	0	0	0	0	0		
10.2	Grondverkoop kantoren/vibetes bedrijfterreinen		0	0	0	0	0	0	0	0		
10.2	Grondverkoop kantoren/vibetes bedrijfterreinen		0	0	0	0	0	0	0	0		
10.2	- vwp sector		0	0	0	0	0	0	0	0		
10.2	- niet inder gespecificeerd		0	0	0	0	0	0	0	0		
	totaal Grondverkoop wamphouwe		0	0	0	0	0	0	0	0		
11	Grondverkoop kantoren/vibetes bedrijfterreinen		0	0	0	0	0	0	0	0		
11.4	totaal Grondverkoop kantoren/vibetes bedrijfterreinen		0	0	0	0	0	0	0	0		
	Totaal opbrengsten excl. opbrengstenlijning		0	0	0	0	0	0	0	0		
	Totaal opbrengsten incl. opbrengstenlijning		0	0	0	0	0	0	0	0		
	Totaal BELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenlijning		0	0	0	0	0	0	0	0		
	Totaal ONBELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenlijning		0	0	0	0	0	0	0	0		
	SALDO A. - B. - C		188.051	-5.353	0	5.875	-343.428	-142.832	146.412	151.907	0	-308
	Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis		188.051	188.573	188.573	-154.855	-297.687	-152.275	-308	0	-100	
	Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis		188.051	188.573	188.573	-154.855	-297.687	-152.275	-308	0	-100	
	Positief exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2020)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Positief exploitatie-resultaat netto opbrengsten incl. medio 2016, afgerond		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Positief exploitatie-resultaat netto opbrengsten incl. medio 2016, afgerond en de afrekeningspost		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bijlage - Lijst van ingekomen collegebrieven R&W december 2016

Lijst van ingekomen collegebrieven voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 december 2016

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)	2-11-2016	bespreken	7-dec-2016
2	Afhandeling vragen en toezeggingen raadscommissies begroting 2017	9-11-2016	op agenda A4a	
3	(voor)ontwerp-bestemmingsplan Selwerderhof e.o.	9-11-2016	t.k.n.	
4	Ontwerp bestemmingsplan grondberging Roderwolderdijk 2016	17-11-2016	t.k.n.	
5	Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten Algemeen Economisch Belang / niet-DAEB	22-11-2016	bespreken	B.1
6	Uitslag ontwikkelcompetitie hoekpand Grote Markt	23-11-2016	t.k.n.	

25-11-2016

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief . . .

Raadsvoorstel



Onderwerp **Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief prestatieafspraken**
Registratienr 5990350 Steller/telnr R. Asschert/ 3678635 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 vast te stellen.

Samenvatting

De basis van het MJP Wonen was de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen 2010 - 2020'. Met de vaststelling van de Woonvisie 'Wonen in Stad' in juni 2015 is de Woonvisie de nieuwe basis voor het MJP Wonen geworden. In deze visie verwoorden we ons woonbeleid voor de komende jaren. We willen een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden, Stadgers die hier al hun helen leven in Stad wonen en Stadgers die hier tijdelijk verblijven. We streven naar een gevarieerd aanbod om in de behoeften van al deze groepen te voorzien.

De woningmarkt in Groningen is de afgelopen jaren snel veranderd. We merken aan alles dat de woningmarkt weer aantrekt. Verkooptijden van bestaande woningen zijn sterk gedaald en verkoopprijzen stijgen. Veel mensen willen weer investeren in een nieuwbouwwoning. Anderzijds zien we ook dat de druk op de sociale huursector groot blijft, onder andere door de grotere groep statushouders die we in de stad een plek willen geven.

Het MJP Wonen geeft aan hoe we de woningmarkt in Groningen de komende jaren in beweging willen houden. Dit doen we door het faciliteren van voldoende nieuwbouwprojecten. Ook moeten we maatregelen bedenken die de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in de stad waarborgen. Onze rol is daarbij divers. Soms zijn we kaderstellend en leggen we beleid vast in bestemmingsplannen en verordeningen. Daarnaast maken we afspraken met corporaties over de sociale huursector en faciliteren we ontwikkelaars, beleggers en particulieren bij de bouw van nieuwe woningen. Het MJP Wonen beschrijft de verschillende woningmarktstrategieën om dit te bereiken. De prestatieafspraken zijn als bijlage bij het MJP Wonen gevoegd.

B&W-besluit d.d.: 15 november 2016

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van het MJP Wonen 2017 - 2020 is de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen 2010 – 2012'. Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. Met de vaststelling van de Woonvisie 'Wonen in Stad' is de Woonvisie de basis geworden. Het doel van het MJP Wonen 2017 - 2020 is om te beschrijven hoe we de komende jaren de woningmarkt in beweging willen houden en hoe we willen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod voor alle woonconsumenten in Stad. De prestatieafspraken met de corporaties komen voort uit de herziene Woningwet. Basis voor de prestatieafspraken wordt gevormd door onze gemeentelijke woonvisie en een gezamenlijk kaderdocument (beide uit 2015). Hierin staan onze gezamenlijke uitgangspunten en ambities voor de komende jaren. Op basis hiervan maken we jaarlijks prestatieafspraken, die we borgen in een uitvoeringsprogramma. Op hoofdlijn gaat het hierbij om voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen, verduurzaming van de huurvoorraad, en een veilige en leefbare woon- en leefomgeving via een gebiedsgerichte aanpak.

Kader

De aanleiding voor het opstellen van het MJP Wonen 2017 - 2020 is de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen 2010 – 2012'. Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. Met het MJP Wonen bieden wij u ook altijd de monitor Jongerenhuisvesting aan. Met uw raad is afgesproken dat wij u met de monitor tweemaal informeren over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. De beide monitoren zitten echter qua tijd zo dicht op elkaar dat er veel overlap is tussen de informatie en de cijfers. Wij hebben daarom besloten de monitor Jongerenhuisvesting nog eenmaal per jaar op te stellen als onderdeel van het MJP Wonen.

Argumenten en afwegingen

Wij behandelen in dit MJP Wonen 2017 - 2020 ook de moties die uw raad heeft ingediend bij de vaststelling van de Woonvisie. Tevens ontvangt uw raad gelijktijdig met dit MJP Wonen ter informatie de prestatieafspraken die wij met de corporaties hebben gemaakt. Met een aparte brief worden u deze ter informatie aangeboden.

Proces prestatieafspraken

We hebben gezamenlijk met alle corporaties en huurdersorganisaties de inhoud uitgewerkt op basis van de afzonderlijke biedingen van de corporaties. Deze biedingen hebben we individueel besproken met elke corporatie en de betreffende huurdersorganisatie(s) en met alle huurdersorganisaties gezamenlijk. Daarnaast hebben we met de raad, de corporaties en huurdersorganisaties op 21 september een werksessie gehouden. Het nu voorliggende uitvoeringsprogramma vormt het resultaat van dit proces. De voorbereiding voor de uitvoeringsafspraken van 2018 starten we direct in 2017 door gezamenlijk de stand van zaken te benoemen. Op basis hiervan bieden de corporaties uiterlijk 1 juli 2017 hun investeringen voor de begroting 2018 bij de gemeente aan. In de 2e helft van 2017 gaan we dan weer in gesprek over de uitvoeringsafspraken.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De nieuwe basis voor het MJP Wonen 2017 - 2020 is de Woonvisie 'Wonen in Stad'. Deze Woonvisie is in juni 2015 door uw raad vastgesteld na een uitgebreid participatietraject.

Financiële consequenties

Het MJP Wonen heeft geen financiële consequenties.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Afgehandeld en naar
archief

Paraaf

Datum

2

Vervolg

Zoals aangekondigd in de brief bij de prestatieafspraken zullen we u in het eerste kwartaal van 2017 uit nodigen voor het gezamenlijk met corporaties en huurdersverenigingen bespreken van de stand van zaken op de huurmarkt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

BIJLAGE

Meerjarenprogramma Wonen 2017-2020

*Gemeente Groningen
november 2016*

1

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Programma Wonen.....	4
3. Woningbouwprogrammering 2017 – 2020.....	7
4. Beleidsmatige projecten.....	22
5. Inzet en investeringsmiddelen.....	25

Bijlagen:

- I. Overzicht woningbouwprojecten 2017 – 2020
- II. Nieuwbouw- en transformatieplannen corporaties 2017 – 2020
- III. Monitor Jongerenhuisvesting tweede kwartaal 2016
- IV. Te beantwoorden moties Woonvisie

1. Inleiding

In onze visie 'Wonen in Stad' (juni 2015) verwoordden we ons woonbeleid voor de komende jaren. We willen een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', Stadgers die hier al hun hele leven in Stad wonen en Stadgers die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben hun eigen wensen en behoeften. Daarom streven we in onze compacte stad naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We hebben daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van onze wijken, woningen en buurten. Met een grotere focus op kwaliteit kunnen we het wonen in de stad ook echt naar ieders zin maken.

In de afgelopen jaren is de stad ondanks (of misschien wel dankzij) de crisis erg snel gegroeid. De populariteit van Groningen als stad om te studeren zorgt voor een blijvende (en groeiende) toestroom van jong talent. En minder dan voorheen vertrekken jongeren na hun studie naar andere delen van het land. De aantrekkingskracht van Groningen als stad om te wonen, werken en te verblijven is onverminderd groot gebleken. Tegelijkertijd komen we uit een periode waarin de woningmarkt het moeilijk had; hypotheke werden niet makkelijk verstrekt, woningcorporaties moesten zich als gevolg van de nieuwe woningwet opnieuw uitvinden en ontwikkelaars en beleggers namen geen risico's meer. Er werden slechts mondjesmaat plannen gemaakt voor nieuwe projecten en de doorstroming op de woningmarkt stagneerde.

Maar dit is in het afgelopen jaar bijzonder snel veranderd. De dynamiek op de woningmarkt in de stad is in rap tempo toegenomen. Verkooptijden van koopwoningen zijn sterk gedaald en vaak wordt de vraagprijs alweer geboden. Het is merkbaar dat veel mensen weer vertrouwen hebben om te investeren in een nieuwe woning. Veelal is sprake van een door de crisis uitgestelde woningvraag. Tegelijkertijd blijft de druk op de sociale huursector groot, onder andere door de grotere groep statushouders die we in de stad een plek willen geven.

De belangrijkste uitdaging van het meerjarenprogramma is dan ook om ervoor te zorgen dat de woningmarkt in Groningen de komende jaren kan blijven bewegen. We zullen de teruggekeerde dynamiek in de woningmarkt moeten faciliteren door voldoende nieuwbouwprojecten in de aanbieding te hebben. Ook moeten we maatregelen bedenken die de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in de stad waarborgen. In dit Meerjarenprogramma Wonen beschrijven we de projecten waar we de komende jaren aan gaan werken om dit te bereiken.

De rol van de gemeente bij het uitvoeren van de projecten is divers. Soms zijn we kader stellend en leggen we beleid vast in bestemmingsplannen en verordeningen. Zo geven we op deze manier bijvoorbeeld invulling aan ons beleid voor jongerenhuisvesting en de verdeling van de woonruimte in de sociale huursector. Daarnaast maken we als gemeente prestatieafspraken met de corporaties in de stad over de sociale huursector en faciliteren we ontwikkelaars, beleggers en particulieren bij de bouw van nieuwe woningen. En tot slot geven we invulling aan het woonbeleid door zelf kavels uit te geven en grondposities van de gemeente in te zetten voor woningbouw. In dit Meerjarenprogramma Wonen komen deze diverse strategieën aan bod.

2. Programma Wonen

Zoals we in onze woonvisie hebben geconstateerd heeft de stad Groningen over het algemeen een zeer aangenaam woonklimaat. De afgelopen decennia hebben we in nauwe samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en onze inwoners veel energie gestoken in het verbeteren van onze stad. In een groot aantal wijken heeft een grondige vernieuwing plaatsgevonden en uit de leefbaarheidsmonitor blijkt dat we hiermee succes hebben gehad. Maar dit is geen reden om het nu rustig aan te doen, integendeel. We staan nog steeds voor een aantal grote uitdagingen als stad.

Groei faciliteren

Voor de komende jaren verwachten we een aanhoudend sterke groei van de bevolking. Dit wordt ondersteund door diverse bevolkingsprognoses. In de woonvisie hebben we ook gekeken naar de verwachtingen voor de hele regio. Daaruit blijkt dat de stad de komende decennia een grote aantrekkingskracht uit zal blijven oefenen op de omliggende kernen en gemeenten. De trek naar de stad zal waarschijnlijk verder toenemen. Gecombineerd met de toestroom van nieuwe (internationale) studenten en kenniswerkers en de veranderende vraag van onze huidige bewoners betekent dit dat nieuwbouw nodig zal blijven. Zo kunnen we aan de vraag van (toekomstige) Stadgers blijven voldoen.

Aandacht voor de bestaande stad

Zoals vermeld staan de wijken er over het algemeen goed bij. Maar blijvende aandacht voor de huidige woningvoorraad en woonomgeving is nodig. We zien dat (delen van) Selwerd, Beijum, de Wijert en de Indische Buurt / de Hoogte achterblijven en een gerichte inzet in deze wijken is nodig om het woonklimaat en de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast staan we als stad voor een grote uitdaging om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen (zowel particulier als corporatief bezit). Niet alleen omdat dit goed is voor de betaalbaarheid van het wonen, maar ook omdat dit voor een belangrijk deel kan bijdragen aan onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.

Betaalbaar wonen

Veel mensen in de stad zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Hiervan hebben we er veel in de stad, maar desondanks staat de beschikbaarheid ervan onder druk. De verwachting is dat meer en meer mensen een beroep moeten doen op een sociale huurwoning terwijl de speelruimte voor corporaties de afgelopen jaren door rijksbeleid beperkter is geworden. In dit Meerjarenprogramma willen we daarom een strategie ontwikkelen om deze uitdaging het hoofd te bieden.

Beweging stimuleren

Woonwensen veranderen voortdurend. Zo ook de omstandigheden die een rol spelen bij het vervullen van de woonwensen. Zo zien we dat door de grotere flexibilisering van de arbeidsmarkt de behoefte aan (vrije sector) huurwoningen is toegenomen. Voor een deel van de jongere generatie is bezitten van een eigen woning minder belangrijk dan voorheen. Daarnaast zien we een groeiende belangstelling voor het wonen in en rond de binnenstad, zowel van kenniswerkers als oudere huishoudens die graag nabij de voorzieningen in de stad willen wonen. Met het Meerjarenprogramma Wonen willen we in kunnen spelen op de grote verscheidenheid aan woonwensen.

Deelprogramma's

Om onze doelstellingen te realiseren is het programma Wonen in de programmabegroting onderverdeeld in zeven deelprogramma's. De inzet daarop is in hoofdlijnen als volgt:

1. Gezinnen

Het bieden van voldoende kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden voor gezinnen is één van de belangrijkste doelen in het woonbeleid. We willen dat het aantal gezinshuishoudens dat in de stad blijft of komt wonen toeneemt. De mogelijkheid tot het binden van gezinnen hangt grotendeels af van het aanbod van voldoende geschikte woningen, zowel in de bestaande stad als op uitleglocaties aan de rand van de stad. We willen voorkomen dat gezinnen door gebrek aan voldoende aanbod de stad verlaten.

2. Jongeren

We willen de groeiende groep jongeren goede huisvesting bieden. Deze keus voor kwaliteit past ook bij de ambitie om Groningen de onderwijsstad van Nederland te laten zijn en blijven. In Groningen is geen behoefte aan meer kleine onzelfstandige kamers. Veel jongeren willen graag meer ruimte en kwaliteit. Daar willen we wat aan doen. Tegelijk willen we de balans in de wijken herstellen door het verminderen van de druk op de bestaande voorraad. Ook stimuleren we dat de kwaliteit van de bestaande verhuurpanden omhoog gaat. We bevorderen het prettig samenleven van studenten en andere Stadlers.

3. Wonen en Zorg

Ouderen en mensen met een beperking willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, het liefst in hun eigen woning of een geschikte woning in de buurt. Een groot deel van de verzorgingshuizen is gesloten en daardoor zullen oudere mensen met een beperking ook langer zelfstandig wonen. Dat betekent dat de bestaande woning aangepast moet worden of dat ouderen een andere geschikte woning kiezen. Steeds meer ouderen willen wel verhuizen en willen dan naar andere vormen van wonen. Verder willen mantelzorgers ondersteuning in het wonen. Nu de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juiste vorm van wonen en zorg, willen we ouderen zich daarvan bewust maken. Daarom informeren we ouderen over de mogelijkheden zodat ze daadwerkelijk hun woningen aanpassen en later goede thuiszorg mogelijk is. Ook werken we in dit deelprogramma aan het huisvesten van kwetsbare personen in de samenleving.

4. Kwaliteit Woningvoorraad

We willen dat het gemiddelde energielabel van corporatiewoningen over 5 jaar gemiddeld B of beter is. In 2020 heeft de bestaande particuliere woningvoorraad gemiddeld een energielabel C (vastgestelde energielabels).

5. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

We willen dat er in Groningen voldoende betaalbare woningen zijn. We streven ernaar om mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, zo snel mogelijk aan een sociale huurwoning te helpen. In de stad werken de corporaties gezamenlijk met het woonruimte-verdeelmodel, met als streven om de verdeling van de vrijkomende huurwoningen zo transparant mogelijk en met zo min mogelijk regels te laten verlopen. Door het realiseren van een zo geschikt mogelijk woningaanbod, willen we de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk huisvesten in de stad.

6. Cultuurhistorie en Archeologie

Ons doel is het beschermen, in standhouden en zorgvuldig beheren van het cultuurhistorisch erfgoed. Zowel boven als onder het maaiveld. We willen cultuurhistorie zo goed mogelijk opnemen in stedenbouwkundige en bestemmingsplannen om de cultuurhistorische waarden te behouden. Zo willen we de identiteit en herkenbaarheid van plekken, locaties en gebieden in de gemeente vergroten. Over de uitvoeringsprogramma's voor cultuurhistorie en archeologie wordt uw raad separaat geïnformeerd.

7. Overig Wonen

In dit deelprogramma werken we aan het wonen op het water en de huisvesting van stadsnomaden andere kwetsbare groepen met een specifieke woonwens. Voor het wonen op het water wordt gewerkt aan een nieuwe visie op het (gebruik) van het water in de stad. Hierover wordt uw raad afzonderlijk geïnformeerd.

Zoals aangegeven hebben we als gemeentelijke overheid verschillende manieren waarop we werken aan het realiseren van bovenstaande beleidsdoelstellingen. We hebben in dit Meerjarenprogramma Wonen een onderscheid gemaakt tussen de sturing op de woningbouwprogrammering en de meer beleidsmatige projecten. In de volgende hoofdstukken komen deze achtereenvolgens aan bod.

3. Woningbouwprogrammering 2017-2020

Voor de realisatie van ons woonbeleid blijft het van groot belang om de woningvoorraad in de stad continue te blijven vernieuwen. Dit doen we door de bestaande woningen in de stad te verbeteren en de omvang van de woningvoorraad uit te breiden door nieuwe woningen te bouwen. Uiteraard doet de gemeente dit niet zelf, maar faciliteren we nieuwbouwprojecten van marktpartijen, woningcorporaties, particulieren en beleggers. Met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties in de stad maken we prestatieafspraken over de omvang en kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad.

Nieuwbouw

Met onze samenwerkingspartners in de regio Groningen-Assen hebben we afspraken gemaakt over de groei van de woningvoorraad. Op basis van deze afspraken geldt dat de woningvoorraad van de stad jaarlijks gemiddeld mag groeien met 600 nieuwbouwwoningen. Deze aantallen zijn exclusief jongerenhuisvesting, omdat dit een specifieke opgave is die alleen voor de stad geldt. De afgelopen jaren hebben we deze aantallen niet gehaald. In onderstaande tabel is de gerealiseerde woningbouwproductie in de afgelopen jaren weergegeven.

Tabel: Gerealiseerde woningbouwproductie 2013-2016

	2013	2014	2015	2016 ^{*)}
woningen	443	534	499	440
jongerenhuisvesting	640	584	661	1.064
<i>totaal</i>	<i>1.083</i>	<i>1.118</i>	<i>1.160</i>	<i>1.504</i>

**) verwachting, inclusief 365 onzelfstandige eenheden van het StudentHotel*

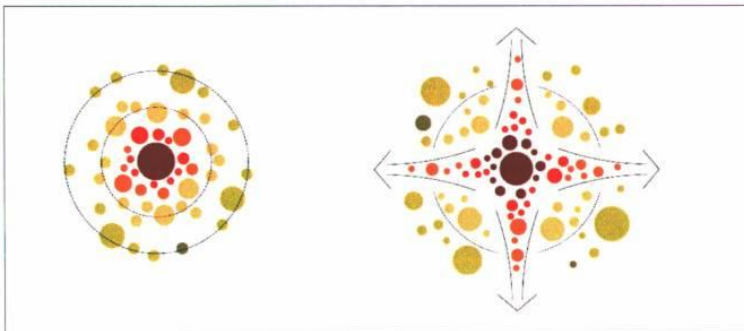
Er worden periodiek prognoses opgesteld die de ontwikkeling van de woningbehoefte in de stad proberen te voorspellen. Ook al laten de diverse prognosemodellen sterk uiteenlopende aantallen voor de ontwikkeling van de woningbehoefte zien, over één ding zijn ze het eens: de stad zal de komende decennia heel sterk blijven groeien. De mate waarin deze groei zich zal voltrekken is afhankelijk van meerdere factoren die niet alleen te maken hebben met de woningmarkt: de ontwikkeling van de werkgelegenheid (en de flexibilisering daarvan), de (inter)nationale aantrekkingskracht van de RUG en Hanzehogeschool en het leefklimaat van de stad in het algemeen.

Op basis van de diverse prognoses hebben we voor dit Meerjarenprogramma Wonen onszelf tot doel gesteld om gemiddeld 650 nieuwe woningen per jaar (exclusief jongerenhuisvesting en herstructurering) te realiseren. De opgave voor jongerenhuisvesting schatten we in op 450-500 zelfstandige eenheden per jaar met daarnaast nog eventueel specifieke shortstay concepten zoals het StudentHotel die een belangrijke rol kunnen vervullen in de huisvesting van internationale studenten en kenniswerkers.

Op basis van de prognoses en de gerealiseerde productie in de afgelopen decennia hebben we een globale inschatting gemaakt van de verdeling over woonmilieus. We koersen voor onze woningbouwprogrammering op ongeveer 400 woningen in (binnen)stedelijke woonmilieus en 250 woningen op uitleglocaties. Uiteraard is deze onderverdeling niet hard en zit er in de praktijk een overlap tussen de woonmilieus. Wel geeft het een beeld van de strategie die we met de

woningbouw in de stad voor ogen hebben: we willen de gedachte van Groningen als compacte stad voortzetten door hoogwaardige stedelijke verbindingen te realiseren tussen de gewenste groene woonmilieus aan de rand van de stad en de stedelijke woonmilieus die meer georiënteerd zijn op de binnenstad (zie onderstaande afbeeldingen). In deze zones kunnen we de grote vraag naar stedelijke woonmilieus de komende jaren huisvesten en zorgen voor aantrekkelijke verbindingen met bijvoorbeeld Meerstad, het Reitdiep en het Suikerunieterrein. Met het oog op de aankomende gemeentelijke herindeling blijven we de groene ruimtes om de stad ook koesteren.

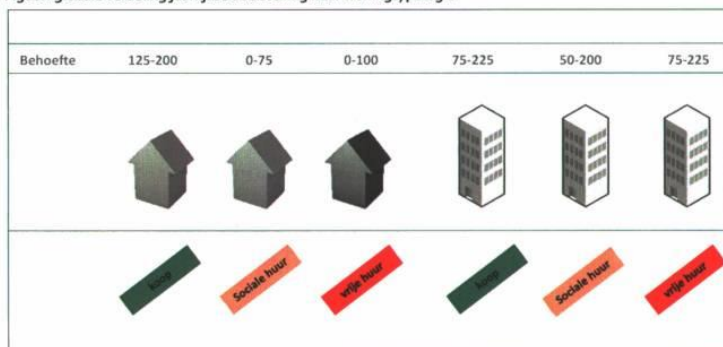
Afbeelding: toevoegen stedelijke woonmilieus langs 'radialen' (Eemskanaal, Oosterhamrik, Reitdiep, Hoendiep)



Op basis van de diverse prognoses hebben we een inschatting gemaakt van behoefte aan verschillende woningtypologieën en sectoren (zie onderstaand overzicht). Ten opzichte van de huidige woningbouwplanning valt daarbij een aantal zaken op. Ten eerste is er een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in de stad, vooral voor één- en tweepersoonshuishoudens. We schatten de behoefte in op 200-250 woningen per jaar. Hier gaan we later in het meerjarenprogramma nader op in. Tegelijkertijd merken we in de stad dat er een groeiende behoefte is aan vrije sector huurwoningen. Daarbij gaat het vooral om huurwoningen voor de groter wordende groep inwoners van de stad die niet in aanmerking komt voor huurtoeslag en die tegelijkertijd niet zomaar in aanmerking komen voor een hypotheek (omdat ze bijv. als zelfstandige werken) of niet willen kopen omdat ze flexibel willen zijn. Het gaat om woningen in het prijssegment van ongeveer € 700 - € 950 per maand. Daarbij is er zowel behoefte aan grondgebonden (gezins)woningen als meer gestapelde woningbouwconcepten voor kleinere huishoudens.

En zoals in onze woonvisie is vastgelegd willen we bij de realisatie van ons woonbeleid veel ruimte geven aan particuliere initiatieven. Dit doen we door kavels uit geven en projecten voor collectief particulier opdrachtgeverschap te faciliteren.

Figuur: globale verdeling jaarlijkse doelstelling naar woningtypologie



Programma 2017-2020 (en verder)

In de onderstaande tabel is de indicatieve woningbouwplanning voor de komende jaren opgenomen. Een belangrijk kenmerk van de planning is dat er vaak een boeggolf aan plannen is die deels vooruitschuift omdat plannen vertraging oplopen. Dit komt onder andere doordat het vereiste verkooppercentage nog niet is gehaald of er nog een vergunningprocedure loopt. Helaas komt het ook vaker voor dat een project vertraging oploopt door discussies met de NAM over aardbevingsbestendig bouwen.

Tabel: woningbouwplanning 2017-2020, indicatieve planning

	2017	2018	2019	2020
appartementen	332	810	369	80
grondgebonden woningen	439	503	593	363
jongerenhuisvesting	540	652	46	0
totaal	1.311	1.965	1.008	443

Op hoofdlijnen zijn de verwachtingen voor de komende jaren gunstig. De woningmarkt is op volle stroom en we merken dat aan de belangstelling voor koopwoningen in Reitdiep fase 3/4, Meerstad en projecten in het stedelijk gebied. Uit verkoopgegevens blijkt dat woningen steeds sneller worden verkocht (zowel bestaande woningen als nieuwbouwprojecten). Een risico daarbij is dat we zien dat de verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen verslechterd. Kortom: we raken door onze planvoorraad heen en het is daarom zaak om de komende periode projecten waar mogelijk te versnellen.

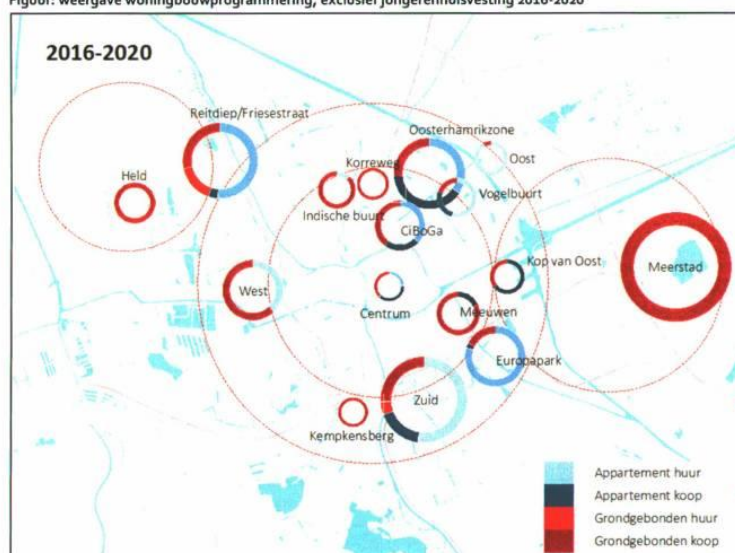
In de bijlage is een overzicht gegeven van de belangrijkste woningbouwprojecten in de periode 2017-2020. Per project is aangegeven wat de verwachte woningbouwproductie is en wordt een beknopt overzicht van de stand van zaken gegeven. De komende jaren beschikken we nog over een redelijk gevarieerd aanbod aan locaties. In de bestaande stad werken we samen met de corporaties nog aan de laatste projecten in wijkvernieuwingengebieden zoals Paddepoel-Zuid, de Indische Buurt en de Grunobuurt. In het Ebbingekwartier verschijnen naast het in 2016 gerealiseerde Student Hotel de komende jaren veel grondgebonden woningen en appartementen voor diverse doelgroepen (inclusief een cpo project door en voor senioren). Op het Europapark is gestart met de realisatie van ruim 200 luxe appartementen (de Leyhoeve) waar indien nodig ook gebruik kan worden gemaakt

van zorg en welzijnsfaciliteiten. Daarnaast verschijnen er de komende jaren ruim 140 sociale huurwoningen (twee en driekamerappartementen) en is de verkoop van de Lunettenhof gestart (grondgebonden koopwoningen en koopappartementen).

Aan de rand van de stad is de verkoop van kavels en projectmatige woningbouw in Meerstad in volle gang. Met de nieuwe wijk Tersluis hebben we de planvoorraad van Meerstad met ongeveer 400 woningen vergroot. Ook is gestart met de aanleg van het park tussen Tersluis en de bestaande wijk Meeroevers. Het wordt maar liefst 10 ha groot en zal een heuvelachtig en groenrijk gebied worden dat als ontmoetingsplek aan het Woldmeer zal fungeren. Naar verwachting is het eind 2018 gereed.

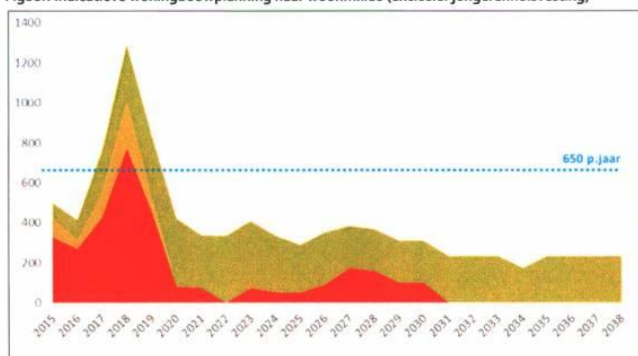
Aan de westkant van de stad voorziet Reitdiep fase 3/4 de komende jaren in het wonen aan de rand van de stad. In 2016 zijn de eerste kavels in de verkoop gegaan en deze konden rekenen op een erg grote belangstelling. De realisatie van het project loopt sneller dan verwacht vanwege de grote belangstelling van potentiële kopers. Met KUUB is in 2016 gestart met het project De Zunne waar ruim 30 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap zullen worden ontwikkeld.

Figuur: weergave woningbouwprogrammering, exclusief jongerenhuisvesting 2016-2020



In onderstaande figuur is de woningbouwplanning voor de lange termijn weergegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de (binnen)stedelijke woonmilieus (rood en geel) en woonmilieus aan de rand van de stad (groen) zoals Meerstad, Reitdiep en De Held. De boeg golf van plannen is duidelijk zichtbaar. Ook valt direct op dat de geplande woningbouw op locaties die in beeld zijn niet voldoende is om onze doelstelling van 650 woningen per jaar (exclusief jongerenhuisvesting) te halen. Vooral de planvoorraad van stedelijke woonmilieus is vanaf 2020 absoluut niet voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien.

Figuur: indicatieve woningbouwplanning naar woonmilieu (exclusief jongerenhuisvesting)



Het is daarom van belang dat we enerzijds een versnelling aanbrengen in de projecten die al in de pijplijn zitten en anderzijds op zoek gaan naar nieuwe projecten en woonproducten om in de vraag naar stedelijk wonen te voorzien.

Kansen voor versnelling, nieuwe projecten en nieuwe woonproducten

We zien een aantal mogelijkheden om de woningbouw in de stad een nieuwe impuls te geven en te zorgen voor een groei in de planvoorraad en ontwikkelmogelijkheden.

Intensivering ontwikkeling Eemskanaalzone

In 2016 / 2017 gaan we de planontwikkeling aan de noordzijde van de Eemskanaalzone concreetiseren. Met diverse marktpartijen die bezit hebben (vanaf het betonbos tot en met onze eigen locaties ten weerszijden van de Eltjo Ruggeweg) gaan we afspraken maken over de ontwikkeling van een stedelijk woonmilieu in dit gebied. Er liggen hier kansen voor de ontwikkeling van zowel grondgebonden gezinswoningen als gestapelde bouw langs het kanaal (voor o.a. één- en tweepersoonshuishoudens). Met een ontwikkelaar zijn we in gesprek om de EMG-silo om te zetten naar hoogwaardige zelfstandige eenheden voor jongeren.

Maar we zullen meer moeten doen in de Eemskanaalzone. Er zijn meerdere locaties die we de komende jaren moeten ontwikkelen om te kunnen voorzien in de vraag naar stedelijk wonen, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het Eemskanaal. De ontwikkeling van de zone in oostelijke richting draagt daarnaast bij aan het creëren van een aantrekkelijke en sociaal veilige route naar Meerstad en geeft invulling aan de strategie zoals wij hierboven beschreven. We zijn bezig om een ontwikkelstrategie voor deze zone op te stellen en zullen deze in de loop van 2017 aan uw raad aanbieden.

Meerstad: nieuwe woonproducten

Meerstad komt zo langzamerhand op stoom. Met het bouwrijp maken van Tersluis wordt de plancapaciteit in het gebied met ongeveer 400 woningen vergroot. In de afgelopen maanden zijn

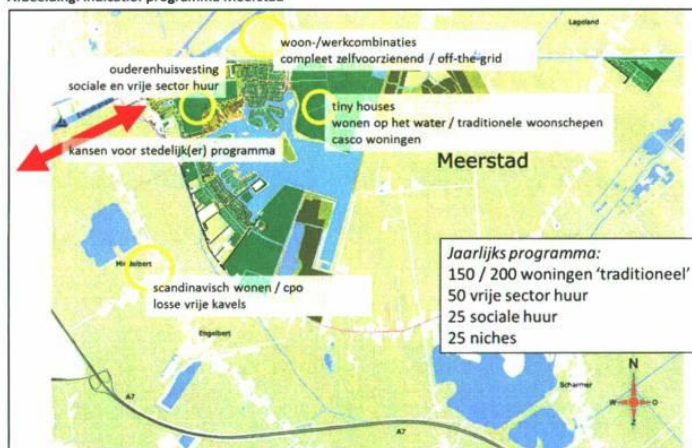
voor veel deelgebieden in Tersluis de plannen ontwikkeld. Het programma voor de komende jaren bestaat overwegend uit vrije kavels en projectmatige woningbouw (grondgebonden rij- en twee-onder-één kapwoningen). Daarnaast wordt in 2017 gestart met de bouw van de eerste 18 sociale huurwoningen in Meerstad waarvoor een bijzondere samenwerking tussen gemeente en private partijen is opgezet.

Maar er is meer mogelijk in Meerstad. Met de aanleg van het nieuwe park en de mogelijke komst van (zorg)voorzieningen bereikt de ontwikkeling van Meerstad de komende jaren een nieuwe fase. Het pionieren is dan voorbij en er ontstaan daarmee meer mogelijkheden voor andere doelgroepen en woonproducten. We zetten de komende tijd op het volgende in:

- realiseren van woningbouw voor vrije sector huur (grondgebonden)
- verbeteren verbinding met de stad via de (verlengde) Eemskanaalzone; hierin de kansen voor stedelijk wonen verkennen
- op termijn: kansen voor (kleinschalig) gestapelde woningbouw voor kleine huishoudens rond voorzieningen onderzoeken
- in elke volgende fase 10% sociale huurwoningen ontwikkelen (en hierover afspraken maken met de woningcorporaties, zie elders in dit meerjarenprogramma)

Daarnaast gaan we meer werk maken van het aanbieden van ruimte voor allerlei 'niches' in de woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn: nieuwe projecten voor collectief particulier opdrachtgeverschap (en allerlei vormen daarvan), kwalitatief hoogwaardige woningbouw voor internationale kenniswerkers, diverse vormen van wonen op het water (woonschepen / waterwoningen), cascowoningen waarbij de eindgebruiker veel werkzaamheden zelf uitvoert, groeiwoningen (kleine woningen met uitbreidingsmogelijkheden op ruime kavels, woon-/werkcombinaties en woonconcepten voor ouderen nabij te realiseren voorzieningen. Maar dit gaat niet vanzelf. Om kansen voor woningbouw in bepaalde niches te verzilveren zal daar gerichte inzet op plaats moeten vinden in de fase van planvoorbereiding en -ontwikkeling

Afbeelding: indicatief programma Meerstad



Mogelijkheden wonen westkant van de stad (Suikerunie / De Held III)

Enkele jaren geleden hebben we er als stad voor gekozen om fase 3/4 van Reitdiep te ontwikkelen om ervoor te zorgen dat we ook aan de westkant van de stad voldoende woningen voor m.n. gezinnen in de aanbieding hebben. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen, want de kavelverkopen van het project lopen nu voorspoedig en ook voor de projectmatige woningbouw is veel belangstelling. We merken daarbij dat de belangstelling vooral komt van mensen die al aan de westkant van de stad wonen (bijvoorbeeld in Reitdiep zelf). Ze kiezen voor een volgende stap in hun wooncarrière in/nabij de eigen wijk omdat de kinderen hier op school zitten, men is aangesloten bij verenigingen en andere sociale structuren in het stadsdeel, et cetera.

Om deze reden vinden we het van belang om, ook als fase 3/4 van Reitdiep is voltooid, nieuw woningaanbod in het groene woonmilieu aan de westkant van de stad te realiseren. In De Held III is hiervoor plancapaciteit gereserveerd (het bestemmingsplan biedt ruimte aan 1.600 woningen). Echter, de gronden zijn in het bezit bij diverse marktpartijen en er ligt op dit moment geen samenwerkingsovereenkomst op basis waarvan het gebied kan worden ontwikkeld.

We gaan daarom in 2017 starten met de planvoorbereiding voor het zuidwestelijk deel van het Suikerunieterrein (ten zuiden van de vloeivelden en ten noorden van de Peizerweg). We zien daar concrete kansen voor een woonmilieu van grondgebonden woningen (vrije kavels, twee-onder-één kapwoningen, et cetera) in het middel dure segment.

Intensiveren verbinding stad - Suikerunieterrein

Onlangs heeft uw raad de ontwikkelstrategie van het Suikerunieterrein behandeld. Eén van de uitgangspunten van de strategie is het zorgdragen voor een goede verbinding met de (binnen)stad. Naast concrete verbindingen zoals langzame verkeersroutes voor fietsers en voetgangers hoort daarbij ook een programmatische aansluiting van de binnenstad op het Suikerunieterrein. De ontwikkeling van het EnCeHa terrein speelt hierbij een belangrijke rol. Met de ontwikkelaar maken we in 2016 / 2017 afspraken om invulling te geven aan de gewenste ontsluiting. Daarnaast zijn we al in gesprek met de ontwikkelaar over het woningbouwprogramma. In eerste instantie was het terrein enkel in beeld voor jongerenhuisvesting. We zien echter kansen om in het gebied een aantrekkelijker mix van stedelijke woonmilieus te realiseren, van grondgebonden woningen voor gezinnen tot appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens. Ook denken we een deel van de vraag naar vrije sector huurwoningen in dit gebied te kunnen realiseren. Op deze manier kan het gebied een aantrekkelijke overgang naar het Suikerunieterrein gaan vormen.

Om de verbinding van het Suikerunieterrein en de stad ook westelijk van de ringweg te verbeteren gaan we in 2017 de mogelijkheden voor transformatie van het bedrijventerrein langs het Hoendiep (noordzijde Energieweg) onderzoeken. Daarbij betrekken we ook de locatie waar we de ontwikkelmogelijkheden voor het AZC hebben onderzocht.

Reitdiepzone

We hebben de Reitdiepzone als zone voor woningbouw op diverse locaties de komende jaren hard nodig om in de vraag naar stedelijk wonen te voorzien. Dit kan gaan om jongerenhuisvesting, sociale en vrije sectorhuur voor starters op de woningmarkt (bijv. 2/3 kamer appartementen) en grondgebonden sociale huurwoningen. Maar er zijn natuurlijk ook kansen voor koopwoningen, zoals

op de locatie van het voormalig Tuincentrum worden ontwikkeld. De stedenbouwkundige, milieutechnische en andere kaders bepalen de ruimtelijke contouren waarbinnen deze ontwikkelingen zich kunnen voordoen. We treden als gemeente faciliterend op bij planvorming van derden en sturend bij onze eigen locaties (Tuincentrum en Gembeton). We willen ervoor zorgen dat de ontwikkelaar in 2017 kan starten met de bouw van de woningen op het voormalig Tuincentrum en we willen voor de Gembeton locatie een concreet plan ter besluitvorming voorleggen aan uw raad.

In 2017 is de samenhang met de studie naar de westelijke ringweg van belang. In nauwe samenwerking met de provincie onderzoeken we ruimtelijke scenario's waarbij de stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële kaders voor het ongelijkvloers maken van de ringweg in kaart worden gebracht.

Als antwoord op een motie van uw raad wordt u over de ontwikkelstrategie voor de Reitdiepzone in detail geïnformeerd.

Planontwikkeling Vinkhuizen-Zuid

Als gemeente beschikken we over de voormalige sportvelden tussen de Zilverlaan en het huidige sportpark West-End. We zien op deze locatie mogelijkheden voor de realisatie van een gevarieerd woonprogramma voor zowel grondgebonden als gestapelde woonvormen (nabij de ringweg). Ook is het een geschikte locatie voor sociale huurwoningen, de sector waar op dit moment dringend een versnelling in realisatie gewenst is. In 2017 willen we starten met de planontwikkeling voor deze locatie. Daarbij is intensieve afstemming met de studie naar de ruimtelijke scenario's voor de westelijke ringweg van belang. Hierbij zullen we in dit gebied op zoek moeten gaan naar 'no-regret' ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw zodat eventuele toekomstige scenario's voor de ontsluiting van Vinkhuizen vanaf de westelijke ringweg niet onmogelijk worden gemaakt.

Planontwikkeling ALO-locatie

In het zuiden van de stad beschikken we over de (voormalige) ALO-locatie nabij het Martini Ziekenhuis. We zien deze locatie als kansrijk voor een mix van appartementen (met een combinatie van wonen en zorg vanwege de aanwezigheid van het Health Care cluster) en eventueel grondgebonden woningen op het voormalige sportveld. Hierbij zijn nadrukkelijk mogelijkheden voor vrije sector huurwoningen. In 2017 willen we starten met de planontwikkeling voor deze locatie.

Planontwikkeling Helperwestsingel e.o.

In het gebied tussen de Hora Siccamasingel, de Jullenstraat en de Helper Westsingel zijn meerdere initiatieven voor woningbouw ontstaan. Omdat er in het gebied sprake is van versnipperd grondeigendom is een integrale gebiedsontwikkeling niet vanzelfsprekend. Tegelijkertijd willen we wel dat de diverse plannen goed op elkaar worden afgestemd zodat er een kwalitatief hoogwaardig woningbouwgebied ontstaat. Het gebied leent zich bij uitstek voor een mix van appartementen en grondgebonden gezinswoningen. We willen in 2016/2017 starten met de planontwikkeling voor deze locatie door samen met andere partijen een stedenbouwkundige en programmatische studie te verrichten naar de ontwikkelmogelijkheden in het gebied.

Wonen in de binnenstad

In 2016 zijn we begonnen met de manifestatie 'Wonen in het stadshart'. Voor ongeveer 15 locaties in en rond de binnenstad worden plannen ontwikkeld voor een grote verscheidenheid aan doelgroepen. Hierbij hebben we er nadrukkelijk voor gekozen om woningbouwplannen te maken voor doelgroepen die er de afgelopen jaren door de druk op de kamerverhuurmarkt niet of nauwelijks aan te pas zijn gekomen. De eerste resultaten van de manifestatie zullen begin 2017 worden gepresenteerd. Een flink aantal locaties in de manifestatie zijn in bezit van de gemeente (Cameralocatie, locaties van de huidige Borgmanschool, Glauvélocatie, etc.). We zullen in de loop van 2017 concrete voorstellen maken waarin we ingaan op de wijze waarop we de plannen voor deze locaties een vervolg willen geven.

Stationsgebied

In het stationsgebied richten we ons op korte termijn op de uitvoering van de noodzakelijk infrastructurele maatregelen. Uiteraard zijn er in het stationsgebied volop kansen voor de ontwikkeling van een hoogwaardig stedelijk woonmilieu. In 2017 gaan we een ontwikkelstrategie opstellen voor de programmatische vulling van het gebied.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid: sociale huurwoningen

Onder andere door de introductie van de verhuurdersheffing en de onzekere economische omstandigheden is de financiële positie van de corporaties de afgelopen jaren sterk verslechterd. Dit heeft ertoe geleid dat de corporaties in Groningen niet of nauwelijks meer bezig zijn geweest met het ontwikkelen van nieuwbouwplannen om de noodzakelijke vernieuwing van de corporatieve woningvoorraad in de stad te kunnen continueren. De recente ontwikkelingen rond de H.L. Wichersstraat laten zien dat de druk op de sociale huurwoningvoorraad in de stad onverminderd groot is.

We hebben vorig jaar bij het vaststellen van de prestatieafspraken voor 2016 met de corporaties al geconstateerd dat er meer moet gebeuren om onze gezamenlijke doelstelling van 85 – 190 woningen (netto toevoeging) per jaar te halen (exclusief jongerenhuisvesting). In de loop van 2016 zijn de corporaties hier mee aan de slag gegaan. Een eerste maatregel die de corporaties hebben genomen is dat het verkoopprogramma naar beneden is bijgesteld. Er zijn in 2016 minder woningen verkocht dan gepland. Daarnaast zijn corporaties op zoek gegaan naar nieuwe investeringsprojecten. Zo heeft Lefier besloten te investeren in het project Hete Kooltjes (Europapark, 148 eenheden) en heeft Nijestee meer ruimte in de begroting opgenomen voor nieuwbouwprojecten.

Met de corporaties hebben we nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Uw raad wordt hierover separaat geïnformeerd. In de onderstaande afbeelding zijn de plannen van de corporaties voor de periode 2017-2020 schematisch weergegeven. Belangrijkste wijzigingen: minder sloop, minder verkoop en meer nieuwbouw. De huidige plannen gaan uit van een netto toename van ongeveer 250 woningen per jaar en het beeld ziet er op hoofdlijnen voor 2017 e.v. dus rooskleuriger uit.

Afbeelding: plannen woningcorporaties 2017-2020



We zien dat de plannen van de corporaties op onderdelen nog niet voldoende zijn om te voldoen aan de ambities die we vorig jaar samen met hen hebben afgesproken. Er is vooral een grotere inzet op de verduurzaming van de woningvoorraad nodig. We informeren uw raad over de wijze waarop we hier met de corporaties invulling aan willen geven bij de prestatieafspraken.

In het overzicht in de bijlage zijn de concrete nieuwbouwplannen van de corporaties weergegeven voor de periode 2017-2020. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van 2016 zijn:

- GAK locatie 2e toren (170 eenheden), Nijestee
- Carboon / Hete Kooltjes (14,8 eenheden), Lefier
- Duindoornflat (omzetting van 300 onzelfstandige eenheden naar 280 zelfstandige), Lefier

De conceptplannen voor 2017 en verder zien er wat betreft de aantallen gunstiger uit dan voorheen. Maar hier zijn wel enkele kanttekeningen bij te plaatsen. De netto toevoegingen nemen vooral toe door de afname van de te slopen en verkopen woningen. De noodzakelijke vernieuwing van de sociale woningvoorraad blijft hierdoor, zeker op lange termijn achterwege. Daarnaast richt de nieuwbouw zich vooral op kleinere huishoudens en bestaat het voor een deel uit jongerenhuisvesting, terwijl er de komende jaren ook een toenemende behoefte is aan huurwoningen voor andere doelgroepen.

Ook speelt de groei van de groep statushouders een belangrijke rol. Het blijft echter lastig te voorspellen hoe sterk deze groei de komende maanden / jaren door zal zetten. Vooral nog hebben we bij het toewijzen van statushouders een kleine achterstand opgelopen. Daarentegen is de taakstelling voor het eerste halfjaar van 2017 naar beneden bijgesteld t.o.v. het tweede halfjaar van 2016 (van ongeveer 260 naar 150).

Een andere kanttekening bij de cijfers is dat Nijestee in de plannen ruimte gereserveerd heeft voor de realisatie van 210 eenheden, zonder dat daarbij is aangegeven voor welke doelgroep het wordt gebouwd en zonder dat er een concrete locatie aan is gekoppeld.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de wachttijd voor m.n. niet-urgente gezinnen groter is dan we willen (afgesproken is dat een wachttijd van 2 jaar acceptabel is). Bij ouderen zien we dat de wachttijd fluctueert. Ouderen blijven over het algemeen lang zitten in (veelal) eengezinswoningen.

Tabel: zoektijd per doelgroep, per kwartaal o.b.v. toewijzingen via Woningnet



De voornemens van de corporaties geven dus een positief beeld voor de komende jaren, maar er is meer nodig voor de voorraadontwikkeling van de sociale huursector. We gaan daarom in 2017 het volgende doen:

Nieuwe projecten voor sociale huurwoningen

In 2016 en 2017 gaan we met Nijestee invulling aan geven aan de nieuwbouwpoging die ze in hun plannen hebben opgenomen en waar nog geen locaties voor zijn. Kansen liggen er bij Meerstad, de Eemskanaal noordzijde. Daarnaast gaan we met de andere corporaties in gesprek over de investeringsruimte die ze nog hebben. We gaan vervolgens kijken hoe dit kan worden ingezet op locaties waar we als gemeente zelf over beschikken. Het gaat daarbij om onderstaande mogelijkheden.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief . . .

Tabel: nieuwe projecten voor sociale huur

Locatie	Eigenaar	Status / opmerkingen	Aantal	Planning
Vinkhuizen-Zuid	gemeente	Invulling deels afhankelijk van planning en aanpak westelijke ringweg. Biedt kansen voor gezinnen en gestapeld milieu.	n.t.b. (gezinnen, 1/2 pers.)	planvorming 2017
Reitdiep fase 3/4	gemeente	In de grex is rekening gehouden met 10% sociale huurwoningen. Nu nog niet in plannen opgenomen. Gesprekken met corporaties over mogelijke inzet.	30-40 (gezinnen)	2018
Meerstad	gemeente	Eerste 18 sociale huurwoningen worden door Rizoem ontwikkeld. Met alle corporaties in 2016/2017 gesprek aangaan over inzet in Tersluis.	20-30 per jaar (gezinnen)	2018 e.v.
ACM locatie	Geveke	Geveke ontwikkelt hiervoor een plan. Biedt kansen voor 1/2 persoons-huishoudens. Lefier is in beeld voor turnkey overname deel van het project.	n.b.t. (1/2 pers.)	2018 e.v.
Gembeton	gemeente	Een marktpartij werkt op dit moment aan een plan voor kleinere eenheden (evt. jongeren) in combinatie met grondgebonden sociale huur.	n.t.b.	
ALO locatie	gemeente	Inzet op ontwikkeling van concept gericht op wonen met zorg. Kansen voor sociale woningbouw moeten hier nader worden onderzocht.	n.t.b. (1/2 pers., ouderen)	planvorming 2017 t
EKZ- noordzijde	gemeente, divers	Kansen voor integrale planontwikkeling onderzoeken. In ieder geval locaties gemeente en Nijstee ontwikkelen. Prioriteit in ontwikkeling EKZ, gesprekken met partijen vinden plaats.	n.t.b. (gezinnen, 1/2 pers.)	planvorming 2016/2017
EKZ- container terminal	gemeente	In de grex is rekening gehouden met planvorming na 2020. Planvorming versnellen en mogelijkheden sociale huur onderzoeken.	n.t.b. (stedelijk programma, appartementen, evt. gezinnen)	planvorming 2017

Doorstroming en toewijzingsbeleid

Door diverse veranderingen in de regelgeving, waaronder passend toewijzen, het afnemend investeringsvermogen van de woningcorporaties, maar ook door de toename van bijvoorbeeld vergunninghouders (asielzoekers met verblijfsvergunning, is de vraag of het huidige woonruimteverdeelsysteem nog adequaat genoeg is.

Samen met de woningcorporaties gaan we daarom de werking van het systeem evalueren en bekijken of er aanleidingen en redenen zijn om de toewijzingssystematiek aan te passen. Een belangrijk element daarin is de wachttijd voor gezinnen. Deze is lang, waarbij het niet om hele grote getallen gaat en er zijn in absolute zin voldoende sociale huurwoningen voor gezinnen. We willen met de corporaties van gedachten wisselen over de noodzaak en wens om hiervoor, wellicht tijdelijk, op een andere manier mee om te gaan. Er zijn meerdere mogelijkheden en opties die we daarbij gaan onderzoeken. Voorbeelden daarvan zijn:

- gezinswoningen te labelen en alleen aan gezinnen toe te wijzen;
- kijken of gezinnen extra punten geven een mogelijkheid is of;

- door in te zetten op verleiding, bijvoorbeeld door te werken met het inzetten van zgn. ouderenmakelaars. Deze makelaars worden ingezet om ouderen te proberen te verleiden naar een andere woning te verhuizen. De vrijkomende woning kan dan weer vrijkomen ten behoeve van een gezin.

Al deze opties hebben voor- en nadelen en worden in andere woningmarktgebieden toegepast. We gaan gezamenlijk met de corporaties bekijken welke optie het best bij onze stad past. We willen in het voorjaar met een aantal scenario's over de woonruimteverdeelsystematiek komen. In onze stad bepalen we dit uiteindelijk via de gemeentelijke huisvestingsverordening die door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Verduurzamen bestaande woningvoorraad

Groningen woont SLIM

Groningen woont SLIM gaat er de komende jaren een flinke schep bovenop gooien. Dit is ook echt nodig om ons doel te bereiken. We gooien niets weg maar gaan verder met de bestaande infrastructuur van ons Energieloket. Voor een groot aantal bewoners en bedrijven is het niet voldoende om ze enkel met elkaar in contact te brengen. De investering blijft helaas nog te vaak uit. Het loket gaat nu de stap maken van advies naar concreet aanbod van verduurzamingsmaatregelen voor de woning. Hiermee wordt een belangrijk lek gedicht in het huidige Groningen woont SLIM: het verliezen van klanten en leads bij de overgang naar het bedrijfsleven. Het loket houdt grip op het totale proces bij de klant, optimaliseert daarmee de samenwerking met bedrijven en dat resulteert in meer tevreden klanten. Hierbij zullen ook financieringsconstructies voor particulieren worden ontwikkeld.

Iedere stadje moet Groningen woont SLIM kennen en begrijpen wat er te halen valt. Namelijk goed advies, goed aanbod en alles er tussenin. Bij Groningen woont SLIM kan de Stadje terecht voor energiebesparing. En het loket doet dat samen met Grunneger Power, Buurkracht, de Groninger woningbouwcorporaties, buurtorganisaties en de Gemeente Groningen.

Het loket heeft als doel 10.000 klantcontacten met unieke woningbezitters per jaar. Daarvan moet tien procent ook werkelijk maatregelen treffen. Per jaar moet het aantal unieke klantcontacten omhoog, evenals de conversie (het ondernemen van een actie bij bezoek website). Er is een direct verband tussen de in te zetten (marketing)middelen en het aantal klantcontacten. Groningen woont SLIM wil over enkele jaren zelfstandig opereren, hetgeen alleen mogelijk is als er voldoende klanten zijn en er een goede conversie is.

Met de corporaties willen we in 2017 afspraken maken over de samenwerking met Groningen woont SLIM. We denken aan het inzetten van huurwoningen als pilotwoningen. Bij mutatie kan een huurwoning worden verduurzaamd en als voorbeeld dienen voor soortgelijke woningen in particulier bezit in de directe omgeving. Op deze manier kunnen we invulling geven aan onze ambities op het terrein van gebiedsgerichte verduurzaming. Ook kunnen de corporaties duurzaamheidspakketten aanbieden aan zittende huurders via Groningen woont SLIM.

Warmtenet

Met de ontwikkeling van de geothermiebron door Warmtestad BV op Zernike wordt de komende jaren een groot aantal woningen van de stad aangesloten op het warmtenet in Noordwest (Zernike, Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen, Kostverloren). Het betreft in eerste instantie voornamelijk coöperatieflats in Paddepoel, langs de Zonnelaan. In beginsel zullen circa 10.000 woning equivalenten van warmte worden voorzien. De start van de warmtelevering is gepland in 2018. Bij een succesvolle implementatie wordt overwogen om het warmtenet verder uit te breiden. Hiermee levert het warmtenet een significante bijdrage aan een energieneutraal Groningen in 2035.

Manifest wonen zonder gas

Tijdens de Nationale Klimaattop van 26 oktober 2016 heeft onder andere onze gemeente het manifest 'wonen zonder gas' ondertekend. Hiermee committeren we ons aan de uitfasering van aardgas. Dit zal worden vervangen voor een duurzaam alternatief, waarbij een wijkgerichte aanpak nodig en het leveren van maatwerk. We gaan voor de meest passende warmtevoorziening per buurt en wijk. Voor nieuwbouw geldt de ambitie energie-neutrale nieuwbouw vanaf 2017. Hierbij streven we ernaar om nieuwbouwwijken niet meer aan te sluiten op aardgas. In het verlengde van het manifest is het aanvalsplan warmte op ... november 2016 door het college vastgesteld.

Jongerenhuisvesting / Campus Groningen

In de periode 2017-2020 staan de volgende projecten voor nieuwbouw van jongerenhuisvesting in de planning:

- Trefkoel: Op deze locatie in Paddepoel komen 465 woningen die bestemd zijn voor jongeren en studenten. Dit worden 303 semi-zelfstandige eenheden, 142 zelfstandige eenheden en 20 tweekamerappartementen.
- Oosterhamrikkade Z.Z. (plan M): 34 eenheden in aanvulling op de in 2016 gerealiseerde woningen in het voormalig distributiecentrum van het UMCG.
- We willen in 2017 starten met de uitvoering van de woontoren aan de Cortingborgh waarvoor we in 2015 reeds hebben besloten een projectfinanciering ter beschikking te stellen. Het betreft hier 240 wooneenheden (zelfstandig en deels meerkamerappartementen).
- Voor de locatie van Woldring aan de Friesestraatweg in de Reitdiepzone is een bestemmingsplan vastgesteld door uw raad. Start bouw staat gepland voor 2017, maar is afhankelijk van de duur van de procedure.
- Nijestee ontwikkelt samen met een marktpartij twee woontorens voor jongeren en starters op de voormalige GAKlocatie nabij winkelcentrum Paddepoel (bijna 400 eenheden). Lefier ontwikkelt daarnaast het project Polaris, waar ruim 200 twee en driekamerappartementen voor jongeren en starters worden gerealiseerd. We vinden het daarbij van belang dat de openbare ruimte rondom deze projecten en het winkelcentrum een hoogwaardige kwaliteit krijgt. Hierover maken we in 2017 concrete afspraken met de woningcorporaties en het winkelcentrum.

Bij de ontwikkeling van projecten is ook de kwaliteit van de huisvesting van buitenlandse studenten aan de orde. De afgelopen tijd bleek uit verschillende signalen dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de huisvesting tekort schiet. Samen met RUG/HHG, SSH XL en de overige corporaties

werken we aan het vergroten van het aanbod en verbetering van de kwaliteit. In dat kader worden de volgende complexen op korte termijn uit het aanbod gehaald:

- Diaconessenhuis (is reeds afgestoten);
- Van Houtenlaan;
- Van Houtenlaan Piekgang;

Voor de langere termijn (na 2020) gaat het om complexen als de Kornoeljestraat en Winschoterdiep, mits er vervangende capaciteit aanwezig is waarmee ook een kwaliteitsslag kan worden gemaakt.

Daarnaast wordt ingezet op maatregelen voor verbetering van de kwaliteit van bestaande complexen en nieuwbouw op de onder andere de volgende locaties:

- Student hotel (reeds opgeleverd)
- Trefkoel locatie (2017);
- GAK/UWV locatie (2018);

In de monitor Jongerenhuisvesting gaan wij uitgebreid in op de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. De monitor jongerenhuisvesting vindt u in de bijlage.

4. Beleidsmatige projecten

Jongerenhuisvesting

Sinds de vaststelling van de Woonvisie en de nieuwe huisvestingsverordening voeren we ons nieuwe kamerverhuurbeleid uit met als belangrijkste instrument de Omgevingstoets. In de bijlage 'Monitor Jongerenhuisvesting' informeren wij u over de ontwikkelingen rondom de doelgroep jongeren en ons beleid. Actuele thema's voor de komende jaren zijn het vastleggen van de beleidsregels en de omgevingstoets in bestemmingsplannen, uitvoering geven aan de maatregelen van het plan van aanpak verbetering particuliere kamerverhuurmarkt (onder andere aanpak van ongewenst verhuurgedrag) en samen met bewoners en studentenorganisaties kijken naar mogelijkheden om het samenleven tussen studenten en andere stadjes te bevorderen en overlast tegen te gaan.

Eind volgend jaar gaan we de balans opmaken van de maatregelen die we in de woonvisie hebben aangekondigd voor het aan banden leggen van ongewenste ontwikkelingen zoals optoppen en het bebouwen van achtertuinen. Het doel is om hiermee inzichtelijk te maken welke resultaten we dankzij deze maatregelen hebben behaald.

Plan van Aanpak verbetering kamerverhuur

Bij de vaststelling van de monitor jongerenhuisvesting eerste half jaar 2016 heeft u het plan van aanpak voor verbetering van de particuliere kamerverhuurmarkt van ons ontvangen (Kamers in de Lift). In de bijgevoegde Monitor Jongerenhuisvesting informeren wij u over de voortgang.

Huisvesting buitenlandse studenten

De huisvesting van buitenlandse studenten is een acuut vraagstuk. Met de beantwoording van de schriftelijke vragen van de SP, D66 en Student en stad hebben we u geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om de huisvesting en de informatieverstrekking aan buitenlandse studenten te verbeteren. Hier gaan we in 2016 en 2017 invulling aan geven. Dit moet leiden tot een kwaliteitsslag voor het studiejaar 2017- 2018 voor in ieder geval de communicatie richting buitenlandse studenten.

Bestemmingsplan Herziening regels wonen

Het bestemmingsplan Herziening regels wonen moet voorkomen dat in de binnenstad en de Schilwijken nog ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden zoals het optoppen van woningen en het bebouwen van tuinen en binnenterreinen. Tevens wordt met het bestemmingsplan nieuwe kamerverhuur voor de binnenstad en de schilwijken uitgesloten, tenzij uit de omgevingstoets blijkt dat toevoeging van kamerverhuur niet leidt tot aantasting van de leefbaarheid. In juli heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen om daarmee een aanhoudingsplicht te creëren voor ongewenste ontwikkelingen. Het ontwerp bestemmingsplan Herziening regels wonen wordt omstreeks eind november / begin december door ons college vastgesteld en ter inzage gelegd.

WIJS

Wijkinzet door jongeren en studenten (WIJS) heeft een goed pilotjaar gehad. Met de brief 'Stand van zaken WIJS' hebben we u hierover geïnformeerd. De belangrijkste stap voor volgende jaar een de jaren daarna is om WIJS verder te professionaliseren en stedelijk uit te rollen.

Samenleven Studenten en Stadgers

Onder de noemer 'Leven in Stad' zetten we in op het bevorderen van het samenleven tussen studenten en stadgers. In de monitor Jongerenhuisvesting gaan we hier nader op in.

Wonen en Zorg

Lang Zult U Wonen

Met de campagne 'Lang zult u wonen' willen we huiseigenaren stimuleren om hun woning aan te passen en levensloopbestendig te maken. Nu wachten de meeste ouderen lang met aanpassen van hun woning, terwijl met een paar kleine aanpassingen al voor veel extra veiligheid en comfort kunnen zorgen. Het doel van de bewustwordingscampagne is tweeledig. Enerzijds om ouderen, hun kinderen en kwetsbare groepen vertrouwd te laten raken met de gedachte dat zij niet meer in aanmerking zullen komen voor intramurale verzorging (tenzij het echt niet anders meer kan) en zij hun woon- en leefomgeving moeten afstemmen op de toekomstige behoeften. Anderzijds is er behoefte aan kennis over daadwerkelijke mogelijkheden die er zijn om de woon- en leefomgeving zo in te richten dat deze geschikt is voor bewoning tot op hoge leeftijd. Alle 67+ huishoudens in Groningen krijgen een uitnodiging om naar een LZUW informatiemarkt te komen in hun wijk. Deze markten worden samen met het WIJ team en diverse bedrijven, stichtingen en instellingen georganiseerd in de periode tussen oktober 2016 en juli 2017.

Huis van Morgen

Om kennis over de mogelijkheden van het langer zelfstandig thuis wonen te vergroten willen we in 2017 samen met marktpartijen het Huis van Morgen (HvM) ontwikkelen. Het HvM wordt een permanente locatie waar burgers en professionals kennis kunnen opdoen en kunnen ontwikkelen rondom levensloopbestendigheid (in de brede zin van het woord). Het Huis van Morgen zal gesitueerd worden in het BuildinG gebouw op het Zernike park. Naast het thema levensloopbestendigheid worden ook de thema's duurzaamheid en aardbevingsbestendigheid kennis ontwikkeld in het BuildinG gebouw. Samen met het onderwijs en het bedrijfsleven zal de gemeente bezoekers informeren over de toekomst van het zelfstandig wonen met woon-zorg technologie.

Aanpassing omgeving winkelcentrum Paddepoel

Bij het langer zelfstandig thuis wonen gaat het niet alleen om de kwaliteit en kenmerken van de woning. Ook de woonomgeving is van belang. Een woonomgeving die aansluit bij de behoefte van en gebruik door oudere en minder valide mensen. We hebben in de woonvisie daarom aangegeven dat we rondom winkelcentrum Paddepoel een pilotproject gaan starten waarbij we eventuele belemmeringen in kaart gaan brengen en bekijken wat er kan worden verbeterd om de toegankelijkheid van het winkelcentrum te verbeteren. Hiertoe is reeds een project opgestart waar ook de jongeren van WIJS een rol in spelen. In 2017 willen we de resultaten van het onderzoek presenteren.

Blijverslening

Wij zijn de mogelijkheden aan het bekijken voor een blijverslening voor ouderen. De blijverslening is een lening opgezet door het SVn (net als de starterslening). De lening is bedoeld voor ouderen die bij banken vaak niet worden geholpen aan een lening om hun huis levensloopstendig te verbouwen. Als ouderen geld nodig hebben voor woningaanpassing kunnen zij dit nu verkrijgen via SVn. Er zijn

twee varianten, de ene is consumptief, de andere hypothecair. Voor deze laatste is meer papierwerk noodzakelijk, waardoor deze alleen lonend is bij grotere bedragen.

Ontwikkelingen Wonen en zorg

De komende tijd gaan we volgen wat de aantrekkende woningmarkt voor ouderen betekent. Gaan ouderen nu toch hun woning verkopen en naar een appartement of kiezen ze voor hun bestaande woning? Speciale aandacht hebben we hierbij voor ouderen die (sociaal) huren. Hiervoor gaan we de komende jaren de verhuisbewegingen van ouderen monitoren. Tevens willen we kijken naar het aanbod voor ouderen en of dit voldoende aansluit bij de vraag. Als het gaat om de huisvesting van ouderen kijken we breder dan alleen de rol van de corporaties, maar ook naar de rol die marktpartijen hierin kunnen vervullen.

Verder gaan we in 2017 de gebruiksvriendelijkheid van wonen en zorg op 1 kaart verbeteren en een nieuwe analyse maken naar wonen en zorg en de huisvesting van kwetsbare personen.

Wonen op het water

Voor Wonen op het water hebben wij uw raad op 30 november 2016 het 'ambitiedocument Watervisie' voorgelegd. Dit document bevat een voorstel voor een eerste stap in het ontwikkelen van een ruimtelijk-economisch perspectief op het gebruik van water. Groningen heeft de ambitie om zich opnieuw sterker als stad aan het water te presenteren en de ruimtelijke, recreatieve en economische potentie van het water in de stad beter in te zetten. Hiervoor zijn een aantal aanleidingen zoals onder andere de behoefte aan een kwaliteitsimpuls voor wonen op het water en nieuwe vormen van wonen op het water.

Groningen Woont

Als onderdeel van het bouwoffensief hebben wij het platform Groningen Woont opgericht. Het platform bestaat nu ruim 2 jaar en ontwikkeld zich steeds verder. In totaal participeren nu 23 partijen in Groningen woont (ontwikkelaars, nieuwbouwmakelaars en de gemeente Groningen). Belangrijkste instrumenten van Groningen woont zijn de website www.groningenwoont.nl en de nieuwbouwdagen in Vesta Woonforum. Groningen woont wil de komende jaren het aantal participanten verder vergroten. Daarnaast gaat Groningen woont de woonspiegel verder uitbreiden om nog beter de woonwensen van consumenten in beeld te krijgen. Verder wordt onderzocht of aangesloten partijen bereid zijn om data over woonwensen met elkaar te delen om daarmee met het aanbod beter te kunnen inspelen op de vraag.

5. Uitvoering en intensiveringsmiddelen

De komende jaren gaan we resumerend inzetten op de volgende actuele thema's:

Faciliteren van nieuwbouw en versnellen

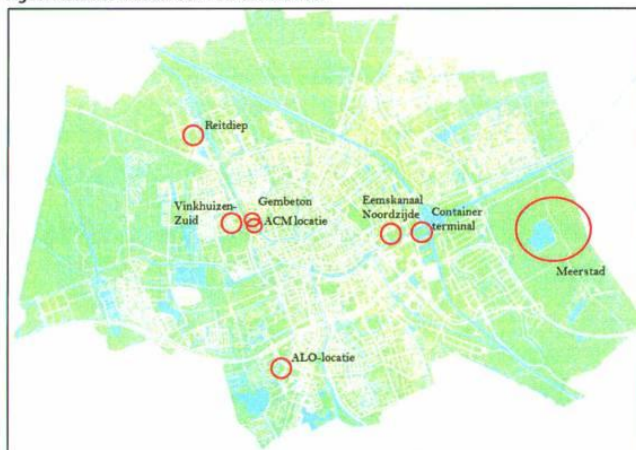
We zetten in op 650 nieuwe woningen per jaar. Daarvan moeten er jaarlijks 250 in de uitleggebieden komen en 400 in stedelijk gebied. Met de aantrekkende woningmarkt zien we echter dat we snel door ons planaanbod raken. We gaan de volgende plannen daarom versnellen om na 2020 voldoende aanbod te hebben:

- o Eemskanaalzone, diverse locaties;
- o Meerstad;
- o Vinkhuizen-Zuid;
- o ALO-locatie;
- o Reitdiepzone, diverse locaties;
- o Hoendiep / Suikerfabriek

Voldoende Sociale huur

Met het actieplan sociale huur zetten we in op voldoende aanbod van huurwoningen. In onderstaand kaartbeeld is aangegeven op welke locaties we kansen zien voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Met de corporaties gaan we in 2017 concrete plannen maken voor nieuwe sociale huurwoningen. Daarnaast gaan we met marktpartijen de gesprekken aan om huurwoningen te realiseren voor de groepen die vanwege het passend toewijzen niet meer door de corporaties mogen worden bediend. Hierdoor kunnen nieuwe coalities ontstaan zoals we ook in Meerhoven in Meerstad hebben gefaciliteerd. Ook willen we met het actieplan kritisch kijken naar de verdeling van de woonruimte. Want ook aanpassingen in onze systematiek voor het toewijzen van woningen kan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor bepaalde doelgroepen vergroten.

Figuur: locaties met kansen voor sociale huur



Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief . . .

Vanuit de investeringsmiddelen wonen is jaarlijks € 2.000.000,- beschikbaar. In de begroting is opgenomen waaraan deze middelen worden besteed. Hieronder geven we een nadere specificatie. Ten opzichte van vorig jaar willen we meer middelen gaan inzetten op versnelling van de woningbouw en het actieplan sociale huur.

1. Stimuleren en versnellen woningmarkt	€ 600.000
a. Projectfinancieringen	
b. Investerings openbare ruimte	
c. Planontwikkeling nieuwe locaties	
d. Nieuwe impulsen niches Meerstad	
e. Groningen Woont	
2. Actieplan sociale huur	€ 250.000
3. Leningen A-kwartier	€ 265.000
4. Jongerenhuisvesting	€ 250.000
a. Beleid	
b. Professionalisering WIJS	
c. Handhaving	
5. Cultuurhistorie & archeologie	€ 350.000,-
6. Overige maatregelen uitvoeren woonvisie	€ 285.000,-
Totaal	€ 2.000.000,-

Bijlagen

- I. Overzicht woningbouwprojecten 2017-2020*
- II. Nieuwbouw en transformatieplannen corporaties 2017-2020*
- III. Monitor Jongerenhuisvesting*
- IV. Te beantwoorden moties Woonvisie*

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief . . .

Bijlage I: Overzicht woningbouwprojecten 2017-2020

In de onderstaande tabel is voor de grootste woningbouwprojecten in de stad aangegeven wat de verwachtingen zijn voor de periode 2017-2020.

	2017	2018	2019	2020
appartementen				
BEUKENLAAN (zorgappartementen De Es)		60		
CIBOGA, BLOK 7			35	
CIBOGA, BLOK 7A			40	
CIBOGA, BLOK 8, BOTERDIEP, JAKOBIJN	45			
CIBOGA, BLOK 9 (schoollocatie Boterdiep)		35		
EEMSKWARTIER (KOP VAN OOST) 3e fase appart.	38			
EUROPAPARK, De Linie Zuid (LUNETTENHOF)	30			
EUROPAPARK, HETE BLIKSEM		36		
EUROPAPARK, HETE KOOLTJES / CARBOON		148		
EUROPAPARK, LEYHOEVE		210		
GRUNOBUURT (Blok 5)		87		
GRUNOBUURT (Blok 5), zorgappartementen		18		
GRUNOBUURT, (Blok 4)				80
KEMPKENSBERG, (WOONRUPS)		77		
OHZ. OOSTERHAMRIKKADE N.Z. 76 (vm ABN)	20			
OPW. DE VELDEN/ZAAGMULDERSWEG	71			
POPULIERENLAAN 1 (HUNZERHEEM)	24			
REITDIEPZONE, FRIESESTRAATWEG (ACM)			274	
VAN KETWICHVERSCHUURLAAN 102		60		
WATERLOOLAAN (La Belle Alliance)	60			
grondgebonden				
CIBOGA, BLOK 6 (1e fase)		52		
CIBOGA, BLOK 6 (2e fase)		21		
CIBOGA, BLOK 7			55	
DE MEEUWEN			60	
DE WIJERT-NOORD	28			
EEMSKWARTIER (KOP VAN OOST)	16			
EUROPAPARK, De Linie Zuid (LUNETTENHOF)	47			
EUROPAPARK, NIEUWE LINIE (SINGELWONINGEN)		21		
FRIESESTRAATWEG (TUINCENTRUM)		20		
MEERSTAD-DEELPLAN 4	30	80	155	109
MEERSTAD-OOST, FASE 3	14			
MEERSTAD-OOST, FASE 4	100	131	113	189
MELISSEWEG	49		75	
OHZ. ALFA LAVAL, FLORAKADE		20	20	20
OHZ. PARADIJSVOGELSTRAAT e.o. (Stadswerf)		20	30	
OOST-INDISCHEBUURT, BANDOENGSTRAAT	14			
OPW. DE VELDEN/GO EAST	25			
PADDEPOEL- ZUIDOOST GROTE BEERSTRAAT	40			
REITDIEP, FASE 3/4	76	80	45	45
VINKHUIZEN, EELDERZOOM-VUURSTEENSTRAAT		38		

Bijlage II: Nieuwbouw en transformatieplannen woningcorporaties 2017-2020

Nieuwbouw en toevoeging door transformatie 2017-2020	2017	2018	2019	2020	totaal
Huismeesters	7	21	7	0	36
De Wijert noord, ten zuiden van P.C. Hooftlaan, nieuwbouw (i.c.m. sloop in 2016)		14			14
Transformatie woonzorgcentrum Bernlef	7	7	7		22
Lefier	12	562			574
Antillenstraat fase 2		96			96
Molukkenstraat, HUUR		34			34
Molukkenstraat, KOOP		34			34
Oosterhamriklaan	12				12
Atlantis		33			33
GNO, Soerabajastraat		30			30
GNO, Duindoorn flat		-20			-20
Polaris, studentenwoningen		207			207
Carboon		148			148
Nijestee	487	449	250	250	1436
De Velden (energienul)		15			15
De Velden; Het Kopland	22				22
GAK toren 2				170	170
GAKlocatie		224			224
Grote Beerstraat; Streng 4			40		40
Grunobuurt blok 4				80	80
Grunobuurt blok 5			120		120
Nader te bepalen		170	40		210
PP Zuidoost (energienul)		16			16
Semmelweisstraat 3de fase		24			24
Trefkoel Blok B&C	465				465
Treslinghuis			50		50
Patrimonium	109				109
Beijum	49				49
Huize Patrimonium	60				60
Steelelande		72		31	103
Nader te bepalen		15		15	30
Oosterhoogebrug (start voorbereiding in 2017)		57			57
terugbouw sloop 2019				16	16
Eindtotaal	615	1104	257	281	2258

In het groen zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de plannen van 2016-2019 weergegeven.

Het gaat hierbij m.n. om gestapelde bouw voor kleine huishoudens:

- GAK locatie 2^e toren (170 eenheden), Nijestee
- Hete Kooltjes (148 eenheden), Lefier
- Duindoornflat (onttrekking 300 onzelfstandige eenh. en toevoeging 280 zelfst. eenh.), Lefier
- Grunobuurt blok 5
- 210 eenheden (doelgroep n.t.b.), Nijestee

Bijlage III: Monitor Jongerenhuisvesting

Voor u ligt de Monitor Jongerenhuisvesting 2016 over het tweede half jaar 2016. Zoals afgesproken met uw raad informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. Deze monitor is onderdeel van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 (MJP Wonen 2017). In de vorige monitor, over het eerste halfjaar van 2016, informeerden wij u over de laatste stand van zaken omtrent jongerenhuisvesting, en presenteerden wij ons plan van aanpak voor de verbetering van de kwaliteit van de bestaande kamerverhuurmarkt.

Ontwikkeling aantal jongeren

Zoals gemeld in de monitor van het eerste half jaar was waren er op 1 januari 2016 58.453 jongeren in de leeftijd 18 t/m 27 jaar. Het aantal jongeren in deze leeftijdscategorie was licht (-10) gedaald ten opzichte van 2015. Dit komt vooral door een daling van het aantal jongeren in de leeftijdscategorie 18 t/m 21 jaar (-578). Bij de andere leeftijdscategorie 21 t/m 27 jaar zien we nog een lichte stijging (+568).

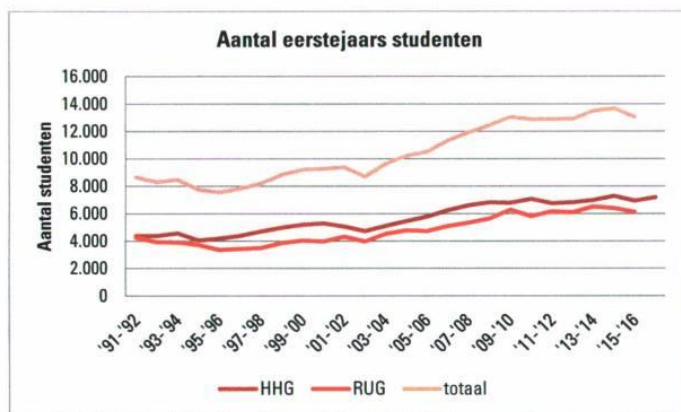
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821	57.383	58.463	58.453
Index	100	102	106	109	112	114	114

Tabel: aantal jongeren leeftijd 18 t/m 27 jaar, op 1 januari (Bron: gemeente Groningen, 2016)

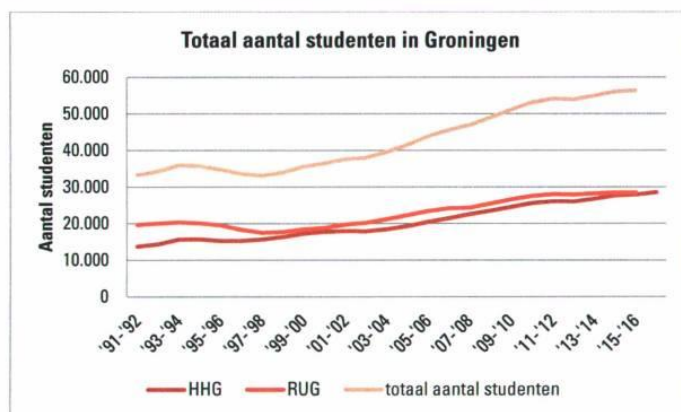
De ontwikkeling van het aantal jongeren in Groningen is in grote mate afhankelijk van het aantal (in Groningen wonende) studenten. De daling in de leeftijdscategorie 18 t/m 21 jaar komt vooral doordat het aantal Nederlandse studenten dat zich heeft ingeschreven bij de RUG of HHG in studiejaar 2015-2016 is gedaald. Het aantal inschrijvingen van buitenlandse studenten en van masterstudenten is in dat studiejaar juist gestegen.

Voor het huidige collegejaar (2016-2017) hebben wij u in de vorige rapportage op basis van voorlopige cijfers gemeld dat het aantal eerstejaars inschrijvingen bij de RUG licht gedaald was ten opzichte van het jaar ervoor. Op basis van definitieve cijfers blijkt nu dat het aantal studenten bij de RUG met 2,5% is gestegen ten opzicht van vorig jaar. Het aantal inschrijvingen van eerstejaars studenten is met 10,5% gestegen. Het aantal reguliere internationale studenten is fors gegroeid naar een hoogte van 4.983, een stijging van 17,9%. De buitenlandse studenten vormen nu 17,3% van het totaal aantal ingeschreven studenten bij de RUG.

Bij deze cijfers moet wel worden aangetekend dat de daling in aantal nieuwe Nederlandse studenten in de propedeuse hiermee alweer voor de helft is goed gemaakt, maar dat de echte groei alleen komt door het aantal buitenlandse studenten. Het totaal aantal Nederlandse studenten daalt bij de RUG al vanaf 2010, met uitzondering van 2014, het jaar voor invoering van het leenstelsel). Hierdoor was er in deze jaren een tijdelijke piek in het aantal eerstejaars inschrijvingen, en lijkt deze nu weer te stabiliseren rond 13.000 eerstejaars studenten (zie figuur 2).



Figuur 2: aantal eerstejaars studenten (Bron: gemeente Groningen, 2016)



Figuur 3: totaal aantal studenten (Bron: gemeente Groningen, 2016)

Het is nog te vroeg om te zeggen dat het leenstelsel een structurele invloed heeft op het totaal aantal studenten in Groningen. Dit kan pas over een paar jaar worden vastgesteld. Ook voor Groningen kunnen we op dit moment niet aangeven wat de effecten van het leenstelsel zijn op het aantal studenten. We zien al langere tijd dat de groei van het aantal eerstejaars studenten stabiliseert. De effecten van de invoering van het leenstelsel lijken daarin slechts een tijdelijke piek en daling tot gevolg te hebben. Het aantal inschrijvingen wordt namelijk ook door andere factoren beïnvloed, zoals de strengere toelatingseisen van opleidingen en arbeidsmarktperspectieven van bepaalde opleidingen. Daarnaast speelt de demografische krimp of stagnatie in de regio een rol in de toekomstige ontwikkeling van het aantal studenten in Groningen. Het aantal buitenlandse studenten in Groningen laat overigens nog wel een constante groei zien. Met de beantwoording van de schriftelijke vragen over de huisvesting van buitenlandse studenten hebben we u hierover geïnformeerd.

In oktober 2016 is in opdracht van Kences de jaarlijkse studentenmonitor van ABF Research wederom verschenen (zie [www. http://www.kences.nl/nl/monitor-2016.html](http://www.kences.nl/nl/monitor-2016.html)). In de *Monitor Studentenhuisvesting* is gekeken naar de woonsituatie van studiestarters in studiejaar '15-'16 (ingang leenstelsel). Zowel de landelijke cijfers als die voor Groningen laten een duidelijke daling zien van het percentage uitwonende studenten. Kences:

*"Als er wordt ingezoomd op de studenten die een nieuwe opleiding (bachelor of master) zijn gestart, dan is er sprake van een daling van 56 naar 41,9 procent. Deze groep bestaat uit studenten die voor het eerst zijn gaan studeren, maar ook uit studenten die al op zichzelf woonden, maar van studie zijn veranderd of een vervolgstudie zoals een master zijn gaan doen. Bij startende bachelorstudenten van maximaal 19 jaar oud is het aandeel uitwonenden gedaald van 50,4 naar 22,7 procent. De conclusie is daarom dat de invoering van het studievoorschot van invloed is op het huisvestingsgedrag van studenten die starten met hun eerste hogeronderwijsopleiding."*¹

Ook hiervoor geldt dat het nog te vroeg is om te zeggen wat het structurele effect zal zijn op het aantal uitwonende studenten in Groningen. Mogelijk dat studenten in een later stadium alsnog besluiten op zichzelf te gaan wonen. Bovendien houdt de Studentemonitor geen rekening met specifieke situaties. Voor de onderwijsinstellingen in Groningen geldt dat voor veel studenten de reistijd vanuit bijvoorbeeld Friesland of Oost-Groningen te lang is om thuis te blijven wonen. Hierdoor zullen studenten wellicht eerder in de stad Groningen gaan wonen. Voor de Randstad is dat een hele andere situatie. Je kunt prima in Amsterdam studeren en thuis blijven wonen in bijvoorbeeld Utrecht.

We hebben in verband met de resultaten uit de monitor studentenhuisvesting daarom gekeken naar het vestiging en vertrek vanuit de Basisregistratie personen voor de maanden augustus en september. We gaan er daarbij vanuit dat voor deze maanden de vestiging voornamelijk uit eerstejaars studenten bestaat, die hier zijn komen wonen om te gaan studeren. We zien namelijk in deze maanden altijd een piek in het vestigingensaldo, voornamelijk veroorzaakt door (eerstejaars)studenten. Als we deze twee maanden optellen herkennen we het beeld van de Kences monitor studentenhuisvesting niet. We zien wel dat de vestiging in 2015 lager was dan voorgaande jaren, maar in 2016 is al weer een stijging te zien, zie onderstaande tabel.

Jaar	Periode augustus – september 2016		Saldo
	Vestiging	Vertrek	
2013	7.480	3.891	3.589
2014	7.633	4.115	3.518
2015	6.680	4.354	2.326
2016	7.170	2.806	4.364

Figuur 4: vestiging en vertrek uit Basisadministratie Personen (BRP, Bron: gemeente Groningen 2016)

¹ Hulle, R. van (2016) *Lokale Monitor Studentenhuisvesting - Groningen 2016*. Delft: ABF Research, p.24. (Respons: HBO 5%, WO 10%)

Het rapport van Kences kijkt ook naar de kwalitatieve afwijkingen tussen vraag en aanbod van woonruimte voor studenten. Volgens het rapport is er in Groningen een aanzienlijke afwijking tussen de woonwensen van studenten en de huidige woonsituatie. Kences:

"49 procent van de bewoonde voorraad sluit niet volledig aan op wat de bewoners ambiëren (NL: 36 procent). Er een potentieel surplus van circa 9.500 kamers met gedeelde voorzieningen. En er is een aanvullende wens van 2.800 éénkamerwoningen. Tot slot is er een potentiële aanvullende behoefte van 6.700 zelfstandige woonruimte."²

Met het woningbouwprogramma Campus Groningen worden stappen gezet om de mismatch tussen kwalitatieve vraag en aanbod van studentenwoningen te verkleinen.

In de Werkgroep Jongerenhuisvesting zullen de resultaten van de studentenmonitor worden geanalyseerd en vergeleken worden met de uitkomsten van ons eigen onderzoek naar de woonwensen van jongeren. Een eerste concept van dit onderzoek is omstreeks 1 november gereed. Hieronder informeren wij u al over enkele resultaten.

Uit onze eigen gegevens zien wij dat de laatste tijd de groei van jongeren aftopt. We zien dit vooral bij de jongeren afkomstig uit Nederland. Voor 2015 groeide de bevolking nog door een positieve natuurlijke bevolkingsgroei en een positief migratieoverschot. In 2015 groeide de bevolking ook nog, maar was er sinds 2005 voor het eerst weer sprake van een negatief migratieoverschot (de bevolking groeit dan alleen door een positieve natuurlijke bevolkingsgroei).

Ook de opleidingsinstellingen lieten vorig jaar een stagnatie zien in het aantal studenten. Wij zien echter in 2016 weer een correctie op de gevolgen van de invoering van het leenstelsel plaatsvinden. Iets wat hierboven ook al bleek uit de groeicijfers bij de RUG. De lange termijn effecten kunnen we echter nog niet inschatten.

Ook uit ons eigen onderzoek blijkt dat ca. 50% van de jongeren wil verhuizen. Een meer kamerwoning is daarbij favoriet. Jongeren van 18 t/m 21 jaar willen over het algemeen meer in het centrum wonen en dichtbij hun opleiding. Jongeren van 26 t/m/29 jaar willen meer een eigen tuin/buitenruimte en een eigen opgang.

Wij zullen u in het voorjaar van 2017 apart informeren over de volledige resultaten van ons onderzoek en de analyse van het onderzoek van Kences.

² Hulle, R. van (2016) *Lokale Monitor Studentenhuisvesting - Groningen 2016*. Delft: ABF Research, p.40. (Respons: HBO 5%, WO 10%)

Beleid jongerenhuisvesting

In juni 2015 heeft uw raad de Woonvisie 'Wonen in Stad' en het aangepaste kamerverhuurbeleid vastgesteld. Als onderdeel van het kamerverhuurbeleid is ook de huisvestingsverordening aangepast en zijn bijbehorende beleidsregels vastgesteld. In de vorige monitor hebben wij u geïnformeerd over de ervaringen tot nu toe en hebben we u geïnformeerd over enkele wijzigingen in de beleidsregels. Tevens hebben wij u toen het plan van aanpak voor verbetering van de kwaliteit van de bestaande particuliere kamerverhuurmarkt voorgelegd (Kamer in de Lift). Hieronder gaan wij in op de stand van zaken.

Onttrekkingsvergunningen

Vanaf 1 januari 2016 tot en met heden zijn er ondertussen 936 beperkte onttrekkingsvergunningen verleend (voor 3 bewoners op 3 kamers) op basis van de overgangsregeling van het nieuwe beleid.. In totaal zijn in 2016 tot op heden 27 vergunningen verleend, zie het overzicht hieronder.

Jaar	Aantal verleende vergunningen
2012	201
2013	112
2014	92
2015	69
2016 (voorlopig)	27

Figuur 5: overzicht verleende onttrekkingsvergunningen kamerverhuur, Bron: gemeente Groningen)

Het totaal aantal panden met een onttrekkingsvergunning is op dit moment 4.935.

Facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen

Naast het nieuwe kamerverhuurbeleid en het bestemmingsplan Woningsplitsing hebben we het facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen opgesteld. Dit bestemmingsplan moet ongewenste ontwikkelingen zoals het optoppen van woningen, het bebouwen van binnenterreinen en achtertuinen en dergelijke tegen gaan voor een aantal wijken waar de huidige bestemmingsplannen deze mogelijkheden bieden. Dit facetbestemmingsplan haalt deze mogelijkheden uit de huidige vigerende bestemmingsplannen. We hebben uw raad hierover in een aparte collegebrief geïnformeerd en in juli 2016 heeft uw raad nog een voorbereidingsbesluit genomen om te zorgen dat er een aanhoudingsplicht ontstaat totdat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Het ontwerp facetbestemmingsplan wordt in november door ons vastgesteld en terinzage gelegd. We hebben de afgelopen maanden gemerkt dat vooruitlopende op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan nog veel aanvragers een omgevingsvergunning hebben aangevraagd. Wanneer sprake is van direct recht situaties kunnen we deze plannen helaas niet meer tegenhouden wanneer sprake is van ongewenste ontwikkelingen.

Kamerbemiddelingsbureaus

In 2014 is door uw raad besloten om geen aparte verordening kamerbemiddelingsbureaus op te stellen, maar om een Steunpunt en informatiecampagne op te zetten.

Het Steunpunt (www.steunpuntbemiddelingskosten.nl) is opgezet door de Groninger Studentenbond (GSB), Kamerbewoners Adviesbureau (KAB) en de Studenten Organisatie Groningen (SOG). Het aantal zaken bij het Steunpunt blijft toenemen. Het Steunpunt heeft daardoor niet de indruk dat de meeste bemiddelaars zich nu aan de wet houden. Veel bemiddelingskantoren proberen via zogenaamde turboliquidaties onder de aansprakelijkheid uit te komen. Ze gaan vervolgens onder een andere naam door met hun praktijken. Echter, door een uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland lijkt daar nu verandering in te komen. De rechter heeft geoordeeld dat een bemiddelingsbureau voor en na een turboliquidatie feitelijk dezelfde was, en daarom alsnog de bemiddelingskosten moet terugbetalen aan de huurder. Deze uitspraak biedt mogelijkheden voor de huurders in Groningen om alsnog hun geld terug te krijgen. Het Steunpunt Bemiddelingskosten heeft naast een algemene subsidie een extra bijdrage ontvangen van de gemeente om juridische ondersteuning in te huren voor het voeren van een rechtszaak voor ca. 20 gedupeerde studenten.

Handhaving illegale kamerverhuur

Er is op dit moment geen specifiek programma om illegale kamerverhuur op te sporen. Alleen wanneer wij bij toeval een geval van illegale kamerverhuur ontdekken, wordt ingegrepen. Momenteel wordt er voornamelijk gewerkt aan het verlenen van beperkte onttrekkingsvergunningen aan kamerverhuurpanden met 3 bewoners (overgangsregeling). Dit levert in sommige gevallen ook informatie op over mogelijke illegale kamerverhuur. In die gevallen wordt de beperkte onttrekkingsvergunning niet verleend en krijgt de aanvrager, als dat nog mogelijk is op basis van de omgevingstoets, de kans om een aanvraag voor een reguliere onttrekkingsvergunning te doen.

Subsidieregeling Geluidsreducerende maatregelen

Zoals bekend hebben we de regeling geluidsreducerende maatregelen omgezet in een subsidieregeling. Er is € 190.000,- aan subsidie beschikbaar. Tot op heden zijn 59 aanvragen ingediend. Hiervan zijn er 8 afgewezen en één aanvraag is nog in behandeling. We hebben, vanaf de inwerkingtreding in mei 2014, € 37.040,- aan subsidie verstrekt. Een jaar geleden is de regeling opnieuw onder de aandacht gebracht met een advertentie. Dit heeft tot op heden echter nog geen nieuwe aanvragen opgeleverd.

Aangezien een groot deel van het subsidiebudget nog beschikbaar is en de regeling niet erg populair lijkt, hebben we zoals in de vorige monitor al werd aangegeven besloten om de middelen breder in te gaan zetten voor de uitvoering van de maatregelen uit het plan van aanpak verbetering kwaliteit bestaande kamerverhuurmarkt. Hieronder gaan we kort in op de voortgang van het plan van aanpak.

Kamer in de Lift (Plan van Aanpak kwaliteitsslag bestaande voorraad)

'Kamers in de Lift' richt zich op 5 concrete actie punten. Hieronder informeren wij u over de voortgang:

1. *Samen kritisch op kwaliteit: een verbond met studentenorganisaties*
Sinds de zomer van 2016 hebben we verschillende studentenorganisaties ondersteund. Zo hebben we de Groninger Studentenbond (GSb) met een subsidie ondersteund bij het vertalen

en drukken van een Engelstalige versie van het Kamerboek. Het Kamerboek bevat veel informatie over het huren van een kamer in Groningen. Door het Kamerboek te vertalen naar een Engelstalige versie hebben nu ook buitenlandse studenten toegang tot deze informatie. Er zijn 6.500 Nederlandstalige en 2.500 Engelstalige kamerboeken gedrukt en deze zijn via de KET-tasjes aan eerstejaarsstudenten verspreid. Daarnaast ondersteunen we het Steunpunt Bemiddelingskosten met een algemene subsidie en een extra subsidie voor het voeren van een proces tegen kamerbemiddelingsbureaus die zich zelf failliet hebben laten verklaren om onder claims uit te komen. Vaak gaan deze bureaus onder een andere naam verder met hun bedrijvigheid. Sinds vorig jaar ondersteunen we het steunpunt bij het onderzoeken naar de mogelijkheden om hier iets tegen te doen. Dit leek lastig, echter sinds een uitspraak van de rechter rondom de zomer van 2016 zien wij toch mogelijkheden om deze bureaus aan te pakken. Het Steunpunt zal hiervoor een rechtszaak beginnen, waarbij wij hen financieel ondersteunen bij het inhuren van juridische bijstand.

2. *Betere wooninformatie voor buitenlandse studenten*
Met de beantwoording van de schriftelijke vragen over de huisvesting van buitenlandse studenten hebben wij u geïnformeerd over de stappen die wij gaan zetten om de kwaliteit van de informatie aan en de huisvesting voor buitenlandse studenten te verbeteren. Vanuit het Akkoord van Groningen willen we dit gezamenlijk met RUG, HHG en SSH XL oppakken. In oktober wordt hiervoor een voorstel in een vergadering van het Akkoord van Groningen besproken.
3. *Scherpe controles op onderhoudsstaat kamerverhuur*
Er is contact gelegd met de HHG, onder andere de opleiding bouwkunde, om te vragen of de inventarisatie door studenten kan worden uitgevoerd. Dit moet nog verder met de HHG worden besproken.
4. *Gratis rookmelders*
Er vindt nog overleg plaats met de brandweer over hoe dit het beste kan worden aangepakt.
5. *Stevige aanpak ongewenst verhuurbedrag*
Sinds 1 juli 2016 is het meldpunt 'Ongewenst Verhuurbedrag' online. Tot op heden zijn hier 11 meldingen binnengekomen. We zijn op basis van de meldingen aan het onderzoeken welke mogelijke vervolgstappen kunnen worden ondernomen. Wanneer daar signalen voor zijn gaan we verhuurders op hun integriteit toetsen

Stimuleren van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw (Voortgang Campus Groningen)

Naast het reguleren van de bestaande particuliere kamerhuurvoorraad zetten we in op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting onder de naam Campus Groningen (BOUWJONG). Onlangs vierden wij de oplevering van de 3.500^{ste} jongereneenheid bij het Student hotel. Eind van dit jaar verwachten wij circa 4.000 eenheden te hebben opgeleverd (inclusief het Student Hotel). De komende jaren staan zoals ook in het MJP Wonen 2017 – 2020 te lezen nog circa 5.300 eenheden in de planning, specifiek voor jongeren. Op basis van de studentenmonitor en ons eigen onderzoek gaan we in overleg met de onderwijsinstellingen, corporaties en studentenorganisaties een analyse maken van de behoefte en bepalen hoe het programma voor

jongerenhuisvesting er de komende jaren uit moet komen te zien. In het MJP Wonen hebben we aangegeven dat we tot 2020 inzetten op circa 2.000 nieuwe eenheden in totaal. Specifieke aandacht hebben we daarbij voor het aanbod aan huisvesting voor buitenlandse studenten.

Daarnaast gaan we begin 2017 samen met betrokken partijen bij Campus Groningen (BOUWJONG) een evaluatie uitvoeren van de tot nu toe gerealiseerde projecten en op basis hiervan tevens onze ambitie voor de komende jaren bepalen.

In onderstaande tabellen ziet u de gerealiseerde plannen tot nu toe en de kwaliteit van de gerealiseerde plannen in 2016. Voor wat betreft de kwaliteit gaan wij er vanuit dat eenheden tot ca. 30m² nog onder de huurtoeslag grens van € 410,- voor 18 – 23 jaar vallen en daarmee vooral door studenten worden gehuurd. De eenheden tussen de 30m² – 50m² zullen door de bredere doelgroep van jongeren tussen de 23- 30 jaar worden gehuurd.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief ...

Overzicht projecten (per okt. 2016)		Aantallen						
Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gerealiseerd								
Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Boterdiep 70	16							16
Bodenterrein		145	145					
Boterdiep 31, Studentenhotel	365							365
Boterdiep 65	26						26	
Brederostraat 1	12							12
Damsport, Wolters-Noordhof	154				154			
Damsterdiep 26	26					26		
Damsterdiep 18	29						29	
Eendrachtskade 4	19					19		
Eendrachtskade 13	30				30			
Eendrachtskade 11	63			63				
Europapark, Hete Kolen	132					132		
Heinsiusstraat 1 (blokken A, B, C en D)	146							146
Hereweg 70	10						10	
Hoediep, wijkpost Stadsbeheer	36							36
Hofstede de Grootkade	136				136			
Hofstede de Grootkade 11	14						14	
Hofstraat 8/Turfsingel 9	24						24	
Kerklaan 76	12							12
Koekoeksplein	12						12	
Langestraat 20	20			20				
Lissabonstraat	80	80						
Meeuwerderweg 75	20				20			
Oosterhamrikzone N Z 82	32						32	
Oosterhamrikzone Z Z 7 (plan M)	82							82
Oosterhamrikzone Z Z 9	36							36
Paterswoldseweg, NEBO-flat	58				58			
P. Campersingel 121	20							20
Populierenlaan, Hunzerbeem	235					235		
Prof. Wiersmastraat 3	26				26			
Reitemakersrijge 6-2	49							49
Steenhouwerskade 7 - 10	215						215	
Sint Walburgstraat 22	31							31
Stationsplein 7/9		200					200	
Theodorus Niemeyerstraat	61				61			
Turfsingel 30/9 en 30/10	38							38
Ubbo Emmusstraat 30-1/2a - 30-23	24						24	
Van Ketwich Verschuurlaan, zusterwoningen		198	198					
Van Oldenbarneveltlaan 15	16							16
Vechtstraat 31	34			34				
W.A. Scholtenstraat 24 e v	11					11		
Weeshuisgang 4	24					24		
Wielewaalplein, De Groening	151			151				
Zaagmuldersweg 65	15						15	
Zaagmuldersweg 530	47					47		
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	79						79	
Zonnelaan, De Planck	135				135			
Zonnelaan 10 /Gr. Beerstraat 206 - 210	284							284
	3.085	743	623	268	620	573	696	1.048
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief . . .

Kwalitatief Locatie	Studenten	Jongeren/ Starters	
	< 30m2	30-50m2	
Gerealiseerd (2016) (kwalitatief)			
Locatie	Studenten	Jongeren/ Starters	Totaal
Boterdiep 70		16	16
Boterdiep 31, Studentenhotel	365		365
Heinsiusstraat 1 (blokken A, B, C en D)		146	146
Kerklaan 76	12		12
Oosterhamnikkade Z.Z. 7 (plan M)		82	82
Oosterhamnikkade Z.Z. 9		36	36
P. Campersingel 121	20		20
Reitmakersrijge 6-2		49	49
Turfsingel 30/9 en 30/10	38		38
Zonneleean 10 /Gr Beerstraat 206 - 210	284		284
Totaal	729	329	1048

Onlangs heeft de rechter een voorlopige voorziening op het plan voor de Woldring locatie toegewezen. Het bestemmingsplan ligt nog bij de Raad van State en het is wachten op een datum voor de behandeling van de bodemprocedure. Wij verwachten dat deze zitting tussen nu en maximaal 6 maanden zal plaatsvinden. Ondertussen anticiperen wij al op de uitspraak van de Raad van State door een aangepast bestemmingsplan in procedure te brengen. Wij verwachten dat de totale vertraging daarmee een half jaar zal zijn.

Bevorderen van het samenleven van studenten en andere stadgers

Naast zorgen voor goede huisvesting is het van belang dat studenten en andere stadgers op een goede manier naast elkaar in onze stad kunnen samenleven. Op verschillende plekken in onze stad staat dit onder druk doordat de balans in wijken als het gaat om het goed samenleven onder druk is komen te staan, waardoor overlast ontstaat, het woongenot van bewoners wordt aangetast en de leefbaarheid van wijken en buurten in het geding komt. Naast beleid op kamerverhuur en het toevoegen van nieuwbouw proberen we met flankerend beleid dit samenleven te bevorderen.

WIJS

Wijkinzet door jongeren en studenten (WIJS) heeft een goed pilotjaar gehad. Met de brief 'Stand van zaken WIJS' d.d. 18 oktober 2016 (kenmerk 5960465) hebben we u hierover geïnformeerd

Meer informatie:

www.wijsgroningen.nl

Facebook: WIJSgroningen

Twitter: @WIJS050

Campagne Leven in Stad

Leven in Stad (LiS) maakt onderdeel uit van het flankerend beleid voor jongerenhuisvesting en is vooral gericht op het informeren over beleid van de gemeente en het bevorderen van het samenleven tussen studenten en stadgers. In 2015 is Leven in Stad omgezet naar een gezamenlijk platform met verschillende partijen (Studentenorganisaties, brandweer, politie, vastgoedeigenaren etcetera). Via Stadclickt (www.stadclickt.nl) worden vooral de positieve kanten van het samenleven

in de stad tussen studenten en andere stadgers belicht. Op basis van cijfers tot en met juni kunnen we het volgende melden:

- Gemiddeld aantal websitebezoekers per maand 3150 (75% komt van Facebook)
- 20 berichten per maand worden door de blogger van stadclickt geplaatst (Gemiddeld 3 video, 2 foto's, 15 copy/foto's)
- Aantal Followers socials (cumulatief) ca. 775

Via Leven in Stad (www.leveninstad.nl) wordt meer algemene informatie verstrekt en worden subsidies verstrekt voor initiatieven die zijn gericht op het bevorderen van contact tussen studenten en andere stadgers. Sinds de lancering van Stadclickt zien we een duidelijke toename van het aantal subsidieaanvragen. Daar zitten ook steeds meer algemene aanvragen tussen voor buurtfeesten. Deze wijzen we in de meeste gevallen af. We hebben in 2016 tot nu toe 9 subsidies verstrekt voor in totaal ca. € 4.000,-

Plaatsen van fietsklemmen

Onder flankerend beleid valt ook het plaatsen van fietsklemmen. In 2016 zijn er tot nu toe 182 fietsenrekken geplaatst en zijn er nog 137 fietsenrekken in opdracht voor dit jaar, waarvan 114 fietsklemmen mee worden genomen in een rioolvervangingsproject aan de Gorechtkade. In totaal worden er in 2016 dus 319 fietsklemmen geplaatst, waarmee het volledige budget voor fietsklemmen is benut.

Bijlage IV: nog te beantwoorden moties Woonvisie

Kwalitatieve prestatie-indicatoren WIJS (motie 3A). *U heeft ons verzocht de effecten van WIJS en de tevredenheid van bewoners en studenten beter in beeld te brengen, bij voorkeur met een prestatie-indicator in de programmabegroting.*

Wij hebben u eerder aangegeven dat we met een magazine zouden komen waarin de positieve effecten van WIJS worden beschreven. Het magazine is echter uiteindelijk vervangen door een publicatie in de gezinsbode. Een magazine bleek financieel niet haalbaar. Daarnaast is er op 11 oktober 2016 een themaversie WIJS van de nieuwsbrief WESTo50 verschenen en is een promotiefilm van WIJS ontwikkeld. We hebben u hierover in de brief 'stand van zaken WIJS' (d.d. 18-10-16 / kenmerk 5960465) geïnformeerd.

Motie Melding omgevingsvergunning (juni 2015)

Het college wordt verzocht wat de voor- en nadelen zijn van verschillende vormen van informatievoorzieningen over omgevingsvergunningen en onttrekkingsvergunningen voor omwonenden. Het college wordt verzocht de raad hierover in het najaar te rapporteren.

Met de invoering van de Omgevingsapp worden bewoners nu geïnformeerd over aangevraagde en verleende vergunningen. Bewoners kunnen nu op hun smartphone of tablet gerichte meldingen krijgen van aangevraagde en verleende vergunningen in de directe omgeving (en eventueel de hele stad). Hiermee hebben bewoners ten alle tijden een actueel overzicht. Wij vinden het op dit moment niet nodig om nog aanvullende instrumenten van informatievoorziening in te zetten.

Motie Intrekken ongewenste bouwvergunningen (juni 2015)

Het college wordt verzocht zo snel mogelijk een onderzoek te doen naar welke omgevingsvergunningen (met de bestemming bouwen) de afgelopen 10 jaar zijn uitgegeven waar tot op heden niets mee is gedaan. Tevens wordt verzocht een afweging te maken of de uitvoering van de vergunning nog gewenst is in het licht van de inspanningen van de gemeente om het volbouwen van stadstuinjes te voorkomen. Indien dit niet het geval is de raad te informeren over de intrekingsprocedure en de financiële gevolgen daarvan.

De uitvoering van deze motie is tot op heden blijven liggen vanwege capaciteitsproblemen bij de afdeling VTH. Vanuit de intensiveringsmiddelen Wonen is ondertussen extra geld beschikbaar gesteld voor de uitvoering. Ondertussen is een start gemaakt met de analyse van circa 70 verleende vergunningen of uitvoering van deze vergunningen nog wenselijk is.

Motie Prestatieafspraken (juni 2015)

Het college wordt verzocht met de SSH afspraken te maken over de kwaliteit van de woningen en de service die zij aanbieden op de Groningse woningmarkt voor internationale studenten en hier de toepasbaarheid van het huurpuntensysteem op de kamers van SSH mee te nemen.

Wij zijn in gesprek met de RUG, HHG en SSH XL over hoe we de kwaliteit van de woningen en de communicatie aan buitenlandse studenten kunnen verbeteren. Wij verwachten in het voorjaar van 2017 hierin een stap te zetten door het opzetten van een portaal waar buitenlandse studenten binnen komen en algemene informatie over het wonen in Groningen kunnen vinden en worden doorverwezen naar andere organisaties en websites

voor specifieke informatie. Met de beantwoording van de schriftelijke vragen over de huisvesting van buitenlandse studenten hebben we u hierover geïnformeerd.

Onderwerp Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen
DAEB/niet-DAEB

Steller Sander Akkerman



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 02 Bijlage(n) 8 Ons kenmerk 6017546

Datum 16-11-2016 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij informeren wij u over de concept-prestatieafspraken tussen de woningcorporaties Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium en Steelande, hun huurdersorganisaties en de gemeente voor het jaar 2017, met een doorkijk naar de komende jaren. We hebben deze prestatieafspraken in onze collegevergadering van 15 november 2016 vastgesteld en zijn voornemens deze met alle betrokken partijen begin december te ondertekenen. Daarnaast willen wij u informeren over onze zienswijzen aan de corporaties op hun scheidingsvoorstellen 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB) en 'Diensten niet van Algemeen Economisch Belang' (niet-DAEB).

Woonvisie als vertrekpunt

Basis voor de prestatieafspraken wordt gevormd door onze gemeentelijke woonvisie. Deze heeft u in juni 2015 vastgesteld. Voor een belangrijk deel van de uitvoering van de woonvisie werken we samen met de woningcorporaties in de stad. De samenwerking hebben we vastgelegd in een kaderdocument, welke u besproken heeft in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2015. Dit kader bevat onze gezamenlijke uitgangspunten en ambities voor de periode 2016 t/m 2020 en hebben we bijgevoegd bij deze brief. Op hoofdlijn gaat het hierbij om voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen, verduurzaming van de huurvoorraad, en een veilige en leefbare woon- en leefomgeving via een gebiedsgerichte aanpak. Daarnaast hebben we hierin onze bestuurlijke werkafspraken vastgelegd.

Proces

Op basis van dit kaderdocument maken we jaarlijks prestatieafspraken, die we borgen in een uitvoeringsprogramma. In dit uitvoeringsprogramma zijn de uitgangspunten en ambities uit het kader vertaald in prestatieafspraken voor 2017. Daarnaast blikken we indicatief vooruit naar de komende vier jaar. Het is de optelsom van de biedingen van de individuele corporaties op de woonvisie van de gemeente Groningen. Door dit uitvoeringsprogramma jaarlijks te herijken kunnen we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven.

Bladzijde	2
Onderwerp	Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen DAEB/niet-DAEB

We hebben gezamenlijk met alle corporaties en huurdersorganisaties de inhoud uitgewerkt op basis van de afzonderlijke biedingen van de corporaties. Deze biedingen hebben we individueel besproken met elke corporatie en de betreffende huurdersorganisatie(s). Daarnaast hebben we twee gezamenlijke overleggen georganiseerd met alle huurdersorganisaties op 25 april en 14 juni. Dit hebben wij zo gedaan omdat er in Groningen geen stedelijk huurdersplatform is. Een dergelijk overleg heeft in onze ogen meerwaarde als alle huurderorganisaties ook verder willen kijken naar het wonen in de stad. Niet alle huurderorganisaties hebben behoefte aan een overleg op stedelijk niveau. De gezamenlijke conclusie was dan ook dat er niet genoeg draagvlak is voor een stedelijk huurdersplatform.

Daarnaast hebben we met uw raad, de corporaties en huurdersorganisaties op 21 september een werksessie gehouden. Daar heeft u kennis kunnen nemen van de hoofdlijn van de nieuwe uitvoeringsafspraken. Deze hoofdlijn hebben we vertaald in nieuwe afspraken op basis van de begrotingen van de corporaties voor het jaar 2017. Het nu voorliggende uitvoeringsprogramma vormt het resultaat van dit proces. Ten opzichte van de huidige prestatieafspraken is er veel verbeterd, maar onze gezamenlijke ambities reiken verder. Daarom gaan we in het nieuwe jaar het gesprek aan om deze ambities te vertalen in nieuwe uitvoeringsafspraken.

De voorbereiding hiervan starten we direct in 2017. Door gebruik te maken van de nieuwe monitoringssystematiek willen we in het eerste kwartaal gezamenlijk met alle corporaties en huurderverenigingen de stand van zaken van de huurmarkt met elkaar bespreken. Op basis hiervan kunnen we dan een nieuw uitvoeringsprogramma vormgeven. Uiteraard bent u hierbij van harte uitgenodigd. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging. Op 1 juli 2017 zullen de corporaties hun nieuwe bod bij de gemeente moeten inleveren. Op basis daarvan zullen we in de 2^e helft van 2017 in gesprek gaan over de uitvoeringsafspraken en, indien nodig, het dichterbij elkaar brengen van ambities en investeringen. Ook hierbij zullen we uw raad vroegtijdig betrekken.

Inhoud uitvoeringsprogramma 2017

Hieronder gaan we kort in op de belangrijkste punten uit het uitvoeringsprogramma en benoemen we de punten waar ambitie en afspraken uit elkaar lopen. Het dichterbij elkaar brengen van ambitie en afspraak zien we als belangrijke opgave voor komend jaar richting het uitvoeringsprogramma voor 2018.

Uitkomsten van de gesprekken

Zoals aangegeven zijn de huidige concept-prestatieafspraken op een flink aantal punten verbeterd ten opzichte van dit jaar, met name op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Op basis van onze gesprekken met de corporaties hebben Nijestee en De Huismeesters hun begroting ten opzichte van de biedingen op kleine onderdelen aangepast. Deze punten zijn nog niet in de prestatieafspraken opgenomen. Het gaat dan voor Nijestee om vertraging van de nieuwbouw De Velden (106 woningen) en vertraging in de vervanging van het Treslinghuis. De Huismeesters richt zich de komende jaren meer dan in het bod genoemd op het verbeteren van de kwaliteit van haar woningbezit. Het gaat dan om meer investeringen in sanitair, verduurzaming en het onderhoud. Hierbij heeft De Huismeesters gekeken naar de in de afspraken genoemde vier kerngebieden voor het gebiedsgericht werken.

Bladzijde 3
Onderwerp Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen
DAEB/niet-DAEB

Groei van de kernvoorraad

We hebben vorig jaar geconstateerd dat er meer moet gebeuren om onze gezamenlijke doelstelling van 85 – 190 woningen (netto toevoeging) per jaar te halen (exclusief jongerenhuisvesting). In de loop van dit jaar zijn de corporaties hier mee aan de slag gegaan, de huidige plannen gaan uit van een netto toename van ongeveer 250 woningen per jaar. Hiermee ziet het beeld voor de komende jaren er een stuk rooskleuriger uit ten opzichte van vorig jaar.

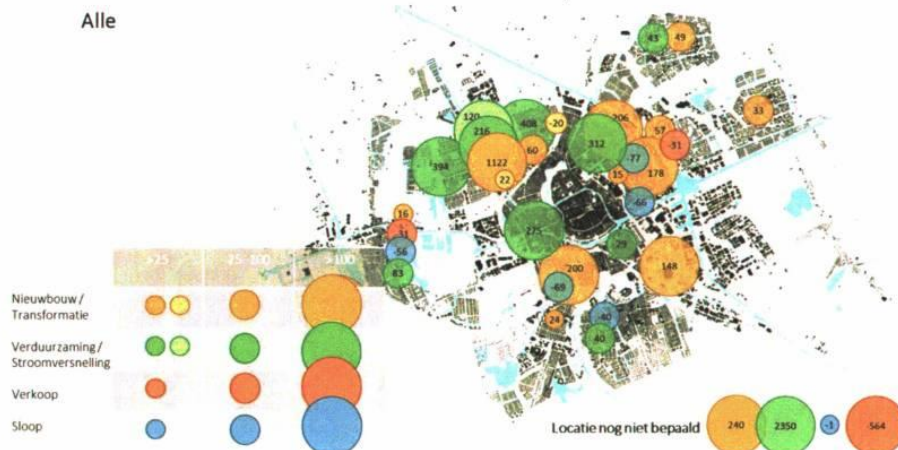
We blijven echter inzetten op meer investeringen in de sociale woningvoorraad op lange termijn, voor alle doelgroepen. Daarbij zijn de volgende punten van belang:

- We willen een versnelling aanbrengen in de nieuwbouw van sociale huurwoningen via een actieplan. In principe zou er altijd plek moeten zijn voor sociale huur in groot-schalige nieuwbouwwontwikkelingen. Hier gaan we in het Meerjarenprogramma Wonen nader op in. Binnen de nieuwbouwplannen zijn 480 nieuwbouwwoningen niet gekoppeld aan een concrete locatie. Hiervan is het onzeker of en waar deze gerealiseerd worden. Het komende halfjaar willen we hier meer duidelijkheid over krijgen van de corporaties. Voor realisatie van een deel zetten we in ieder geval in op Meerstad. Daarnaast zetten de corporaties bij hun nieuwbouwprogramma met name in op jongeren vanwege de huidige grote vraag. Met corporaties verkennen we de mogelijkheden deze woningen op termijn in te zetten voor andere doelgroepen en zo flexibel te kunnen benutten.
- Ook bij het verkoopprogramma geldt dat het niet geheel bekend is waar welke woningen verkocht worden. Het gaat dan met name om de verkoop van gezinswoningen. Daarnaast is verkoop van huurwoningen wat ons betreft alleen mogelijk als deze samenlopen met investeringen in nieuwbouw. Op deze manier blijven er per saldo voldoende sociale huurwoningen in de stad.
- Tot slot is het sloopprogramma gering. De komende jaren willen we meer inzetten op vernieuwing van de bestaande voorraad (sloop-nieuwbouw) en het introduceren van nieuwe woonmilieus in de stad. Met name in de binnenstad en schilwijken is (meer) vernieuwing van belang. In 2017 gaan we met de corporaties in gesprek om te kijken hoe de noodzakelijke vernieuwing van de sociale huurwoningvoorraad weer een impuls kan krijgen om grotere problemen op lange termijn te voorkomen.

In onderstaande afbeelding zijn de plannen van de corporaties voor de periode 2017-2020 schematisch weergegeven.

Bladzijde 4
Onderwerp Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen
DAEB/niet-DAEB

Alle



Verduurzaming

Het duurzaamheidsprogramma zoals in de afspraken benoemd is wijkt het verst af van onze ambitie. Hiervoor richten we ons voor de korte termijn op het jaarlijks extra verduurzamen van duizend woningen tot minimaal energielabel B. Er is echter een grotere inzet op duurzaamheid nodig. Daarom willen we het komend jaar onderzoeken hoe en in welk tempo de resterende voorraad kan worden verduurzaamd. We presenteren komend jaar met de corporaties een plan ter zake. De uitkomsten betrekken we bij het uitvoeringsprogramma voor 2018 en verder.

We willen gezamenlijk met de corporaties inzetten op Groningen Woont Slim (GWS) en hier afspraken over maken voor 2017 en 2018. Zo verkennen we de mogelijkheden om GWS aan individuele huurders aan te bieden, zetten we in op een GWS pop-up store in (mutatie)panden in de wijken en willen we GWS inzetten bij verkoop van huurwoningen. Voor de eerste fase van Warmtestad (3500 woningequivalenten) hebben we afspraken gemaakt met de corporaties. Van belang is om in de planning van nieuwbouw en renovaties af te stemmen met Warmtestad en hier nadere afspraken over te maken. Verder willen we verkennen welke woningen in welke wijken in aanmerking komen voor nul-op-de-meter verduurzaming.

Gebiedsgericht werken

Onze buurten en wijken in de stad staan er over de breedte genomen nog ruim voldoende tot goed op, zeker in vergelijking met andere grote steden. Maar we weten ook dat wijkvernieuwing/wijkontwikkeling een continue inzet vergt. Tegelijkertijd is sprake van een toenemende urgentie in een aantal wijken (Beijum, Selwerd, De Wijert-Noord en De Hoogte/Indische Buurt). Daarom willen we nu met de corporaties en huurders nadere afspraken maken over een gelijktijdige, gezamenlijke inzet op verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. We hebben u hierover eerder geïnformeerd in een aparte brief.

Bladzijde 5
Onderwerp Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen
DAEB/niet-DAEB

Eerder dit jaar hebben we hiervoor met corporaties afspraken gemaakt over programma-matching. Ook hebben we afgesproken een gemeenschappelijke analyse te maken en gezamenlijk de wijkopgaven te benoemen. Hierbij leggen we de focus op vier wijken. Uitwerking en formulering van deze afspraken vindt plaats in de eerste helft van 2017.

Doorstroming en toewijzingsbeleid

In het programma spreken we van een maximale wachttijd van twee jaren. Dit is een gemiddelde van vele soorten doelgroepen en soorten woningtypes binnen onze stad. Als het gaat om wachttijd zien we dat voor jongeren en ouderen deze acceptabel is, maar dat met name de wachttijd voor gezinnen te lang is. Hierbij gaat het niet om hele grote aantallen. Ook zijn er in absolute zin voldoende sociale huurwoningen voor gezinnen. Deze worden echter soms bewoond door kleinere huishoudens. Met het huidige toewijzingsbeleid wordt alleen gekeken naar het aantal punten dat een woningzoekende heeft gespaard, niet naar de samenstelling van het huishouden. Samen met de woningcorporaties gaan we daarom de werking van het systeem evalueren en bekijken of er aanleidingen en redenen zijn om de toewijzingsystematiek aan te passen. We willen in het voorjaar met een aantal scenario's over de woonruimteverdeelsystematiek komen. We houden hierbij aandacht voor de keuzevrijheid bij de verdeling van de woonruimte. Daarnaast starten we in 2017 pilots om ouderen te verleiden naar een andere woning te verhuizen. Deze woningen kunnen dan in potentie vrijkomen voor gezinnen.

Huisvesting vergunninghouders

Bij de huisvestingsopgave van vergunninghouders speelt de groei van deze groep een grote rol. Het blijft echter lastig te voorspellen hoe sterk deze groei de komende maanden of jaren door zal zetten. Vooralsnog hebben we bij het toewijzen van vergunninghouders een kleine achterstand opgelopen. Daarentegen is de taakstelling voor het eerste halfjaar van 2017 naar beneden bijgesteld ten opzichte van het tweede halfjaar van 2016 (van ongeveer 260 naar 150).

Op 31 oktober hebben alle corporaties, Humanitas en gemeente afspraken gemaakt over deze huisvestingsopgave. Het gaat dan meer specifiek om de instroom aan vergunninghouders te kunnen huisvesten, deze goed te spreiden over de corporaties en de verschillende wijken en te zorgen voor een goede woonbegeleiding. De ervaringen die we hierbij opdoen nemen we mee in onze inzet in de woonruimteverdeling.

Scheidingsvoorstellen DAEB/niet-DAEB

Op basis van de Woningwet scheiden corporaties vanaf 1 januari 2018 hun bezit in DAEB (de sociale huurvoorraad) en niet-DAEB (overig bezit). Niet-DAEB bezit kan verhuurd worden voor een hogere huurprijs of verkocht worden. Het scheiden heeft hiermee in één keer grote invloed op de totale woningvoorraad en de koers van de corporatie. Met onze zienswijzen reageren we op de scheidingsvoorstellen van de corporaties.

We hebben de scheidingsvoorstellen getoetst aan onderstaand vastgesteld beleid:

- Groei sociale huurvoorraad met 225 woningen per jaar;
- Toename aanbod vrije sector huurwoningen met 250 woningen per jaar;
- Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB;
- Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken;
- Behoud van sociale huur in de binnenstad;
- Behoud van ateliers en monumenten;
- Meenemen van DAEB niet-DAEB in onze monitoring.

Collegedebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Bladzijde 6
Onderwerp Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen
DAEB/niet-DAEB

De verplichte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB leidt in Groningen slechts tot beperkte verschuivingen in de voorraad. Het niet-DAEB bezit stijgt van 944 naar 1277 woningen. Dit komt met name door Lefier, die 313 woningen naar de niet-DAEB tak overbrengt. Deze woningen vallen niet langer onder de sociale huurvoorraad. Bij de andere corporaties betreft het vooral woningen die ook nu al een vrije sector huur hebben. Bovendien vindt de verschuiving pas plaats bij mutatie. Uitgaande van 5% mutatie per jaar komt het neer op circa 65 woningen tot en met 2020. De netto gevolgen zijn daarmee de komende jaren beperkt.

Op hoofdlijnen kunnen we daarom instemmen met de verschuiving van een deel van het corporatiebezit van DAEB naar niet-DAEB. Het is hierbij wel van belang dat het niet-DAEB deel beschikbaar blijft voor de vrije sector huur en niet verkocht wordt. Om deze reden willen we hierover bij de jaarlijkse prestatieafspraken afspraken maken. Op basis van ons beleid hebben we een inhoudelijke zienswijze ingediend op de voorstellen van Lefier en (in mindere mate) Nijestee. Een afschrift van de zienswijzen is bijgevoegd.

Tot slot

De volledige prestatieafspraken voor het komende jaar kunt u vinden in bijgevoegd uitvoeringsprogramma 2017. Zoals aangegeven starten we direct in 2017 met de voorbereiding voor de prestatieafspraken van 2018. In het eerste kwartaal willen gezamenlijk met uw raad, alle corporaties en huurderverenigingen de stand van zaken van de huurmarkt met elkaar bespreken. Op basis hiervan kunnen we dan een nieuw uitvoeringsprogramma vormgeven. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



BIJLAGE

Uitvoeringsprogramma 2017

Behorende bij

Groningen blijft in beweging

Kader voor prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties Groningen 2016 t/m 2020

Gemeente Groningen, Patrimonium, Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Steelande Wonen

Concept, 31 oktober 2016

Gecorrigeerd, 18 november 2016



lefier
werken met karakter



Nijestee i

Inhoud

Inleiding	4
Samenwerking, uitvoering en monitoring	6
1. Continuëren Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA)	6
2. * Verdere ontwikkeling van het dashboard met meetinstrumenten	6
3. * Na 2017 evalueren overlegvorm gemeente-corporaties-huurderorganisaties	6
Betaalbaarheid (algemeen)	8
4. Woonlasten zo laag mogelijk houden	8
5. Financiële problemen voorkomen	8
6. * Uitvoeren, interpreteren en verbeteren van de benchmark	8
Beschikbaarheid	9
7. * Doorstroming bevorderen is de beste woonruimteverdeling	9
8. * Netto minstens 225 woningen per jaar om druk niet te laten oplopen	9
9. * In overleg treden met de minister	10
10. Op zoek naar nieuwe methoden en nieuwe allianties	10
11. Niet concurreren, maar krachten bundelen	10
12. Commerciële partijen inspireren en verleiden	10
13. Gerichte verkoop huurwoningen.....	10
14. * Groei voorraad jongerenwoningen neemt druk weg van overige voorraad	11
15. Beleggers interesseren en faciliteren	11
16. Doorstroming ouderen bevorderen	11
17. Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken	12
18. Groepswonen ondersteunen en woonomgeving verbeteren	12
19. Zorgen voor voldoende geschikte woningen.....	12
20. Op zoek naar extra woningen voor asielzoekers met een verblijfsvergunning.....	12
21. Mantelzorg beter mogelijk maken	13
22. Jaarlijks behoefte bepalen	13
23. Focus op preventie	13
Vitale wijken	14
24. Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren	14

Collegedebat - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

25.	* Nieuwe afspraak: in gesprek over voorraadvernieuwing.....	14
26.	Budgetruimte reserveren voor bewonersinitiatieven.....	14
27.	Rollen helderder definiëren en vervullen.....	14
28.	Nieuwe ideeën ruimte geven	15
Verduurzaming		16
29.	* Blijven investeren in verduurzaming	16
30.	* Groningen Woont Slim biedt duurzaam wonen aan	16
31.	* Gemiddeld label B in 2020.....	16
32.	1000 bestaande woningen 'nul-op-de-meter' in 2019.....	17
33.	Energie neutraal bouwen	17
34.	* Plan maken voor betere acceptatie zonnepanelen	17
35.	Aardbevingsmaatregelen en verduurzaming combineren	17
36.	Werken aan bewustwording en energiezuiniger gedrag	17
37.	* Toepassen geothermie	17
38.	Samenwerken kennisinstellingen intensiveren.....	18
39.	Beleid ontwikkelen voor duurzaam gebruik materialen	18
Veiligheid		19
40.	* Plannen en werkafspraken maken	19
41.	Samenwerken met lokale bedrijven.....	19
42.	Nulmeting uitvoeren	19
43.	Versterking en verduurzaming combineren.....	19
44.	Ontwikkelen van een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken	20
45.	Inbraakwerend hang- en sluitwerk gebruiken.....	20
Bijlage 1: Programma 2017		21
Bijlage 2: Indicatie uitvoering 2017-2020 totaal		23
Bijlage 3: Budget leefbaarheidsverbetering		25

Inleiding

Van ambitie naar uitvoering

In december 2015 hebben de corporaties in de gemeente Groningen en de gemeente het document Groningen blijft in beweging opgesteld, met daarin de gezamenlijke uitgangspunten en de ambities op het gebied van het woonbeleid voor de periode 2016 t/m 2020, als kader voor prestatieafspraken in de komende jaren. In het kader is afgesproken jaarlijks in het najaar een uitvoeringsprogramma te maken, met de concrete acties voor het komende jaar met doorkijk naar volgende jaren. Dit document is het uitvoeringsprogramma 2017, met als focus de jaren 2017-2020.

In het kader hebben de corporaties gezamenlijk aangegeven hoe zij willen bijdragen aan de doelen van de Woonvisie van de gemeente Groningen. Vervolgens hebben de corporaties ieder afzonderlijk een concreet bod aan de gemeente gedaan; e.e.a. zoals voorgeschreven in de nieuwe Woningwet. De afzonderlijke biedingen zijn in dit uitvoeringsprogramma gebundeld.

De afspraken in dit uitvoeringsprogramma zijn – ruwweg – in te delen in drie categorieën. De eerste behelst concrete afspraken over ingrepen in de woningvoorraad (bouw, sloop, verduurzamen, transformeren e.d.). Deze afspraken zijn ook te vinden in de getalsmatige overzichten in bijlage 1. De tweede categorie betreft afspraken van procedurele aard. Bijvoorbeeld over de onderlinge samenwerking, het smeden van nieuwe allianties met andere partijen en het verzamelen van adequatere stuurinformatie over bijvoorbeeld wachttijden in de sociale huur. De derde categorie afspraken betreft het gereedschap dat we moeten ontwikkelen om die stuurinformatie te vergaren.

In 2016 staken we veel energie in het ontwikkelen van nieuwe en betere meetinstrumenten. Er is inmiddels een monitor waarmee de prestaties op de getalsmatig meetbare onderwerpen inzichtelijk zijn. Dat inzicht gebruiken we voor doelgerichte samenwerking in de Groningse volkshuisvesting tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente.

Ten opzichte van de vorige editie van de uitvoeringsafspraken zijn dit de belangrijkste verschillen:

- Met de nieuwe uitvoeringsafspraken maken de corporaties alsnog de ambitie waar om 85-190 woningen netto per jaar toe te voegen over de periode 2016-2020.
- Inmiddels is meetbaar geworden dat de woonlast van huurders gemiddeld daalde door de investeringen van de afgelopen jaren. De verduurzaming van de woningvoorraad in de zin van isolatie en nieuwe installaties blijft achter bij de ambitie. Daar staat tegenover dat de effecten van Warmtestad (grootschalige toepassing van aardwarmte in de noordwestelijke wijken) een stap concreter geworden, en dat er parallel aan de begrote maatregelen ook individuele verbeteringen worden doorgevoerd aan woningen. Zie hierover de afspraken 28 t/m 37 in het hoofdstuk 'Verduurzaming'.
- De onzekerheden in onze opgave voor huisvesting van vluchtelingen en asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen nemen af. De toestroom naar tijdelijke opvang is inmiddels drastisch afgenomen, maar de huisvesting van de reeds aanwezige vluchtelingen en asielzoekers vraagt evengoed om extra woonruimte. De verwachting is dat de komende jaren de resterende taakstelling kan worden weggewerkt.
- Het belangrijkste effect van de aardbevingen in de stad Groningen is momenteel een dilemma bij de corporaties met plannen in de oostelijke wijken: wachten met bouwen totdat de meerkosten van aardbevingsveilig bouwen gedekt zijn, of als risico nemen en de ontwikkeling eerst voor eigen rekening doorzetten. In de praktijk kiezen de corporaties voor het laatste, met het oog op de volkshuisvestelijke noodzaak.
- Inmiddels zijn er procesafspraken gemaakt met de corporaties en huurdersorganisaties. Er is in onderling overleg gekozen voor gezamenlijke kennisdeling en tripartiete onderhandelingen over het bod van elke corporatie afzonderlijk. Elke corporatie dient jaarlijks met haar huurdersorganisatie haar bod in, en voert daarover onderhandeling met de gemeente.

Collegebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Groningen, november 2016

Leeswijzer

Dit uitvoeringsprogramma volgt de opbouw van het kader, met uitzondering van het hoofdstuk Samenwerking, uitvoering en monitoring, dat we in dit uitvoeringsprogramma vooraan hebben geplaatst. De reden hiervoor is dat de afspraken in dit hoofdstuk in veel gevallen invloed hebben op de afspraken in de volgende hoofdstukken, waarmee het dus prettiger is ze als eerste te lezen.

Elk thema correspondeert met de ambities (Wat willen we?) uit het kaderdocument. We herhalen die ambities steeds (gearceerd). De uitvoeringsafspraken voor 2017 hebben een doorlopende nummering, soms met een doorkijkje naar de volgende jaren.

Onder sommige afspraken staat cursieve tekst. Daarin staat in hoeverre we de betreffende ambitie op dit moment kunnen waarmaken.

De afspraken die anders zijn dan in 2016, zijn gemarkeerd met een *

Samenwerking, uitvoering en monitoring

Het speelveld waarop gemeente, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners samenwerken verandert. In de afgelopen jaren hebben we ervaren dat economische ontwikkelingen en politieke besluiten relatief snel – onvoorziene - gevolgen kunnen hebben. Dat betekent dat we flexibel moeten zijn om snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en te doen wat voor onze doelgroepen nodig is. De veranderde en nog steeds veranderende context vraagt ook om andere allianties en andere samenwerkingsvormen. Daar gaan we actief naar op zoek. Het resultaat telt. Uitgangspunten zijn wederzijdse inspanning, gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid verloopt.

We willen onze samenwerking voortzetten, op basis van gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Samen zoeken we naar flexibeler vormen van samenwerking en nieuwe allianties met huurders en (markt)partijen.

1. Continueren Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA)

Wij continueren het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA) onder een nieuwe naam: Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA). Het BO PA komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van de bestuurlijke overleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het BO PA, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van evaluaties (de kader afspraken als geheel maar ook per thema);
- het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
- het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

Het BO PA zal het komend jaar gebruiken om te bedenken welke organisatie het meest effectief is om de ambities uitvoerbaar en meetbaar te maken. We richten daarom een Werkgroep Organisatie in, die het BO PA zal adviseren over de inrichting van de ondersteunende samenwerkingsorganisatie (werkgroepen e.d.) en de communicatie met huurdersorganisaties.

2. * Verdere ontwikkeling van het dashboard met meetinstrumenten

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke maatschappelijke en financiële impact, zoals woonruimteverdeling en –toewijzing, inzet van restanten ISV, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop / nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De optimale inzet van deze instrumenten, vraagt om goede 'finetuning' van investeringen, zodat deze elkaar versterken. Met het oog hierop ontwikkelden we een methodiek van meten, een 'dashboard', om de effecten in de sociale voorraad op het gebied van onder andere beschikbaarheid, betaalbaarheid, vitaliteit in de wijken, duurzaamheid en veiligheid goed te kunnen volgen. Het huidige dashboard geeft inzicht op stedelijk niveau over de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. In 2017 wordt het dashboard geüpdatet, uitgebreid met preciezere metingen (zoals: meting op wijkniveau, thema gezinnen, inzicht koopmarkt, wijkcompassen). De actuele uitkomsten van het dashboard worden bij elk gezamenlijk overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties besproken.

3. * Na 2017 evalueren overlegvorm gemeente-corporaties-huurderorganisaties

Met de corporaties en de huurdersorganisaties hebben we afgesproken hoe we met hen overleggen over de uitvoering van de afspraken en over nieuwe biedingen voor volgende

Collegebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

jaarschijven van de prestatieafspraken. Kennisdeling doen we gezamenlijk: zo vroeg mogelijk in het jaar organiseren we een bijeenkomst waarin alle betrokkenen worden geïnformeerd over de uitkomsten van het dashboard met volkshuisvestelijke informatie. Desgewenst herhalen we dat op andere momenten in het jaar. Met die kennis kunnen de corporaties met hun huurdersorganisaties individueel een bod voorbereiden, waarover zij 'tripartiet' in gesprek gaan met de gemeente. Een belangrijke reden voor een individueel traject is dat er géén volledig draagvlak gevonden is bij de huurdersorganisaties voor een gezamenlijk optreden bij het bieden en onderhandelen.

Betaalbaarheid (algemeen)

Wij willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroep en zoeken consensus over wat aanvaardbaar inhoudt.

Wij willen dat onze doelgroep iets te kiezen heeft.

4. Woonlasten zo laag mogelijk houden

De gemeente houdt haar kosten van heffingen zo laag mogelijk, maximaal inflatievolgend, en past zo nodig kwijtschelding toe bij minima.

5. Financiële problemen voorkomen

De gemeente Groningen werkt de komende jaren actief aan preventieve schuldsanering, voorlichting en gedragsverandering. De gemeente gaat pilots starten rond het voorkomen van huurschulden.

6. * Uitvoeren, interpreteren en verbeteren van de benchmark

De corporaties werken aan voldoende betaalbare woningen door keuzes te maken in huurbeleid, nieuwbouw, verkoop, sloop en verduurzaming. Dit volgen we sinds 2016 met een benchmark van Woningnet. In 2017 werken we een meetwijze uit die beter laat zien wat de kansen voor de groep gezinnen zijn, en hoe de groep is samengesteld die al lang zoekt en vaak reageerde maar nog geen woning vond.

Beschikbaarheid

De uitvoeringsafspraken bij dit thema vallen uiteen in algemene afspraken over de beschikbaarheid voor de doelgroep in de sociale huurvoorraad, en afspraken per doelgroep (middeninkomens, studenten en jongeren, gezinnen, ouderen, kwetsbare personen).

Sociale huur

We willen de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter.

We willen meer sociale huurwoningen.

We willen er voor zorgen dat marktpartijen een belangrijk deel van de jongerenwooneenheden realiseren.

7. * Doorstroming bevorderen is de beste woonruimteverdeling

In dit programma wordt gesproken van een maximale zoektijd van twee jaren. De woningvoorraad in Groningen is groot en gevarieerd genoeg om alle groepen passend te kunnen huisvesten. Op stedelijk niveau is een woonruimteverdeling met zoveel mogelijk vrijheid de beste garantie voor gelijkwaardige zoektijden bij het vinden van een passende woning. Voor sommige groepen geldt echter een hogere zoektijd. Zoals onder punt 6 is benoemd, monitoren we de kansen per doelgroep en zoeken we tegelijk naar bijzondere gevallen waar de zoektijd te hoog is. In die gevallen werken we eerst aan betere doorstroming, en pas als dat te weinig effect heeft, is ingrijpen via woonruimteverdeling of specifieke nieuwbouw voor die gevallen aan de orde.

8. * Netto minstens 225 woningen per jaar om druk niet te laten oplopen

Op basis van marktonderzoek uit 2013 wensten we een netto voorraadtoename tot 2020 met 425 tot 950 *sociale, zelfstandige* huurwoningen door corporaties en marktpartijen samen (85-190 gemiddeld per jaar). Het regionale marktonderzoek uit 2015 wijst op een veel grotere behoefte en er is ook daadwerkelijk een snellere groei meetbaar. Enerzijds komt dit door een sterk aantrekkende huishoudensgroei in Groningen, anderzijds doordat ook jongeren en studenten steeds vaker een zelfstandige woning wensen. De snelle groei van de groep jonge huishoudens heeft de afgelopen jaren geleid tot veel gedeeld woninggebruik, met een hoge druk op bestaande woonwijken als gevolg.

Begin 2017 start een discussie over de actualisering van de woonvisie en de kaderafspraken tussen gemeente en corporaties. Dan zullen we de afspraak over de benodigde netto voorraadontwikkeling ook herijken. Naar verwachting zal de benodigde voorraadontwikkeling hoger uitvallen. In het realiseren van extra woningen kunnen zowel corporaties als particuliere partijen een rol spelen.

In dit uitvoeringsprogramma zijn de volgende aantallen opgenomen voor de periode 2017 t/m 2020: de sociale huurvoorraad groeit met netto gemiddeld 375 woningen per jaar, waarvan ruim 250 zelfstandig, 75 semi-zelfstandig en 50 onzelfstandig. Dit is de optelsom van nieuwbouw, sloop, verkoop en verschuivingen van en naar de vrije sector. Dat ligt hoger dan de vastgelegde ambitie in de kaderafspraken (85-190 woningen per jaar).

Collegiebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

De verplichte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB leidt in Groningen slechts tot beperkte verschuivingen in de voorraad. Met name Lefier brengt een deel van haar sociale huurwoningen over naar niet-DAEB, waardoor deze niet langer onder de sociale huurvoorraad vallen. Nijestee werkt in twee richtingen: zowel van DAEB naar niet-DAEB als andersom. Bij de andere corporaties betreft het vooral woningen die ook nu al een vrije sector huur hebben. Bovendien gebeurt dit pas bij mutatie. De netto gevolgen zijn daardoor de komende vier jaar beperkt. Uitgaande van 5% mutatie per jaar komt het neer op ca. 70 woningen tot en met 2020 die per saldo in de niet-DAEB categorie vallen.

~~9. * In overleg treden met de minister~~

10. Op zoek naar nieuwe methoden en nieuwe allianties

De corporaties gaan op zoek naar nieuwe methoden om woningen te kunnen ontwikkelen met een goede prijs-kwaliteitverhouding: allianties met de markt, andere financieringsconstructies, beperking van de investeringskosten.

Middeninkomens

We willen dat het aanbod aan vrije sector huurwoningen de komende jaren toeneemt met 1.250 woningen tot en met 2020 (gemiddeld 250 woningen per jaar) door nieuwbouw of veranderingen in de bestaande voorraad.

We willen er voor zorgen dat commerciële partijen uit binnen en buitenland, Groningen als stad herkennen om te investeren in vrije sector huurwoningen. Zij moeten bekend zijn met de mogelijkheden om te ontwikkelen of te beleggen in bestaand vastgoed en dat vervolgens ook doen.

We willen dat de groei van de particuliere huursector een bijdrage levert aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken en buurten.

11. Niet concurreren, maar krachten bundelen

Corporaties concurreren niet met elkaar, maar bundelen de krachten en benaderen gezamenlijk met de gemeente commerciële partijen voor de grondposities in de stad.

12. Commerciële partijen inspireren en verleiden

De gemeente organiseert jaarlijks bijeenkomsten met investeerders en beleggers aan de hand van het reeds ontwikkelde bidboek, met een overzicht van actuele en potentiële ontwikkellocaties in de stad. Indien de marktbenadering niet succesvol mocht blijken, gaan de corporaties na of zij woningen voor de middeninkomens gaan realiseren. Daarbij kijken de corporaties kritisch hoe zich dit verhoudt tot hun kerntaak. In voorkomende gevallen voert de gemeente een markttoets uit.

13. Gerichte verkoop huurwoningen

De corporaties dragen bij aan de beschikbaarheid voor middeninkomens door verkoop van voor deze doelgroep aantrekkelijke huurwoningen.

In dit uitvoeringsprogramma zijn de volgende aantallen opgenomen voor de periode 2017 t/m 2020: verkoop van bijna 800 huurwoningen (gemiddeld 200 per jaar). Hiervan zijn ruim 200 woningen nu al vrije sector huurwoningen; dit gaat dus niet ten koste van de sociale huurvoorraad.

Studenten en jongeren

We willen studenten en jongeren meer kwaliteit en zelfstandigheid in wonen bieden voor een redelijke prijs.

We willen extra jongerenhuisvesting realiseren. Daarmee verlagen we de vraag in vooroorlogse wijken en geven we gezinnen, die in de stad willen wonen, meer kans.

14. * Groei voorraad jongerenwoningen neemt druk weg van overige voorraad

De huidige druk op de sociale huurvoorraad (en tevens de koopvoorraad) is alleen te beheersen door voldoende woningen te bieden voor de groeiende groep jongeren (jonge werkenden en studenten). We willen minimaal de trend van voorraadtoename van kwalitatief betere woningen voor studenten en jongeren van de afgelopen tien jaar vasthouden: een netto groei van 500 eenheden (liefst in een zo zelfstandig mogelijke, subsidiabele woonvorm) in de periode 2016 tot en met 2020 (gemiddeld 100 per jaar). Het gaat om zowel particuliere investeringen als het programma van de corporaties. De corporaties vullen waar mogelijk de particuliere markt aan. Doel is niet alleen om de voorraad te laten groeien, maar ook om jongeren een betere prijs-kwaliteit verhouding te bieden en om bestaande wijken met een hoog aandeel jongeren te ontlasten.

In dit uitvoeringsprogramma worden in de komende vier jaar namens de corporatie nu netto ruim 1.150 wooneenheden toegevoegd (ruim 1.050 door nieuwbouw, bijna 200 extra door transformatie van bijvoorbeeld kantoren en zorggebouwen, sloop van ca. 75). Van de netto toevoeging van ruim 1.150 woningen zijn er ruim 650 zelfstandig, ca. 300 semi-zelfstandig en ca. 200 onzelfstandig. De plannen van de marktpartijen kennen we niet precies, maar zij realiseerden in de afgelopen drie jaren jaarlijks gemiddeld bijna 400 woningen gericht op studenten

15. Beleggers interesseren en faciliteren

De gemeente nodigt beleggers uit binnen- en buitenland uit om in jongerenhuisvesting te investeren. Ook geeft de gemeente duidelijkheid over welke jongerenhuisvesting waar gerealiseerd kan worden. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een investeringsfonds voor studentenhuisvesting.

Gezinnen

We willen dat gezinnen beter aan een passende woning kunnen komen.

16. Doorstroming ouderen bevorderen

We gaan meer gezinswoningen beschikbaar maken door het voor ouderen aantrekkelijker en makkelijker te maken te verhuizen naar een woning die beter bij hun situatie past. We gaan hierbij meer gebruik maken van een 'seniorenmakelaar' die betrokken ouderen persoonlijk adviseert en

begeleid. Mocht dit niet tot resultaat leiden, dan zetten we andere instrumenten in (als woonruimteverdeling of nieuwbouw).

Ouderen

We willen dat ouderen die zelfstandig willen blijven wonen dat ook zo lang mogelijk kunnen doen, in een geschikte woning, in een veilige buurt. We willen ouderen met speciale woonwensen, zoals groepswonen, óók bedienen.

17. Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken

De gemeente ontwikkelt een manier om woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk te maken. Daarvoor start zij een experiment van mobiele adviesteams / coaches die ouderen helpen zo eenvoudig mogelijk aanpassingen in hun woning (zelf of laten doen). We zoeken naar een manier van werken met maatschappelijke meerwaarde, bijvoorbeeld door de inzet van werkzoekenden.

18. Groepswonen ondersteunen en woonomgeving verbeteren

De gemeente ondersteunt de komende jaren initiatieven om groepswonen voor ouderen mogelijk te maken, de campagne Lang zult u Wonen en zij verbetert waar nodig de woonomgeving van ouderen op de punten veiligheid, bereikbaarheid en ontmoeting.

19. Zorgen voor voldoende geschikte woningen

De corporaties zorgen voor voldoende beschikbaar aanbod voor de senioren binnen de doelgroep. We stellen vooraf geen aantal vast voor de groei van het aantal woningen specifiek voor senioren.

Kwetsbare personen

We willen onze eigen goede samenwerking voortzetten, op basis van de lopende afspraken kwetsbare groepen.

We willen voorkomen we dat er in onze wijken voor zowel deze doelgroep als omwonenden ongewenste concentraties van kwetsbaren ontstaan.

20. Op zoek naar extra woningen voor asielzoekers met een verblijfsvergunning

In dit programma staan de afspraken voor huisvesting van deze doelgroep. De actualiteit van de vluchtelingenproblematiek dwingt tot nieuwe maatregelen, hoewel de behoefte in aantallen de komende jaren kleiner is dan in 2016 verwacht. Er is meer woonruimte voor verblijfsgerechtigden nodig. Een deel van de benodigde woonruimte zal buiten de corporaties om gerealiseerd moeten worden. We gaan samen met de corporaties en andere partijen creatief op zoek naar oplossingen, bijvoorbeeld door sloopprogramma's te vertragen of vastgoed tijdelijk te bestemmen voor wonen. De gemeente zorgt voor adequate begeleiding. We constateren dat de woonruimteverdeling voor deze doelgroep goed werkt. De huidige urgentiesystematiek loopt af, maar onze insteek is om de goede dingen van de huidige werkwijze ook in de komende jaren voort te zetten.

21. Mantelzorg beter mogelijk maken

Wij zetten ons ervoor in om met (tijdelijke) huisvesting-op-maat (intensieve) mantelzorg mogelijk te maken en te ondersteunen; zowel in nieuwbouw als bestaande bouw.

22. Jaarlijks behoefte bepalen

De corporaties voegen woningen toe voor kwetsbare groepen. We verbinden hier geen taakstellende aantallen aan. Op basis van onze samenwerking met maatschappelijke partners bepalen we jaarlijks hoe we er voor kunnen zorgen dat er steeds een passende woning is op een passende plek.

23. Focus op preventie

We voeren allereerst beleid om concentratie te voorkomen. Waar zich toch problemen voordoen, zorgen we ervoor dat de woonsituatie voor allen acceptabel wordt gemaakt en gehouden.

Vitale wijken

We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren.

We willen nauwkeurig sturen op de samenhang van onze inzet van mensen en middelen.

24. Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren

Ten behoeve van de analyse in maart 2016 monitoren we de leefbaarheid in de wijken en stellen we jaarlijks vast wat er in de wijken moet gebeuren. Daarvoor gebruiken we de bestaande buurtkompassen, leefbaarheidsmonitoren, wijschouwen en signalen van onze mensen en burgers uit de praktijk. Corporaties en gemeente zetten eigen middelen in, zoals leefbaarheids gelden, gedelegeerde bedragen wijkwethouders, welzijnsmiddelen, bewonersinitiatieven en nieuwe wijkexploitatie modellen.

De gemeente heeft inmiddels afspraken gemaakt over de wijze waarop er op stedelijk niveau richting gegeven wordt aan de inzet van middelen en maatregelen per wijk. Daarin hebben de WIJ-teams een hoofdrol, maar worden ook corporaties betrokken.

Gezamenlijk is er in dit uitvoeringsprogramma op basis van de leefbaarheids gelden voor de looptijd 2016-2020 35 tot 40 mln. Beschikbaar (7-8 per jaar), waarvan een klein deel al is toegekend aan concrete projecten. In de bijlage staat dit in meer detail. Voor de jaren 2017-2020 zijn deze bedragen geüpdatet. Er is voor de jaren 2017-2020 ca. 30 mln. begroot (7,5 per jaar).

25. * Nieuwe afspraak: in gesprek over voorraadvernieuwing

In 2017 start een discussie tussen gemeente en corporaties over de woonvisie en het huidige kader voor de prestatieafspraken. We stellen ons dan ook de vraag of de huidige verhouding tussen verbetering en vervanging van woningen voldoende bijdraagt aan de benodigde kwaliteitsverbetering van woningen. Daarbij gaat het niet alleen om energetische kwaliteit, maar ook om onderwerpen als de plattgrond en de uitstraling.

26. Budgetruimte reserveren voor bewonersinitiatieven

Bij investeringen in buurten door de gemeente en vanuit de leefbaarheidsbudgetten van de corporaties, zorgen we ervoor dat er ook budget beschikbaar is voor het honoreren van burgerinitiatieven. We stellen jaarlijks vast welke buurten of straten een impuls nodig hebben. De gemeentelijke gebiedsuitwerkingen kunnen daarbij als beginpunt dienen. Deze cyclus organiseren we op stedelijk niveau.

27. Rollen helderder definiëren en vervullen

De rollen van gemeente en corporaties gaan we, afhankelijk van de rol van bewoners en de staat van de wijk, scherper definiëren en invullen. In alle gevallen is het doel om zoveel mogelijk de bewoners een actieve rol te laten spelen. Bij onze aanpak laten we ons leiden door de volgende methodiek:

	Met de buurt gaat het goed	Met de buurt gaat het slecht
Bewoners zijn actief	Faciliteren naar behoefte van de buurt	Initiëren, gemeente samen met bewoners
Bewoners zijn passief	Faciliteren naar behoefte van de buurt	Initiërende rol van de gemeente

28. Nieuwe ideeën ruimte geven

Bewoners, organisaties of ondernemers met nieuwe ideeën geven we de ruimte. Per project zoeken we aanvullend relevante partners. Daarbij richten de corporaties zich op hun kerntaken, en springt de gemeente alleen bij waar de markt en bewoners het niet zelf oppakken of voor elkaar krijgen. Per project of buurt wordt steeds nauwkeurig bepaald welke werkvorm passend is: wie trekt het initiatief? wie is er echt bij betrokken? wie besluit? In Beijum, Lewenborg en Kostverloren zetten we het bestaande leefbaarheidsoverleg voort. Afhankelijk van initiatief uit deze of andere wijken en/of analyse door gemeente en corporatie bekijken we wat de meest gewenste vorm is voor wijken of buurten. Bewoners kunnen hun initiatieven altijd inbrengen bij hun eigen aanspreekpunt van de gemeente of de corporatie. Zij schatten in wat de vervolgstap kan zijn.

Verduurzaming

De corporaties willen zich inzetten voor de stedelijke energiedoelstellingen, maar hun motief bij verduurzaming is primair verbetering van de betaalbaarheid.

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn

Wij willen zelf meer grip hebben op de energielasten en willen daarom minder afhankelijk zijn van prijsvorming (en levering van energie) door andere partijen.

We willen het kennisklimaat in Groningen verder stimuleren en versterken.

We willen materialen duurzamer gebruiken.

29. * Blijven investeren in verduurzaming

De corporaties blijven investeren in verduurzaming. Voorwaarde is dat de maatregelen de woonlasten verlagen. In de bijlagen is te zien hoeveel woningen het betreft voor de periode 2017-2020. Het niveau van investeren is op hoofdlijnen gelijk aan dat van de uitvoeringsafspraken van 2016.

30. * Groningen Woont Slim biedt duurzaam wonen aan

Groningen Woont Slim was tot 2016 een platform voor advies aan huiseigenaren die hun woning wensen te verduurzamen. Sinds oktober 2016 is Groningen Woont Slim eveneens een winkel waar je duurzaam wonen simpel en snel koopt. De winkel kan vooralsnog vooral huiseigenaren met een woning uit de periode 1945-1975 direct een aanbod doen, en anders een maatwerkaanbieding doen. Mogelijk wordt dit aanbod ook aan huurders gedaan; de gemeente gaat daarover in gesprek met corporaties.

31. * Gemiddeld label B in 2020

We werken richting een corporatieve voorraad met een gemiddeld label B in 2020. Dit komt bij benadering neer op een energie index tussen de 1,4 en 1,2.

Tot 2020 gaat dit uitvoeringsprogramma de komende vier jaar uit van verduurzaming met in totaal ruim 5.600 woningen (afgerond nieuwbouw 2.350, sloop 300, verduurzaming bestaand bezit 3.600¹, stroomversnelling ruim 100). Op basis van een globale doorrekening van het vorige programma, met aannames voor de mate van labelsprongen per woning, bewoog de Groninger huurvoorraad richting een energie-index van 1,4. Met name het aantal nieuw te bouwen woningen ligt in dit programma hoger. De gemiddelde kwaliteit zal daardoor eerder gunstiger worden ten opzichte van het programma uit 2016, maar omdat ook de sloop lager uitvalt, zal het resterende energetisch slechte bezit ook langer blijven bestaan. Geothermie is hierin niet meegenomen; als dit een succes wordt, wordt de energie-index dus gunstiger.

¹ Specifiek van De Huismeesters is belend dat zij een hogere ambitie heeft dan nu begroot. De Huismeesters onderzoekt in hoeverre een snellere verduurzaming van bestaand bezit haalbaar is.

Indien in de periode tussen 2020 en 2035 dit tempo wordt volgehouden komt de energie index van de Groninger huurvoorraad op ca 0,8, label A, ervan uitgaande dat ook huidige B- en C-label woningen verder worden verduurzaamd.

32. 1000 bestaande woningen 'nul-op-de-meter' in 2019

We streven ernaar om in 2019 1.000 bestaande woningen naar 'nul-op-de-meter' gebracht te hebben. Dit kan verschillende manieren bereikt worden, bouwkundig, geothermie en anders.

Op basis van de huidige plannen worden tot 2020 120 woningen bouwkundig nul-op-de-meter gemaakt. In potentie kan bij ruim 3.000 corporatiewoningen geothermie een grote bijdrage leveren aan het energieneutraal maken van deze woningen (intentieovereenkomst Warmtestad).

33. Energieneutraal bouwen

De corporaties bouwen hun nieuwe woningen vanaf 2016 zoveel mogelijk energieneutraal. Waar dat (nog) niet helemaal lukt, zorgen ze ervoor dat de laatste noodzakelijke maatregelen in de toekomst eenvoudig alsnog getroffen kunnen worden. De gemeente stimuleert marktpartijen om hetzelfde te doen.

Het indicatieve programma gaat uit van bijna 2.350 nieuwe woningen in de periode 2017-2020, waarvan ruim 700 in 2017.

~~34. * Plan maken voor betere acceptatie zonnepanelen~~

Vervallen

35. Aardbevingsmaatregelen en verduurzaming combineren

Als woningen versterkt moeten worden, proberen we ze gelijktijdig te verduurzamen. Mocht in het programma van de Nationaal Coördinator Groningen besloten worden tot nader onderzoek in de stad (in de oostelijke stadswijken en de hoogbouw), dan doen gemeente en corporaties dat gezamenlijk. Zie ook het volgende hoofdstuk Veiligheid/Aardbevingen.

36. Werken aan bewustwording en energiezuiniger gedrag

De gemeente neemt een regierol voor het stimuleren van energiezuiniger gedrag door eindgebruikers. De corporaties werken vanaf 2016 waar mogelijk mee aan bewustwording en gedragsverandering bij huurders, door campagnes, wedstrijden, Slimme meters, etc.

37. * Toepassen geothermie

De gemeente en het waterbedrijf werken aan een grootschalige en bedrijfsmatige gebruik van geothermie (het WarmteStad project), een uniek en geheel nieuw project in Nederland. Het behelst de levering van warmte uit de diepe ondergrond (120°C) voor 10.000 huishoudens, via een warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Zernike. Inmiddels is de eerste fase van start gegaan. Naar verwachting worden begin 2018 de eerste woningen in Groningen-Noordwest en Zernike van aardwarmte voorzien.

38. Samenwerken kennisinstellingen intensiveren

We werken aan maximale inzet van kennis, talent en innovatiekracht van onderzoekers en studenten bij het vinden van oplossingen voor energievraagstukken. De reeds bestaande samenwerking met de kennisinstellingen in onze stad gaan we intensiveren. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

39. Beleid ontwikkelen voor duurzaam gebruik materialen

We gaan bewuster om met bouwmaterialen. We besteden vroegtijdiger aandacht aan hergebruik, biobased materialen en duurzaamheid. We ontwikkelen daarvoor samen beleid gericht op het bewuster omgaan met grondstoffen, duurzaam materiaal, vervoersstromen, mede vanuit het oog van 'Total Cost of Ownership' (bijvoorbeeld: niet alleen rekening houden met laagste prijs, maar ook met de kwaliteit en kosten op langere termijn) en Total Sustainability (bijvoorbeeld: niet alleen rekening houden met de directe duurzaamheid zoals het energieverbruik, maar ook kijken of het product duurzaam geproduceerd is, naar de transportkosten, de levensduur en de mogelijkheden om te daarna te hergebruiken). Gemeente en corporaties implementeren het nieuwe beleid in 2017.

Veiligheid

We willen dat Groningers veilig wonen.

We willen dat onze nieuwbouw-, verbouw- en duurzaamheidsambities zo weinig mogelijk vertraging oplopen, als gevolg van aardbevingen.

We willen dat meerkosten van woningbouw niet ten laste komen van verhuurders of bewoners.

We willen eventuele versterking van woningen verbinden aan energietransitie en verlaging van de woonlasten.

We willen een veiliger woon- en leefomgeving

40. * Plannen en werkafspraken maken

We ontwikkelen samen preventieve gebiedsgerichte plannen en maken werkafspraken over de veiligheid in de woonomgeving. We willen dat alle meerkosten van woningbouw als gevolg van aardbevingen ten laste komen van de NAM/EZ en niet van bewoners, corporaties en de gemeente.

Een actueel effect van de aardbevingsproblematiek in de stad Groningen is een dilemma bij de corporaties met plannen in de oostelijke wijken: wachten met bouwen totdat de meerkosten van aardbevingsveilig bouwen gedekt zijn, of als risico nemen en de ontwikkeling eerst voor eigen rekening doorzetten. In de praktijk kiezen de corporaties voor het laatste, met het oog op de volkshuisvestelijke noodzaak.

41. Samenwerken met lokale bedrijven

We bevorderen dat het Centrum voor Veilig Wonen bij versterkingsmaatregelen (aan woningen en andere gebouwen) zoveel mogelijk voor inzet van lokale bedrijven en werknemers kiest, liefst uit de buurt of wijk en met inzet van werkzoekenden.

42. Nulmeting uitvoeren

De corporaties verrichten een nulmeting van hun voorraad, om zo het effect van nieuwe aardbevingen te kunnen vaststellen. De corporaties bouwen nieuwe huurwoningen conform de dan actuele normen voor aardbevingsbestendig bouwen. In dit uitvoeringsprogramma zijn nog geen aantallen bouwkundig versterken opgenomen, omdat nog niet definitief bekend is om hoeveel woningen het gaat.

43. Versterking en verduurzaming combineren

We combineren waar mogelijk versterking met verduurzaming. We trekken gezamenlijk op (lobby) om voldoende geld te vergaren voor de verduurzamingsslag tijdens de versterking van woningen. We werken een innovatieve werkwijze uit om versterking en verduurzaming efficiënt en klantvriendelijk aan onze bewoners aan te kunnen bieden.

44. Ontwikkelen van een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken

Gemeente en corporaties nemen waar nodig zitting in de wijkbijeenkomsten woninginbraken. In gebieden waar een hogere mate van woninginbraken plaatsvindt en/ of score voor veiligheid vanuit leefbaarheidsmonitor laag is, investeert gemeente in meer inbraakwerende maatregelen in de openbare ruimte.

45. Inbraakwerend hang- en sluitwerk gebruiken

De corporaties gebruiken inbraakwerend hang- en sluitwerk bij nieuwbouw en grootschalige renovatie.

Bijlage 1: Programma 2017

De cijfers betreffen zelfstandige en onzelfstandige woningen

Corporatie
Opleverjaar
Onzelfstandig Zelfstandig
(Alle)

Sam van Aantal	Koninkrijks	Verwerving door	Verkoop	DAEB > niet DAEB	Verhuurzaam	Stroomvoorziening
Bijzaken	Nieuwbouw	transformatie	Stoop	DAEB > niet DAEB	Verhuurzaam	Stroomvoorziening
< huurtoeslaggrens < 23 Jf.		20				
< aftoppinggrens		-12	-40	-25	0	275
< huurtoeslaggrens						
Divers						
Wijze sectorhuur						
Eindtotaal	7	-40	-40	0	0	275

Corporatie
Opleverjaar
Onzelfstandig Zelfstandig
(Alle)

Sam van Aantal	Koninkrijks	Verwerving door	Verkoop	DAEB > niet DAEB	Verhuurzaam	Stroomvoorziening
Bijzaken	Nieuwbouw	transformatie	Stoop	DAEB > niet DAEB	Verhuurzaam	Stroomvoorziening
< huurtoeslaggrens < 23 Jf.		12				
< aftoppinggrens					-15	120
< huurtoeslaggrens						
Divers						
Wijze sectorhuur						
Eindtotaal	12	12	-40	-3	15	120

Corporatie
Opleverjaar
Onzelfstandig Zelfstandig
(Alle)

Sam van Aantal	Koninkrijks	Verwerving door	Verkoop	DAEB > niet DAEB	Verhuurzaam	Stroomvoorziening
Bijzaken	Nieuwbouw	transformatie	Stoop	DAEB > niet DAEB	Verhuurzaam	Stroomvoorziening
< huurtoeslaggrens < 23 Jf.		441				
< aftoppinggrens		152	-146		100*	300
< huurtoeslaggrens						
Divers						
Wijze sectorhuur						
Eindtotaal	593	593	-146	-100	106	300

* Nijetree brengt eenmalig dit aantal woningen van niet DAEB terug naar DAEB. Geëligelijk worden ook woningen van DAEB naar niet DAEB verplaatst, zij het dat dit slechts bij mutatie gebeurt, ca. 6 per jaar.

Collegebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Corporate Opleverjaar Overschrijvend Zelfstaand	Patrimonium 2017 (Alle)	Koopprijzen	Terwerving door Transformatie	Stop	Verkoop	DAEB > niet DAEB	Verduurzaming	Stroomvervaling
Sam van Aartsal								
Bijzaken								
< huurtoeslaggrens < 23 jr.							0	
< aftoppingsgrens		109				-20		314
< huurtoeslaggrens								
Divers								
vrije sectorhuur								
Eindtotaal		109				-20	0	314
Corporate Opleverjaar Overschrijvend Zelfstaand	Stedelijke 2017 (Alle)							
Sam van Aartsal								
Bijzaken								
< huurtoeslaggrens < 23 jr.							0	42
< aftoppingsgrens								
< huurtoeslaggrens						-16		
Divers								
vrije sectorhuur								
Eindtotaal						-16	0	42
Corporate Opleverjaar Overschrijvend Zelfstaand	(Alle) 2017 (Alle)							
Sam van Aartsal								
Bijzaken								
< huurtoeslaggrens < 23 jr.								
< aftoppingsgrens		441						
< huurtoeslaggrens		164						
< huurtoeslaggrens		109						
Divers								
vrije sectorhuur								
Eindtotaal		714	7	-186	-146	-95	84	617
								314
								120
								22
								106
								931
								120

Bijlage 2: Indicatie uitvoering 2017-2020 totaal

Corporate Opbrengstjaar 2017-2020 Oncelstandig zelfstandig (Alfa)		Huismeesters 2017-2020 (Alfa)		Liefde 2017-2020 (Alfa)		Nieuwe 2017-2020 (Alfa)	
Samen aanpak Bijzaken	Kolvenlabels Nieuwbouw	Tovenging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB + niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomverandering
< huurtoeslaggrens < 23 Jf. < aftoppiegern < huurtoeslaggrens vrije sectorhuur Divers	14	79	-57	-40	0	550	300
Eind totaal	14	22	-40	-120	0	850	
Corporate Opbrengstjaar 2017-2020 Oncelstandig zelfstandig (Alfa)							
Samen aanpak Bijzaken	Kolvenlabels Nieuwbouw	Tovenging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB + niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomverandering
< huurtoeslaggrens < 23 Jf. < aftoppiegern < huurtoeslaggrens vrije sectorhuur Divers	594	-20	-62	821	120		
Eind totaal	594	-20	-62	821	120		
Corporate Opbrengstjaar 2017-2020 Oncelstandig zelfstandig (Alfa)							
Samen aanpak Bijzaken	Kolvenlabels Nieuwbouw	Tovenging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB + niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomverandering
< huurtoeslaggrens < 23 Jf. < aftoppiegern < huurtoeslaggrens vrije sectorhuur Divers	665	877	-213	80	1.200		
Eind totaal	1.542	-213	-400	106	1.200		

Collegebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Corporate Opleverjaar 2017-2020 Onafhankelijk Zelfstaand (Alk)		Patrimonium 2017-2020 (Alk)		Corporate Opleverjaar 2017-2020 Onafhankelijk Zelfstaand (Alk)		Patrimonium 2017-2020 (Alk)	
Sam van Aartsel	Kolombalies	Overweging door Transformatie	Stoop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verhuurzaaming	Stroomoverschot
Bijsluit	Huurovereenkomst						
< huurtoeslaggrens < 23 Jr.							
< aftroepgrens		109			-80	0	645
< huurtoeslaggrens							
vrije sectorhuur						0	
Divers							
End totaal	109				-80	0	645
Corporate Opleverjaar 2017-2020 Onafhankelijk Zelfstaand (Alk)	Stedlands						
Bijsluit	Huurovereenkomst						
< huurtoeslaggrens < 23 Jr.							
< aftroepgrens				-40		0	83
< huurtoeslaggrens							
vrije sectorhuur							
Divers		103		-16	-62	0	
End totaal	103			-56	-62	0	83
Corporate Opleverjaar 2017-2020 Onafhankelijk Zelfstaand (Alk)	Stedlands						
Bijsluit	Huurovereenkomst						
< huurtoeslaggrens < 23 Jr.							
< aftroepgrens							
< huurtoeslaggrens							
vrije sectorhuur							
Divers		665	79	-213		18	2.654
End totaal	2.962			-80		88	945
Corporate Opleverjaar 2017-2020 Onafhankelijk Zelfstaand (Alk)	Stedlands						
Bijsluit	Huurovereenkomst						
< huurtoeslaggrens < 23 Jr.							
< aftroepgrens							
< huurtoeslaggrens							
vrije sectorhuur							
Divers		1.471	-277		-377		2.654
End totaal	2.962			-16	-182	106	3.599
Corporate Opleverjaar 2017-2020 Onafhankelijk Zelfstaand (Alk)	Stedlands						
Bijsluit	Huurovereenkomst						
< huurtoeslaggrens < 23 Jr.							
< aftroepgrens							
< huurtoeslaggrens							
vrije sectorhuur							
Divers		1.471	-277		-377		2.654
End totaal	2.962			-16	-182	106	3.599

Bijlage 3: Budget leefbaarheidsverbetering

In de vorige versie van deze uitvoeringsafspraken presenteren we een gedetailleerd overzicht van maatregelen per wijk. Het budget van de corporaties en de gemeente is niet wezenlijk veranderd sinds 2016. Wij wijzigd de precieze inzet van die middelen. In deze uitvoeringsafspraken presenteren we niet opnieuw de precieze maatregelen per wijk, omdat dit van een zeer hoog detailniveau is en bovendien actualiteitsgevoelig. Voor een doorkijk in het soort maatregelen, verwijzen we naar de uitvoeringsafspraken van 2016. Belangrijk is dat corporaties, gemeenten en andere betrokkenen hun aanpak op elkaar afstemmen waar nodig. Zie hiervoor de afspraken 24 tot en met 28n in deze memo.

Hierna volgt een bijgewerkt, indicatief, budgetoverzicht voor de resterende jaren 2017-2020.

	Huismeesters	Lefier ¹	Nijntse	Parinonum	Steelede	Gemeente *	Totaal
Totaal							
2017	0,3	0,5	0,8	0,8	0,1	5,0	7,5
2018	0,3	0,5	0,6	0,8	0,1	5,0	7,3
2019	0,3	0,5	0,6	0,8	0,1	5,0	7,3
2020	0,3	0,5	0,6	0,8	0,1	5,0	7,3
Totaal	1,3	2,0	3,0	3,2	0,2	20,0	29,4
Proeftgebonden							
2017	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2018	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2019	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2020	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Totaal	1,3	1,2	0,1	0,0	0,0	0,0	2,3
Nog te verdienen							
2017	0,0	0,4	0,6	0,0	0,1	5,0	6,1
2018	0,1	0,4	0,6	0,0	0,1	5,0	6,1
2019	0,1	0,4	0,6	0,0	0,1	5,0	6,1
2020	0,1	0,4	0,6	0,0	0,1	5,0	6,1
Totaal	0,3	1,6	2,9	0,0	0,2	20,0	28,4

¹ Exclusef uren
Uitvoeringsplan 2017 - Gevoegen bijh' in bereeping

BIJLAGE

Scheidingsvoorstellen corporaties DAEB – niet-DAEB

Inleiding

Op basis van de Woningwet scheiden corporaties vanaf 1 januari 2018 hun bezit in DAEB en niet-DAEB. De kernvoorraad van de corporatie komt in de DAEB-tak terecht. Voor deze woningen gelden toewijzingsregels, zoals een inkomenstoets, een maximale huur en huurprijsstijging en de passendheidstoets. Voor de woningen in de niet-DAEB gelden geen toewijzingsregels. Deze woningen kunnen verhuurd worden voor een hogere huurprijs of verkocht worden.

In de Woningwet is vastgelegd dat corporatie, gemeente en huurdersorganisatie samen verantwoordelijk zijn voor de manier waarop de corporatie bijdraagt aan de lokale doelstellingen. Het scheiden heeft in één keer grote invloed op de totale woningvoorraad en de koers van de corporatie. Dit bepaalt hoe de woningvoorraad van de corporatie eruit komt te zien.

Input gemeente

Het ontwerpvoorstel moet voor 1 januari 2017 zijn ingediend door de corporatie. Hierbij moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de gemeente(n) waarin de corporatie actief is. Ook moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de huurdersorganisaties. In onze zienswijze toetsen we of het voorstel past bij ons gemeentelijk (volkshuisvestings)beleid. Is onze zienswijze negatief, dan motiveren we dat aan de hand van ons beleidskader. Bij een negatieve zienswijze moet de corporatie verantwoorden wat hij heeft gedaan om tot een gesprek te komen en waarom hij het voorstel van de gemeente of huurders niet heeft gevolgd.

Inhoud scheidingsvoorstellen

We hebben scheidingsvoorstellen ontvangen van Woonzorg, De Huismeesters, Nijestee, Patrimonium en Lefier. Op 3 november ontvingen we van Steelande wonen (Wierden en Borgen) het laatste scheidingsvoorstel. Nu dit voorstel ook binnen is hebben we een integrale afweging kunnen maken voor het gehele sociale huurbezit.

Soort scheiding

Een corporatie kan ervoor kiezen om de niet-DAEB-activiteiten binnen de eigen organisatie via een gescheiden boekhouding administratief te scheiden. Ook kan de corporatie ervoor kiezen om de niet-DAEB-activiteiten af te splitsen in een juridische dochter. Als laatste kan de corporatie deel administratief scheiden en een deel onderbrengen in een dochter. Nijestee, Patrimonium en De Huismeesters kiezen voor administratief scheiden. Lefier kiest in eerste instantie ook voor administratief scheiding met als optie om later nog eventueel niet-DAEB bezit onder te brengen in aparte BV's. Niet-DAEB investeringen van administratief gescheiden woningcorporaties in een gebied moeten ten dienste staan van hun DAEB-bezit in datzelfde gebied. Daarnaast moeten niet-DAEB investeringen in gebouwen met een bedrijfsmatige bestemming een op wijk of buurt gerichte functie hebben. Dit betekent dat de corporaties niet meer in bijvoorbeeld ateliers mogen investeren. Tot slot is er bij administratief gescheiden niet-DAEB activiteiten een groter risico op marktverstoring, kruissubsidie en risico's die terug kunnen slaan op DAEB activiteiten. Het is daarom lastiger voor corporaties om niet-DAEB activiteiten te ontwikkelen bij een administratieve scheiding.

Verschuivingen woningen naar niet-DAEB

Op dit moment bezitten de corporaties 945 woningen in de vrijesector (niet-DAEB). Met de scheidingsvoorstellen verschuiven er 471 woningen naar deze tak, waardoor er 1.309 woningen in de niet-DAEB tak komen te zitten. De Huismeesters en Patrimonium brengen alleen hun huidige niet-DAEB bezit over in de niet-DAEB tak. Hier verandert in de praktijk dus niks. Nijestee hevelt 129 woningen van de DAEB naar de niet-DAEB over. Tegelijkertijd kiest Nijestee er ook voor om 106 woningen terug te brengen van niet-DAEB naar de DAEB-tak. Per saldo verschuiven hier dus 23 woningen naar de niet-DAEB tak. Lefier hevelt 313 woningen over naar de niet-DAEB tak.

Collegiebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Bij Nijestee zien we dat 90 eengezinswoningen van DAEB ondergebracht worden in de niet-DAEB tak. Deze worden op termijn ook verkocht en zitten al in de verkoopplannen. Lefier brengt 59 eengezinswoningen over naar niet-DAEB.

Corporatie	Niet-DAEB bezit	Toename
Lefier	725	+313
Nijestee	504	+23
De Huismeesters	51	0
Patrimonium	44	0
Woonzorg Nederland	33	+32
Steelande Wonen		-3

Wijken met hoogste niet-DAEB bezit	
Wijk	Niet-DAEB bezit
Indische buurt	164
Lewenborg	159
Oosterpoortbuurt	153
Industriebuurt	119
Oosterhoogebrug	100
Centrum	90

Ateliers

Nijestee houdt haar 8 woonateliers in de DAEB. Lefier stelt voor de ateliers naar niet-DAEB te verplaatsen (Oude Boteringestraat 63, Papiermolen 3 en Hofstraat (np3 zit daar nu)). De Huismeesters benoemt 5 ateliers aan de Hoge en lage der A die ze verschuiven naar niet-DAEB. Patrimonium heeft 31 ateliers (Haddingestraat 26, Pelsterstraat 37, Kosterseingang 6 en Driehovenstraat) waarover ze nog in gesprek is met de gemeente. De verwachting is dat de ateliers van Patrimonium komen te vallen onder de niet-DAEB.

Gemeentelijke reactie op scheidingsvoorstellen

De verplichte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB leidt in Groningen slechts tot beperkte verschuivingen in de voorraad. Dit komt met name door Lefier, die 313 woningen naar de niet-DAEB tak overbrengt. Bij de andere corporaties betreft het vooral woningen die ook nu al een vrije sector huur hebben. Bovendien vindt de verschuiving pas plaats bij mutatie. Uitgaande van 5% mutatie per jaar komt het neer op circa 65 woningen tot en met 2020. De netto gevolgen zijn daarmee de komende jaren beperkt.

Op hoofdlijnen kunnen we daarom instemmen met de verschuiving van een deel van het corporatiebezit van DAEB naar niet-DAEB. Voor corporaties is het namelijk steeds lastiger geworden hun duurdere huurbezit te verhuren in verband met passend toewijzen. Daarnaast hebben we als stad ook behoefte aan meer vrije sector huurwoningen. Het is daarom wel van belang dat deze woningen beschikbaar blijven voor de vrije sector huur en in principe niet verkocht worden¹. Binnen de prestatieafspraken maken we nadere afspraken over het verkoopprogramma. Daarnaast hebben we de scheidingsvoorstellen getoetst aan onderstaande beleidsuitgangspunten. Dit heeft geresulteerd in een aantal zienswijzen aan de corporaties, welke zijn bijgevoegd.

Groei sociale huurvoorraad

¹ Er komt een motie in stemming in de Tweede Kamer over het al dan niet nodig hebben van toestemming van gemeente bij verkoop van bezit in de niet-DAEB tak. Mogelijk vervalt deze toestemming.

Collegedebat - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

Ruimte bieden aan middeninkomens

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

Behoud van sociale huur in de binnenstad

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder draagkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

Behoud van ateliers en monumenten

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Meenemen van DAEB niet-DAEB in onze monitoring

Jaarlijks stellen we een meerjarenprogramma wonen op om zo op basis van de meest actuele situatie op de woningmarkt goede keuzes te kunnen maken. Met het oog hierop ontwikkelen we een methode van meten om de effecten in de sociale voorraad goed te kunnen volgen. De scheiding DAEB niet-DAEB krijgt hierin een plek.



BIJLAGE

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Patrimonium
A. de Vries
Postbus 907
9700 AX GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) - Ons kenmerk 6017516

Datum 22 NOV. 2016 Uw brief van 01-11-2016 Uw kenmerk

Geachte heer De Vries,

Met deze brief reageren wij op het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB van Patrimonium d.d. 1 november 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, het erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

Bladzijde 2
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

Patrimonium kiest er voor om bestaande vrijesector meergezinswoningen onder te brengen in de niet-DAEB portefeuille. Omdat het hier gaat om bestaande vrijesector huurwoningen en hier geen verkoopambitie voor is geformuleerd, blijven deze woningen beschikbaar voor de groeiende groep middeninkomens. Zolang deze woningen beschikbaar blijven voor deze groep middeninkomens kunnen wij ons vinden in uw splitsingsvoorstel.

Ateliers

Naast woningen is Patrimonium van plan commerciële ruimten onder te brengen in de niet-DAEB tak, waaronder ateliers. In 2017 komt er een beleidsnotities over het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien dit proces willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij ateliers. Inmiddels lopen er al gesprekken hierover tussen Patrimonium, Lefier en de gemeente Groningen.

Monumenten

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Ook hiervoor geldt dat we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten. Zover wij hebben kunnen nagaan heeft Patrimonium geen monumenten opgenomen in het scheidingsvoorstel DAEB /niet-DAEB. Mocht dit wel het geval zijn dan gaan wij graag met u in gesprek over eventuele ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Oudsten


de secretaris,
Peter Teesink



BIJLAGE

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Lefier
Lex de Boer
Postbus 7104
9701JC GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) - Ons kenmerk 6017517

Datum **22 NOV. 2016** Uw brief van 07-09-2016 Uw kenmerk LdB/LvD

Geachte heer De Boer,

Met deze brief reageren wij op het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB van Lefier d.d. 7 september 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, het erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

Bladzijde 2
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

In uw splitsingsvoorstellen staan een aantal objecten die niet bijdragen aan onze beleidsambities zoals hierboven verwoord. We kunnen ons dan ook niet vinden in de volgende voornemens:

Medanstraat 3 – 38.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Grote Rozenstraat 88 B -92

Het gaat hier om sociale huur in de binnenstad. Zoals het volkshuisvestelijk beleid aangeeft willen we sociale huur in de binnenstad behouden.

Noorderbinnensingel 117 B – 140.

Het gaat hier om sociale huur in de binnenstad. Zoals het volkshuisvestelijk beleid aangeeft willen we sociale huur in de binnenstad behouden.

Couperusstraat 129 – 141.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Werumeus Buningstraat 15 -19.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Henriette Roland Holstraat 2 -22.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Van Schendelstraat 22 – 42.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Bladzijde 3
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Rodeweeshuistraat 53 – 55

Het gaat hier om een restant van 2 sociale huurwoningen, deel uitmakend van een complex in de binnenstad. Sociale huurwoningen in de binnenstad zijn zeer schaars. Om de diversiteit van de binnenstad te behouden pleiten we voor behoud van sociale huur in de binnenstad, ondanks dat dit deel uitmaakt van een complex dat grotendeels al vrije sectorhuur is.

Klinkerstraat 1 – 57.

Met het oog op de diversiteit van de wijk en het op peil houden van gezinswoningen in de sociale huur vinden wij het onwenselijk dat deze woningen onder de niet-DAEB tak worden gebracht.

Akkoord onder voorwaarden

Korreweg 213 1 – 213.

We kunnen instemmen met het onderbrengen van de deze woningen in de niet-DAEB tak om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven. Daarnaast draagt het bij aan meer gemengde wijken. Echter zien wij deze woningen ook terug in de verkoopplannen van het bod van Lefier. De verkoop van deze woningen vinden we niet wenselijk aangezien deze woningen dan niet voor de groep middeninkomens beschikbaar blijft.

Kajuit 328 - 460

Voor dit complex geldt het zelfde als voor de Korreweg 213 1 – 213. We kunnen ons vinden in het onderbrengen van de deze woningen in de niet-DAEB tak om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven. Daarnaast draagt het bij aan meer gemengde wijken. We zien deze woningen niet terug in de verkoopplannen van het bod van Lefier. We gaan er vanuit dat deze woningen beschikbaar blijven voor de groeiende groep middeninkomens.

Paramaribostraat 3 – 93

Voor dit complex geldt het zelfde als voor de Korreweg 213 1 – 213 en Kajuit 328 0 460. We kunnen ons vinden in het onderbrengen van deze woningen in de niet-DAEB tak om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven. Daarnaast draagt het bij aan meer gemengde wijken. We zien deze woningen niet terug in de verkoopplannen van het bod van Lefier. We gaan er dan ook vanuit dat deze woningen beschikbaar blijven voor de groeiende groep middeninkomens.

Ateliers

Naast woningen is Lefier van plan commerciële ruimten onder te brengen in de niet-DAEB tak, waaronder ateliers. In 2017 komt er een beleidsnotities over het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien dit proces willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij ateliers. Daarnaast liggen er in diverse (erfpacht) aktes afspraken vast over bestemmingsverruiming en vervreemding. Waardoor het niet mogelijk is deze Ateliers zonder goed overleg onder te brengen in de niet-DAEB tak.

Monumenten

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Ook hiervoor geldt dat we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met u over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden. Het gaat

Collegelief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Bladzijde 4
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB


om de volgende monumenten die zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB:

Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten
Turfstraat 4 – 1	Turfstraat 2
Nieuwe kerkhof 16 – 22c	Poelestraat 19
Blekerstraat 2-1	Steentilstraat 24
Poelestraat 17	Gelkingestraat 48
Steentilstraat 27	
Rodeweeshuisstraat (gedeeltelijk)	

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen.


de burgemeester,
Peter den Oudsten


de secretaris,
Peter Teesink



BIJLAGE

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Woonzorg Nederland
Jos Ensing
Postbus 339
1180 AH AMSTELVEEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) - Ons kenmerk 6017518

Datum **2 2 NOV. 2016** Uw brief van 14-07-2016 Uw kenmerk 16349

Geachte heer Ensing,

Met deze brief reageren wij op uw scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB voor uw bezit in de gemeente Groningen van 14 juli 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, met in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, de erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

Collegebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Bladzijde 2
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

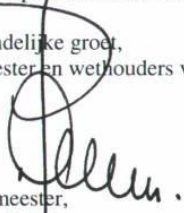
We kunnen ons op hoofdlijnen vinden in uw splitsingsvoornemens en delen uw mening dat u met dit voornemen woonruimte kan blijven bieden aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking. We zijn verheugd te lezen dat u onze gemeente als speerpunt ziet voor uw investeringen in zowel uitbreiding als instandhouding.

Ons enige aandachtspunt zit in het mogelijk op termijn verkopen van niet-DAEB bezit. We willen meer ruimte bieden aan vrije sector huurwoningen in de stad en verzoeken u behoudend om te gaan met verkoop van dit bezit. We gaan het komende jaar graag met u hierover in gesprek in het kader van onze prestatieafspraken.

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met uw verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Oudsten


de secretaris,
Peter Teesink



BIJLAGE

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Wierden en Borgen
Dinie Rotman
Postbus 103
9780 AC BEDUM

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6017519

Datum 2 2 NOV. 2016 Uw brief van 01-11-2016

Uw kenmerk 01/11/wd/dro/hme

Geachte mevrouw Rotman,

Met deze brief reageren wij op uw scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB voor uw bezit in de gemeente Groningen van 1 november 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, met in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, de erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

Collegiebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Bladzijde 2
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

Wij waarderen uw openheid in de verdeling van uw portefeuille en danken u voor uw verzoek om een zienswijze. We kunnen ons vinden in uw splitsingsvoornemen en delen uw mening dat u met dit voornemen kan blijven tegemoet komen aan de opgaven in de sociale huursector.

Ons enige aandachtspunt zit in uw voornemen uw niet-DAEB bezit op termijn af te bouwen: we willen meer ruimte bieden aan vrije sector huurwoningen in de stad. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken. We stemmen in principe dan ook niet in met deze verkoopvoornemens. We gaan graag met u hierover in gesprek in het kader van onze prestatieafspraken.

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Ouden


de secretaris,
Peter Teesink



BIJLAGE

Onderwerp: Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller: Jasper Grotenhuis

De Huismeesters
S. Holwerda
Postbus 546
9700 AM GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) - Ons kenmerk: 6017528

Datum **2 2 NOV. 2016** Uw brief van 28-09-2016 Uw kenmerk: 160092

Geachte heer Holwerda,

Met deze brief reageren wij op het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB van De Huismeesters d.d. 28 september 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, het erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

Bladzijde 2
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

De Huismeesters heeft er voor gekozen om alleen vrijhuursector (niet-DAEB) woningen administratief te scheiden van de huidige DAEB-portefeuille. Ten aanzien van onze toetsingskader kunnen wij ons dan ook vinden in het splitsingsvoorstel van De Huismeesters. Wel zijn wij van mening dat het op termijn verkopen van dit bezit nadelige effecten heeft voor het ruimte bieden aan de groep middeninkomens die zijn aangewezen op geliberaliseerde huur. Met het oog op ons volkshuisvestelijk beleid kunnen wij ons dan ook niet vinden in het verkopen van deze objecten.

Ateliers

Naast woningen is De Huismeesters van plan commerciële ruimten onder te brengen in de niet-DAEB tak, waaronder ateliers. In 2017 komt er een beleidsnotities over het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien dit proces willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij ateliers. Het gaat hier om de Ateliers aan de Lage der A 12-34, 12-35 en 12-38 en Hoge der A nummer 19 en 22-R

Monumenten

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Ook hiervoor geldt dat we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met u over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden. Het gaat om de volgende monumenten die zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB:

Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten
Oude Boteringestraat 75 1 t/m 9	
Lage der A 12-34 (bedrijfsruimte)	
Lage der A 12-35 (bedrijfsruimte)	
Lage der A 12-38 (bedrijfsruimte)	
Lage der A 13 (bedrijfsruimte)	
Lage der A 19 (bedrijfsruimte)	
Hoge der A 20 (bedrijfsruimte)	
Hoge der A 22-R (bedrijfsruimte)	
Oude Boteringestraat 75 (bedrijfsruimte)	

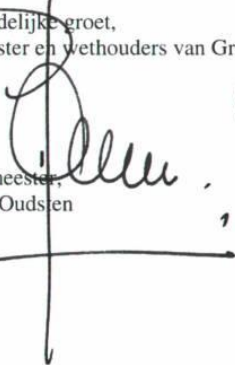
Collegebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Bladzijde 3
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Ouden


de secretaris,
Peter Teesink



BIJLAGE

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Nijestee
J.G. Houtsma
Postbus 447
9700 AK GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6017544

Datum 22 NOV. 2016 Uw brief van 01-09-2016

Uw kenmerk 01/11/wd/dro/hme

Geachte heer Houtsma,

Met deze brief reageren wij op het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB van Nijestee d.d. 1 september 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, het erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

Bladzijde 2
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

Wij waarderen het dat u in uw scheidingsvoorstel 106 woningen van niet-DAEB overbrengt naar de DAEB portefeuille. Met uw latere toevoeging waarmee u nog eens 44 woningen in uw DAEB bezit onderbrengt zorgt u zelfs voor een toename van uw bezit aan sociale huurwoningen. Daarnaast neemt u in uw bod een fors deel van de nieuwbouwopgave in de sociale huur voor uw rekening: tot 2020 bent u van plan 1550 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Op hoofdlijnen kunnen wij ons dan ook vinden in uw splitsingsvoorstel. Hierbij hebben we echter een aantal aandachtspunten.

We maken ons zorgen over de 90 grondgebonden, sociale huurwoningen die ondergebracht worden in de niet-DAEB, waarbij u eveneens van plan bent deze op termijn te verkopen. We hebben afgelopen jaren veel gezamenlijke inspanningen geleverd om grondgebonden woningen in de sociale huur te ontwikkelen en te behouden. Deze woningen nu onderbrengen in de niet-DAEB portefeuille en te verkopen doen deze inspanningen deels teniet. Met het oog op ons volkshuisvestelijk beleid kunnen wij ons dan ook niet vinden in het verkopen van deze objecten. Daarnaast zijn deze woningen bij uitstek geschikt voor gezinnen. Een doelgroep die wij met het oog op de gemengde wijken willen blijven faciliteren om in en rond de binnenstad te blijven wonen. Met het oog op bovenstaande toetsingskader kunnen wij ons dan ook vooralsnog niet vinden in het onderbrengen van de volgende woningen in de niet-DAEB portefeuille:

Oosterparkwijk (Gerbrand Bakkerstraat, Jan Groningerstraat, Piet de Koestraat, totaal 38 woningen)

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde of vernieuwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden. Met het oog op de diversiteit van de wijk en het op peil houden van gezinswoningen in de sociale huur vinden wij het onwenselijk dat deze woningen onder de niet-DAEB tak worden gebracht.

Corpus den Hoorn (J.F. Kennedystraat, A. Morostraat, R. Schumanstraat, W. Dreesstraat, D.Eisenhowerstraat, F.D. Rooseveltstraat, J.M. den Uylstraat, totaal 40 woningen)

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde of vernieuwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden. Met het oog op de diversiteit van de wijk en het op peil houden van gezinswo-

Collegiebrief - Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten ...

Bladzijde 3
Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

ningen in de sociale huur vinden wij het onwenselijk dat deze woningen onder de niet-DAEB tak worden gebracht.

Akkoord onder voorwaarden

We kunnen ons vinden in het onderbrengen van de 12 woningen aan de Kombuis in Le-wenborg in de niet-DAEB tak om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven. Daarnaast draagt het bij aan meer gemengde wijken. Echter zien wij deze woningen ook terug in de verkoopplannen van het bod van Nijestee. De verkoop van deze woningen vinden we niet wenselijk aangezien deze woningen dan niet voor de groep middeninko-mens beschikbaar blijft.

Ateliers

Naast woningen heeft Nijestee (woon)ateliers in bezit. Wij begrijpen uit correspondentie met u dat al uw (woon)ateliers blijven vallen onder uw DAEB-portefeuille. Ondanks dat u in eerste instantie in uw brief aangaf dat deze komen te vallen onder de niet-DAEB tak. Mochten er alsnog ateliers gepland zijn in uw niet-DAEB portefeuille dan wijzen wij u er op dat de gemeente Groningen in 2017 komt met een beleidsnotities over het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien dit proces willen we niet instemmen met on-omkeerbare keuzes bij ateliers.

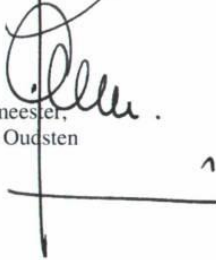
Monumenten


We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Ook hiervoor geldt dat we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten. Zover wij hebben kunnen nagaan heeft Nijestee geen monumenten opgenomen in het scheidingsvoorstel DAEB /niet-DAEB. Mocht dit wel het geval zijn dan gaan wij graag met u in gesprek over even-tuele ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen.


de burgemeester,
Peter den Oudsten


de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen ...

Raadsvoorstel 21 NOV 2016 /6034681



Onderwerp **Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad**
Registratienr. 5999260 Steller/telnr. M. Bloemkolk/06-29149125 Bijlagen 1

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf / Schroor	Raadsc commissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de al gerealiseerde investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen in Meerstad (€ 90 miljoen) over te hevelen naar de gemeente Groningen, deze te activeren, en deze voor 20% toe te rekenen aan de grondexploitatie Meerstad.
- II. de nog te realiseren investeringen in bovenwijkse voorzieningen in Meerstad (€ 60 miljoen) na realisatie over te hevelen naar de gemeente Groningen, te activeren, en voor 50% toe te rekenen aan de grondexploitatie Meerstad.
- III. voor het overhevelen van de gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen een krediet beschikbaar te stellen van € 90 miljoen.
- IV. de kapitaallasten van de investeringen die toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad (€ 18 miljoen resp. € 30 miljoen) ten laste te brengen van de grondexploitatie Meerstad.
- V. de kapitaallasten van de investeringen die niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad (€ 72 miljoen resp. € 30 miljoen) ten laste te brengen van vrijvallend weerstandsvermogen en de algemene middelen, conform het overzicht op pagina 5 van dit raadsvoorstel.
- VI. de al gerealiseerde investeringen die niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad (€72 miljoen) te financieren door de aan Meerstad CV verstrekte leningen terug te nemen.
- VII. voor de toerekenbaarheid van de gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen aan de grondexploitatie Meerstad af te wijken van de categorieën 0%, 50% of 100%, zoals beschreven in het raadsvoorstel 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties' (december 2014).
- VIII. de gemeentebegroting 2016 en 2017 op programmaniveau te wijzigen en de consequenties voor de meerjarenbegroting mee te nemen bij de gemeentebegroting 2018.

Samenvatting

Om de risico's van Meerstad te verlagen en beter beheersbaar te maken én de grondexploitatie Meerstad meer in lijn te brengen met de nieuwe rapportageregels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), stellen we voor de investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen in Meerstad over te hevelen naar de gemeente Groningen. Voor zover deze bovenwijkse voorzieningen niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad, stellen we voor deze investeringen te activeren en de kapitaallasten daarvan ten laste te brengen van de algemene middelen.

Het effect hiervan is dat de boekwaarde en het risico van de grondexploitatie Meerstad omlaag gaan. Als gevolg daarvan is minder weerstandsvermogen nodig. Daardoor kan een deel van het beschikbare weerstandsvermogen vrijvallen, zonder verlaging van de ratio weerstandsvermogen. Bovendien wordt de grondexploitatie Meerstad zo robuuster. Door de investeringen in bovenwijkse voorzieningen over te hevelen naar de gemeente Groningen, ontstaat er ruimte in de grondexploitatie. De grondexploitatie sluit dan – wanneer alle overige parameters gelijk blijven – met een voordeel op eindwaarde van € 168 miljoen. Dit voordeel zorgt voor een buffer, die kan worden gebruikt om eventuele tegenvallers op te vangen en/of om het risicoprofiel van Meerstad verder te verlagen. Daarmee verkleinen we de kans dat bij tegenvallers in de grondexploitatie direct een beroep moet worden gedaan op de algemene middelen. Dat maakt niet alleen de grondexploitatie robuuster, maar tegelijkertijd ook de gemeentebegroting stabiel en meer voorspelbaar. Dit is goed voor zowel de grondexploitatie Meerstad als voor de gemeente Groningen als geheel.

Wanneer de realisatie verloopt overeenkomstig de verwachtingen in de huidige grondexploitatie, zal het nu geraamde voordeel op termijn (na realisatie) kunnen terugvloeien naar de algemene middelen. Maar een grondexploitatie is en blijft het omgaan met onzekerheden in een markt die constant in beweging is.

B&W-besluit d.d.:15 november 2016

Afgehandeld en naar archief Paraat Datum

Raadsvoorstel - Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen ...

Aanleiding en doel

Er zijn twee aanleidingen voor dit raadsvoorstel: de herziening van de BBV-verslagleggingsregels voor grondexploitaties en de wens om de risico's van Meerstad te verkleinen en beter te kunnen beheersen.

Herziening verslagleggingsregels grondexploitaties (BBV)

In lijn met de vernieuwing van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in 2016 heeft de commissie BBV ook de verslagleggingsregels voor grondexploitaties herzien.

We vatten de belangrijkste wijzigingen kort samen.

- In het vervolg mag alleen de werkelijk betaalde rente worden doorberekend.
- Om risico's te beperken, geldt voor de maximale looptijd van een grondexploitatie een richttermijn van 10 jaar. Een afwijking daarvan moet worden geautoriseerd door de raad, gemotiveerd en voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen.
- Investerings in bovenwijkse voorzieningen mogen worden toegerekend aan een grondexploitatie op basis van causaliteit, proportionaliteit en profijt.

De nieuwe BBV- regels zijn ingegaan per 1/1/2016 en gelden voor alle grondexploitaties. De consequenties voor de gemeentelijke grondexploitaties bespreken we in de aanbiedingsbrief bij de komende herziening van de grondexploitaties. Hier beperken we ons tot de gevolgen voor de grondexploitatie Meerstad.

Beperking en betere beheersing risico's Meerstad

De grondexploitatie Meerstad kent een aantal risico's. De belangrijkste zijn de hoge boekwaarde, de te realiseren grondopbrengst (onder andere gerelateerd aan woningbouwaantallen en de gehanteerde opbrengstindexering) en Meerstad Noord. Deze relatief grote risico's leiden ertoe dat er een hoog bedrag moet worden aangehouden in het beschikbare weerstandsvermogen.

Omdat de grondexploitatie Meerstad 2015 sluit op 0, is er (naast de posten 'onvoorzien') binnen de grondexploitatie nauwelijks een buffer om eventuele tegenvallers op te vangen. Dat betekent dat wanneer een risico zich daadwerkelijk voordoet, de gemeente direct voor aanvullende middelen moet zorgen. Door de omvang van Meerstad gaat het dan doorgaans om grote bedragen. Dit maakt de grondexploitatie Meerstad minder stabiel, en de gemeentebegroting onvoorspelbaar: die kan in de huidige situatie onverwacht te maken krijgen met grote tegenvallers van Meerstad.

Doelen

Uit deze twee aanleidingen volgen de twee doelen van dit raadsvoorstel:

- sluit daar waar wenselijk aan bij de nieuwe BBV-regels;
- verlaag de risico's voor Meerstad en maak zowel de grondexploitatie als de gemeentebegroting stabiel.

Dit is goed voor zowel de grondexploitatie Meerstad (risicobeheersing) als de gemeente Groningen als geheel: minder risico's en een meer stabiele en voorspelbare begroting.

Kader

- Aanbiedingsbrief Begroting 2017 en Begroting 2017-2020
- Herziening grondexploitatie Meerstad 2015 (raadsvoorstel 5369275)
- Raadsvoorstel 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties 2014' (4723156).
- Besluiten grondroting Meerstad (2012)

Argumenten en afwegingen

1. Nieuwe BBV-regels ook geldig voor CV Meerstad?

Strikt formeel gelden de BBV-regels niet voor Meerstad, omdat Meerstad een CV is. Maar omdat wij ons kunnen vinden in de achterliggende gedachte van de wijzigingen in het BBV (vooral beperking van risico's en vergroten van de transparantie), hebben we onderzocht in hoeverre het wenselijk is de nieuwe regels ook toe te passen op Meerstad. Hieronder gaan we in op de consequenties van de belangrijkste wijzigingen.

1.1 Alleen doorberekenen van werkelijk betaalde rente

Deze regel geeft voor Meerstad geen probleem, omdat we dit in de grondexploitatie Meerstad al zo doen. (Meerstad heeft projectfinanciering.)

Raadsvoorstel - Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen . . .

1.2 Richttermijn maximale looptijd 10 jaar

Hoewel wij de gedachte achter deze BBV-regel begrijpen (risicobeperking), is dit voor Meerstad niet realistisch. Een grondexploitatie met deze omvang kan niet in 10 jaar worden afgerond.

We stellen daarom voor de huidige lijn te handhaven, namelijk dat wij via het weerstandsvermogen al in zekere mate voorzien in dit risico. Bovendien stellen we in combinatie daarmee een andere beheersmaatregel voor die het risico van Meerstad verlaagt, en wel het overhevelen van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen naar de gemeente Groningen (zie hieronder, 1.3).

1.3 Investeringen bovenwijkse voorzieningen slechts ten dele toerekenbaar aan grondexploitatie

Op dit moment is er in Meerstad al voor circa 90 miljoen euro aan bovenwijkse voorzieningen gerealiseerd, met name in (grond voor) groen en water. Daarnaast is er nog voor 60 miljoen aan nog te realiseren investeringen gepland, vooral in infrastructuur.

Al deze investeringen in bovenwijkse voorzieningen zijn nu opgenomen in de grondexploitatie Meerstad.

De nieuwe BBV-regels bepalen dat dergelijke investeringen in beginsel ten laste komen van de algemene middelen en slechts beperkt toerekenbaar zijn aan grondexploitaties. Welk percentage toerekenbaar is, moet worden bepaald op basis van de criteria causaliteit, proportionaliteit en profijt. Hiervoor kunnen we aansluiten bij het raadsbesluit 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties' (december 2014, registratienummer 4723156).

Door de investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen uit de grondexploitatie te halen, daalt het risico. Bovendien ontstaat er in de grondexploitatie ruimte. Die ruimte kan onder andere worden gebruikt als buffer voor het opvangen van eventuele tegenvallers (zie verder par.3).

2. Welke kosten zijn toerekenbaar aan de grondexploitatie Meerstad?

Aansluitend bij de criteria causaliteit, proportionaliteit en profijt onderscheidt het raadsvoorstel 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties' (2014) drie categorieën voor het toerekenen van investeringen aan grondexploitaties:

- maatschappelijk nut > nut voor de grondexploitatie: 0% toerekenbaar aan de grondexploitatie;
- maatschappelijk nut = nut voor de grondexploitatie: 50% toerekenbaar aan de grondexploitatie;
- maatschappelijk nut < nut voor de grondexploitatie: 100% toerekenbaar aan de grondexploitatie.

Deze indeling heeft de charme van de eenvoud. Voor veruit de meeste grondexploitaties kunnen we daar goed mee uit de voeten. Gezien de omvang en complexiteit van Meerstad willen we echter in dit geval een uitzondering maken. Want als we deze categorieën zouden moeten toepassen op de gerealiseerde investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen, dan zouden we of 0% of 50% moeten toerekenen aan de grondexploitatie Meerstad. Beide opties doen onvoldoende recht aan de werkelijke situatie. We hebben voor dit geval daarom gezocht naar een meer inhoudelijke redenering. Daarmee wijken we af van de categorieën in het raadsvoorstel 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties', maar het blijft passen binnen de Financiële Verordening.

Naast formele (BBV) overwegingen, zijn er inhoudelijke redenen voor overheveling van een aanzienlijk deel van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen in Meerstad naar de gemeente Groningen. Dat geldt in het bijzonder voor de al gerealiseerde investeringen in (grond voor) 'groen' en 'blauw' (90 miljoen). Het aandeel 'groen' en 'blauw' in de grondexploitatie Meerstad is groot: het betreft circa twee derde deel van Meerstad. In 'gewone' gemeentelijke woonwijken is dat aandeel circa 18%. In Meerstad ligt dat in het bebouwde deel ook in die orde van grootte. Daar komen het meer en het groen daaromheen nog eens bovenop.

Op grond daarvan zouden we in beginsel de investeringen in het meer en het daarbij horende groen geheel ten laste kunnen brengen van de algemene middelen. Maar omdat het meer en het groen ook een meerwaarde hebben voor de grondexploitatie Meerstad (gezien de ligging van Meerstad moet er een landschappelijke 'extra' zijn), vinden we het reëel 20% van de 90 miljoen (=18 miljoen) toe te rekenen aan de grondexploitatie.

Dat betekent dat 80% (72 miljoen) ten laste komt van de algemene middelen. Het groen en het water hebben immers nadrukkelijk ook een duidelijk bovenwijkse karakter, onder andere door de functie van waterberging van het meer en door de (toekomstige) recreatieve functie voor een groter deel van de stad (verg. het Hoornse Meer).

Raadsvoorstel - Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen . . .

Wat betreft de nog te realiseren investeringen (60 miljoen, vooral in infrastructuur) voldoen de bestaande categorieën wel. We stellen voor 50% daarvan (30 miljoen) toe te rekenen aan de grondexploitatie Meerstad. De kapitaallasten van de overige 30 miljoen komen weer ten laste van de algemene middelen.

Conform het raadsbesluit 'Activering bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitaties' stellen we voor de investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen te activeren bij de gemeente Groningen. In totaal betreft dat $90 + 60 = €150$ miljoen. De kapitaallasten van het deel dat toerekenbaar is aan Meerstad (€18 en €30 miljoen), komen ten laste van de grondexploitatie Meerstad. De kapitaallasten van het niet-toerekenbare deel (€72 resp. €30 miljoen) komen ten laste van de algemene middelen. Voor de uitwerking en de dekking daarvan verwijzen wij u naar de paragraaf Financiële consequenties.

3. Effecten overheveling bovenwijkse investeringen naar de gemeente Groningen

Het overhevelen van de investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen naar de gemeente Groningen heeft verschillende effecten.

- Materieel brengen we de grondexploitatie Meerstad meer in lijn met de BBV-regels.
- We verlagen zo de boekwaarde en daarmee het risico van Meerstad. De boekwaarde daalt direct met €72 miljoen, later met nog eens €30 miljoen. Deze investeringen vormen nu een aanzienlijk deel (35%) van de boekwaarde van Meerstad. Gezien de lange looptijd van de grondexploitatie leiden ze bovendien tot hoge rentelasten. Daarmee dragen ze in belangrijke mate bij aan het risico van Meerstad. Omgekeerd betekent dit, dat het overhevelen van deze investeringen niet alleen de boekwaarde verlaagt, maar tegelijk ook het risico van Meerstad aanzienlijk verkleint.
- Doordat we het risico van Meerstad verkleinen, daalt het benodigde weerstandsvermogen. Daarmee kan het beschikbare weerstandsvermogen (reserves) omlaag, zonder dat dit ten koste gaat van de ratio van het weerstandsvermogen.
- Na overheveling van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen ontstaat er een voordeel in de grondexploitatie. Op basis van de huidige grondexploitatie 2015 zou het gaan om circa 168 miljoen euro op eindwaarde. Dit verwachte voordeel is tegelijk een 'buffer' in de grondexploitatie die kan worden gebruikt om eventuele tegenvallers op te vangen en/of om het risicoprofiel van Meerstad verder te verlagen. De grondexploitatie is zo meer robuust geworden. Bij eventuele tegenvallers is het dan niet nodig direct een beroep te doen op de algemene middelen. Daarmee wordt niet alleen de grondexploitatie Meerstad, maar ook de gemeentebegroting stabiel en meer voorspelbaar.
- Wanneer de grondexploitatie verloopt overeenkomstig de huidige verwachtingen, zal het geraamde voordeel in de grondexploitatie op termijn (na realisatie) kunnen terugvloeien naar de algemene middelen. We wijzen er echter nadrukkelijk op dat de ontstane buffer mogelijk (deels) ingezet moet worden voor eventuele tegenvallers en/of het verder verlagen van het risicoprofiel van de grondexploitatie.
- De gemeente Groningen moet de overgehevelde investeringen activeren. Voor de kapitaallasten moeten we dekking vinden in de begroting (zie par. Financiële consequenties).

Samenvattend kunnen we vaststellen dat na het overhevelen van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen van de grondexploitatie Meerstad naar de Groningen de grondexploitatie Meerstad meer in lijn is gebracht met het BBV, en bovendien de risico's van de grondexploitatie zijn verlaagd. Dat maakt zowel de grondexploitatie als de gemeentebegroting stabiel.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De grond van Meerstad is juridisch eigendom van de gemeente Groningen. De gemeente Slochteren heeft nu nog het economisch eigendom voor zover dit op haar grondgebied ligt. We hebben daarom met Slochteren afgestemd hoe we de in dit kader noodzakelijke overdracht van het economische eigendom het meest praktisch kunnen aanpakken. (Zie hierna, paragraaf Overige consequenties: grondrouting.)

Financiële consequenties

De kapitaallasten van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen in Meerstad die we niet kunnen toerekenen aan de grondexploitatie (72 resp. 30 miljoen) bedragen aanvankelijk ca. 4,5 miljoen per jaar, oplopend naar maximaal 4,8 miljoen euro. Daarna gaan de lasten omlaag, in verband met afschrijvingen. Dit betreft de kapitaallasten op basis van de rentes van de bestaande leningen.

Raadsvoorstel - Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen . . .

Herfinanciering oude leningen Meerstad: lagere lasten

Gezien de lage rentestand, hebben we onderzocht of we deze kapitaallasten omlaag kunnen brengen door herfinanciering van de oudste, dure leningen van Meerstad: 85 miljoen (rente 4,54%) en 75 miljoen (rente 3,94%), totaal 160 miljoen.

Herfinanciering leidt bij zowel de gemeente Groningen als de grondexploitatie tot een voordeel.

Eerste indicaties geven aan dat de gemiddelde rente van de naar de gemeente Groningen overgehevelde investeringen bij herfinanciering geleidelijk daalt van de huidige 3,74% naar (indicatief) 2,26% vanaf 2026.

Het exacte financiële effect van herfinanciering kunnen we pas bepalen na een besluit van ons college over concrete afspraken met de geldverstrekkers.

Voor de grondexploitatie Meerstad (uiteindelijk: de gemeente Groningen) is het rentevoordeel van deze herfinanciering (indicatief) ca. € 44 miljoen op eindwaarde. Ook hier geldt dat we het exacte effect pas kunnen bepalen op basis van definitieve afspraken met geldverstrekkers. Dit bedrag komt bovenop de eerder genoemde buffer die ontstaat na overheveling van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen. Herfinanciering betekent dus een verdere versterking van de buffer van de grondexploitatie.

Dekking kapitaallasten

Het is niet mogelijk in de begroting 2017-2020 in één keer dekking te vinden voor een bedrag van ruim 4,5 miljoen euro structureel. Daarom stellen we een combinatie van dekkingsbronnen voor, bestaande uit:

- vrijval van benodigd weerstandsvermogen, en
- algemene middelen, volgens een ingroei-model vanaf 2021.

Er is minder weerstandsvermogen nodig, omdat door overheveling van investeringen de boekwaarde van de grondexploitatie Meerstad daalt en daarmee ook het risico. Ook het gegeven dat er na overheveling ruimte ontstaat in de grondexploitatie, leidt ertoe dat minder weerstandsvermogen nodig is. In totaal gaan we uit van een vrijval van het benodigde weerstandsvermogen van circa 21 miljoen euro.

Voor 2017 stellen we u voor de onttrekking ten laste te brengen van de reserve grondzaken. In de gemeentebegroting 2018 zullen we de meerjarige effecten meenemen.

Dat leidt tot een dekkingsvoorstel zoals indicatief weergegeven in onderstaande tabel. De werkelijke bedragen kunnen we pas bepalen na definitieve afspraken over herfinanciering.

De tabel loopt na 2026 door. Vanaf 2025 loopt de benodigde bijdrage uit de algemene middelen geleidelijk af: in 2030 is het € 4,1 miljoen, in 2035 € 3,8 miljoen, in 2040 € 3,3 miljoen, enzovoort.

tabel 1: kapitaallasten en voorgestelde dekking (indicatief)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
kapitaallast totaal	4,569	4,646	4,723	4,800	4,731	4,573	4,382	4,438	4,496	4,401
dekking:										
a vrijval weerstandsvermogen	4,569	4,646	4,723	4,800	1,481	0,673	0	0	0	0
b ingroei bijdrage alg. middelen	0	0	0	0	3,25	3,9	4,382	4,438	4,496	4,401
saldo lasten - dekking	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

De overheveling van investeringen vindt feitelijk eind december 2016 plaats. De kapitaallasten voor 2016 zijn daarom zeer beperkt. Deze vangen we op binnen de bestaande budgetten voor kapitaallasten. In de gemeenterekening 2016 zullen we de overheveling verwerken.

Financiering

De grondexploitatie Meerstad heeft projectfinanciering. De gemeente Groningen heeft leningen aangetrokken die zijn doorgegeven aan de CV Meerstad. Bij overheveling van de gerealiseerde investeringen in bovenwijkse voorzieningen naar de gemeente Groningen, dient een even groot deel van de leningen te worden overgeheveld. Feitelijk betekent dit dat de aan Meerstad verstrekte leningen worden teruggenomen en deze leningen onderdeel worden van de gemeentelijke financiering.

De teruggenomen leningen blijven gekoppeld aan bovenwijkse voorzieningen. Er blijft dus sprake van projectfinanciering. De aan de over te hevelen investeringen toe te rekenen kapitaallasten zijn gebaseerd op de gemiddelde rente in de grondexploitatie, na herfinanciering.

Op het moment dat de nog te realiseren investeringen worden gerealiseerd en geactiveerd bij de gemeente, zullen hier afzonderlijk leningen voor worden aangetrokken. Ook hier blijft sprake van projectfinanciering.

Raadsvoorstel - Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen ...

Financiële kengetallen

Het overnemen van verstrekte leningen aan Meerstad door de gemeente Groningen heeft effect op de financiële kengetallen die we opnemen in de paragraaf weerstandsvermogen in begroting en rekening.

De totale financiering verandert niet. De netto schuldquote (verhouding van gemeentelijke schuld ten opzichte van gemeentelijke baten) verandert dus ook niet. De netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen wijzigt wel. Door het overnemen van leningen van Meerstad neemt de gemeentelijke portefeuille toe en wordt de netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen hoger. Deze komt dichterbij de nette schuldquote te liggen. In de begroting 2017 was de nette schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen 99%. Met het overnemen van leningen door de gemeente komt deze boven de 100%.

Krediet (begrotingswijziging)

Voor het overhevelen van de gerealiseerde investeringen in bovenwijkse voorzieningen vragen we u een krediet beschikbaar te stellen van 90 miljoen euro. Daarvoor dient onderstaande begrotingswijziging 2016. De aanvraag van een krediet voor de nog te realiseren investeringen betrekken we bij de aankomende herziening van de grondexploitatie Meerstad 2016. Bij de herziening kijken we naar de fasering van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen en vragen we krediet aan voor de aankomende twee jaarschijven (overeenkomstig het raadsbesluit "Gemeenteraad aan het stuur"). Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie wordt ook het krediet voor bovenwijkse voorzieningen geactualiseerd (verhoogd).

Begrotingswijziging Investerings 2016

Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- / Collegevoorstel	Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Loopijd	2016
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

		Bedragen x 1.000 euro				
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	90.000		-90.000
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				90.000	0	-90.000

In de eerste vier jaarschijven dekken we de kapitaallasten met een onttrekking aan het weerstandsvermogen. Bij deze begrotingswijziging 2017 stellen we voor de benodigde middelen voor dekking van de kapitaallasten in 2017 (€ 4,569 miljoen) te onttrekken aan de reserve grondzaken. Daarnaast stellen we voor de meerjarige effecten mee te nemen in de gemeentebegroting 2018.

Begrotingswijziging 2017

Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Naam voorstel	Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad
Besluitvorming (orgaan)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging

		Bedragen x 1.000 euro					
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Saldo na Toev.res. Onttr.res. res. mut.
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	4.569		-4.569	-4.569
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I		0	4.569	4.569
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				4.569	0	-4.569	0

Overige consequenties: grondroting

Grondroting: juridisch

In 2005 (de oorspronkelijke Samenwerkingsovereenkomst Meerstad) zijn alle gronden in Meerstad (toekomstige bouw kavels en openbaar gebied) juridisch overgedragen aan de gemeente Groningen. De gronden die nog in eigendom waren bij Slochteren, zijn in 2012 in juridisch eigendom gekomen van de gemeente Groningen (ombouw constructie Meerstad CV).

Raadsvoorstel - Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen . . .

In 2005 zijn de toekomstige bouwkavels in economische zin geleverd aan Meerstad CV. Deze transactie (en de verdere opvolging daarvan) is niet relevant voor de overheveling van de bovenwijkse voorzieningen, waar het hier over gaat.

Het toekomstig openbaar gebied (d.w.z. al het gebied dat niet uitgeefbaar is in de zin van een bouwkaavel) is in juridisch eigendom van de gemeente Groningen, ook voor zover dat ligt binnen de huidige gemeentegrenzen van Slochteren. De gemeente Groningen is opdrachtgever van Meerstad CV voor de realisatie van openbaar gebied binnen geheel Meerstad (situatie per 2012).

Met het oog op het beheer van het openbare gebied van Meerstad binnen de gemeentegrenzen van Slochteren, is in 2012 het volgende afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst met Slochteren. Het openbaar gebied binnen de gemeentegrenzen van Slochteren dat juridisch eigendom is van Groningen wordt geacht *economisch* geleverd te zijn aan Slochteren, zodra Meerstad CV naar tevredenheid van Groningen en Slochteren het openbare gebied (per deelplan) heeft opgeleverd aan de opdrachtgever (= Groningen). Deze economische eigendomsoverdracht is om niet. Te zijner tijd zou een *juridische* overdracht plaatsvinden van Groningen aan Slochteren. Die heeft nog niet plaatsgevonden, en dat hoeft nu ook niet meer.

Uit de komende grenscorrectie met de gemeente Slochteren volgt dat de samenwerkingsovereenkomst begin 2017 komt te vervallen, het beheer van het al gerealiseerde openbare gebied van Meerstad binnen de huidige gemeentegrenzen van Slochteren overgaat naar de gemeente Groningen en dat het in de toekomst nog te realiseren openbaar gebied direct in eigendom en beheer vervalt aan gemeente Groningen. Voor het reeds gerealiseerde openbaar gebied van Meerstad binnen de gemeentegrenzen van Slochteren, waarvan het juridische eigendom bij gemeente Groningen berust, dient het economisch eigendom vòòr 31/12/2016 weer 'om niet' overgedragen te worden aan de gemeente Groningen. De gemeente Slochteren is hiertoe bereid en zal daartoe een brief sturen aan de gemeente Groningen.

Kaart over te dragen gronden

Op het bijgevoegde kaart is aangegeven welke grond overgaat van de grondexploitatie Meerstad naar de gemeente Groningen. Deze kaart betreft alleen de al gerealiseerde investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen.

Een kaart met de over te dragen grond voor de nog te realiseren investeringen in (grond voor) bovenwijkse voorzieningen volgt te zijner tijd, afhankelijk van de fasering van de grondexploitatie.

Vpb-consequenties

Wij gaan er vanuit dat de betalingen voor de door Meerstad CV aangelegde en nog aan te leggen bovenwijkse voorzieningen die op grond van de criteria causaliteit, proportionaliteit en profijt niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Meerstad, niet leiden tot een wijziging in de vennootschapsbelastingpositie van de fiscale onderneming 'grondexploitatie Meerstad'. Het gaat om investeringen van overwegend maatschappelijk nut. De kosten die door Meerstad worden gemaakt en de ter zake van de gemeente Groningen ontvangen vergoedingen, zouden daarom naar onze inzichten buiten de heffing van vennootschapsbelasting moeten blijven. Wij zullen dit inbrengen in onze gesprekken met de Belastingdienst.

Vervolg


In de nu lopende herziening van de grondexploitatie Meerstad zullen we de hier voorgestelde overheveling van investeringen verwerken. Die herziening kunt u begin 2017 tegemoet zien.


NB: de getallen die u in de herziene grondexploitatie 2016 tegenkomt, zullen in sommige opzichten afwijken van de getallen in dit raadsvoorstel. Die zijn namelijk gebaseerd op de grondexploitatie 2015. In de grondexploitatie 2016 is onder andere de boekwaarde verder opgelopen. Ook is het mogelijk dat sommige

Raadsvoorstel - Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen . . .

parameters andere waarden krijgen dan in de grondexploitatie 2015.
In de loop van 2017 zullen we de mogelijkheid onderzoeken om gerealiseerde onderdelen van Meerstad (nu één grote grondexploitatie) af te sluiten en uit de grondexploitatie te halen. Dit zou in beginsel de gelijkheid kunnen bieden om na afsluiting van een onderdeel al 'resultaat' terug te laten vloeien naar de algemene middelen. Het resultaat daarvan volgt nog niet in de komende herziening (2016), maar in de volgende herziene grondexploitatie 2017.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Ouden


de secretaris,
Peter Teesink

Collegebrief - Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)



Onderwerp Aankondiging herziening Nota Grondbeleid

Steller H. Slagter

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 8354

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 5958623

Datum 2-11-2016

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over ons voornemen om een nieuwe Nota Grondbeleid op te stellen. Een aantal uitgangspunten die we voor deze nota willen hanteren, en de ontwikkelingen die daar aanleiding toe zijn, komen in deze brief aan de orde. Wij willen daarover graag met u van gedachten wisselen.

Wij willen u tevens in de gelegenheid stellen om uw eventuele wensen en/of bedenkingen voor 1 december 2016 aan ons kenbaar te maken.

De nieuwe Nota Grondbeleid wordt de opvolger van de huidige Nota Grondbeleid 2010-2014.

Grondbeleid

Naast het planologisch instrumentarium (visies, stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen) waarmee we primair richting geven aan de ontwikkeling van de stad, kan het grondbeleid daar ondersteunend een rol bij spelen. Grondbeleid is dus geen op zichzelf staand doel. Met het grondbeleid geven we zodanig sturing aan de inzet en het gebruik van grond, dat daarmee ruimtelijke en sectorale doelstellingen met betrekking tot wonen, werken, natuur, sport, recreatie, zorg en onderwijs kunnen worden gerealiseerd.

In de nieuwe nota zal worden uitgewerkt welke vorm van grondbeleid ons college voor staat, welk instrumentarium daartoe ter beschikking staat en op welke wijze de uitvoering en samenwerking met andere partijen vorm kan worden gegeven.

Ontwikkelingen

Er zijn verschillende ontwikkelingen die het noodzakelijk maken om nu tot een nieuwe nota grondbeleid te komen. Allereerst zijn er de groei en de ambities van de stad die, nu de economische crisis voor een groot deel achter ons lijkt te liggen, nieuwe impulsen krijgen en nieuwe mogelijkheden bieden. Beleidsmatig is er de afgelopen jaren al veel voorbereid, met als uitkomst onder andere de Woonvisie (2015), de Fietsstrategie (2015) en de Binnenstadsvisie (2016).

Collegebrief - Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)

Bladzijde 2 van 6

Samen met trajecten op andere beleidsterreinen, zoals bijvoorbeeld de energietransitie en bereikbaarheid, vormen deze input voor de nieuwe omgevingsvisie voor de stad van morgen: Next City. Samen met de stad wordt daar de komende tijd vorm aan gegeven. Een visie op de toekomst van de stad en omgeving, met een gemeente van misschien wel 250.000 inwoners. Het grondbeleid moet mede de handvatten en het instrumentarium bieden om deze visie, na vaststelling door uw raad, uit te kunnen voeren.

In de tweede plaats is er de afgelopen jaren veel veranderd in zowel economische als maatschappelijke zin. Dat heeft geleid tot andere verhoudingen tussen overheid, burgers, marktpartijen en andere stakeholders in de stad. In het voorjaar van 2014 is het Coalitieakkoord 2014 – 2018 ‘Voor de verandering’ vastgesteld, dat ook inspeelt op die veranderende samenleving en verhoudingen. De overheid stelt zich daarbij op als gelijkwaardige samenwerkingspartner en stuurt daar waar het nodig is. In het coalitieakkoord zijn enkele richtinggevend uitspraken gedaan voor het te voeren grondbeleid: “van aanbod gestuurd naar vraag gestuurd middels een mix van faciliterend en actief grondbeleid, met alleen nog gerichte aankopen en versterking van het meerjarig inzicht in ontwikkelingen, om zo beter zicht te krijgen op kansen en risico's”.

In de derde plaats is er het een en ander veranderd in de bestuurlijke en wettelijke kaders. Soms hebben deze direct en soms indirect invloed op de vormgeving en/of uitvoering van het grondbeleid, zoals de Woningwet (2015), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de rijksoverheid (2012), de Omgevingsvisie en -verordening van de Provincie Groningen, en de wet Markt en Overheid. Vooruitkijkend is de nieuwe Omgevingswet aanstaande (2019), waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving worden geïntegreerd en ontsloten. Daarin zal ook de aanvullingswet grondeigendom worden opgenomen. De verschillende wettelijke regimes en instrumenten ten aanzien van grondeigendom worden daarin samengebracht, zoals de onteigeningswet, het voorkeursrecht, inrichting landelijk gebied, stedelijke herverkaveling en kostenverhaal. Regels en instrumenten die zowel kunnen worden ingezet voor actief grondbeleid, als ook deels voor faciliterend grondbeleid en combinaties daarvan.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn de regels voor de waardering van de strategische grondvoorraad en de grondexploitaties gewijzigd. De wijzigingen worden mede ingegeven door de invoering van de vennootschapsbelastingplicht en het streven naar een vervolmaking van een level-playing field tussen markt en overheid. De commissie BBV heeft in de notitie grondexploitaties 2016 een aantal stellige uitspraken (verplichte richtlijnen) gedaan met betrekking tot de looptijd van de grondexploitaties, de daaraan toe te rekenen kosten en de rente.

Met deze maatregelen wordt beoogd dat:

- de risico's die samenhangen met langlopende grondexploitaties zijn voorzien;
- er een scheiding is tussen voorzieningen met maatschappelijk nut (bovenwijkse voorzieningen) en direct nut voor grondexploitaties en de kosten hiervan;
- de kosten van de aanleg van voorzieningen met maatschappelijk nut (bovenwijkse voorzieningen) structureel gedekt zijn in de jaarbegroting;
- er aansluiting is met de fiscale mogelijkheden van de toerekening van kosten.

Collegedebat - Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)

Bladzijde 3 van 6

Door de beperking van de looptijd en de structurele financiering van de investeringen met maatschappelijk nut (bovenwijkse voorzieningen), worden de risico's van grondexploitatie verkleind en is naar verwachting veel minder weerstandsvermogen benodigd. Tegelijkertijd verwachten we dat op termijn positieve resultaten behaald kunnen worden uit grondexploitaties, doordat daaraan minder kosten toegerekend worden. Over de consequenties van deze veranderde regelgeving voor onze grondexploitaties en de consequenties voor de begroting wordt u bij de behandeling van de grondexploitaties, naar verwachting begin 2017, separaat geïnformeerd.

Tot slot werken ook de veranderingen in de gemeentelijke organisatie door op de organisatie en de vastgoedportefeuille van het grondbedrijf, dat onderdeel is van de directie Stadsontwikkeling. Zo zullen de beheertaken van het strategisch vastgoed straks worden uitgevoerd door het Vastgoedbedrijf.

“Situatieel grondbeleid” wordt uitgangspunt

De hiervoor geschetste ontwikkelingen vormen aanleiding voor ons college om het accent in het grondbeleid te verleggen. Lag in voorgaande nota's de nadruk nog vooral op het voeren van primair een actief, en daarmee aanbod gestuurd grondbeleid, daar kiest ons college in de lijn van het coalitieakkoord nu voor “situatieel” grondbeleid.

“Situatieel” wil in dit verband zeggen dat wordt ingestoken op een mix van zowel faciliterend als actief grondbeleid. Feitelijk betekent het, dat we per gebied en per opgave maatwerk leveren ter ondersteuning van de beleidsdoelen die de gemeente zich zelf heeft gesteld, of van vragen en initiatieven waarmee de gemeente vanuit de maatschappij en de markt wordt geconfronteerd. Dit sluit ook aan op de praktijk, zoals die zich de afgelopen jaren al min of meer heeft ontwikkeld. Overigens blijft de gemeente vanwege de strategische grondvoorraad nog altijd een belangrijke speler op de grondmarkt. Ook die positie kan bepalend zijn voor de rol die wij aannemen.

Soms zullen we nadrukkelijk de regierol blijven nemen en een rol blijven spelen in de grondmarkt, bijvoorbeeld indien de markt ambities niet oppakt, de realisering van beleidsdoelen onder druk komt te staan, vanwege de strategische grondposities die de gemeente al in bezit heeft of indien zich een strategische aankoopgelegenheid voordoet. Voorbeelden van dit laatste zijn de aankoop van de sauna Het Pakhuis aan de Schuitemakersstraat ten behoeve van het Scheepvaartmuseum, de aankoop van PostNL in het Stationsgebied en het kantoorpand aan de Europaweg in het Sontweggebied. In andere gevallen zullen we goede initiatieven faciliteren, zoals diverse projecten voor jongerenhuisvesting, herontwikkeling van de watertoren aan de Hofstede de Grootkade en het woongebied Helpermaar. Faciliteren kan variëren van publiekrechtelijke medewerking, tot stimulering en zelfs tot een vorm van deelneming of financiering.

Binnen het situatieel grondbeleid kan de gemeente dus verschillende rollen aannemen en is er een breed instrumentarium beschikbaar om situatieel strategisch te kunnen opereren. De mate van regievoering, facilitering, samenwerking, eventuele deelneming (incl. risico's), financiering of regievoering dient telkens te worden afgewogen. Dit betekent dat de gemeente enkel kiest voor actief grondbeleid kiest wanneer er een duidelijk maatschappelijk belang is bij het verwerven van de grond en/of opstellen. Bij de definitieve nota zullen wij de criteria waarlangs de keuzes bij situatieel grondbeleid worden gemaakt nader en preciezer uitwerken.

Collegedebat - Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)

Bladzijde 4 van 6

Het schema in de bijlage bij deze brief geeft goed weer wat er met situationeel grondbeleid wordt bedoeld. Aan de hand van toetsingscriteria kan per opgave het grondbeleid worden bepaald, welke rol de gemeente daarin heeft en welke randvoorwaarden daar in ieder geval bij horen.

Consequenties voor de werkwijze

De accentverschuiving naar "situationeel grondbeleid" vormt het belangrijkste uitgangspunt voor de nota grondbeleid. Daarnaast hebben de geschetste ontwikkelingen en de keuze voor situationeel grondbeleid hier en daar invloed op instrumenten en op werkwijzen.

Samenwerking en ontwikkeling

Extern

Zowel in de actieve eigenaars-/regisseursrol als de faciliterende rol is samenwerking met andere partijen in de stad, partijen die willen investeren, en het betrekken van belanghebbenden van groot belang. Naast traditionele samenwerkingsvormen en gronduitgiftevormen, willen we bij de realisering van projecten ook op zoek naar nieuwe vormen die bijdragen aan optimalisering van het resultaat. Niet alleen in financiële zin, maar juist ook ten aanzien van ambities op het terrein van bijvoorbeeld architectuur en duurzaamheid, en het benutten van externe deskundigheid. Daartoe willen we, met inachtneming van de nationale en Europese regelgeving, onderzoeken of we het bestaande instrumentarium kunnen verbreden met nieuwe werkwijzen, zoals bijvoorbeeld tenderen, en daar ook mee experimenteren.

Tenderen houdt in, dat we vooraf een ontwikkelpaspoort maken, inhoudende de uitgangspunten voor de te ontwikkelen locatie en de selectieprocedure van marktpartijen. Daarin kunnen we niet alleen uitgangspunten ten aanzien van programma, financiën, stedenbouw en architectuur meenemen en laten meewegen, maar ook uitgangspunten ten aanzien van bijvoorbeeld duurzaamheid en social return. Belangrijk voordeel van tenderen is dat er in combinatie met het vooraf vastleggen van uitgangspunten een bijbehorende maximale opbrengst kan worden gehaald. Tenderen vraagt echter om grote zorgvuldigheid bij zowel de voorbereiding als de afhandeling, omdat fouten of onzorgvuldigheden in de procedure kunnen leiden tot juridische procedures en vertraging.

Intern

De uitvoering van het grondbeleid is in de eerste plaats nauw verbonden met de ruimtelijke en economische ambities van de stad en behoort daarom tot de kerntaken van de directie Stadsontwikkeling. Intern gemeentelijke samenwerking tussen de verschillende domeinen is essentieel om op de veranderingen in de maatschappij te kunnen inspelen, om als gemeente adequaat en efficiënt met vastgoed(vraagstukken) om te kunnen gaan, waar gewenst initiatieven te kunnen faciliteren en om als één gemeente naar buiten te treden. De aankoop van twee panden aan de Sint Jansstraat ten behoeve van de mogelijke huisvesting van Vrijdag is hier een goed voorbeeld van. Naast de al doorgevoerde veranderingen in de gemeentelijke organisatie, waaronder ook Stadsontwikkeling, zal ook de vorming van een vastgoedbedrijf daaraan moeten bijdragen. Over de stand van zaken daarvan en het genomen principebesluit, hebben wij u met onze brief van 7 juli 2016 geïnformeerd.

Collegedebrief - Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)

Bladzijde 5 van 6

Erfpacht

Met het doorvoeren van een aantal verbeteringen op het vlak van transparantie en informatievoorziening, en de gecreëerde mogelijkheid voor particuliere woningbezitters in de binnenstad om de blote eigendom te kunnen verwerven, is het erfpachtdossier de afgelopen jaren in een rustig vaarwater terecht gekomen.

Het gebied waarbinnen erfpacht als eerste uitgifte-instrument geldt, wordt nog altijd bepaald door de buitengrens van het Globaal Bestemmingsplan Binnenstad 1976. Gekeken naar de ontwikkeling sindsdien van delen van dit gebied en in de nabije toekomst, achten wij het realistisch om het gebied kleiner te maken, waarbij we tot logische grenzen komen in het licht van de huidige tijd. We stellen voor om het erfpachtgebied te beperken tot de binnenstad, binnenstad-oost, Westervaren e.o., de Hortusbuurt en het Noorderplantsoen. In grote lijnen gaat het dan om de 17^e-eeuwse binnenstad. Een kaart met daarop de huidige en de beoogde nieuwe grens van het erfpachtgebied treft u als bijlage aan. Buiten deze nieuwe grens willen we dan de verkoop van blote eigendommen mogelijk maken, met inachtneming van soortgelijke criteria zoals die eerder voor de binnenstad ook zijn vastgesteld. Dat zullen we nog nader uitwerken.

Anderzijds is erfpacht in de afgelopen jaren van economische crisis nog een altijd een waardevol instrument gebleken, omdat het als faciliterend, keuze- en financieringsinstrument ingezet kan worden. Bijvoorbeeld om de realisering van projecten of de uitgifte van bijvoorbeeld bedrijventerreinen te stimuleren, of om het in te zetten voor bijzondere ontwikkelingen. Die mogelijkheden willen wij nadrukkelijk openhouden.

Transparantie

Onderdeel van de uitvoering van het grondbeleid is dat er afgewogen en transparant wordt gehandeld, waarbij besluitvorming en verantwoording ten aanzien van vooral financiën en risico's conform de met uw raad afgesproken spelregels plaatsvindt. Deze aspecten hebben de afgelopen jaren al veel aandacht gehad van zowel het college als de raad. In de nieuwe nota zullen reeds gemaakte afspraken en nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, zoals eerder in deze brief genoemd ten aanzien van de grondexploitatie, de BBV, de vennootschapsbelasting en ook het weerstandsvermogen.

Werkingsgebied

Met de grenscorrectie Meerstad en de voorgenomen gemeentelijke herindeling zullen de gemeentegrenzen wijzigen. De nieuwe Nota Grondbeleid geldt straks in ieder geval voor het gebied Meerstad en kan naar verwachting ook in stand blijven na de gemeentelijke herindeling.

Collegebrief - Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)

Bladzijde 6 van 6

Vorm van de nota

Naast richting geven aan het grondbeleid is de nieuwe nota voor een groot deel ook een handboek dat, in samenhang met de begin 2016 vastgestelde Nota Grondprijzenbeleid, het belangrijkste kader vormt voor de uitvoering van het grondbeleid.

Voor dat deel gaat het dus om een technische herziening met aanpassingen in het kader van wet en regelgeving, werkwijzen en protocollen. Ook zal een uitvoeringsagenda deel uit maken van de nota, met daarin een planning van nog nader uit te werken onderwerpen die uit de nota volgen en die in de loop der tijd besluitvorming van ons college dan wel uw raad zullen vergen. In de vormgeving van de nota zal met de verschillende functies rekening worden gehouden.

Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over de koers die wij met het grondbeleid willen volgen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Collegedebat - Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)



Collegedebat - Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen)

De **centrale doelstelling** van grondbeleid is het zodanig sturing geven aan de inzet en het gebruik van grond, dat daarmee gemeentelijke ambities kunnen worden gerealiseerd. Hiermee is grondbeleid ondersteunend aan andere sectoren en staat het niet op zichzelf.

Om de gemeentelijke ambities op de beste wijze te verwezenlijken, moet maatwerk worden geleverd: dit betekent dat de gemeente kiest voor **situatieel grondbeleid**.

Toetsingscriteria voor het maken van een keuze

	Actief Grondbeleid	Faciliterend Grondbeleid	Actief faciliterend grondbeleid	Samenwerking
Ambitie/Doelstelling	Ja	Nee	Ja	Ja
Maatschappelijk/financieel rendement	Ja	Nee	Ja	Ja
Marktinitiatief	Nee	Ja	Ja	Ja
Grondpositie	Gemeente	Markt	Markt	Gemeente/Markt
Expertise en/of delen van risico's gewenst	Nee	Ja	Ja	Ja
	Gemeente is of wordt, door de inzet van instrumenten, eigenaar van de grond, treedt op als grondproducent en regisseur van de ontwikkeling.	Gemeente treedt puur publiekrechtelijke op met kostenverhaal via grondexploitatiewet. Toetsend op geldende beleidskaders en wetgeving.	Gemeente ondersteunt het marktinitiatief en bepaalt samen met de markt de gewenste aanpak en uitkomst. Zet eventueel stimuleringsmaatregelen in en neemt (beperkt) financiële risico's	Gemeente en markt treden volledig samen op en delen de risico's. Hebben beide een grondpositie.
	Omdat de risico's voor de gemeente het grootst zijn, zullen deze beheerst moeten worden. Daarvoor zijn nodig: <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelstrategie - Risico-inventarisatie - Adequaat project- en risicomangement. 	De gemeente werkt alleen mee indien de ontwikkeling de belangen van de gemeente niet schaadt en de ontwikkeling voor de gemeente financieel neutraal is.	Duidelijkheid creëren over de rol van de gemeente t.o.v. de markt en de kaders waarbinnen wordt geparticipeerd in de ontwikkeling. Vraag: <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelstrategie - Risico-inventarisatie 	De risico's worden gedeeld en zullen ook hier beheerst moeten worden, door: <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelstrategie - Risico-inventarisatie - Adequaat project- en risicomangement

Rol/houding gemeente

Randvoorwaarden

BULJOE