

Raadsvoorstel

Onderwerp **Koersdocumenten wijkvernieuwing**

Registratienr. 6727155 Steller/telnr. L. Huis in 't Veld/ 8302 Bijlagen 4

Classificatie

Portefeuillehouder	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Langetermijn agenda (LTA) Raad	Van der Schaaf	Raadscommissie
	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand 2 Jaar 2018	
	LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. in te stemmen met de voorliggende Koersdocumenten voor de wijken Selwerd, Indische Buurt/De Hoogte, Beijum en De Wijert-Noord als basis voor een nadere uitwerking in een stedenbouwkundige visie en een uitvoeringsprogramma voor de komende 5 à 10 jaar;
- II. de betreffende plankosten à € 400.000 te dekken vanuit de Reserve Stedelijk Investeringsfonds, post prioritaire wijken;
- III. voor de uitvoering van projecten conform deze Koersdocumenten in 2018 een uitvoeringsbudget van € 1.350.000 beschikbaar te stellen, te dekken vanuit de Reserve Stedelijk Investeringsfonds, post prioritaire wijken;
- IV. de begroting 2018 op programmaniveau te wijzigen.
- V. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- VI. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

Woord vooraf

In de voorliggende koersdocumenten leest u de stand van zaken van de wijkvernieuwingplannen voor Selwerd, Indische Buurt/De Hoogte, Beijum en De Wijert-Noord per 1 januari 2018. Met de benoemde projecten en maatregelen voor de jaarschijf 2018 willen we alvast van start gaan. Het komende half jaar werken we dit koersdocument uit in een meerjarenprogramma voor de komende vijf à tien jaar op basis van een viertal gezamenlijke doelstellingen van de gemeente en de betrokken woningcorporaties:

1. Vitale, leefbare wijken met gezonde, weerbare bewoners.
2. Een ongedeelde stad met een gedifferentieerde woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving.
3. Betaalbare woningen.
4. Een duurzaam woningbestand.

Wijkvernieuwing is nooit af. Het is een proces van meerdere jaren tot decennia, veelal is sprake van een continue inzet. Daarbij worden gezamenlijke ambities en inzichten telkens getoetst aan de actuele, sociale en ruimtelijke opgaven, de staat van de woningen en de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte. De Koersdocumenten Wijkvernieuwing laten zien wat de meerwaarde is van een integrale aanpak waarbij de sociale en fysieke wijkvernieuwing hand in hand gaan. Hiermee geven we onze wijken samen nieuw perspectief. Ook kunnen we de benodigde investeringen beter ramen, op elkaar afstemmen en focus aanbrengen. Versterking van de eigen regie van bewoners is daarbij cruciaal voor het welslagen van de aanpak. Dat is in een notendop Wijkvernieuwing 3.0.

Samenvatting

Bij de vaststelling van de begroting 2017 heeft u binnen het stedelijk investeringsfonds middelen gereserveerd voor het afmaken van de reeds bestaande inzet op de wijkvernieuwing. Daarnaast heeft u een bedrag van 2,5 miljoen euro gereserveerd voor integrale aanpak van vier aandachtswijken, te weten:

B&W-besluit d.d.: 16 januari 2018

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

(vervolg samenvatting)

Selwerd, Indische Buurt/De Hoogte, Beijum en De Wijert-Noord. In onze brief van 27 oktober 2016 is deze keuze voor deze vier wijken nader onderbouwd. Het idee is om een nieuwe, gerichte wijkvernieuwing ('wijkvernieuwing 3.0') op te zetten die sterk wordt gedragen door en aansluit bij initiatieven van de wijkbewoners zelf. Versterking van de eigen regie voor bewoners is cruciaal voor het welslagen van de aanpak. Participatie, verdere activering, een goede gezondheid en welbevinden van de bewoners staan aldus centraal, naast uiteraard aanpak van woning en woonomgeving. Verduurzaming is een belangrijk onderdeel. Daarbij sluiten we aan bij de lopende activiteiten rond het Masterplan Energie.

Op basis van genoemde brief hebben wij expliciet aan de corporaties gevraagd om mee te doen in een gezamenlijke aanpak, gericht op verbetering van de woonkwaliteit, de leefbaarheid en sociaal-maatschappelijke opgaven. Gezamenlijk streven zou een "ongedeelde, inclusieve stad" moeten zijn. De corporaties hebben aangegeven graag te willen meedoen en hun investeringen in samenhang met de inzet van de gemeente te willen bezien. Ook particuliere eigenaren en andere partijen actief in de wijken zullen gedurende de planvorming worden benaderd om te participeren, in proces en uitvoering. De eerste stap betreft de ontwikkeling van een gedragen koersdocument, door gemeente en corporaties, in samenspraak opgesteld met de bewoners. In de bijgevoegde koersdocumenten vindt u het proces met de bewoners en partijen in de wijken nader toegelicht. Als gezamenlijke ambitie is daarbij geformuleerd: *"We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren. We streven naar een ongedeelde, inclusieve stad, waarin burgers een actieve rol spelen."*

Met de voorliggende documenten maken we een herstart van onze wijkvernieuwingsinzet. Wijkvernieuwing anno 2018 is een proces van meerdere jaren: soms meer dan 10 jaar, veelal vereist het een continue inzet. Op basis van goede analyses maken we richtinggevend keuzes met onze partners (corporaties, wij-teams) voor de komende jaren. De plannen die er nu liggen zijn erg divers qua fasering en concreetheid, met name wat betreft de programmatische uitwerking. In Selwerd zijn we al een aantal jaren bezig en is het koersdocument een kroon op het werk. In de andere wijken staan we aan het begin van een nieuwe wijkvernieuwing 3.0. Met uw instemming vormen de voorliggende documenten een goede basis voor een nadere uitwerking in een stedenbouwkundige visie, een woonprogramma-onderzoek en vervolgens een uitvoeringsprogramma voor de komende 5 à 10 jaar. Tegelijkertijd beseffen we ons terdege dat de wijkvernieuwing nooit af is. Er is altijd sprake van wijzigende inzichten, nieuw initiatief en extra opgaven. Naast bedoelde gezamenlijke uitwerking dit half jaar zorgen we daartoe voor een periodieke herijking van de plannen en programma's.

Voor de planvorming De Wijert-Noord geldt een faseverschil tussen de plannen van partijen. Samen met bewoners, professionals in de wijk en ook gedeeltelijk corporaties is er een meerjarenplan vastgesteld, Wijkdeal De Wijert, rond vijf thema en 22 projectcontouren. We starten in 2018 met de uitvoering. De wijkbewoners hebben met deze projecten een goede basis neergelegd. We zullen ons volkshuisvestelijk been bij moeten zetten. We vragen de corporaties met hun investeringen zo veel mogelijk aan te sluiten op deze Wijkdeal. De uitwerking hiervan voorzien we in de eerste helft van 2018. Voor de corporaties is het in De Wijert lastig een gezamenlijk perspectief te maken. Dit ligt voornamelijk in het verschil van investeringsritme en ook het perspectief ten aanzien van de voorraad. Het is daarom goed de corporaties in dit gebied de ruimte te geven om een gedifferentieerde agenda te maken in overleg met de bewoners en de gemeente over hun woningbezit en de woonomgeving. We delen de analyse; over de ambitie en prioriteitsstelling van corporaties gaan we verder in gesprek.

Vervolgafspraken met corporaties

Op 11 januari 2018 hebben de corporaties in het bestuurlijk overleg ingestemd met de vier voorliggende koersdocumenten. Ook hebben we concrete afspraken gemaakt over het vervolg. Deze vindt u in de nadere toelichting bij dit raadsvoorstel. Het komende half jaar volgen daartoe gezien de geconstateerde faseverschillen verdere uitwerkingsslagen tussen gemeente en corporaties, in nauwe afstemming met bewoners en partijen actief in de wijk.

Met de te maken stedenbouwkundige visies en het aanvullend woon-programmatisch onderzoek voor deze vier wijken kunnen eventuele fundamentele ingrepen in de voorraad nader worden onderbouwd. Deze ingrepen zullen moeten bijdragen aan verbetering van de woonkwaliteit en een meer gebalanceerde bevolkingssamenstelling van de wijken. Ze krijgen een plek in het Meerjaren Programma Wonen en de

daarop afgestemde Prestatie-afspraken met corporaties. Een belangrijk gezamenlijk aandachtspunt betreft bijvoorbeeld het behoud in de wijk van de zogenoemde sociale stijgers door een passend woningaanbod.

Beleidsintegratie van een tweetal moties

De voorliggende plannen dragen bij aan een vernieuwende, integrale aanpak voor de wijken in onze stad: "een wijkvernieuwing 3.0". Daartoe zal deze aanpak op termijn worden verbreed naar andere wijken met een relatief hoog corporatief bezit. Met de vier koersdocumenten, de verdere uitwerking en de verbreding wordt tevens een passend vervolg gegeven op de motie "aandacht voor stadswijken" bij het voorjaarsdebat op 19 juli 2017. Deze motie verzoekt het College "de mogelijkheden te onderzoeken om in de wijken Selwerd, Indische Buurt/De Hoogte, Beijum, De Wijert en deels in Vinkhuizen en Paddepoel extra inzet te plegen en deze inzet vanuit meerdere begrotingsprogramma's integraal in te zetten om op deze manier de gewenste verbinding te leggen cq de twee gezichten van de stad dichterbij elkaar te brengen".

Ook geven we een eerste antwoord (in de vorm van analyses) op de motie "wijkgericht inzicht in veiligheid" van het voorjaarsdebat van 19 juli 2017. In deze motie verzoekt uw raad ons om "in een selectie van de wijken met een relatief hoog onveiligheidsgevoel inzichtelijk te maken wat de aantallen woning- en bedrijfsinbraken, diefstallen, vernielingen, problemen rondom de drugshandel, ondermijning en geweldsdelicten zijn; met een gebiedsgericht plan van aanpak te komen voor die selectie om de veiligheid te verbeteren en de raad voor de begroting van 2018 te informeren over de mogelijkheden van deze aanpak". We hebben daartoe uw raad voorgesteld om aansluiting te zoeken bij de geprioriteerde wijken van de gebiedsgerichte aanpak. Als onderdeel van deze gebiedsgerichte aanpak gaan wij, op basis van politiegegevens en het ondermijningsbeleid, een veiligheidsplan maken. Hiermee borgen we een integrale gebiedsgerichte aanpak van de problematiek die in deze wijken speelt.

Aanleiding en doel

De aanleiding voor de keuze voor deze vier wijkvernieuwingswijken is gelegen in de kwetsbaarheid van de betreffende wijken en haar bewoners, alsmede een afnemende kwaliteit van woning en woonomgeving. We zien tegelijkertijd een toenemende concentratie van kwetsbare groepen in Selwerd, Indische Buurt/De Hoogte, Beijum en De Wijert-Noord. Ook in de resultaten van onze basismonitor met de wijkcompassen en de signalen vanuit de wijk zien we een toenemende urgentie voor focus en aanpak terug. In de begrotingen 2017 en 2018 en onze brief aan uw raad van 27 oktober 2016 hebben we onze doelen en ambities daaromtrent geformuleerd. "Een ongedeelde, inclusieve stad blijft ons streven. We hechten daartoe een onverminderd groot belang aan een stad waar iedereen, die wil, kan meedoen. Dat houdt een samenleving in evenwicht en bevordert de samenhang en de tolerantie. Daarom zetten we ons in om de twee gezichten van de stad met elkaar te verbinden".

Kader

Als kader voor de aanpak wijkvernieuwing 3.0 fungeren (oa.):

- Collegebrief aan de raad "nieuwe impuls wijkvernieuwing" dd. 27 oktober 2016.
- De vastgestelde begrotingen, jaarschijf 2017 en 2018, en de gebiedsprogramma's 2018.
- De beleidsdocumenten rond The Next City (2017).
- Woonvisie "Wonen in Stad" (2015) en het voortschrijdend Meerjarenprogramma Wonen.
- De afspraken, zoals gemaakt tijdens het Bestuurlijk Overleg Gemeente-Corporaties.
- De prestatie-afspraken met corporaties voor de jaarschijf 2018.
- Het gemeentelijk sociaal-maatschappelijk beleid (breed).
- De Wij-ontwikkeling (2017/2018).
- Jaarplan Integrale Veiligheid 2018.
- Nota Healthy Ageing (2017).

Argumenten en afwegingen

Verder op in dit raadsvoorstel geven we een nadere toelichting op de gemeenschappelijke ambities en de belangrijkste dilemma's en vraagpunten rond de (gezamenlijke) planvorming, Dit heeft geleid tot een set van afspraken met de corporaties rond de vier voorliggende koersdocumenten.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In de koersdocumenten is - vanzelfsprekend - veel aandacht besteed aan het proces met bewoners en partijen in de wijk. Bestaande en nieuwe initiatieven zijn daartoe zo goed mogelijk in de planvorming geïntegreerd. In Selwerd is nauw aangesloten bij de bestaande organisatie-opzet met bewonersparticipatie rond de lopende wijkontwikkeling, waaronder het wijkbedrijf Selwerd. In de Indische Buurt/De Hoogte is in overleg met diverse partijen een analyse, de stip op de horizon en een eerste programmatische aanzet uitgewerkt. Daartoe hebben we in mei en december 2017 in het kader van Goeie Buurt en "Wel moakt 't verschil" nadere sessies met bewoners gehouden. In Beijum is het wijkvernieuwingsplan besproken met een klankbordgroep van bewoners, waarin vertegenwoordigers van het BOB, de Groene Long en de Sociale Long deelnemen. Rond het koersdocument De Wijert-Noord sluiten we nauw aan bij de opgehaalde bewonersperspectieven en ideeën van de Wijkdeal De Wijert en maken mede gebruik van de daarop ingerichte organisatie-opzet in de wijk.

Bij de verdere uitwerkingen van de visies en het programma blijven wij de bewoners en partijen betrekken en blijven wij hun ideeën ophalen. Het programma is mede daardoor dynamisch van aard, waarbij bij de tweejaarlijkse herijking telkens ruimte wordt geboden voor nieuwe inzichten en initiatief.

Financiële consequenties

Zoals uw raad weet, zijn we reeds in 2017 gestart met de eerste uitwerking van de vier wijkvernieuwing-plannen en hebben daarbij plankosten gemaakt. Deze hebben we in lijn met de eerder door u toegekende ontwikkelruimte* in eerste instantie afgedekt uit het beschikbare gebiedsbudget. Dit is het moment om de dekking te formaliseren en de gemaakte plankosten ten laste te brengen van de Reserve Stedelijk Investeringsfonds, post prioritaire wijken. Voor dit doel en de uitvoering is in totaal 2,5 miljoen euro opgenomen in de Begroting 2017.

(* Bij de vaststelling van het gebiedsprogramma 2016 heeft u besloten "*omwille van maatwerk en flexibiliteit rond de implementatie van het gebiedsprogramma in de wijken uw college de gevraagde ontwikkelruimte te verstrekken*").

Voor de visies, het woon-programmatisch onderzoek, de gewenste verdiepingsslagen binnen het sociale domein en rond veiligheid en de vertaling in uitvoeringsprogramma's voor de komende 5 à 10 jaren maken we in 2018 eveneens substantiële plankosten. We verwachten voor de gemaakte plankosten in 2017 en de te maken plankosten in 2018 in totaal 400.000 euro als gemeentelijke bijdrage nodig te hebben.

Uitvoering

De kosten voor de genoemde uitvoeringsprojecten voor Selwerd worden deels afgedekt via de lopende , separaat benoemde post "Wijkvernieuwing Selwerd" in het Stedelijk Investeringsfonds. Verder zijn binnen het Stedelijke Investeringsfonds voor Beijum, voor zover het de Heerdenaanpak betreft, 3 x 250.000 euro gereserveerd voor de periode 2017-2019. Deze worden voor Beijum met betrekking tot de Heerdenaanpak het eerst aangesproken, evenals de betreffende geormerkte middelen binnen het gebiedsbudget Oost. Onder aftrek van de gemaakte reservering voor de Heerdenaanpak (750.000 €) en de voorgestelde afdekking van de plankosten (400.000 €) resteert van de oorspronkelijk beschikbare 2,5 miljoen € aldus nog 1,35 miljoen €. Voor de uitvoering van projecten in 2018 vragen we u op basis van het onderstaand financiële overzicht een eerste uitvoeringsbudget ter grootte van deze 1,35 miljoen € beschikbaar te stellen. We willen daarnaast 0,23 mln. € bijdragen via herallocatie van beschikbare middelen, met passende oormerking, in de sociale programma's. Deze middelen van in totaal 1,58 miljoen € zullen in 2018 worden benut voor de benoemde projecten en maatregelen voor de jaarschijf 2018 in de vier koersdocumenten. Uiteraard blijven we de mogelijkheden van financiering door andere partijen bezien. Ook kijken wij naar aanvullende eigen gemeentelijke middelen voor cofinanciering: vanuit reeds beschikbaar gestelde gebiedsbudgetten, waaronder de wijkwethoudersbudgetten, en andere gemeentelijke middelen binnen de fysieke en sociale programma's met een passende oormerking.

Financieel overzicht programma 2018

Voor de jaarschijf 2018 komen we binnen de vier programma's tot de volgende ongedekte onderdelen:

- Selwerd 830.000 € (daarnaast zijn middelen beschikbaar voor de lopende Wijkontwikkeling).
- Indische Buurt/De Hoogte: 250.000 € (betreft aanpak woonomgeving en sociale aanpak).
- Beijum: 200.000 € (betreft planvorming winkelpleinen en sociale aanpak. Ook middelen beschikbaar voor Heerdenaanpak).

- De Wijert-Noord 300.000 € (betreft bijdrage aan de Wijkdeal De Wijert).
1.580.000 €

Voorgestelde dekking:

- 1,35 mln. € via de Reserve Stedelijk Investeringsfonds, post prioritaire wijken.
- 0,23 mln. € via herallocatie van beschikbare middelen, met passende oormerking, in de sociale programma's.

Uitvoeringsprogramma

De te plegen investeringen in de jaarschijf 2018 betreffen de volgende programma-onderdelen (zie daartoe ook de opgenomen deelprojecten in de betreffende Koersdocumenten):

Selwerd (zie appendix voor detaillering)

- | | |
|--|-----------|
| • Lopende Wijkontwikkeling | gedekt |
| • Aanpak Woonomgeving oa. | 290.000 € |
| o Park De Es | |
| o Groenparticipatie | |
| • Zorg, gezondheid, armoede, jeugd oa. | 360.000 € |
| o Sociaal Structuurplan Selwerd | |
| • Meedoen oa. participatieprojecten | 180.000 € |

Indische Buurt/De Hoogte

- | | |
|---|----------|
| • aanpak speelplekken | 50.000 € |
| • buiten fitness Molukkenplantsoen | 80.000 € |
| • aanpak plein Deliplein | 50.000 € |
| • voortzetting buurtcoöperatie De Goeie Buurt | 70.000 € |

Beijum

- | | |
|---|----------|
| • Heerdenaanpak | gedekt. |
| • Visie winkelpleinen | 50.000 € |
| • Wijkbedrijf Oude Videotheek | 50.000 € |
| • Onderzoek Trefpunt (jongerenaccommodatie) | 50.000 € |
| • Samenwerking buurtaccommodaties | 50.000 € |

De Wijert-Noord (betreft met name de onderdelen) 300.000 €

- Groen/openbare ruimte (+ social return, sport)
- Verkeer en veiligheid (+ social return)

Doorkijk naar de periode vanaf 2019

Rond de uitwerking in meer gedetailleerde uitvoeringsprogramma's vanaf 2019 hoort het besef dat sprake zal zijn van noodzakelijke substantiële investeringen, op basis van de aard van de opgaven. Qua orde van grootte en inhoud van deze programma's geldt het uitvoerings/investeringsprogramma van Selwerd als goede referentie. Alleen al in 2018 is daarbij een totaalinvestering van ruim 15 miljoen euro gemoeid. De in de toelichting en appendix bij dit raadsvoorstel opgenomen aantallen aan te pakken woningen en de corporatieve inzet daarbij, alsmede de voorgestelde gemeentelijk inzet voor 2018, illustreren dit. Rond de zomer zullen we u uitgewerkte visies en meerjarenprogramma's aanbieden die een vertaling zullen moeten krijgen in toekomstige begrotingen van onze gemeente (en de woningcorporaties) vanaf de jaarschijf 2019. Daartoe zullen aan de nieuwe raad nadere keuzevoorstellen worden voorgelegd.

Format begrotingswijzigingen

Een deel van de beschikbaar te stellen middelen van € 1.350.000 is voor te activeren investeringen. We kunnen op dit moment nog niet aangeven hoe de precieze verdeling is. Op het moment dat dit duidelijk is nemen we de 'technische' begrotingswijziging (aanvraag krediet en overheveling middelen ter dekking van kapitaallasten) mee bij het verzamelvoorstel met begrotingswijzigingen.

Bij investeringen zullen de kapitaallasten structureel gedekt moeten worden. Omdat voor de investeringen incidentele middelen beschikbaar zijn (in het stedelijk investeringsfonds), worden de beschikbare middelen toegevoegd aan een bekleemde reserve. De kapitaallasten worden jaarlijks onttrokken aan deze bekleemde reserve.

Begrotingswijziging

Betrokken directie(s)	Concernstaf
Naam voorstel	Projectplannen prioritaire wijken
Besluitvorming (orgaan + raad)	
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging		Bedragen x 1.000 euro							
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
12.2	Gebiedsgericht werken 12. College, raad en gebiedsgericht werken	Concernstaf	I	1.750	0	-1.750	0	1.750	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.750	0	-1.750	0	1.750	0

Overige consequenties

Naast de inzet van financiële middelen wordt extra ambtelijke capaciteit voor de verdere integrale uitwerkingen en wijkparticipatie ingezet.

Vervolg

We verwachten u rond de zomer verder uitgewerkte (stedenbouwkundige) visies, de consequenties voor de woningvoorraad en de vertaling in meerjaren uitvoeringsprogramma's te kunnen presenteren. Het is de bedoeling deze visies en programma's dynamisch en voortschrijdend van karakter te maken en deze om de 2 jaar te actualiseren. We zullen u daarbij nadere prioriteits- en financieringsvoorstellen doen.

Gezien de stand van de planvorming (faseverschillen tussen plannen) brengen we de plannen in de eerste helft van 2018 meer op eenzelfde niveau. Daartoe werken we de volgende onderdelen verder uit:

- Nadere uitwerking van "een beleidskader ongedeelde stad".
- Onderbouwing door middel van een stedenbouwkundige visie.
- Onderliggend woonprogrammatisch onderzoek.
- Verdieping van de sociale opgave en veiligheid en uitwerking passende maatregelen, die we gebiedsgericht in de plannen zullen integreren.
- Routekaart voor verduurzaming door corporaties, aansluitend bij het Masterplan Energie.
- Uitwerking in een gedetailleerd uitvoerings/investeringsprogramma. We bundelen daarbij de gemeentelijke programma's, de corporatieve investeringen, de wijkinitiatieven en – waar mogelijk – de plannen van andere partijen actief in de wijk. Hiermee zorgen we voor focus.
- Expliciete beleidsvoorstellen met inhoudelijke en financiële keuzerichtingen.

Planning 2018.

- Februari: Besluitvorming gemeenteraad over voorliggende koersdocumenten.
- Juni: Conceptvisie-uitwerkingen worden voorgelegd aan BO-Corporaties (7 juni).
- Juli: Besluitvorming College.
- Sept.: Besluitvorming Gemeenteraad (als input voor prestatie-afspraken en begroting).
- Okt-dec: Definitieve vertaling in Prestatie-afspraken en Meerjarenprogramma Wonen. Vertaling in overdrachtdossier nieuw college (en raad).
- Dec/jan.2019: Vaststelling begroting door nieuwe raad.

Met deze uitwerkingen geven we steeds beter invulling aan de gewenste vernieuwende werkwijze rond "wijkvernieuwing 3.0". We brengen rond de zomer de verbredingsmogelijkheden naar andere aandachts-wijken, waaronder Vinkhuizen en Paddepoel, in beeld. We hopen u eind 2018, bij het aantreden van de nieuwe raad, de specifieke wijkopgaven voor deze en eventueel andere wijken te kunnen voorleggen.

Lange Termijn Agenda

De behandeling van de voorliggende wijkvernieuwingsplannen in het kader van "wijkvernieuwing 3.0 en de krediet-aanvraag van de vier prioritaire wijken" staan in de lange termijn-agenda van de Raadscommissie Ruimte & Wonen voor 7 februari 2018 gepland.

Eind 2016 hebben we in het Bestuurlijk Overleg Gemeente-Corporaties afgesproken om de wijkvernieuwing weer ter hand te nemen. Mede op basis van de Wijkcompassen is in eerste instantie een viertal wijken benoemd waar verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid het meest noodzakelijk is en waarvoor in gezamenlijkheid een aanpak zal worden uitgewerkt. Dit betreft de wijken Selwerd, Indische Buurt/De Hoogte, Beijum en De Wijert-Noord. Achterliggend idee is om een gerichte wijkvernieuwing op te zetten die zich focust op de specifieke opgave in de betreffende wijk en wordt gedragen door en aansluit bij initiatieven vanuit de wijkbewoners zelf. We koersen op een vernieuwende aanpak: "wijkvernieuwing 3.0". Opgedane leerervaringen uit eerdere wijkvernieuwingsronden maken duidelijk dat versterking van eigen regie van bewoners cruciaal is voor het welslagen van de aanpak. Daar waar betrokkenheid en initiatief ontbreekt, zal deze extra worden gestimuleerd. Participatie en verdere activering, een goede gezondheid en het welbevinden van de bewoners staan aldus centraal, naast aanpak van woning en woonomgeving.

De basis van deze nieuwe inzet "wijkvernieuwing 3.0" kunt u vinden in onze brief van 27 oktober 2016 waarin we aankondigden *"nieuwe impulsen te willen geven aan de wijkaanpak in de vorm van een gerichte wijkvernieuwing. Met inzet vanuit het stedelijk investeringsfonds krijgen deze nieuwe impulsen mede vorm.Hetzelfde geldt voor investeringen van andere eigenaren in de betreffende wijken. Deze investeringen gaan hand in hand met initiatieven vanuit gebiedsgericht werken en maatregelen in het sociale domein, waaronder de Wij-teams."*

Aan de hand van deze brief hebben wij de corporaties expliciet gevraagd om mee te doen. Dit heeft geresulteerd in de voorliggende wijkvernieuwingsplannen voor de benoemde vier wijken. Met de voorliggende koersdocumenten maken we een herstart van onze wijkvernieuwingsinzet.

1. Ambities

Op basis van deze intenties en afspraken hebben de gezamenlijk door gemeente en de corporaties gefinancierde wijkprojectleiders voor de vier wijken een gelijkkluidende ambitie geformuleerd: *"We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren. We streven naar een ongedeelde, inclusieve stad, waarin burgers een actieve rol spelen."* Vanuit deze gezamenlijke ambitie voor Selwerd, Indische Buurt/De Hoogte, Beijum en De Wijert-Noord is gewerkt aan de voorliggende koersdocumenten waarbij de partijen hun investeringen en projecten op elkaar afstemmen.

Uitgangspunt is om - met inzet van middelen vanuit het stedelijk investeringsfonds en andere fysieke en sociale programma's - gerichte investeringen te doen op het vlak van leefbaarheid, woonomgeving en voorzieningen in de wijk. Deze inzet wordt gepleegd in samenhang met investeringen van de corporaties in hun bezit (verduurzaming, leefbaarheid, grootschalig onderhoud), investeringen van andere eigenaren in de wijken en initiatieven binnen het gebiedsgericht werken en de WIJ-teams. Aanpak van armoede is bijvoorbeeld een thema die in alle plannen prominent terugkomt.

In essentie richten we ons op vitale, leefbare wijken met gezonde weerbare mensen. Daarvoor zijn in alle wijken naast sociale maatregelen gerichte fysieke ingrepen noodzakelijk. Hiermee blijven we werken aan een toekomstbestendige en meer gebalanceerde bevolkingssamenstelling van de wijken. Zo willen we sociale stijgers mogelijkheden blijven bieden voor een wooncarrière in eigen wijk.

Soms is een noodzakelijke aanpak van kwalitatief mindere woningen de aanleiding. Soms zijn ze onontkoombaar om nieuw perspectief te geven aan wijken die verder afglijden. Tegelijkertijd kan de fysieke ontwikkeling dienend zijn aan noodzakelijke sociale opgaven en de gewenste verduurzaming. We hanteren telkens het onderstaande schema als leidraad voor de aanpak in de vier wijken. Dit schema is daartoe nader ingevuld voor de specifieke situatie van Selwerd. Voor de andere wijken zijn vergelijkbare wijkspecifieke analyses en ambities geformuleerd.

Analyse & ambitie → waarom

Problematiek en domeinen rondom Selwerd



Van dilemma's en ambities naar concrete afspraken

Als algemene dilemma's en vraagpunten constateren we, gemeente en corporaties, in alle vier wijken:

- **Noodzaak van fysieke ingrepen versus bestaande inzichten omtrent de voorraad.**
Analyses maken duidelijk dat ook forse fysieke investeringen nodig zijn vanwege de geconstateerde sociale problematiek, vanuit duurzaamheidsoverwegingen, de kwaliteit van de openbare ruimte en ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Dit onderstreept de noodzaak om te komen tot prioritering en versnelling van de programma's, naast sociaal ook fysiek. Dit kan grote implicaties hebben voor de lopende meerjaren investeringsprogramma's van de corporaties. Het kan leiden tot heroverweging van bestaande inzichten ten aanzien van de woningvoorraad, bijvoorbeeld daar waar sprake is van een op zich nog redelijk tot goede technische staat van woningen (de woningen kunnen soms nog tien jaar mee). De corporaties vragen in dit verband om realiteitszin en eventueel om nadere prioritering tussen de wijken. Het komend half jaar scherpen we onze wijkvernieuwingsambities aan en werken dit uit in een gezamenlijk uitvoerings/investeringsprogramma.
- **Extra onderbouwing met stedenbouwkundige visie en woonprogrammatisch onderzoek.**
Voor een nadere onderbouwing van de plannen is daarom een gezamenlijke stedenbouwkundige analyse per wijk gewenst over de bevolkingssamenstelling, de aard van de woningvoorraad en de kwaliteit van de woonomgeving. Alle oplossingsmogelijkheden voor een structurele verbetering van de wijk zijn daarbij in beeld: woonruimteverdeling, sociaal beleid, combinatie verduurzaming/kwaliteitsverbetering, sloop/nieuwbouw en verkoop. Consequentie kan zijn dat op selectieve plekken in de wijk moet worden overgegaan tot ingrijpende maatregelen en nieuwbouw met toevoeging van andere segmenten (middenhuur, koop).
- **Verduurzaming is een kans, maar kan ook leiden tot onbetaalbaarheid.**
We zien als gemeente en corporaties een forse verduurzamingsopgave op ons af komen. Hiermee kunnen enerzijds de woningen fors duurder worden, maar anderzijds wellicht op termijn betaalbaar

worden gehouden vanuit het oogpunt van de totale woonlasten (de totale woonlasten betreft dan de huur plus de energetische kosten). Vraagstuk is daarmee of we moeten inzetten op een korte termijn-aanpak met gemiddelde energetische verbetering of juist kiezen voor een structurele aanpak met vernieuwing cq sloop/nieuwbouw. In de stedenbouwkundige visie en de marsroute voor de verduurzaming zullen we daarop antwoorden geven en deze doorvertalen in een gezamenlijk uitvoerings/investeringsprogramma.

- **Verkoop van woning draagt bij maar kan ook belemmerend werken voor de opgave.**
Een dilemma is ook telkens de afweging of verkoop bijdraagt aan de opgave, doordat het kan leiden tot een heterogener samenstelling van de wijk. Aan de andere kant kan het juist een grootschalige verduurzaming en bijv. nul-op-de-meter in de weg staan. In de stedenbouwkundige visie en het woon-programmatisch onderzoek komen we hierop expliciet terug. Vervolgens geven we vorm aan de ambitie met een structurele bijdrage van de verduurzamingsingrepen aan de toekomstbestendigheid van de wijk en de betaalbaarheid van de woning.
- **Hoe genereren we meer social return?**
In de vier benoemde wijkvernieuwingswijken constateren we een lage participatiegraad, een hoog werkloosheidscijfer en een mindere algemene gezondheidssituatie. Gemeente en corporaties willen hun investeringen combineren met een grotere social return in de wijken. Rond de verdiepingsslagen in het sociale domein geven we hieraan gezamenlijk vorm. We kijken daarbij ook naar de eventuele mogelijkheden om de inzet van corporatieve (leefbaarheids)budgetten te combineren met de inzet van gemeentelijke budgetten en vice versa.

2. Afspraken rond de voorliggende koersdocumenten wijkvernieuwing

We hebben met betrekking tot de vier wijken in de aanloop naar definitieve plannen de volgende tien afspraken met de corporaties gemaakt:

1. De koersdocumenten wijkvernieuwing vormen een goede basis

We stellen voor om de voorliggende – samen met de corporaties opgestelde – koersdocumenten voor Selwerd, Indische Buurt/De Hoogte en Beijum vast te stellen als goede basis voor een nadere uitwerking. De analyse, ambitie en benoemde richting op hoofdlijnen worden gedeeld.

Voor de planvorming De Wijert-Noord geldt een faseverschil tussen de plannen van partijen. Samen met bewoners, professionals in de wijk en ook gedeeltelijk de corporaties is er een meerjarenplan vastgesteld, Wijkdeal De Wijert, rond vijf thema en 22 projectcontouren. We starten in 2018 met de uitvoering. We vragen de corporaties hierop met hun investeringen zo veel mogelijk aan te sluiten. De uitwerking hiervan voorzien we in de eerste helft van 2018. Voor de corporaties is het in De Wijert-Noord lastig een gezamenlijk perspectief te maken. Dit ligt voornamelijk in het verschil van investeringsritme en ook het perspectief ten aanzien van de voorraad. Het is daarom goed de corporaties in dit gebied de ruimte te geven om een gedifferentieerde agenda te maken in overleg met de bewoners en de gemeente ten aanzien van hun woningbezit en de woonomgeving. We delen de analyse; over de ambitie en prioriteitsstelling van corporaties gaan we verder in gesprek.

2. De uitvoering start vanaf heden.

Voor de lopende jaarschijf 2018 starten we met een eerste uitvoering van de wijkvernieuwingsplannen, daar waar ambities van corporaties, gemeente en andere stakeholders samenlopen. De partijen stellen daartoe op projectbasis aanvullende middelen beschikbaar.

3. Extra verdiepingsslagen en doorvertaling in het Meerjarenprogramma Wonen en Prestatie-afspraken vanaf 2019.

We maken een harde afspraak over gezamenlijke uitwerkingsslagen, uitmondend in een nadere prioriteitsstelling en een uitvoeringsprogramma voor de komende 5 à 10 jaar. Deze nadere uitwerkingen en uitvoeringsprogramma's zullen rond de zomer 2018 worden gepresenteerd en vervolgens in het najaar (definitief) worden vertaald in het Meerjarenprogramma Wonen en de Prestatie-afspraken met corporaties, vanaf de jaarschijf 2019.

Onderdelen van deze uitwerking zijn:

- a. een gezamenlijke stedenbouwkundige analyse en visie per wijk vanuit het principe van de ongedeelde stad, waarbij wordt ingezoomd op de kwaliteit en samenstelling van de huidige

en toekomstige woningvoorraad, de energetische mogelijkheden, de beschikbare voorzieningen en accommodaties en de kwaliteit van de woonomgeving.

- b. daarbinnen worden gezamenlijke standpunten uitgewerkt over de wijze van verduurzaming, passend binnen het kader van het Masterplan Energie. Dit Masterplan kent wijkspecifieke toepassingen voor de diverse alternatieve vormen van energie. De inzet daarbij is - uiteraard - mede afhankelijk van de kwaliteit, onderhoudsstaat, boekwaarde en samenstelling van de aanwezige woningvoorraad. We zien overigens goede kansen voor een vergaande aanpak rond het vervangen van gasleidingen.
- c. met dit stedenbouwkundig plan gaan verdiepingsslagen in het sociale domein en rond veiligheid gepaard, gericht op participatie en activering, scholing/persoonlijke ontplooiing, een betere gezondheid en veiligheid in de wijken. Met dit laatste geven we tevens antwoord op de raadsnotie "wijkgericht inzicht in de wijken".
- d. Vertaling in stevige meerjaren uitvoerings/investeringsprogramma's, waarin de inzet van de gemeentelijke programma's en de investeringen van corporaties en andere partijen worden gebundeld en gecombineerd met initiatieven van bewoners in een gemeenschappelijke, effectieve aanpak.

4. Dynamische, voortschrijdende uitvoeringsprogramma's met gezamenlijke financiering.

De uitgewerkte wijkvernieuwingsplannen voor de vier wijken zullen een plek moeten krijgen in dynamische meerjaren uitvoeringsprogramma's van de corporaties en gemeente.

De plannen zullen ook onderdeel vormen van het overdrachtdossier aan het nieuwe college en de te maken prestatie-afspraken met corporaties. Visies en programma's zullen tweejaarlijks worden geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten en initiatieven, van burgers maar ook van derden. Tevens bezien de corporaties en gemeente waarop de diverse budgetten gericht gezamenlijk kunnen worden ingezet. We richten ons daarbij niet op gezamenlijke fondsvorming maar op financiering van inhoudelijke doelen en projecten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de beschikbare leefbaarheidsbudgetten van corporaties en voor de gebiedsbudgetten van de gemeente.

5. Uitwerking stedelijke strategie omtrent concentraties van kwetsbare groepen.

We spreken een stedelijke strategie af over hoe we (te) grote concentraties van kwetsbare groepen kunnen beperken. Er zijn daarvoor diverse mogelijkheden, waaronder woonruimteverdeling/labeling voor specifieke doelgroepen of ingrepen in de voorraad met sloop/nieuwbouw voor dezelfde en/of andere groepen. Het gezamenlijk uit te werken beleid is gericht op meer balans en differentiatie in de wijk. De individuele keuzevrijheid voor de huurder blijft belangrijk.

De consequenties van de eventuele ingrepen in de sociale voorraad worden voor de gehele stad in beeld gebracht en doorvertaald naar de stedelijke opgaven en potentiële ontwikkellocaties. Corporaties zijn daarbij in beeld om relevante marktsegmenten te ontwikkelen.

6. De particuliere woningvoorraad lift mee.

Aandachtspunt bij de verduurzaming is de efficiency rond de aanpak en de combinatie-mogelijkheden met de particuliere voorraad. We hebben afgesproken dat we vanuit de inhoudelijke opgave per gebied nadenken over wat de meest gewenste strategie is (bijvoorbeeld voor wat betreft eventuele verkoop, tijdstip en wijze van verduurzaming, relatie met comfortverbetering, betaalbaarheid). Over complexen in gedeeld bezit wordt aan de zgn. Duurzaamheidstafel gesproken. De uitkomsten worden in de uit te werken wijkvernieuwingsplannen vertaald.

Verdere afspraken

7. Concretisering van de inzet op social return.

We maken de inzet op social return concreet. Hiervoor geldt een ambitie van 3-5%. Corporaties en gemeente zetten zich daartoe in voor verbetering van de participatiemogelijkheden van wijkbewoners bij aanbesteding van werk in deze wijken. Daarbij wordt rekening gehouden met zgn. additionaliteit: er mag geen verdringing van regulier werk optreden. Bij langlopende contracten wordt gekeken waar social return op wijkniveau ingevuld kan worden.

8. Eigen regie en participatie.

De plannen zullen we – uiteraard - breed blijven leggen in de wijken en de daar aanwezige bewoners en stakeholders. We streven daarbij naar een zo breed mogelijke participatie van

bewoners/huurders en liefst een coalitie van partijen rond de uitvoering. We kijken daarbij naar aanwezige ondernemers, maatschappelijke instellingen en bijv. ook zorgverzekeraars.

9. Gezamenlijke financiering van de plankosten.

De plankosten voor de verdere uitwerkingen (stedenbouwkundige analyses, het woon-programmatisch onderzoek, de verdiepingsslagen in het sociale domein en ten aanzien van veiligheid en de uitvoerings/investeringsprogramma's) zullen op fifty-fifty-basis tussen de gemeente Groningen en de corporaties worden gedeeld.

10. Verbreding naar andere aandachtswijken.

We bezien rond de zomer 2018 de verbredingsmogelijkheden van de wijkvernieuwingsaanpak naar andere aandachtswijken. Daarmee geven we nader antwoord op de – door de gemeenteraad van Groningen - aanvaarde moties "Aandacht voor Stadswijken" en "Wijkgericht inzicht in de wijken" tijdens het voorjaarsdebat op 19 juli 2017. We betrekken daarbij de resultaten van het nader onderzoek naar "vroegsignalering". Het bureau Atlas van Gemeenten bekijkt daartoe aan de hand van wijkgegevens het risico van afglijden van onze wijken en dorpen. De resultaten leggen we vervolgens naast onze wijkcompassen en signalen vanuit huurders en bewoners in de wijk. We streven er naar op eind 2018 de betreffende opgaven voor de toe te voegen wijken in beeld te hebben. Qua werkwijze sluiten we aan en bouwen voort op de ervaringen, opgedaan bij de planvorming in de eerste vier wijkvernieuwingswijken.

3. Samenvatting van de koersdocumenten wijkvernieuwing.

"Sunny Selwerd"

Met een brede coalitie van partijen en bewoners zijn we voor Selwerd tot de conclusie gekomen dat we willen werken vanuit een gezamenlijke ambitie: *"Alles wat we doen in Selwerd draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de bewoners!"*. Gezondheid is hier niet het ontbreken van ziekte maar het vermogen om zoveel mogelijk regie te voeren over eigen lichaam, zorg, thuis, straat, wijk en toekomst. Vanuit dat beginsel willen we verder werken. Het maakt mogelijk dat er bredere en effectieve coalities ontstaan dan alleen gemeente-corporaties. Er komt ruimte voor bewoners, bedrijven (gevestigde en startende), burgerinitiatieven, culturele organisaties, scholen, ondernemers, wetenschappers, kunstenaars, sporters. Het maakt mogelijk dat we aansluiten op wat er is in plaats van moeten wachten op een 'sturende visie'. Bovenal geldt dat bij alle activiteiten in de wijk dit leidend beginsel het verbindend punt is, de samenhang zichtbaar maakt en de uitwisseling tussen projecten en mensen versterkt. Dan ontstaat echte synergie. Kortom: starten in Selwerd betekent maximaal gebruik maken van de rijdende trein.

De missie is dat iedereen er in de komende 10 jaar op vooruit moet gaan. Daarom is voor dit plan door bewoners de naam "Sunny Selwerd" bedacht. Als eerbetoon aan een wijk die gebouwd is op de beginselen van de doorzonwoning. Met bewoners die positief zijn ingesteld. Met als ambitie om de wijk gezonder, duurzamer en gelukkiger te maken en met een knipoog naar multiculturele diversiteit. Rond de centrale ambitie van "gezondheid en welbevinden" zien we vier samenhangende domeinen:

- Het domein van het wonen. Hier spelen thema's als kwaliteit van de woningvoorraad, duurzaamheid, verhuisbewegingen en sociale duurzaamheid, samenstelling van de wijk. Met de Selwerders gaan we de komende 10 jaar ca. 700 nieuwe sociale huurwoningen bouwen, 700 huurwoningen renoveren, 200 koopwoningen bouwen en 600 particuliere eigenaren over de streep trekken om hun woning te verduurzamen. Eind 2018 beginnen we bij De Es.
- Het domein van de woonomgeving. Hier spelen thema's als veiligheid en aantrekkelijkheid, ontmoeting en gezond bewegen. Met de Selwerders gaan we in de komende 10 jaar van verkeersstraten leefstraten proberen te maken. Inrichting en beheer wordt samen met bewoners vorm gegeven en uitgevoerd. In 2018 beginnen we bij de Mispellaan.
- Het domein van maatschappelijke participatie: werk/meedoen, sociaal contact, voorzieningen. Met de bewoners van het Wijkplatform, het Wijkbedrijf en het Wij-team gaan we - met social return op alle verbeterinvesteringen - werk en activiteiten organiseren. Hiermee krijgen bewoners perspectief op opleiding, betaald werk, dagbesteding en meer sociaal contact. Met nieuwbouw en renovatieprojecten ontstaan hier de eerste kansen voor bewonerswerk.
- Het domein van de persoonlijke leefkwaliteit. Hier spelen de thema's van geestelijke en lichamelijke gezondheid, armoede, opvoeding, opleiding en zelfregie. Met het Wijkplatform, het Wijkbedrijf en het Wijteam gaan we Positief Opgroeien, een Rookvrije generatie, Groningen Fit bij alle Selwerders

achter de voordeur brengen. Samen met de RUG, UMCG en Hanzehogeschool onderzoeken en monitoren we de beste interventies.

Indische Buurt/De Hoogte: "Wel maakt 't verschil"

Vanuit de geformuleerde ambitie is in Indische Buurt/De Hoogte samen met organisaties, bewoners, een eerste aanzet gemaakt voor een vernieuwende aanpak. Wijkvernieuwing in deze wijken draait om meer dan alleen een fysiek vernieuwde wijk. Perspectief hebben, meedoen, zelf kunnen beslissen, je goed en gezond voelen: dit speelt minstens een even belangrijke rol. Elke bewoner en elke organisatie die iets doet voor de wijk kan aanhaken, want ook hiervoor geldt: samen bereiken we meer. In 2018 krijgt dit onder andere vorm in het programma "Wel maakt 't verschil", waarbij het doel is om de participatie van mensen in de wijk te vergroten en daarbij een groter bereik te realiseren. We doen dit vooral *door in gesprek te gaan*. Niet primair op basis van *aanbod* van activiteiten, maar gericht op die straten en buurten waar we denken dat gesprekken het meeste opleveren. Daarbij gaan we uit van de mogelijkheden en competenties van de mensen zelf. Gesprekken die niet alleen ingaan op problemen, en ondersteuning bieden, maar waarin we ook zoeken naar de verbinding en herstel van het vertrouwen. Tegelijkertijd willen we de mogelijkheden om te participeren *in de eigen buurt* verbeteren door bestaande voorzieningen te versterken en daarmee concrete participatie-activiteiten te realiseren.

In het koersdocument hebben we met bewoners, ondernemers en instellingen 4 doelen centraal gesteld:

- We werken samen in & aan de wijk. Kernwaarden zijn eigen regie, perspectief en meedoen. Hiermee doelen we op oa. het programma "Wel maakt 't verschil", het stimuleren van ontmoeting, projecten gericht op armoedebestrijding, ontbijt op scholen en een pilot rondom het huisvesten en (woon)begeleiden van bijzondere doelgroepen,
- We willen betaalbaar en duurzaam wonen. We bezien een versnelling van de verduurzaming cq sloop/vernieuwingsopgave in met name De Hoogte, in nauwe relatie met het -op te stellen- energie-omgevingsplan voor de corporatieve voorraad in de wijk.
- We willen een veilige en aantrekkelijke woonomgeving. We gaan een plan opstellen om het onderhoud van het publieke en het private groen op peil te houden en maken het aantrekkelijk om groenprojecten in de wijk uit te voeren. Het illegaal bijplaatsen van grofvuil en zwerfafval is een extra aandachtspunt. Verder organiseren we in 2018 een bijeenkomst van de Veiligheidsdriehoek. Ook onderzoek we de (vermeende) barrièrewerking van de Bedumerweg.
- We willen een wijk waarin de bewoners gezond kunnen opgroeien en samenleven. Sporten en bewegen worden gestimuleerd door aanleg van een buiten fitness parcours in het Molukkenplantsoen. Daarnaast organiseren we sportevenementen in de wijk en verbeteren we de huidige speelvoorzieningen voor kinderen & jongeren. Groningen Fit is het instrument om kinderen, jongeren en hun ouders een gezondere leefstijl bij te brengen.

"Beijum, het beste van stad en ommeland"

Beijum viert in 2018 haar 40 jarig bestaan. Het is een mooie en groene wijk, geliefd bij een groot deel van de bewoners. Er zijn diverse bewonersinitiatieven op het gebied van zelfbeheer en het elkaar ondersteunen. Beijum kent echter ook relatief veel bewoners die kampen met armoede, werkloosheid, eenzaamheid, laaggeletterdheid en gezondheidsproblemen. Een centrale opgave is om de armoedeproblematiek van deze groep te verminderen, zodat zij ruimte en perspectief krijgen en in staat zijn zelf weer regie te nemen over hun eigen leven. Daarnaast heeft een deel van de jeugd te kampen met achterstand in onder andere onderwijs en sport. Het is wenselijk om gezamenlijk met de scholen en overige organisaties na te gaan wat nodig is om de achterstand te keren.

In het verleden zijn diverse wijkvernieuwingstrajecten gestart, waaronder de Heerdenaanpak in 2011. Het is de ambitie om deze aanpak te intensiveren en dit te koppelen aan de opgaves van duurzaamheid, armoede, meedoen en gezondheid.

Na 40 jaar is er een extra impuls nodig in het fysieke domein: het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte inclusief het vergroten van de aantrekkelijkheid van de winkelpleinen. Met daarnaast een aanpak van de woningen met betrekking tot duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Investerings op dit vlak dragen bij aan een prettiger woon/leefklimaat.

Uitgangspunt en uitdaging zijn om de fysieke aanpak van de openbare ruimte, de woningen en het overig vastgoed te koppelen en ondersteunend te laten zijn aan de sociale aanpak op het terrein van armoede en meedoen. Daarbij is het streven om meer samenhang en verbinding in aanpak en tussen partijen te

organiseren. Kort gezegd is het wenselijk dat alle investeringen in Beijum bijdragen aan het vergroten van de gezondheid en algeheel welbevinden van de Beijumers.

Samen met bewoners en diverse partijen zijn de volgende vier hoofddoelen in het koersdocument benoemd als uitgangspunt voor de wijkvernieuwing in Beijum:

1. Beijum ontwikkelt zich tot een wijk met minder armoede en waarbij meer inwoners meedoen.
2. Beijum ontwikkelt zich tot een aantrekkelijke en duurzame wijk voor jong en oud, die aantrekkingskracht heeft voor nieuwe bewoners en nieuwe bedrijvigheid.
3. Partijen in Beijum ontwikkelen een aanpak voor het vergroten van het perspectief van jeugd, bestrijding van jongerenoverlast. Jongeren hebben een eigen plek in de wijk.
4. Beijum ontwikkelt zich tot een gezonde, veerkrachtige wijk met gemeenschapszin.

De Wijert-Noord

Het koersdocument De Wijert-Noord bevat de analyse van de problematiek en perspectieven die door bewoners zijn geschetst in het proces van de Wijkdeal De Wijert. Sociaal-economisch gezien is De Wijert-Noord een kwetsbare wijk ten opzichte van het stedelijk gemiddelde. Werkloosheid en daarmee verband houdende problematiek als armoede, eenzaamheid, gezondheidsproblemen, opleidings- en leerachterstanden bij jong en oud zijn nadrukkelijk opgaven. De komende maanden werken we dit plan verder uit in samenwerking met de diverse domeinen binnen de gemeente, woningcorporaties, WIJ De Wijert, overige partijen en niet in de laatste plaats de bewoners.

In 2017 hebben, in het traject van de 'Wijkdeal De Wijert', bewoners, woningcorporaties, eigenaren van onroerend goed, ondernemers, scholen en diverse andere organisaties volop nagedacht over de toekomst van De Wijert. Er zijn veel dromen, wensen, ideeën en projectvoorstellen naar voren gebracht die de wijkvernieuwing mede vorm kunnen geven. Op fysiek vlak ligt er een opgave voor (verdere) verbetering en verduurzaming van de sociale huurwoningen. De noodzaak om de oude aardgasleidingen te vervangen, betekent een grote ingreep in de openbare ruimte. Dit geeft mogelijkheden om bewoners mee te laten denken en doen met de herinrichting en beheer van de wijk. Daarbij zullen ook particuliere woning-eigenaren (individueel en in VvE-verband) worden betrokken.

De focus in de verdere uitwerking van het koersdocument wijkvernieuwing De Wijert-Noord ligt op:

- het uitwerken van de analyse, ambities, doelen en het (investerings-)programma.
- het opstellen van een ruimtelijke stedenbouwkundige wijkanalyse (onderwerpen zijn met name: woningbouw, infrastructuur, verkeer, parkeren en groenvoorzieningen);
- het voortzetten van het onderzoek en de gesprekken m.b.t. verdere verduurzaming en alternatieve energiebronnen in de vervolgfase 'Ontwerpfase Energie-opgave De Wijert'. Dit levert de input op voor het op te stellen Energie Omgevingsplan (EOP) voor De Wijert.

4. (Indicatief) Financieel overzicht van uitvoeringsprojecten 2018

Onderstaande overzichten betreffen indicatieve ramingen per wijk. Deze worden de komende maanden aangevuld, aangescherpt en gedetailleerd, wat betreft kosten en mogelijke dekkingsbronnen.

Selwerd.

Inhoudelijk en organisatorisch is er aansluiting gezocht op de 2013 in gang gezette wijkontwikkeling. De samenloop/overgang van dit 10 jaren-programma naar het programma "Sunny Selwerd" wordt zichtbaar in de appendix. Uit dit programma wordt in 2018 en 2019 (Park de Es) in totaal 775.000 € bijgedragen.

Indicatie van de totale investeringsopgave 2018:

Wonen:

- door corporaties 14,5 mln. €
- door particulieren 0,9 mln. €

Woonomgeving: 290.000 €

Zorg etc: 440.000 €

Meedoen: 180.000 €

Willen we vaart in het proces in Selwerd brengen (gelet op de beweging bij corporaties en de voorbereiding van de planuitvoering), dan zullen we in 2018 ca. 830.000 € extra in Selwerd moeten investeren vanuit de gemeentelijke middelen. Vanuit het gebiedsbudget wordt daarnaast jaarlijks ca. 100.000 € bijgedragen. Voor de doorloop van de wijkontwikkeling Selwerd is 775.000 € beschikbaar.

Schematisch (voorgestelde gemeentelijke investeringen):

Startinvestering Selwerd 2018 (aanpak wijkvernieuwing 3.0)	830.000 €
Doorloop Wijkontwikkeling Selwerd	775.000 €
Gebiedsbudget	100.000 €

Voor een belangrijk deel van de genoemde bedragen onder de woonomgeving, zorginvestering en meedoen is vooralsnog geen dekking. Daarvoor is aldus ca. 830.000 € nodig.

Indische Buurt/De Hoogte.

De komende maanden wordt gewerkt aan een algehele investeringsprogramma. Daarbij komen ook de totale investeringen voor Indische Buurt/De Hoogte vanuit het fysieke en sociale domein van de gemeente, de corporaties en de andere betrokken organisaties in de wijken beter in beeld. We bezien de komende 5 tot 10 jaar, evenals de dekkingsmogelijkheden. Een eerste indicatie van de investeringsopgave in 2018 betreft:

- Aanpak woningvoorraad door corporaties (Nijestee investeert ca. 20 mln €. De investeringscijfers van andere corporaties zijn vooralsnog onbekend).
- Aanpak woonomgeving: 200.000 € (waarvan ca. 150.000 € ongedekt. Daarnaast worden een aantal posten nader uitgewerkt, waaronder het aanvalsplan bijplaatsing/zwerfafval en onderzoek naar het ambitieniveau BORG).
- Sociale aanpak: 370.000 € (waarvan ca. 100.000 € ongedekt).

Beijum.

De komende maanden wordt het investeringsprogramma verder uitgewerkt. Als een eerste indicatie van de investeringsopgave 2018 geldt het volgende overzicht.

- Aanpak woningvoorraad door corporaties (nadere uitwerking door corporaties).
- Heerdenaanpak 2017-2019 1,5 mln. € (gedekt). Betreft Atensheerd, Godekenheerd, Galkemaheerd, Wibenaheerd, Nijensteinheerd en evt. andere nog te bepalen Heerden. De bedragen zijn nog exclusief investeringen van corporaties).
- Inrichting openbare ruimte rond derdengebouw 241.000 € (gedekt).
- Visie op en uitwerking aanpak voor winkelpleinen Beijum: 100.000 € (wv. 50.000 € ongedekt).
- Fysieke investeringen/aanpak woonomgeving: vooralsnog afgedekt in de Heerdenaanpak.
- Sociale aanpak: Nadere uitwerking in maatregelen en kosten volgt, mede op basis van onze sociale programma's. Als indicatie geldt daarbij een ongedekt deel van circa 150.000 €.

De Wijert-Noord.

Voor ligt momenteel een vijftal - door de bewoners en professionals (ook corporaties) in een innovatief proces - gezamenlijk benoemde thema's, inclusief een meerjarenplan met begroting ten aanzien van de wijkvernieuwing. Hierbij zijn 22 projectcontouren opgesteld, waarvan met de uitvoering een start wordt gemaakt in 2018. De exacte projectvoorstellen zullen nog nader worden uitgewerkt, evenals de precieze dekking per onderdeel. We gaan bekijken hoe de corporaties hierbij aan kunnen sluiten. Daarnaast ligt er voor de gemeente en de corporaties nog een opdracht om gezamenlijk met de bewoners in gesprek te gaan over de toekomst van de fysieke wijkvernieuwing. We beschouwen daarbij zowel het corporatief bezit en het private bezit in De Wijert. Deze vijf thema's betreffen:

- Groen en openbare ruimte (incl. social return en sport) 450.000 €.
- Verkeer en veiligheid (met ook social return) 300.000 €.
- Bouw en duurzaamheid (incl. PM tav. corporaties) 150.000 €.
- Meedoen en samenzijn (social return, armoede, eenzaamheid) 175.000 €.
- Kunst en cultuur/cultuurhistorie 65.000 €.

Als dekking voor deze totaalinvestering van 1,1 mln € voor 2018 geldt een indicatieve dekking vanuit het gebiedsprogramma (0,5 mln €) en de stedelijke programma's met geormerkte budgetten (0,3 mln €). Vooralsnog is aldus 0,3 mln. € ongedekt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Appendix investeringen Selwerd in 2018.

Wonen

	2018	Wijkontwikkelings plan Selwerd (SIF)	GBT
Aantal woningen (corporaties)			
Vervangende nieuwbouw huur	60		
Woningverbetering huur (i.c.m. Warmtestad)	81		
Aanpak studentenflat Duindoorn (i.c.m. Warmtestad)	314		
Investerings verduurzaming particulier	60		
Totaal	515		

Woonomgeving (investering in €)

	2018	
Aanleg & opplus park De Es	100.000	400.000
Groenparticipatie Selwerd	80.000	
Aanpak verkeersveiligheid (6 verkeersassen)	40.000	
Stedenbouwkundig ontwerp Selwerd	20.000	20.000
Fysieke buurtprojectleider		80.000
Onderzoek seniorenproof Selwerd		15.000
Energieplan en -maatregelen Selwerd	35.000	
Totaal	290000	515.000

Zorg, gezondheid, armoede, jeugd (investering in €)

	2018	
Samenwerking vroegsignalering WIJ-team/corporaties	50000	
Campagne "Gratis Bewegen, Gewoon Doen".		40000
Campagne Lang Zult U Wonen, Selwerd		40000
Ontwikkelen sociaal structuurplan Selwerd	160000	
Sociale buurtprojectleider	60000	
Onderzoek en Monitoring	90000	
Totaal	360000	80000

Meedoen

	2018	
Instandhouding & uitbouwen Wijkbedrijf, incl. samenwerking WIJ-team/Wijkbedrijf/ Opdrachtgevers (vooralsnog voor 1e 5 jaar)	180000	180000
Participatieprojecten (€100.000/jaar, gedekt in budget gebiedsteam)		100000
Totaal	180.000	100.000

Startinvestering Selwerd 2018 (SIF prioritaire wijken)	830.000		
Doorloop Wijkontwikkeling Selwerd/gebiedsbudget		775.000	100.000