

Onderwerp Meerjarenprogramma's Stadsontwikkeling 2022-2025

Steller I. van Ierssel/R. Klaassen




De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

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

Ons kenmerk 565331-2021

Datum 8-12-2021 Uw brief van

Uw kenmerk - 

Geachte heer, mevrouw,

Stadsontwikkeling herijkt jaarlijks haar meerjarenprogramma's. Dit jaar hebben wij voor het tweede jaar de vijf meerjarenprogramma's gebundeld vastgesteld: Leefkwaliteit, Wonen, Mobiliteit, Energie en Ruimtelijke economie. De basis voor bijgaande Meerjarenprogramma's Stadsontwikkeling 2022-2025 vormen onze omgevingsvisie The Next City, het Coalitieakkoord Gezond, Gelukkig Groningen 2019-2022 en betreffende visies. Het kader wordt hierbij gevormd door de begroting 2022.

Dit zijn de laatste Meerjarenprogramma's die door het huidige college worden vastgesteld. Wij hebben er daarom voor gekozen deze programma's 'beleidsarm' vast te stellen, dit wil zeggen dat we geen grote nieuwe financiële ambities meer verwerken in deze ronde. Wel worden per programma nieuwe accenten of opgaven geformuleerd, inclusief vraagstukken die door uw raad zijn geagendeerd. In deze Meerjarenprogramma's hebben we nadrukkelijk de verbinding gelegd tussen de stedelijke programma's en de gebiedsprogramma's en andersom: opgehaald wat er in de gebieden speelt en deze verbonden met de meerjarenprogramma's. Ook nodigen wij uw raad uit om ons aandachtspunten mee te geven voor onze lobby, zoals wij u dit hebben toegezegd bij de behandeling van onze collegebrief over verstedelijking en mobiliteit. Daarnaast komen we in deze brief bij u terug op een aantal moties die betrekking hebben op het programma Wonen.

In de programma's schetsen wij hoe ambities en financiering samen komen. Ze vormen daarmee ons antwoord op de opgaven waar onze gemeente voor staat. Vanuit de verschillende programma's komen deze opgaven samen in de beperkte ruimte die onze gemeente te bieden heeft. Juist daarom – maar zeker

Meerjarenprogramma's 2021-20245

ook in het kader van de omgevingswet - is het van belang dat we de programmatische opgaven op de ontwikkelingsgebieden steeds meer integraal bezien en afwegen. Daarom zijn de vijf programma's ook dit jaar voorzien van een programma-overstijgende doorkijk en perspectief op de periode 2022-2025.

De programma's Binnenstad, Wijkvernieuwing en Versterken&Vernieuwen hebben elk hun eigen dynamiek en planning. Daarom zijn deze nu niet opgenomen in dit document. De uitvoeringsprogramma's wijkvernieuwing zijn dit voorjaar in de raad besproken. Het programma Binnenstad en het lokaal programmaplan NPG 2022 worden eind dit jaar vastgesteld door uw raad. Vanzelfsprekend leggen wij waar nodig wel de dwarsverbanden met deze programma's.

Uit de meerjarenprogramma's Stadsontwikkeling wordt duidelijk dat wij voor grote, complexe en samenhangende opgaven staan. Daarnaast staan, net als voorgaande jaren, nog enkele moties van uw raad open die annex zijn aan de opgaven en activiteiten die in het meerjarenprogramma Wonen 2022-2025 zijn opgenomen. Ook is bij de behandeling van het Meerjarenprogramma Wonen 2021-2024 aan uw raad een toezegging gedaan. Onderstaand informeren wij u over de afhandeling van deze moties en toezegging.

Opgaven 2022-2025

In 2018 is door uw raad de omgevingsvisie 2030 vastgesteld – The Next City. De actualisatie daarvan “Levende Ruimte” wordt uw raad begin 2022 aangeboden. De grote vraagstukken in deze visie komen samen in het centrale thema leefkwaliteit. De gemeente Groningen geeft de groei in woningen en banen plek in de bestaande stad, werkt versneld aan de energietransitie, blijft een ongedeelde stad waarin de welvaart gelijk wordt verdeeld. De gemeente wil een aantrekkelijke gemeente blijven met veel ruimte voor ontmoeting, beweging en verblijven, in een dynamische stad met een aantrekkelijk landelijk gebied en leefbare dorpen. In ons coalitieakkoord ‘Gezond, groen en gelukkig Groningen’ hebben we deze ambitie versterkt en aangescherpt. We willen ruimte bieden voor investeringen in leefkwaliteit en groen door de openbare ruimte anders in te richten.

In 2021 hebben wij een aantal belangrijke beleidsdocumenten vastgesteld, danwel de vaststelling volgt begin 2022 (zoals de omgevingsvisie). Zo ligt eind 2021 de mobiliteitsvisie ter vaststelling voor, in samenhang met de eerder dit jaar vastgestelde ontwerpleidraad Nieuwe Ruimte. Het binnenstadsprogramma is geactualiseerd en in december ligt het plan voor de Grote Markt ter vaststelling aan uw raad voor. Hetzelfde geldt voor de retailvisie en de strategie voor ontwikkeling van onze werklocaties. In 2021 hebben we een start gemaakt met de planvorming voor de vitaliteitscampus Kardinge. Ook hebben we de wijkvernieuwing een grote stap verder gebracht, zowel inhoudelijk als met de oprichting van het gemeentebrede programmabureau wijkvernieuwing en gebiedsgericht werken. Op het gebied

Meerjarenprogramma's 2021-20245

van de energietransitie hebben we belangrijke stappen gezet met het warmtetransitieplan en zijn de beleidskaders zonneparken en zon-op-daken vastgesteld.

Samen met het Rijk en onze partners in de Regio Groningen Assen hebben we een regionale verstedelijkingsstrategie opgesteld om richting te geven aan de grote vraag naar wonen en werken in samenhang met mobiliteit en kwaliteit van het landschap. Eveneens met het Rijk en Noord-Nederland hebben we de bouwstenen voor het Deltaplan opgesteld en zijn we gestart met de verificatie van die bouwstenen.

In 2022 richten we ons in grote lijnen op de uitvoering van het beleid dat we in 2021 hebben vastgesteld. Per programma lichten we hieronder een aantal in het oog springende activiteiten eruit.

- In het programma Leefkwaliteit gaan we door met projecten om de gemeente klimaatbestendiger en groener te maken. Ook gaan we aan de slag met de landschapvisie, met daarin ook aandacht voor cultuurhistorische en ecologische waarden;
- We zetten in het programma Wonen in op bouwen met focus op betaalbaarheid, gaan samen met het sociaal domein een woonzorgvisie opstellen met aandacht voor ouderen en kwetsbare doelgroepen en voeren opkoopbescherming voor bestaande woningen in;
- Het nader uitwerken van economisch programma voor onze ontwikkelgebieden en uitvoering geven aan de strategie werklocaties en de visie Ruimte voor Retail zijn belangrijke activiteiten in het programma Ruimtelijke Economie;
- In het programma Mobiliteit zien we een aantal belangrijke mijlpalen in de binnenstad zoals de opening van de fietsenstalling Grote Markt en de nieuwe route van de bussen. Ook wordt het tijdelijk Julianaplein (de “tijdelijke T”) aangelegd.
- In het programma Energie werken we aan de uitvoering van het warmtetransitieplan in Noordwest, gaan we ons windbeleid actualiseren en blijven we vol inzetten op waterstof als nieuwe energiebron.

We kunnen onze ambities niet realiseren zonder financiële middelen. Naast de inhoud vragen we daarom uw aandacht voor de financiering van onze stedelijke ontwikkelingsopgave. Voor de meeste programma's - maar bijvoorbeeld ook voor wijkvernieuwing – zijn er vanaf 2023 geen of aanzienlijk minder intensiveringsmiddelen beschikbaar. Per programma wordt daar nader op ingegaan. Het is noodzakelijk dat er ook voor de volgende collegeperiode intensiveringsmiddelen beschikbaar zijn om aan de gemeentelijke beleidsambities ook daadwerkelijk invulling te kunnen geven. Daarnaast is het van belang onze eigen cofinanciering goed op orde te hebben om maximaal in te kunnen spelen op kansen die het nieuwe kabinet ons biedt, zoals bij de woonopgave, wijkvernieuwing (leefbaarheid en veiligheid) en de

Meerjarenprogramma's 2021-20245

klimaat/energietransitie. Dit zullen wij ook inbrengen in het onderhandelingsdossier voor het nieuwe college.

Afhandeling moties en toezegging programma Wonen

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

Motie '50% voor het middensegment'

U verzoekt ons in deze motie om bij private grondontwikkelingen de volgende ambitie na te streven bij nieuwbouw of herstructurering: - 50% van de private nieuwbouw te realiseren in het middensegment - 50% van de nieuwbouw in de huursector te realiseren in het betaalbare segment.

Wij hebben u eerder geïnformeerd dat wij hierover afspraken willen maken in het nog op te stellen woonakkoord. Helaas is het woonakkoord vertraagd door onder andere corona en personele ontwikkelingen binnen het programma Wonen. Zoals in het MJP wordt aangegeven is een eerste aftrap geweest voor het woonakkoord en hebben we ook een eerste inhoudelijke sessie gehad. We willen begin januari 2022 een vervolgbijeenkomst hebben om een maatschappelijke coalitie met betrokken partijen te formeren. Ambitie is samen met deze partijen afspraken te maken op stedelijk niveau over het programma en de bijdrage aan onze ambitie van een ongedeelde gemeente.

Het middensegment is overigens ondertussen ook voor veel mensen niet meer betaalbaar. Naast het toevoegen van meer middensegment is het van belang meer toe te voegen in het goedkope (koop)segment. In de toegezegde discussienota komen we begin 2022 bij u terug op de constructies, kosten en mogelijke (locatie) keuzes voor het toevoegen van meer betaalbaar aanbod. Daarnaast moeten er ook voldoende woningen in het duurdere segment worden toegevoegd om daarmee de doorstroming in de woningmarkt mogelijk te maken.

We sturen op dit moment wel op het toevoegen van meer sociale huur en middenhuur. Dit doen we door per locatie te kijken wat we in de buurt of wijk willen toevoegen om daarmee een gemêleerde woonwijk te maken.

Motie 'Voldoende woningen na 2030'

U verzoekt ons in deze motie het volgende:

1. in kaart te brengen welke locaties binnen de gemeente Groningen mogelijk geschikt zijn voor woningbouw na 2030;
2. daarbij rekening te houden met gedane toezeggingen over het, al dan niet tijdelijk, niet bebouwen van bepaalde gebieden binnen de gemeente Groningen;
3. de raad hierover uiterlijk 1 maart 2021 te informeren.

In de verstedelijkingsstrategie is aangegeven op welke locatie wij ook na 2030 mogelijkheden zien voor het toevoegen van woningen.

Meerjarenprogramma's 2021-20245

Hiermee beschouwen we deze motie als afgehandeld.

Motie 'Plancapaciteit naar 130%'

In deze motie verzoekt u ons om:

1. te onderzoeken vanaf wanneer de plancapaciteit naar 130% opgeschroefd kan worden, en welke concrete projecten dus verder naar voren gehaald kunnen worden;
2. de raad hierover uiterlijk eind 2021 te informeren.

In de verstedelijkingsstrategie hebben we een plancapaciteit opgenomen van 130%. In de verstedelijkingsstrategie zitten tot 2040 locaties opgenomen die kunnen voorzien in bijna 40.000 woningen.

Wij beschouwen hiermee deze motie als afgehandeld.

Motie 'Opkoopbescherming'

U verzoekt ons in deze motie het volgende:

1. zodra Binnenlandse Zaken het mogelijk maakt deze opkoopbescherming in te voeren;
2. de raad hierover te informeren en een voorstel voor toepassing hiervan te doen.

Zoals aangegeven in het MJP leggen wij u in februari 2022 een voorstel voor invoering van de opkoopbescherming voor.

Motie Huurbescherming gegarandeerd

In deze motie verzoekt u ons:

1. te streven naar het verdwijnen van shortstaycontracten van langer dan vier maanden voor de huisvesting van internationale studenten, en te sturen op een uitsterfconstructie van deze shortstaycontracten, zodra de wet alternatieven mogelijk maakt.
2. de raad te informeren wanneer er een uitzondering op het nieuwe shortstaybeleid wordt gemaakt.
3. huur(prijs)bescherming van huurders te garanderen door een uitzondering op het nieuwe shortstaybeleid aan de volgende voorwaarden te laten voldoen:
 - Shortstay-verhuurders met uitzonderingspositie bepalen hun huurprijs aan de hand van het woningwaardestelsel. Klachten kunnen gemeld worden bij Meldpunt Ongewenst Verhuurdersgedrag.
 - De opbouw van kosten van wooneenheden moet transparant zijn. De kale huur en servicekosten moeten apart genoemd worden zodat huurders weten waarvoor ze betalen.
 - Er moet duidelijkheid worden verschaft onder welke voorwaarden een shortstay-contract kan worden beëindigd.

Meerjarenprogramma's 2021-20245

Zoals aangeven in het MJP zijn wij bezig de uitwerking van deze opdrachten en komen we als onderdeel van het short-stay beleid begin volgend jaar met een voorstel richting uw raad.

Motie 'Er komt een communicatieplan, die je normaal alleen in films ziet'

In deze motie verzoekt u ons:

1. een communicatieplan voor het MOV en het huurteam gericht op de specifieke doelgroep van jongeren te ontwikkelen;
2. hierbij de belanghebbende organisatie zoals de Groningen Studenten bond te betrekken;
3. de raad hierover voor 1 juli 2021 te informeren.

In de bijlage bij het MJP Wonen geven wij in de monitor jongerenhuisvesting aan op welke wijze we uitvoering hebben gegeven aan de motie. Er is een communicatieplan opgesteld, die wij voor de zomer met u in de dagmail hebben gedeeld. Sporen 1 en 2 zijn of worden nu uitgevoerd.

De postercampagne wordt begin december uitgerold. We zijn voornemens de posters ook via onze convenantpartners te verspreiden.

Wij beschouwen hiermee deze motie als afgehandeld.

Motie 'Pak nou de hand, stel niet te veel vragen, je kunt niet als enige de huisjesmelkers zich laten gedragen'

In deze motie verzoekt u ons om:

1. een onderzoek te doen naar de mogelijkheden om alle uitspraken van de huurderscommissie in Groningen (uit de afgelopen 2 jaar, en in de toekomst) te gebruiken voor:
 - eventueel een MOV;
 - dossieropbouw van verhuurders;
2. de raad hierover vóór 1 oktober 2021 te informeren.

We hebben voor de uitvoering van deze motie gekeken om de indicator van uitspraken van de huurcommissie aan ons data gedreven dashboard toe te voegen. De indicator is vooralsnog echter afgefallen in de bepaling van prioritaire indicatoren. Dit komt vooral omdat de uitspraken van de huurcommissie op dit moment door achterstanden van de huurcommissie geen actueel beeld opleveren. We voegen de indicator eventueel in een later stadium nog aan het dashboard toe. Overigens zullen we wel naar uitspraken van de huurcommissie kijken wanneer een verhuurder op basis van de andere indicatoren bij ons in beeld komt. We doen dit dan casusgericht.

Meerjarenprogramma's 2021-20245

Motie 'Verhuurdersinspectie, extra handhaving voor aanpak huisjesmelkers, huizenbeleggers, bouwregels en bescherming erfgoed'

In deze motie verzoekt u ons om:

1. bij de begroting 2022 een pandbrigade op te richten in de vorm van extra handhavingscapaciteit om het handhaven van de verhuurdersvergunning, de aanpak woonoverlast, het opkoopverbod, het handhaven van de regels voor (ver)bouw van woningen en het beschermen ons gebouwd erfgoed mogelijk te maken;
2. bovengenoemde te betrekken bij de begrotingsbehandeling 2022 en hiervoor eventueel dekking te zoeken in bijvoorbeeld de verwachte extra opbrengst uit de bouwleges als gevolg van de vele geplande/verwachte bouwprojecten en/of anderszins beschikbaar te stellen bij de begroting 2022.

Deze motie is betrokken bij de begroting 2022 waarbij door uw raad extra middelen zijn toegekend voor VTH voor uitvoering van de motie. Daarnaast is nog tweemaal €400.000,- beschikbaar gesteld voor de specifieke aanpak van malafide verhuurders.

Wij beschouwen hiermee deze motie als afgehandeld.

Motie 'Betaalbaar wonen in Groningen door versneld ontwikkelen van de Eemskanaalzone, Meerstad, de Held 3 en Vinkhuizen-Zuid'

In deze motie verzoekt u ons om:

1. plannen te maken om de ontwikkeling van uitbereidingslocaties zoals de Eemskanaalzone, Meerstad, De Held 3 en Vinkhuizen-Zuid te versnellen;
2. hierbij indien mogelijk gebruik te maken van het positieve resultaat van het grondbedrijf om de bouw van betaalbare woningen in dit gebied te versnellen;
3. hierover in het meerjarenprogramma wonen te rapporteren aan de raad.

Voor Meerstad, Eemskanaalzone en De Held 3 zijn alle inspanningen erop gericht om zo snel mogelijk tot ontwikkeling te komen. In het MJP informeren wij u over de actuele ontwikkelingen voor deze gebieden. Voor Meerstad wordt op dit moment gewerkt aan een actualisatie van de ontwikkelingsstrategie om daarmee op korte termijn te kunnen voorzien in meer plancapaciteit. Eventuele vertragingen in deze projecten worden niet zozeer door onszelf veroorzaakt maar bijvoorbeeld door vertragingen in procedures (beroepszaken). Met de brief 'instrumenten betaalbare woningbouw' en bij de behandeling van de begroting 2022 hebben wij u toegezegd dat wij begin volgend jaar hierop bij u terug komen en daarbij ook met een discussienota komen waarin verschillende constructies, bijbehorende kosten en concrete (locatie) keuzes voor de bouw van sociale koopwoningen uit een worden gezet.

Meerjarenprogramma's 2021-20245

Voor Vinkhuizen-Zuid zijn wij op dit moment de verschillende ontwikkelingen in beeld aan het brengen om daarmee de opdracht voor een projectleider te bepalen.

Motie ‘stop de ombouw van kamers naar studio’s?’

In de motie verzoekt u ons bij het meerjarenprogramma Wonen 2022 met beleid te komen en aan te geven hoe en op welke termijn er paal en perk gesteld kan worden aan de ombouw van kamers naar studio’s.

In het MJP 2021 – 2024 hebben we een evaluatie uitgevoerd en aangegeven dat op dat moment nog geen aanleiding was om de regeling aan te passen. We hebben aangegeven de ontwikkelingen te blijven volgen. In het voorliggende MJP hebben wij opnieuw naar de ontwikkelingen gekeken. Op basis daarvan concluderen wij in het MJP dat de regeling zijn doel voorbij streeft en zijn wij voornemens de regeling af te schaffen. Wij werken een voorstel uit voor aanpassing in het omgevingsplan en de huisvestingsverordening. Wij verwachten dat definitieve aanpassing van de regeling hierdoor nog minimaal een jaar kan duren.

Wij beschouwen hiermee de motie als afgehandeld.

Motie ‘Ruimte voor wooncoöperaties en coöperatief particulier opdrachtgeverschap’

In deze motie verzoekt u ons om bij toekomstige stadsuitbreidingen en waar mogelijk bij inbreiding ruimte te maken voor wooncoöperaties en coöperatief particulier opdrachtgeverschap.

Ter uitvoering van de motie ‘wooncoöperatie, ik weet hoe dat moet’ zijn wij bezig met het opzetten van een steunpunt voor wooncoöperatieve initiatieven. In december organiseren we een bijeenkomst met initiatiefnemers van collectieve wooninitiatieven om het voorstel voor het steunpunt met hen te delen. Vervolgens richten we begin 2022 het steunpunt op. Het eerste doel van dit steunpunt is de behoefte in Groningen in beeld te brengen. Op basis van de behoeftepeiling bepalen we op welke plekken we rekening moeten houden met ruimte voor dergelijke initiatieven. De vervolgstap is om initiatieven verder te brengen naar een plan. Zoals aangegeven in de woonvisie hebben we extra aandacht voor dit soort initiatieven.



Meerjarenprogramma's 2021-20245

In het MJP informeren wij u over de voortgang van de motie
'wooncoöperatie, ik weet hoe dat moet'.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.