

Analyse programma Wonen en stedelijke ontwikkeling

Meetbare doelen en resultaten

Er is sprake van twee hoofdoelen:

1. We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen
 - a) We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
 - b) We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
2. We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.
 - a) We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
 - b) We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.
 - c) We hebben voldoende goede woningen voor studenten en starters, we zorgen ervoor dat de leefbaarheid in wijken op orde is.
 - d) We hebben een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de vrijkomende schaarse sociale woonruimte.

Ad hoofddoel 1 en subdoelen:

'Een aantrekkelijke stad om.....' is als hoofddoel generiek en subjectief. Meer specifiek geldt voor 'een goede ruimtelijke ordening' en een 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' dat dit wordt gemeten via de VGP, de periodieke onderzoeken van Onderzoek & statistiek en de meetlat wordt gelegd bij een vastgestelde Omgevingsvisie, Ambitiedocumenten, Beeldkwaliteitsplannen, en omgevingsplannen. Gebiedsvisies zouden echter de normale tussenstap moeten zijn tussen een abstracte omgevingsvisie/omgevingsplan versus de andere ruimtelijke documenten. Van die gebiedsvisies is nu echter nog niet duidelijk of die een stadsbrede dekking gaan krijgen, waarbij het risico kan ontstaan dat de Raad alleen op het allerhoogste abstractieniveau van de omgevingsvisie/omgevingsplan een totaaloverzicht heeft.

Ad hoofddoel 2 en subdoelen:

- Dit doel en subdoelen zijn SMART en concreet, echter de concrete invulling staat niet in de begroting. Van raadsleden wordt verwacht dat ze daarvoor te rade gaan bij andere documenten zoals het coalitieakkoord, waar dat wel in staat, de getalsmatige informatie van het woonbehoeftesonderzoek en te realiseren aanbod van woningtypes voor de doelgroepen (uitvoeringsagenda Wonen). De realisatie en kosten worden afzonderlijk in detail verantwoord via de Voortgang Grote Projecten. Juist omdat het woonbehoeftesonderzoek pas eind 2022 wordt afgerond, kan je zeggen dat het zeer wel mogelijk is dat de begroting daar nog niet in alle scherpheid op kan anticiperen. Daarover zegt men dan ook dat dit onderzoek kan leiden tot een wijziging in begin 2023 van de uitvoeringsagenda wonen. In de toekomst zou om die reden gekeken moeten worden naar een gelijkschakeling in tijd van het woonbehoeftesonderzoek en de begroting.

Hetgeen wordt beschouwd als een rechtvaardige verdeling van vrijkomende woningen staat als doel onder druk, omdat autonome factoren de vraag vergroten. Tevens is dit een stadsbrede doelstelling die nog steeds per locatie tot discussies kan leiden. In het coalitieakkoord staat hierover het volgende opgemerkt: *"In principe gelden de percentages voor betaalbare woningen voor ieder project. Beredeneerd afwijken daarvan kan, mits een bestaande wijk daardoor diverser, gemengder en beter leefbaar wordt en op stadsniveau onze ambitie voor het betaalbare woningbouwprogramma nog steeds gehaald wordt"*. In de huidige praktijk wordt bij nieuwe plannen nooit 'beredeneerd' of gemotiveerd aangegeven of überhaupt sprake is van een afwijking, laat staan dat deze gemotiveerd wordt. Het advies is dat de Raad geen toekomstige stukken dienaangaande in ontvangst neemt die aan deze coalitiebelofte afbreuk doen.

Wat willen komend jaar bereiken?

Hierin staat een opsomming van beleid en fysieke projecten / gebieden. Als je dat leest dan krijg je een overallbeeld mee dat er veel plaatsvindt, overal aan gewerkt wordt met een X-doel of resultaat, maar niet of we binnen het grotere doel op koers liggen. Daardoor weet je niet zonder onderzoek van andere documenten of je als Raad moet bijsturen of bijplussen.

Om die reden kan het helpen als er meer stip-op-de-horizon-verwijzingen worden opgenomen. Dus niet 'we zijn met de SSHN aan het kijken of zij 1000 studentenwoningen kunnen realiseren voor 2028', maar 'want de opgave is XXX-in het jaar en we lopen nu zus-of-zoveel voor of echter, zie woonbehoeftesonderzoek van XXX. Dit is niet moeilijk of misplaatst, gezien de tekst uit het coalitieakkoord: "We hebben tot 2030 ongeveer 2000 extra wooneenheden voor studenten nodig. Wij zetten ons in om deze ambitie mogelijk te maken."

Leesbaar en toegankelijk

- De leesbaarheid is over het algemeen goed, maar één verbetering staat onder de vorige paragraaf opgenomen bij kopje 'wat willen we bereiken'.
- Het tweede advies / verbeterpunt is bepaalde termen in de tekst zelf te verduidelijken, zo nodig in een legenda op te nemen, niet alleen bij dit programma, maar alle programma's met de uitleg van bepaalde termen en een weblink. Bijvoorbeeld:
 - Een huisvestingsverordening: Nijmegen heeft een huisvestingsverordening. Met een dergelijke verordening kan een gemeente..... Onze huisvestingsverordening dateert van..... en is hier terug te vinden. Hij staat wel of niet op de rol om geactualiseerd te worden in....
 - Uitvoeringsagenda wonen: Doel, inhoud, reikwijdte, status en link naar huidige huisvestingsverordening.
 - Woonbehoefteonderzoek: Doel, inhoud, reikwijdte, status en link naar huidige huisvestingsverordening.
 - Doelgroepenverordening: Doel, inhoud, reikwijdte, status en link naar huidige verordening.
 - Facetbestemmingsplan kamerverhuur: Doel, inhoud, reikwijdte, status en link naar huidige bestemmingsplan.
 - Didamarrest van de Hoge Raad: inhoud, reikwijdte en mogelijke gevolgen voor grondbeleid.
 - Omgevingswet
 - Wet kwaliteitsborging (Wkb)
 - Omgevingsplan
 - Bouwtaken ODRN
 - Groene Metropoolregio
 - Verstedelijkingsakkoord

Aansluiting bij vorige begroting

Jazeker, overvloedig, men heeft dit qua structuur en kopjes kennelijk naadloos gevolgd, met hier en daar andere accenten.

Verwerking van coalitieakkoord?

1. Ja voor wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen. Al is die ronduit te dun voor wat betreft de ontwikkelagenda van Dukenburg, getuige de tekst "en gaan we stappen zetten in Dukenburg ..." terwijl die agenda nota bene 7,2 mio budget krijgt.
2. Nee voor wat betreft de woningbouwopgave. Bij dat thema is dat beduidend of significant minder. In het coalitieakkoord staat bijvoorbeeld SMART-getalsmatig het volgende;
 - Woningbouwprogramma: Tot 2040 zijn 15.000 nieuwe woningen nodig, we zorgen dat die er komen. Er zijn niet alleen meer, maar vooral betaalbare woningen nodig. Daarom zorgen we ervoor dat er bij nieuwbouw 30% sociale huur, 15% middeldure huur (max € 988, prijspeil 2022) en 20% betaalbare koopwoningen (tot € 280.000) worden gebouwd.
 - We sturen op betaalbare woningen die ook van goede kwaliteit zijn, dus met voldoende vierkante meters om normaal te kunnen wonen.
 - Bij sociale en middeldure huur maken we langjarige afspraken over maximale huur en kwaliteit van nieuwbouwwoningen.
 - In principe gelden de percentages voor betaalbare woningen voor ieder project. Beredeneerd afwijken daarvan kan, mits een bestaande wijk daardoor diverser, gemengder en beter leefbaar wordt en op stadsniveau onze ambitie voor het betaalbare woningbouwprogramma nog steeds gehaald wordt.
3. Voor wat betreft de regionale samenwerking met provincie en de GroeneMetropoolregio, met onder andere belangrijke thema's zoals Woondeal, Regionale energietransitie en regionale Gebiedsuitwerkingen /verstedelijkingsstrategie / regionale agenda is sprake van een schrijnende afwezigheid van belichting in de begroting. Dit in schril contrast tot de tekst in het colaitieakkoord. Thema's die belicht hadden moeten worden onder het kopje ' gebiedsontwikkeling', maar daar ontbreken. Zoals de ambities voor 2023 nu in de begroting zijn geformuleerd getuigt van een hoge mate van een naar 'binnen-gerichte-gemeente' die in een vacuum haar doelen nastreeft. Het heeft er de schijn van dat de teksten zijn geredigeerd vanuit een actualisatie of cumulatie van lopende projecten, zonder daar met het oog op het coalitieakkoord in bij te kleuren of accenten te leggen.

Geen van deze SMART-doelstellingen staat dus expliciet in de begroting.

Overige opmerkingen

geen