Analyse programma Stedelijke ontwikkeling SB 2024

Meetbare doelen en resultaten

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:
In zijn algemeenheid geldt dat er een goede opsomming wordt gegeven van de ambities die gelden in 2024. Dit wordt goed, maar ook bondig beschreven.

Ad hoofddoel 2 en subdoelen:
In zijn algemeenheid geldt dat er een goede opsomming wordt gegeven van de ambities die gelden in 2024. Dit wordt goed, maar ook bondig beschreven. Je zou er echter ook anders tegenaan kunnen kijken. De meeste doelen bevatten een opsomming van veelal instrumenten uit het gemeentelijk grondbeleid, woonbeleid of ruimtelijke ordeningsambities. Handig voor een mogelijke sollicitant, minder handig voor een burger of raadslid die zich afvraagt waar het knelt, wat je denkt te bereiken, welke concrete producten dit oplevert.

De volgende constatering komt overigens uit de analyse van de SB van 2023. ‘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.
Deze constatering heeft nog niets aan kracht, relevantie of urgentie ingeboet. Een wat diepgaandere beschouwing was aan de orde. Immers bij hoofddoel 2 wordt een palet aan instrumenten benoemd die meestal wat minder lenen voor een concreet kwantitatieve beschouwing, maar meer voor een functieomschrijving van een afdeling. Juist bij de gebiedsvisies wordt het concreet voor een gemiddeld raadslid of bewoner. Dus de concreetheid van de vast te stellen ambities zou dat ook moeten weerspiegelen.

Voorheen stonden er kopjes ‘Wat willen komend jaar bereiken?’. Deze zijn verdwenen, daarvoor in de plaats worden zinsneden aangevangen met ‘we gaan…..’. Soms wordt daarbij specifieke acties of locaties weergegeven, welke dan kennelijk van zodanig belang zijn dat ze die extra belichting verdienen. Het beeld komt naar voren dat dat bewust is geschiedt en niet ‘groen en rijp’ door elkaar.

Leesbaar en toegankelijk

- De leesbaarheid is over het algemeen goed & beduidend verbeterd. Er is meer aandacht voor de eenduidige schrijfstijl en redactie en de consequenties van de structuur.
- In de analyse van de SB 2023 is het volgende advies meegegeven;

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 – is de raad voldoende meegenomen? Kost meer dan begroot.
- Groene Metropoolregio
- Verstedelijkingsakkoord
- Woonruimteverdeling – hier staat dat in de GMR is afgesproken de kosten te verdelen tussen gemeenten en corporaties. Kan daar die afspraak gemaakt worden?
- Tekst over woonfonds staat er 2x in.

Aansluiting bij vorige begroting

Ja, men heeft geleerd van de valkuilen in de vorige begroting.

Verwerking van coalitieakkoord?

1. Ja voor wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen.
2. Nee, en deze constatering werd in 2022 ook gedaan.
   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, zijn bij de analyse van de SB van 2023 kritische kanttekeningen gemaakt. Thans is de informatie strakker en korter weergegeven, maar schiet men wellicht het doel voorbij. Vanuit de Regio komt simpelweg spannende zaken op ons af. In 2023 wordt immers het regioarrangement vastgesteld door de raden en op basis daarvan gaan we naar gebiedsgerichte projecten. Dat leidt tot meer reuring en schuring. Vervolgens had hier ook gezegd kunnen worden dat voor Nijmegen geldt dat veel regionale zaken ingebed zijn in de huidige omgevingsvisie dan wel de actualisatie daarvan.

Overige opmerkingen