

WETHOUDER RIK VAN NIEJENHUIS: 'GRONINGEN MOET GEEN WOONSTAD WORDEN'



deGRONINGSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN deSTAD OKTOBER 2013

Rik van Niejenhuis

In de zesde stad van Nederland zijn er veel uitdagingen net zoals in de rest van Nederland. Er is veel behoefte aan woonruimte, grote winkelketens trekken zich terug uit de stad en duurzaamheid speelt een belangrijke rol. Hoe ziet het wonen, werken en winkelen van de toekomst er uit in Groningen?

PvdA-Wethouder (ruimtelijke ordening en wonen) Rik van

Niejenhuis is nu een jaartje aan de slag in het college van B&W en was daarvoor drie jaar lang raadslid. 'Je wil je als stad verhouden tot de Randstad als zesde stad van Groningen, maar ook tot de regio. De helft van de inwoners van de provincie Groningen woont in de stad en dus wil je een aantrekkelijke stad zijn en ik zie het als mijn grootste uitdaging om voldoende betaalbare woningen te realiseren.' Groningen heeft daarin een bijzondere positie, zo legt de wethouder uit. 'Van oudsher hebben wij veel grond in eigen beheer en we zijn een vrij links bestuurde stad dus wij geloven hier in de regie vanuit de lokale overheid. We kunnen dan ook zelf zo'n 15 tot 20.000 woningen ontwikkelen op de eigen gronden: de Suikerzijde, Stadshavens, we hopen te beginnen met Held III en de uitbreiding van Meerstad waar 9 of 10.000 woningen komen. Voor alle grote projecten zijn we klaar met de ruimtelijke procedures. Nu zitten we even in een recessie, maar we hopen straks heel veel woningen per jaar op te leveren.'

Stadswijken

Van Niejenhuis gelooft daarbij in echte stadswijken met allemaal een eigen karakter, eigen voorzieningen en gelegen op fietstafstand van het centrum van Groningen. 'Een goed voorbeeld vind ik de Rivierenbuurt in Amsterdam waar ik vier jaar heb gewoond tijdens mijn studietijd. Daar heb je op elke straathoek wel iets te doen; een kroeg, theaterje of een kantoorgebouw. Al die functies bij elkaar maken het leuk.' De tweede lijn is de sociale wijkvernieuwing. 'In de wijken aan de rand van de stad hebben we soms 60 tot 70 procent sociale huur en daar proberen we wat meer een mix van te maken. Er komen niet minder sociale woningen, maar meer huizen in het midden- en hogere segment. Tegelijk willen we de voorzieningen op niveau houden.' Bij elk bouwproject liggen er weer kansen om de hele omgeving aan te pakken, zo legt de wethouder uit. 'Dan maak je meteen een plan waarbij je de diversiteit versterkt, let op het groen en de hittestress tegengaat. Dat maakt zo'n project meteen complex. In Meerstad is dat geen probleem, maar binnen de wijkvernieuwing is het dan woekeren met de ruimte en met het budget. Je gaat dus woonruimte bijbouwen, moet dus die auto's ergens kwijt, maar je wil ook meer groen. Daarin moet je soms keuzes maken.'

Geen woonstad

Er is veel vraag naar woningen, maar er is meer. 'In de binnenstad moet van alles te doen zijn, we willen geen woonstad worden.

Het gaat erom dat je daar graag kan zijn, ook als je geen grote portemonnee hebt en dus moet er veel meer te doen zijn dan winkelen. We denken nu goed na over de invulling van de

Herenstraat waar het traditioneel om winkelen gaat. Misschien moet je daar een mix van functies creëren.' Om dat allemaal te realiseren is samenwerking belangrijk. 'Natuurlijk is de gemeente een soort bedrijf met een omzet van 1,3 miljard euro, maar wij zijn geen ondernemers. Wij moeten het echt samen met de retailers,

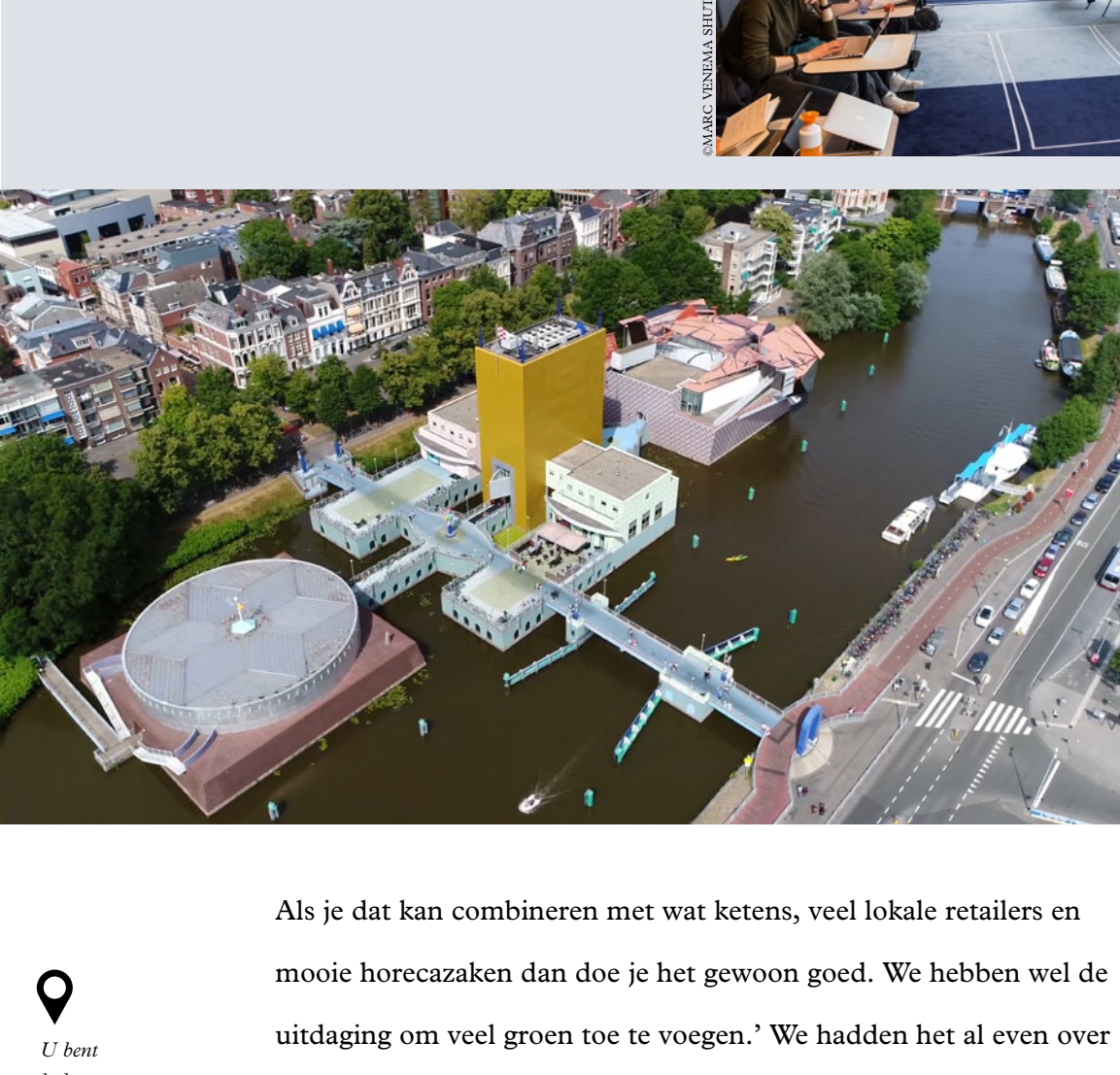
ontwikkelaars en andere ondernemers doen.' We hebben het over duurzaamheid, stadswijken, maar wat is nu het centrale gevoel van Groningen? 'Als kind voelde ik al dat Groningen iets anders is dan de andere steden en dat gevoel moeten we behouden. Daarom vind ik de kenmerkende gele klinker zo belangrijk. Dat je unieke gebouwen hebt zoals een Forum, een Groninger Museum en straks een nieuw muziekcentrum.



Boven en rechts: Forum



Forum



Groninger Museum

Als je dat kan combineren met wat ketens, veel lokale retailers en mooie horecavakanties dan doe je het gewoon goed. We hebben wel de uitdaging om veel groen toe te voegen.' We hadden het al even over de samenwerking en dat blijft natuurlijk een uitdaging. 'Je merkt dat ontwikkelaars vooral zekerheid willen voor de lange termijn.

Daarin trekken we samen op, maar met alle nieuwe regels op het gebied van bouwen en duurzaamheid die steeds veranderen vanuit Den Haag is dat wel eens lastig. We zijn in ieder geval druk aan het kijken welke middelen we hebben om ondernemers te helpen om toch te blijven investeren in tijden van economische onzekerheid.

Het zou bijvoorbeeld goed kunnen werken om garant te staan als gemeente op momenten dat een project nog niet volledig is ingetekend. Dat als een project voor 60 procent is verkocht wij zeggen: ga maar vast bouwen want wij staan garant voor die tien procent.'



U bent halverwege

CHARLES DE PRETER: 'GELUKKIG IS ER SERIEUS GELD GERESERVEERD VOOR HET DOORTREKKEN VAN DE LEJLIJN'

Werken

Voor de wethouder zijn wonen en werken trouwens nauw met elkaar verbonden. In de stadswijken zou ook volop ruimte moeten zijn voor werkplekken. 'Op die manier maak je zo'n stadswijk immers de hele week levendig.' Charles de Preter, consultant bij Cushman & Wakefield, beschrijft de aantrekkelijkheid van Groningen om een kantoor te vestigen op basis van drie B's: beschikbaarheid, betaalbaarheid en bereikbaarheid. 'De beschikbaarheid gaat niet alleen om de locaties, maar ook om de beschikbaarheid van personeel. Een op de vier inwoners van de stad is student en dat merk je aan het vestigingsklimaat voor ICT start ups.'

Qua betaalbaarheid zijn de woning- en huurprijzen voor kantoren natuurlijk beter dan in de Randstad en het derde element is echt een hele belangrijke. 'Gelukkig is er serieus geld gereserveerd vanuit de landelijke overheid voor het doortrekken van de Lelylijn ondanks de bezuinigingen. Wij denken toch dat door het verkleinen van de afstand met de Randstad tot een half uur meer bedrijven het gaan overwegen. Dan zouden veel meer bedrijven zich vestigen langs die Lelylijn.'

Gure wind gunstig

De Preter denkt dat de gure economische wind die over het land raast wel eens gunstig kan uitpakken voor Groningen, juist omdat de bereikbaarheid omhoog gaat en de prijzen nog gunstig zijn. 'Ik verwacht veel van het stationsgebied waar een hele nieuwe wijk komt en er ook ruimte is voor kantoorgebruikers. Maar bij het voetbalstadion van Groningen komt ook 70.000 vierkante meter; een mix van wonen en werken.'

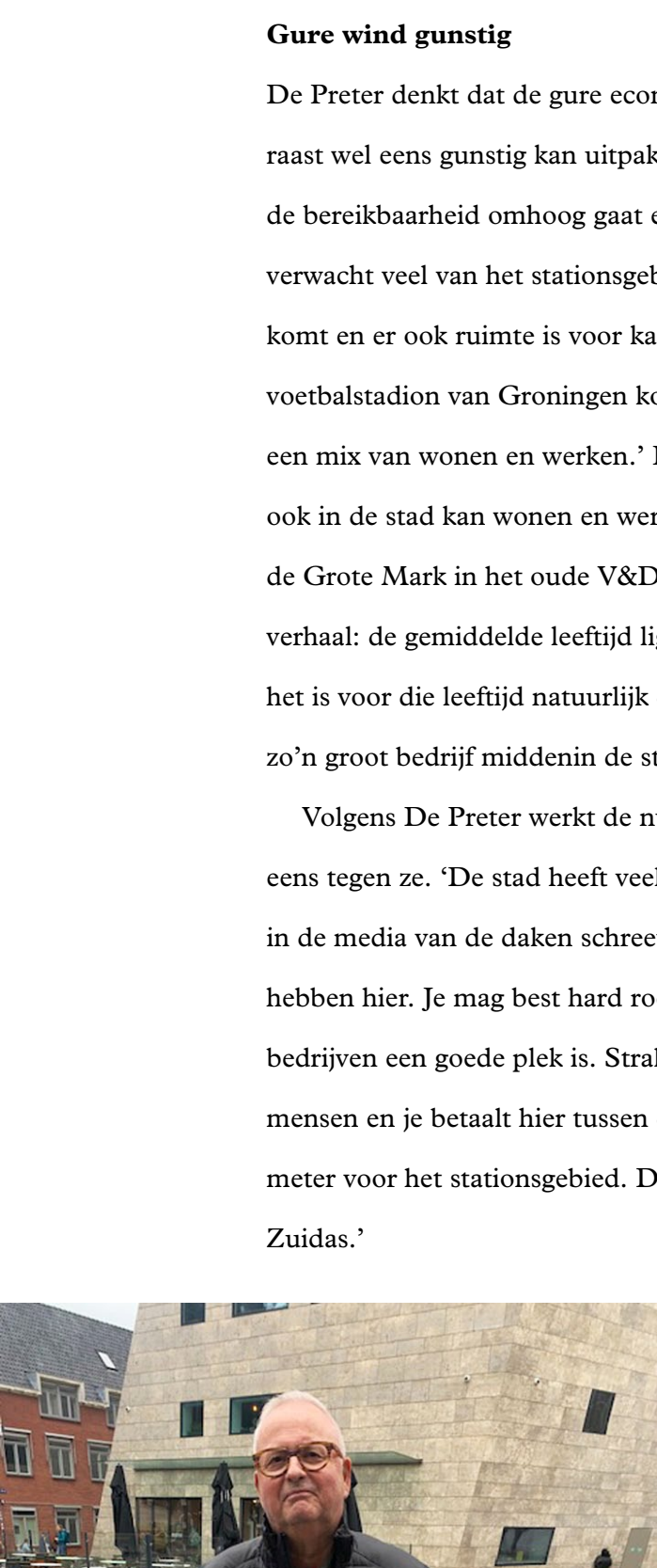
Het mooie aan Groningen is dat je ook in de stad kan wonen en werken. 'Het bedrijf Belsimpel zit op de Grote Mark in het oude V&D-pand. Dat blijft toch een mooi verhaal: de gemiddelde leeftijd ligt daar tussen de 25 en 30 jaar en het is voor die leeftijd natuurlijk de perfecte plek om te zitten. Dat zo'n groot bedrijf middenin de stad zit.'

Volgens De Preter werkt de nuchterheid van Groningers wel eens tegen ze. 'De stad heeft veel te bieden, maar je kan ook eens in de media van de daken schreeuwen dat we het goed voor elkaar hebben hier. Je mag best hard roepen dat het ook voor grote bedrijven een goede plek is. Straks zijn we bereikbaar, zijn er goede mensen en je betaalt hier tussen de 175 en 225 euro per vierkante meter voor het stationsgebied. Dat is ongeveer de helft van de Zuidas.'

Minder winkels

En dan de retail. Natuurlijk zijn er ook in Groningen minder winkels. Dat zie je terug in een consumentenonderzoek door I&O Research. Het aantal vierkante meters in de detailhandel en horeca daalde met ruim 25.000 vierkante meter. De horeca nam de plekken in en er kwamen woningen die leegstand voorkwamen. Retail levert jaarlijks nu net geen 330 miljoen euro op.

Eric Bos, voorzitter van de Groningen City Club, ziet op zich een gezonde binnenstad. De leegstand is inderdaad beperkt, maar uiteraard wordt het wel steeds compacter en is er ook plek voor wonen.



ERIC BOS: 'MET DE ZOVEELSTE H&M MAAK JE HET VERSCHIL NIET'

'Corona leerde ons dat het belangrijk is om te zoeken naar een eigen identiteit. Het grootwinkelbedrijf hoeft niet meer overal een vestiging of ze schalen af in het aantal vierkante meters. Tegelijk zie je de horeca en cultuur toenemen.' Bos legt uit welke positie Groningen daarin inneemt. 'Vergeet ook niet dat slechts 15 procent van alle retail omzet online plaatsvindt en dus is het winkelen niet dood. Natuurlijk verandert de binnenstad wel van place to buy naar place to be. Bij V&D kwamen 30.000 bezoekers per week en dat is overgenomen door Het Forum waar de bibliotheek, theater en de bioscoop zitten. Je maakt op een andere manier van de binnenstad gebruik en het gaat erom dat je mensen kan verleiden om te blijven.' Bos denkt dat het geheim van een goede binnenstad de samenwerking is tussen de verschillende partijen; retailers, cultuur aanbieders, ontwikkelaars en de lokale overheid. 'Je hebt allemaal het belang dat je wil dat zo veel mogelijk mensen bij jou op bezoek komen. Dan moet je zorgen voor goede parkeerplaatsen, goed OV en het perfecte aanbod. Op die manier kan je samen de stap naar de toekomst zetten.' Belangrijk daarbij is dat je de lokale eigenheid koestert. 'We hebben veel winkeliers met een lokale identiteit en dat gaat de reden worden dat mensen graag naar Groningen komen.' Bos denkt dat het belangrijk is om de verbinding tussen de binnenstad en de omliggende wijken te maken. 'Dat zie je aan de Diepenring wat een soort Rambblas aan het worden is. Zelfs de parkeergarage aan het Boterdiep leek soms ver weg, maar dat is geen probleem meer. We moeten met elkaar mensen naar Groningen halen en dan gaan mensen echt ook wel naar de winkels. Met de zoveelste H&M maak je het verschil niet.'

Er gebeurt dus genoeg in Groningen. Er zijn volop plannen om te bouwen en in de binnenstad wordt hard gewerkt aan de nieuwe mix van wonen, werken, winkelen en ontspannen die mensen naar de stad moeten brengen. Het kernwoord is misschien wel 'verleiden' de komende jaren.