

Meerjarenprogramma's Stadsontwikkeling 2021-2024, hst 3 Wonen (raadsvoorstel 9-12-20) en Prestatieafspraken 2021 tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente (collegebrief 17-12-2020)

Voorzitter: K.W. van Doesen-Dijkstra (D66)

Aanwezig: de dames A.M.M. Schoutens (GroenLinks), I. Jacobs-Setz (VVD), T. Moorlag (ChristenUnie) en de heren M. van der Laan (PvdA), H.P. Ubbens (CDA), V. Huisman (100% Groningen), R. Stayen (Stadspartij), D. Ram (PVV)

College: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Namens de griffie: A. Weiland

00:18:38

Voorzitter: Welkom allemaal, mensen thuis die naar ons kijken en digitale raadsleden die aangesloten zijn. Zoals Lieke Schouten, Herman Pieter Ubbens en Maarten van der Laan en mensen hier in de zaal. Wij hebben een meningvormende sessie over het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling, hoofdstuk drie: Wonen en Prestatieafspraken tussen woningbouwcorporaties, huurdersverenigingen en de gemeente. Vorige week zijn we uitgebreid technisch bijgepraat in een beeldvormende bijeenkomst over dit hoofdstuk. Wij hopen dat al die technische vragen losgelaten kunnen worden en wij ons kunnen concentreren om politiek met elkaar in gesprek te gaan, en met het college over de voorgestelde lijn en prioriteiten. Daarnaast bespreken we ook de prestatieafspraken waar de SP u een aantal vragen over heeft gesteld. Het presidium heeft vanmiddag besloten dat dit raadsvoorstel een collegebrief wordt. Dus we gaan dat ook als zodanig bespreken. En de bespreking, stel ik, voor dat dat in één ronde wordt gedaan. En u heeft daar per fractie vier minuten voor. Ik kijk even rond of dat allemaal goed geland is, want ik ben wel een strenge Voorzitter vandaag. Maar eerst hebben wij nog twee insprekers die zich hebben gemeld. De heer Jongman als voorzitter van de Groningse Studentenbond en de heer Eskes. En die wil ik graag eerst het woord geven. Meneer Jongman, wilt u eerst het woord voeren? U heeft drie minuten om hier het woord te voeren. U kunt uw geluid ook wat zachter zetten, maar dan ga ik nu eerst naar de heer Eskes, die ik graag het woord wil geven.

00:21:08

De Heer Eskes: Mijn bijdrage gaat over de sloop van het historisch interieur, wat wij als buurtbewoners in de Schilderswijk en ook de andere buurten, met bouw rond 1900 of ouder zien. Dat is dat er bij de ombouw naar zelfstandige appartementen van studentenhuizen, historisch interieur verdwijnt. En het wordt ook niet hergebruikt, maar het verdwijnt echt in containers. Tevens heeft dat tot gevolg, dat het aantal wooneenheden afneemt en ook de netto beschikbare ruimte na ombouw tot appartementen neemt af. Omdat alle gedeelde zaken worden gedupliceerd. En ook is het aantal panden wat voor verhuur in gebruik is hoog

en zorgt de ombouw ervoor dat de traditionele gezinswoningen, die als onzelfstandige kamerverhuur in gebruik zijn, ook niet meer naar een gezin kunnen met zes keukens, douches en toiletten. En daarnaast wordt bij de sloop ook de schoorstenen en de tussenmuren hardhandig verwijderd, wat schade bij de omwonenden veroorzaakt door trillingen, wat ze scheuren in plafonds oplevert. Wat wij graag zouden willen zien, is dat de interieurs een beschermde status zouden krijgen. Dat deze niet zomaar in containers verdwijnen en ook dat gekeken wordt naar het financieel voordeliger zijn van de huidige plaatsvindende sloop. Omdat er voor de zelfstandige woningen met huurtoeslag veel hogere inkomsten te halen is door de huiseigenaren, dan aan huiseigenaren die graag de historie willen behouden en niet willen verbouwen naar zelfstandige wooneenheden. En wij zouden ook willen kijken naar, dat als er dan verbouwd wordt, dat het niet in containers belandt, maar op z'n minst naar monument en materiaal gaat. Maar het liefst natuurlijk dat er zo min mogelijk wordt aangepast. Dus dat niet alle deuren en plafonds gesloopt worden, maar echt heel selectief gekeken van, wat kan niet anders. Dan in plaats van voor het gemak alles eruit te halen. Dat was mijn bijdrage.

00:23:43

Voorzitter: Fijn, dank u wel voor duidelijke bijdrage. Ik kijk even rond wie nog vragen aan u wil stellen. De heer Duits wil nog een vraag aan u stellen meneer Eskes.

00:23:56

De heer Duit: Voorzitter, ik ben heel benieuwd welke redenen u ziet voor deze verbouwingen en sloop. Kunt u daar meer over zeggen?

00:24:05

De Heer Eskes: De hoofdzakelijke reden lijkt te zijn dat huurtoeslag een mogelijkheid is om na de verhuur veel hogere huurinkomsten te krijgen. Dat lijkt de hoofdzakelijke motivatie voor de huiseigenaren, om de meeste huurders uit hun pand te halen, of als ze vanzelf vertrekken. En de kamerverhuur leeg te laten, om dan deze ombouwt te kunnen doen, om daarna met de huurtoeslag, ook vanaf de belastingen, veel hogere inkomsten te genereren door deze panden.

00:24:54

Voorzitter: Ja, het is duidelijk dank u wel. Ik zie dat heer Dijk nog een vraag heeft.

00:24:58

De Heer Dijk: Dank u wel Voorzitter. Ik heb u ook eerder al aan de telefoon gesproken, over de Schildersbuurt. Kunt u ook aangeven of u contact heeft met andere bewoners uit andere wijken en welke dat dan zo ongeveer zijn? Dat zou ook wat verhelderend werken.

00:25:13

De Heer Eskes: In principe hebben we dergelijke verbouw gelocaliseerd in de hele stad. Het is het geconcentreerd op waar veel kamerverhuur is, en wij letten dan met name op de echte mooie, historische interieurs met rijkversierde stucplafonds en handgemaakt houtsnijwerk. Maar we zien het eigenlijk in de hele stad. Ik heb bij de officiële bekendmakingen een lijst van vorig jaar opgesteld, van waar deze verbouw heeft plaatsgevonden. Dat zijn er ruim honderd in alle oude wijken. En daar hebben wij ook regelmatig omwonenden over gesproken, die dat zonde vinden. Die dat zien gebeuren.

00:26:09

Voorzitter: Dank u wel. Ik wil dan nu even het woord geven aan Marinus Jongman.

00:26:21

De Heer Jongman: Dank u wel Voorzitter. Ik ben hier vandaag namens de Groninger Studentenbond, want vandaag wordt ook de Monitor Jongerenhuisvesting besproken. En daar heb ik vanzelfsprekend een mening over. Allereerst wil ik de cijfers waarop de Monitor is gebaseerd even benoemen. De universiteit heeft aangegeven te verwachten te groeien tot 35.000 studenten in 2025. Maar inmiddels weten we dat dit onzin is, want ze zitten nu al op meer dan 36.000 studenten en ze verwachten nog verder te groeien. Dus waarom zijn er dan voor deze monitor verouderde cijfers gebruikt, als dit al bekend was? Cijfers die de realiteit ook nog eens structureel onderschatten. Want in 2017 was het namelijk de ambitie van de universiteit om niet verder te groeien dan 30 000 studenten. En kijk eens waar we nu staan. Vervolgens, de monitor stoelt voor een belangrijk deel op de Kences Monitor Jongeren Studentenhuisvesting. Hierin geven zij aan dat er landelijk een tekort zou zijn van 22000 studentenkamers. Maar het Ministerie van Binnenlandse Zaken, zei in het voorjaar nog dat er een tekort was van 40.000 studentenkamers. Het is nog niet duidelijk waar het verschil zit. Maar wij maken ons zorgen. Waarom is er gekozen voor het lagere getal van Kences en niet voor het hogere getal van Binnenlandse Zaken voor de prognoses? Dan komen we bij het kamertekort. Want een kamertekort is er zeker. Voor elke advertentie komen er in september nog steeds honderden reacties. Dus waarom is de gemeente dan bezig kamers te laten ombouwen naar studio's en appartementen, waardoor de kamers verdwijnen? Ze worden als het ware weggetoverd. Waarom doen we dit als wij ieder jaar in september bang zijn dat studenten op straat moeten slapen? We organiseren noodopvang, terwijl wij aan de achterkant onze eigen huisvestingscapaciteit voor die studenten aan het afbreken zijn. Maar u denkt wellicht: 'Het valt toch wel mee?' Als er in 2020 al richting de honderd kamers verdwijnen, wat al een stijging is ten opzichte van de vorige jaren, en er in november en december nog tientallen vergunningsaanvragen zijn binnengekomen die nog niet afgehandeld zijn, dan concluderen wij dat er een sterke stijgende lijn in zit ten opzichte van vorig jaar. Moet er dan niet nu een streep worden getrokken? Wat ons betreft is dit het moment om te zorgen dat het geen probleem wordt. Als er nu geen maatregelen genomen worden om deze afbraak te limiteren of te beteugelen, zitten we over twee jaar in de raadzaal de wethouder te vragen hoe het toch zover heeft kunnen komen? Wat voor maatregelen dan? Bij onttrekkingsvergunningen was het mogelijk om te stoppen met vergunningen afgeven. Dat zou je hier ook kunnen doen. En in 2016 zijn beleidsregels gewijzigd, waardoor het hele circus mogelijk is geworden, geeft de wethouder aan. Zou je dat dan niet kunnen terugdraaien? Je zou zelfs in de voorwaarden van de vergunning onmogelijke eisen kunnen stellen. Opties om dit aan banden te leggen zijn er dus. Dus wat wij zeggen: 'Stop ermee of hanteer een maximum aantal per jaar.' Onze oproep aan u, de gemeenteraad, is dan ook: 'Beteugel dit probleem en voorkom dat dit een groot probleem wordt.' Dus samenvattend Voorzitter: de keuze voor cijfers blijkt subjectief, want hier wordt er gekozen voor het lagere tekort van Kences. De cijfers voor toekomstige studentenaantallen zijn verouderd en onderschatten stelselmatig de realiteit en de gemeente voert beleid wat bijdraagt aan het kamertekort. Dank u wel.

00:29:44

Voorzitter: Dank u wel. Zijn er nog vragen aan de heer Jongman? De heer Hekkema van de Partij voor de Dieren.

00:29:55

De Heer Hekkema: Ja, dank u wel Voorzitter. Ik zou de heer Jongman willen vragen of hij naast de afname van het aantal kamers ook problemen ziet op het gebied van de betaalbaarheid van die studio's. Want ons bereiken nog best wel vaak verhalen over dat de studenten onder de drieëntwintig geen recht hebben op huurtoeslag. Dus eigenlijk zo'n studio niet eens kunnen betalen, wat nog verder druk zet op het aantal betaalbare kamers in deze stad.

00:30:20

De Heer Jongman: Ja, als ik meer dan drie minuten had gehad, had ik daar ook zeker nog over uit willen wijden. Dankjewel voor de vraag. We maken ons zeker zorgen. Uit dezelfde monitor van Kences staat namelijk ook onder andere dat de woonload, dus het percentage van het besteedbaar inkomen van studenten dat wordt besteed aan woonlasten voor 1- en meer kamerwoningen, studio's en appartementen, richting de vijftig procent gaat. Dus vijftig procent van elke cent die een student heeft, gaat al bij dat soort woningen naar de verhuurder. En daarbij is het besteedbaar inkomen ook nog eens voor het grote deel een lening. Dit steekt studenten steeds verder in de schulden, als we zo doorgaan.

00:31:07

Voorzitter: Fijn. Dank u wel ja. Dan dank ik beide sprekers hartelijk voor hun toevoeging aan deze vergadering. En dan ga ik even kijken naar mijn collega raadsleden. Wie kan ik het eerste het woord geven? De heer Duit.

00:31:30

De heer Duit: Ja, dat is wel zo makkelijk als we het toch al over studentenhuisvesting hebben. Want in de Monitor Studentenhuisvesting van Kences, komt inderdaad naar voren dat studenten graag een meerkamerwoning met een groot woonoppervlak op een A-locatie met lage woonlasten willen hebben. Want Voorzitter, dat willen we natuurlijk allemaal wel. Maar wat het college gemakshalve weglaat, is dat deze vraag in de monitor gepaard ging met het zinnetje 'zonder rekening te houden met extra woonlasten.' Oftewel, vul de vraag in zonder dat je na hoeft te denken over geld. En natuurlijk kiest iedereen dan voor een grote woning op een A-locatie. Natuurlijk wil je dan een huis met alles voor jezelf. Maar is het dan ook raadsel hoe het college zich op dit punt op de monitor kan baseren? Als we verder kijken zien we namelijk dat een grotere woning gemiddeld hondervijftig euro duurder is, waar studenten maximaal hondertwintig euro meer uit willen geven. Nog los van of ze dat kunnen. Het bouwen van meer zelfstandige woonruimte is dus eigenlijk helemaal niet slim. Het enige wat we doen is studenten in, voor hen veel te dure, huizen stoppen die inherent gaan leiden tot een hogere studieschuld. Dat moeten we dus niet willen. De conclusies die getrokken worden omtrent de motie: een grote stad hoeft geen eenzaamheid te betekenen, is wishful thinking en cherry picking, excuse my English uit de Kences monitor. Als het college echt wil kijken en wil weten waar studenten naar op zoek zijn, moeten ze qua huisvesting eens een ronde gaan doen bij studentenhuisvesting, dus studentenhuizen. En vragen hoeveel reacties ze krijgen op een gemiddelde kamer die ze op Kamernet zetten. En dan ook vooral vragen, hoelang die op Kamernet gestaan heeft. Want soms heb je binnen

drie uur honderd reacties en dan haal je hem er weer af. Voorzitter, ik maak geen grap als ik zeg dat dat er tientallen en soms meer dan honderd zijn. Dat zijn feiten en dat zijn echte aantallen. Dat geeft aan welke woningen studenten echt zoeken. In de technische sessie bleek dat deze informatie niet bekend is en dat er ook niet gesproken is met studenten zelf. Onze oproep is dus: 'Ga eens praten met die studenten en ga als een malle huizen met gedeelde voorzieningen bouwen.' Is het college bereid dat te doen? Of in ieder geval de juiste informatie in te winnen. Na vele jaren weer eens zelf onderzoek te gaan doen naar de stand van jongerenhuisvesting in Groningen? Daarover graag een reactie van het college. Daar komt bij, dat er maar één groep is die echt baat heeft bij dat we meer zelfstandige woonruimten creëren, onder andere door het ombouwen van kamers. Een zelfstandige woonruimte levert namelijk veel meer op dan een kamer. Dat is voor velen alleen betaalbaar, doordat ze huurtoeslag aan kunnen vragen. Voor de goede orde, zelfstandige woonruimten zijn na aftrek van huurtoeslag, dat allemaal verdwijnt in de zakken van de verhuurder, nog altijd honderdvijftig euro duurder dan zelfstandige woonruimte. Dus het enige wat we aan het doen zijn met het creëren van zelfstandige woonruimte, is iedereen in Nederland op kosten jagen om de zakken te vullen van een aantal mensen die heel veel geld in stenen hebben zitten. En wij maar denken dat hier een college zitten. We creëren dus een zeer onwenselijke situatie. Geld dat we landelijk in zorgm sportcultuur, noem het maar op zouden kunnen steken, gaat naar vastgoedbezitters. Is het college het met ons eens, dat een onwenselijke situatie is. Een specifiek pijnpunt blijft de ombouw van woningen. En daar had de heer Eskes het net al over. Ik wil een voorbeeld geven van een reactie van een student die wij ontvangen hebben, waarvan het huis omgebouwd is. 'In mijn studentenhuus wilde woonbaas gedeelde zaken zoals aanrecht, gootsteen, keuken, kookplaat, allemaal binnen de ruimte van mijn huidige kamer proppen. Dat ik daardoor enorm achteruit ga in netto beschikbare ruimte en de helft van mijn meubilair niet meer in mijn kamer past, was niet zijn probleem. Officieel zou ik er zelfs op vooruitgaan, omdat ik een volstrekt nutteloze entree erbij krijg. Dat het aantal bewoners van ons huis daalt door deze buitengewoon inefficiënte wijzigingen, is ook bizar gezien de wachtlijsten voor woningzoekenden. Gezellig samen koken in een kleine ruimte is er straks niet meer bij. De droger en de vaatwasser wil hij laten vervallen, omdat daar in een nieuwe opzet simpelweg geen plek meer voor is. Tevens vervalt het dakterras, want dat gaat exclusief bij een andere kamer horen en wordt ontoegankelijk voor overige huisgenoten. De klassieke versieringen in het huis gaan er allemaal uit en daar komt niks voor in de plaats. Dan denk je, de huurprijs zal wel flink omlaag gaan vanwege al deze nadelen? Maar nee, die gaat uiteraard omhoog.' Maar Voorzitter, dit voorbeeld staat niet op zich. Het moge duidelijk zijn: 'Ombouw is in vele gevallen alleen, echt alleen, in het voordeel van de verhuurder.' Hij of zij vangt meer geld ten koste van huurtoeslag, bewoners en zelfs de gemeente die het aantal wooneenheden daardoor naar beneden ziet gaan. Voorzitter, het liefste zien wij daarom dat men per direct stopt met het uitgeven van vergunningen voor ombouw. Maar geef op z'n minst dan, als dat niet lukt, alleen vergunningen uit als het gaat om woningen waar overlast is, om dit terug te dringen. En trek dan de grens. Stel een maximum aantal ombouwingen per jaar in, om te zorgen dat het doel van vier á vijfduizend extra wooneenheden in 2025 het daadwerkelijk gaat redden. Dan laat ik het aantal studenten aan de woorden van de heer Jongman. En wil ik de wethouder vooral nog even vragen om terug te komen op de voorstellen van de heer Jongman die hij gedaan heeft in zijn bijdrage. En dan hou ik het daar bij.

00:36:29

Voorzitter: Dank u wel. Wie kan ik het woord geven? De heer Huisman van 100%.

00:36:34

De Heer Huisman: Ja, dank Voorzitter. Ook dank aan de insprekers. Als eerste wil ik graag u en de andere fracties nog een gelukkig nieuwjaar toewensen. Daar heb ik nog niet de kans gehad. En laten we hopen dat we in de loop van het jaar allemaal gevaccineerd kunnen worden, zodat we elkaar weer vriendelijk kunnen omhelzen. Ik wil in mijn woordvoering graag de standpunten van 100% Groningen verkondigen en daarin hoop ik ook tegemoet te komen aan het agenderingverzoek van de SP. 100% Groningen is groot voorstander van het realiseren van zoveel mogelijk sociale huurwoningen. We vinden het dan ook jammer dat de verwachte realisatie van het aantal sociale huurwoningen dit jaar niet wordt gehaald. Wij pleiten voor het bevriezen van de huurprijzen, vanwege de huidige coronacrisis die ons allemaal in de portemonnee raakt. En naast een verhoging van de gemeentelijke lasten, is het heel lastig om uit te leggen aan mensen of aan bewoners van sociale huurwoningen dat ook nog eens hun huur omhoog gaat. Helemaal in coronatijd. Daarnaast is nieuwbouw erg belangrijk, maar er moet ook genoeg aandacht blijven voor bestaande woningen. Woningcorporaties moeten dus gedwongen worden om bestaande huurwoningen bij erge overlast beter te isoleren. Daarnaast moeten bestaande woningen ook sneller geïsoleerd en verduurzaamd worden. 100% Groningen vindt het fijn dat we met verduurzamen bijdragen aan een beter milieu. Maar het allerbelangrijkste vinden we natuurlijk dat mensen er financieel op vooruitgaan door een lagere energierekening dan woning.

00:37:54

Voorzitter: Meneer Ubbens, u heeft een vraag aan de heer Huisman?

00:37:59

De Heer Ubbens: Ja. Ik kan op zich het pleidooi wel volgen; geen huurverhoging, meer investeren in verduurzaming, lagere woonlasten. Maar waar moeten we de coöperaties en de coöperatie-afspraken, dan wordt communiceren [onhoorbaar]? Je kan het geld daar uitgeven, je kan het daar uitgeven, maar je kunt het niet twee keer uitgeven. Waar moet dat ten koste van gaan? En waar moet het geld, bijvoorbeeld als we de woonlasten niet gaan verhogen, dan zou de investeringscapaciteit van de woningbouwvereniging naar beneden gaan. Bent u daar dan voor of heeft u een ander voorstel?

00:38:34

De Heer Huisman: Dat is een hele goeie vraag. Daar zou ik zo niet 1-2-3 uit het antwoord op weten. Daar moet ik echt nog even goed over over nadenken. Het spijt me.

00:38:43

Voorzitter: Gaat u verder.

00:38:45

De Heer Huisman: Dan Woningnet Voorzitter. De wachtlijsten op Woningnet zijn nog erg lang. Voor een redelijke gezinswoning moeten woningzoekenden soms meer dan zeven jaar wachten. Er worden wel elk jaar meer dan twintig euro aan kosten in rekening gebracht. Andere gemeenten hanteren een lager tarief. Amsterdam hanteert bijvoorbeeld maar acht euro per jaar. Wij vinden het niet kunnen dat er elk jaar dat je ingeschreven staat, kosten in rekening worden gebracht bij Woningnet. Wij pleiten daarom voor eenmalige kosten te

betalen bij de inschrijving. En daarna betaal je alleen nog een keer als je een woning gevonden hebt en je daardoor weer zelf opnieuw inschrijft in Woningnet. Dan nog de studenten. Studenten worden de dupe van de crisis op de woningmarkt. Daar hebben we net al een aantal voorbeelden van gehoord. Studenten zijn ook vaak aangewezen op huisjesmelkers en malafide verhuurmakelaars, omdat ze door hun leeftijd nog te weinig punten hebben gespaard op Woningnet. Zoals ik al aangaf, dit is op te lossen door frontaal in te zetten op realiseren van meer sociale huurwoningen. Er werd al eerder geopperd te bouwen, bouwen, bouwen. Daarnaast heeft 100% Groningen nog twee aansluitende vragen aan de wethouder. Wij hebben begrepen dat de stadsmaden aan de Sint-Petersburgsweg een maand extra hebben gekregen om te vertrekken naar een andere locatie. Dat is fijn, maar de alternatieve locatie is nogal onveilig door hoogspanningsleidingen. De stadsmaden leven nu enigszins in onzekerheid. Dus kan de wethouder ons meenemen in hoe de komende weken er nu uit gaan zien voor de stadsmaden? Wij missen namelijk perspectief in het beleid van de gemeente. Als laatste hebben we gelezen dat het realiseren van tweehonderd nieuwe sociale huurwoningen in 2021 niet gaat lukken. Maar dat in 2022 het doel wel wordt gehaald. Betekent dit, dat de woningen die dit jaar niet worden gerealiseerd er volgend jaar nog extra bijkomen? Of blijft het aantal verwachte sociale huurwoningen in 2022 hetzelfde? Dank u wel. Dat was het.

00:40:37

Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk even rond. Wie wil het woord voeren? De heer Stayen.

00:40:45

De Heer Stayen: Dank u wel Voorzitter. Dit is de uitwerking van de Woonvisie, en dan vooral eigenlijk van de al lopende activiteiten. Er wordt nu ingezet op een netto groei van gemiddeld tweehonderdveertig sociale huurwoningen per jaar. Dat lijkt mooi, maar hoeveel is er nu eigenlijk echt nodig om zowel aan de toenemende vraag te voldoen en de grote achterstand weg te werken? En wanneer verwacht het college dat dit bestand dan volledig op peil is? Want ook het prestatieakkoord is hier niet erg duidelijk over hoor. Ik hoor weer getallen van 2025, maar er zou daarna nog meer moeten gebeuren, dus dat willen we graag wel eens een keer duidelijk hebben. Dan het nieuwe toezeggingsysteem wat eraan moet komen. Dat moesten waarnemers gaan bewijzen. Maar het lijkt een verbetering ten opzichte van het oude puntensysteem. Alleen heeft het Stadspartij wel haar bedenkingen bij het lootjes instrument. Een basis levensbehoefte, zoals een dak boven je hoofd, moet toch eigenlijk geen kansspel worden. En Voorzitter woningnood. Die is er niet alleen in de sociale huursector. Ook de midden huursector en de betaaldbare koopwoningen zijn vastgelopen. En vooral de middenklasse inkomens, meestal gezinnen met kinderen, worden zo eigenlijk uit de stad verdreven. Voor deze groep zijn de plannen van dit college ook niet erg concreet. Dat moet veel harder worden vastgelegd, zowel in aantallen als in een tijdsplan. Voorzitter, passende nieuwbouw in de dorpen is al jaren een slepend probleem. Woorat door de opstelling van de provincie heeft dit heel lang stil gestaan. Nu lijkt er weer enige beweging in te komen en is er een globaal toetsingskader opgesteld. Vraag is, zijn de bewoners van die dorpen en hun organisaties betrokken geweest bij het opstellen van dit toetsingskader? En hoe en met wie wordt dit nu verder uitgewerkt en op welk niveau geïmplementeerd? Want wij, de Stadspartij, zien nog steeds niet hoe er nu ineens, ondanks de provinciale regels, wel bijgebouwd kunnen worden in die dorpen. De gemeente noemt dat een uitdaging. Maar een

uitdaging is geen bouwvergunning en je kan er al helemaal niet in wonen. Dan de jongerenhuisvesting. Om woonruimte te onttrekken voor opsplitsing van panden in kleine eenheden, worden geen vergunningen meer verstrekt. De stad heeft gelukkig zijn maximum bereikt. Maar nu worden onzelfstandige kamers juist omgezet in kleine zelfstandige wooneenheden voor één à twee personen. En we zien hierbij wel een groot gevaar voor de soms zeer fraaie historische interieurs van de oude panden. Dat is daarnet ook al gezegd. Daar wordt rücksichtslos weggebroken en in de container gemikt. De buitengevels van al die panden worden goed beschermd, maar dat verliest veel waarde als je van binnen alleen nog maar een lege huls overhoudt.

00:43:34

Voorzitter: Meneer Stayen, u heeft een vraag van heer Dijk.

00:43:39

De Heer Dijk: Voorzitter, bij het vorige onderwerp hadden de heer Stayen en ik een heel klein debatje over waar de overheid wel of niet zou moeten ingrijpen op de markt. En dan is mijn vraag, want het was een onduidelijk antwoord: 'Vindt de heer Stayen dat de overheid hier hard moet ingrijpen op een markt die historische panden verkwanseld?'

00:43:59

De Heer Stayen: In elk geval denk ik dat de overheid hier inderdaad meer regelend moet optreden. Zoals ik ook al in het vorige debat zei: 'Wij zijn niet overal tegen die dingen, maar we vinden wel dat je niet moet groeien naar een totaal door de overheid geregelde omgeving. Voorzitter, ik kom tot mijn slot. In dit programma is heel veel aandacht voor duurzaamheid en kwaliteit. Dat is goed, maar dat betreft hoofdzakelijk de nieuwbouw. Juist in de wat oudere bestaande huizen is de woonkwaliteit soms ver te zoeken. Denk maar aan vocht- en schimmelproblemen die in relatief veel woningen voor een ongezond binnenklimaat zorgen. We komen in dit plan eigenlijk niets tegen, hoe dit aangepakt gaat worden. En ook in de prestatieafspraken met de corporaties missen wij inderdaad het echt verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Tot zover. Dank u wel.

00:45:05

Voorzitter: De heer Hekkema, van Partij voor de Dieren.

00:45:11

De Heer Hekkema: Dank u wel Voorzitter. Het afgelopen half uur is het echt alleen maar over betaalbaarheid gegaan, het aantal sociale huurwoningen dat wel of niet gerealiseerd is, historische interieurs die worden gesloopt. Ik hoef die woorden en mijn vragen ook eigenlijk dan niet te herhalen. Maar wat ik nog wel aan het college wil vragen, als je kijkt naar wat er de afgelopen maanden al in het afgelopen jaar is opgeleverd aan woningen, dan gaat het vooral om middeldure huurwoningen, wat het college ook stimuleert. De bouw van deze middeldure huurwoningen. Maar in mijn optiek kan je eigenlijk spreken van dure huur. Het zijn vaak woningen, als je bijvoorbeeld kijkt naar de woningen bij Kempkensberg, huren die uitschieten tot twaalfhonderd per maand. Als je dan kijkt naar de woonlasten die mensen daarbij hebben per jaar, dan krijg je echter een aanzienlijk bedrag, dat heel veel mensen eigenlijk niet kunnen betalen in deze stad en vooral in een stad waar heel veel behoefte is aan sociale huurwoningen met een betaalbare huur. Dat is eigenlijk een vraag die ik heb. Dan ga ik even over naar mijn woordvoering over het meerjarenplan. Wat ik belangrijk vind

in het meerjarenplan, is dat het ook gaat over natuurinclusief bouwen. Volgende week bespreken we ons initiatiefvoorstel dat wij samen met D66 en GroenLinks hebben ingediend. Het is ontzettend belangrijk dat we ook natuurinclusief bouwen, koppelen aan natuurinclusief wonen. Want het gaat natuurlijk niet alleen om de groene gebouwen zelf, maar ook de leefomgeving waar mensen een dagelijks bestaan hebben. En een groene omgeving draagt gewoon bij aan gezondheid en aan allerlei andere interessante en goede ontwikkelingen. En dan heb ik eigenlijk één vraag voor het college, wat gaat ver de binnenstad zelf. Als we kijken naar de leegstand die misschien als gevolg van de coronacrisis verder gaat oplopen, dan gaat het misschien om kantoorpanden waar het gaat om mensen die vaker thuis gaan werken straks. Ik heb vorige week een mooi artikel gelezen in Het Financieele Dagblad van Eva Gaaff, waarin ze eigenlijk pleiten voor het sterker inzetten op woningsplitsing, renovatie en transformatie. Het gaat over het anders nadenken over ruimte en gebruik. Mijns inziens zou dat ook in de binnenstad en daarbuiten kunnen zorgen voor kwalitatieve en duurzame woonruimte. Ik heb daarom één concrete vraag aan de wethouder. Het is misschien een tikkeltje op de zaken vooruitlopen en in zekere zin ook wel triest. Maar als er straks vanwege die leegstand, meer kantoor en winkelruimte leeg komt te staan, zou dat dan een mogelijkheid zijn om die duurzaam te renoveren? En bijvoorbeeld sociale woonruimte of creatieve broedplaatsen te realiseren?

00:47:50

Voorzitter: Meneer Dijk, u heeft vast een vraag.

00:47:54

De Heer Dijk: Dat klopt Voorzitter. Ja, goed punt. Ik zou u heel graag willen vragen, mijn collega Bob de Greef, is bezig met een initiatiefvoorstel op precies dit punt of in het verlengde daarvan. Ik zou u graag willen vragen om met hem contact op te nemen en dit punt verder uit te werken. Volgens mij was er ook voor de coronacrisis al leegstand hier en daar. Ik denk dat het goed is dat we geen leegstand toestaan in onze binnenstad.

00:48:22

Voorzitter: Meneer Duit, u wilt nog een duit in het zakje doen.

00:48:25

De heer Duit: Ja, ik zou de heer Hekkema willen vragen, als hij de uitnodiging krijgt vanuit de SP of hij die uitnodiging door zou willen sturen?

00:48:32

Voorzitter: Nou, daar kan ik zeker bevestigend op reageren. Ik denk dat het superbelangrijk is, om als die leegstand zich straks verder voordoet, te kijken hoe wij circulair kunnen renoveren en ook met gerecycleerde materialen. Want dat draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort en ook aan het creëren van meer leefbaarheid in de binnenstad, als er straks meer leegstand gaat optreden. Dank u wel Voorzitter daar wilde ik het bij laten.

00:49:00

Voorzitter: Fijn, dank u wel. De heer Rustebiel, D66.

00:49:06

De Heer Rustebiel: Ja, dank u wel Voorzitter. Toen ik onlangs over de Johan van Zwedenlaan fietste, zag ik tot mijn grote vreugde dat de grondwerken voor het nieuwbouwgebied de Suikerzijde zijn begonnen. En vorige week hebben wij als gemeenteraad een inblikje

gekregen in de prachtige plannen die daar plaats gaan vinden. Misschien dat er niet alleen gebouwd gaat worden aan de woningen die we nodig hebben, maar het is ook een plan waarin wij groen terug zien komen. Sport, mobiliteit, het is echt een schoolvoorbeeld van goede planvorming. Tegelijkertijd constateerden wij vorige week bij de technische sessie, dat aan werd gegeven dat de helft mogelijk vertraagt naar 2023 of 2024. En daar keken wij wel heel erg van op. Wij vinden ook dat het bestemmingsplan uit 2009 dat dat opnieuw bekeken moet worden. Want we willen nu voorzieningen in wijken, sport, winkels, groen erbij. Alleen dit had naar onze mening toch eigenlijk wel al gedaan kunnen worden. We zijn benieuwd naar een duiding van het college over waarom deze plannen lijken te vertragen. Dat is de indruk die mijn fractie kreeg. Want als ik zo naar die gebieden kijk, dan lijkt het er haast wel dat die vlakke polders van de held zich makkelijker lijken te lenen om wat meer snelheid te maken op de woningbouwproducties dan het toch best wel complexe terrein van de Suikerzijde. Benieuwd naar een antwoord van het college. Nou ja, we zien dat natuurlijk veel gebouwd wordt in een stad en we zien ook dat het moeilijk is dat het niet lukt om doelstellingen te halen. Maar goed, wij denken niet dat het college daarin iets te verwijten valt. De energie zit er goed op en de marktomstandigheden zijn natuurlijk heel erg ingewikkeld. We zijn ook blij dat onze motie voor [onhoorbaar], het college zegt: 'Eigenlijk drukken we dat nu al onder de aandacht bij ontwikkelaars.' En wij zijn natuurlijk benieuwd naar de verdere uitwerking daarvan rondom de zomer. Het is gewoon goed dat corporaties nu de wil en ook de mogelijkheid hebben gekregen, om voor dit segment te gaan bouwen. Want de markt die bedient deze doelgroep niet automatisch, omdat ze gewoon vaak meer kunnen cashen als ze voor het hogere segment bouwen. Dus daarom hebben wij ook gezegd van, daar moet de gemeente aandacht voor organiseren. Tot slot zijn wij nog wel benieuwd naar wat verdere specificaties van die woningen die dan gebouwd zijn. En of er op termijn meer informatie te delen valt over de marktvraag. Want bij de uitwerking van onze motie staat van, we kennen de marktvraag nog niet zo goed. En ik denk van: 'Dit is gewoon een proces wat gewoon al heel lang gaande is.' Volgens mij worden dat soort onderzoeken heel frequent gedaan, bij regio Groningen Assen. Maar misschien zijn die niet up to date. Dat weet ik niet. Partij voor de Dieren stelt een interessante vraag die ik ook wel door wil spelen over: Er komt op termijn misschien bedrijfsruimte vrij door de crisis. Kan dat eventueel ingezet worden voor woningen? Natuurlijk veel te vroeg om er nu concreet op te antwoorden, maar wel iets om in de gaten te blijven houden. De vraag over de historische interieurs is natuurlijk een hele terechte zorg. Ik vraag me wel af of de gemeente überhaupt beleidsinstrumenten heeft om daar wat aan te doen. En tenslotte de vraag van de heer Jongman, over waarom de gemeente zich baseerde op de getallen van de Kences, in plaats op van Binnenlandse Zaken. Ik ben benieuwd wat daar de de afweging achter is. Dat was het Voorzitter .

00:52:18

Voorzitter: Fijn, dank u wel. De heer Ram, van de PVV.

00:52:25

De Heer Ram: Ja, dank u wel Voorzitter. Bij veel woordvoeringen kunnen wij ons aansluiten, met name als het gaat over de studenten en de historische interieurs onder andere, wat de SP heeft genoemd. En ook het bevriezen van bijvoorbeeld de huren, daar kunnen wij ons ook bij aansluiten. Ik heb in het debat hiervoor een vraag gesteld aan de heer Van der Schaaf

over de sociale woningbouw. Daar wil ik toch graag wat verder op in zoomen. Er zijn nog geen tweehonderd huizen bijgekomen, in de sociale woningsector. Daarna komen er in 2021 tweehonderd tot tweehonderdveertig sociale woningen bij. Wij hebben ook gekeken naar het aantal statushouders wat hier naar Groningen komt. Het eerste half jaar is dat rond honderdnegeenzeventig. Het tweede halfjaar waarschijnlijk ook zoiets. Dan zijn al deze deze woningen al bezet. Als zij gewoon een wijkurgentie krijgen zoals statushouders meestal krijgen. Dus in onze optiek is alleen om die reden al het uitbreiden van het aantal sociale woningbouw te weinig, omdat ook andere mensen in Groningen een sociale woning willen hebben. Daarnaast heb ik ook een ander punt. Ik zou ook graag willen weten wat het college ahier van vindt. Ouderen worden bevorderd om langer zelfstandig te wonen, maar die zitten ook in sociale huurwoningen. Rutte twee en drie hebben gigantisch bezuinigd op de zorg. Deze mensen kunnen dus nergens terecht, deze ouderen. Dit geeft ook weer een druk op de sociale woningbouw. En ook om die reden lijkt het mij ook dat het aantal woningen veel te weinig is. Toch graag een reactie hierop van het college. Terugkomend op de opmerking over kantoorruimte. Dat ziet de PVV ook. Volgens mij kunnen wij wel degelijk nu al kijken of meer kantoorruimte vrijkomt. Toevallig werk ik bij een telecomprovider die al voornemens is om vijftig procent thuis te gaan werken. Volgens mij kunnen we dat bij bedrijven ook gewoon navragen, wat hun voornemen is om het thuiswerken te bevorderen. Het college kan daar ook een actieve rol in spelen. Dus mijn oproep is naar het college om de bedrijven die in Groningen zitten, om te kijken hoe ze omgaan met hun kantoorruimte na de coronacrisis. En dat na te vragen. Wellicht kunnen we dan al een sprong voorwaarts maken, als het gaat om het inzetten van kantoorruimte. Tot zover Voorzitter.

00:55:18

Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk even rond en ik zie wel een hand van mevrouw Schouten van GroenLinks. Wil je je woordvoering of had je nog een vraag?

00:55:28

Mevrouw Schouten: Voor de woordvoering, Voorzitter .

00:55:30

Voorzitter: U heeft het woord.

00:55:35

Mevrouw Schouten: Bedankt Voorzitter en ook dank aan de sprekers. Ik ben erg benieuwd naar de reactie van het college op hun bijdrage. Ik wilde ook van start gaan met het onderwerp historische interieurs. Want GroenLinks deelt de zorgen over de sloop van historische interieurs, bijvoorbeeld in de Schildersbuurt. En de sloop vindt voornamelijk plaats vanwege de ombouw naar zelfstandige studio's en appartementen. GroenLinks ziet de mogelijkheid om Stichting Monumenten en Materiaal daar een grotere rol in te spelen, om de historische elementen ook misschien te behouden. En hierover overweegt GroenLinks, samen met andere partijen, eind deze maand een motie in te dienen, dus daar komen we later op terug. Los daarvan wil ik ook nogmaals de zorg uitspreken over het aantal kamers dat omgebouwd wordt naar studio's. Ik vind zelf dat het vrij rap gaat en we moeten ervoor waken dat we hierdoor niet te veel woonruimte voor jongeren verliezen. Daarover ook graag een reactie van de wethouder. Dan wil ik graag terugkomen op de afhandeling van onze motie over gemeenschappelijke ruimte voor studenten. En het kan wat GroenLinks betreft wat ambitieuzer. Er wordt gesproken van gemeenschappelijke ruimtes in studentenflats.

Maar hier kan nog een schepje bovenop. Uit onderzoek blijkt dat het vooral belangrijk is om controle te kunnen hebben over wanneer en hoeveel we met anderen in contact komen. Het is daarom van belang om gezamenlijke ruimte te hebben per een overzichtelijke hoeveelheid bewoners. Denk hierbij aan het delen van bijvoorbeeld een keuken of een woonkamer. Dat is veel effectiever dan een gezamenlijke ruimte voor een hele flat. Graag een reactie van de wethouder, ook weer. Dan wil ik nog ingaan op ouderen huisvesting. We zien in Nederland dat het aantal ouderen de komende jaren flink zal toenemen en de zorgbehoefte daarom ook. GroenLinks is dan ook blij met de aangekondigde manifestatie voor onder andere ouderenhuisvesting. Want we moeten hard werken om te voorkomen dat we over tien à vijftien jaar onvoldoende geschikte seniorenhuisvesting hebben, met de juiste zorg en voorzieningen in de directe omgeving. Is het college het met GroenLinks eens, dat vanwege de omvang van de opgave en de overlap met zorg er misschien nagedacht kan worden over gecombineerde woonzorgvisie? Graag een reactie van de wethouder. Dan wil ik ingaan op wooncoöperaties. Naar aanleiding van de motie die we hebben ingediend, die is ook aangenomen: wooncorporatie, ik weet hoe dat moet. Is een contactpersoon aangewezen als aanspreekpunt voor initiatiefnemers en geïnteresseerden. En dat er een behoefteonderzoek komt. Dat is volgens GroenLinks een hele goede stap in ieder geval de goede richting. Maar in hetzelfde stuk staat dat er maar een beperkt aantal initiatiefnemers momenteel actief is. En wat GroenLinks betreft is dat een soort kip-eiredenatie. Is het college het met GroenLinks eens, dat als de woningcorporaties en CPO's actief door de gemeente worden ondersteund en aangemoedigd, de interesse in deze woonvormen waarschijnlijk ook groter wordt? Dat we dus verder moeten kijken dan alleen de huidige initiatiefnemers. Graag een reactie. Ik wil graag afsluiten met een stukje over de prestatieafspraken. Met name over verduurzaming van de woningvoorraad. De energietransitie vraagt om heldere en concrete doelen tussen alle betrokken partijen en in de prestatieafspraken zijn deze nog niet zo sterk en zo concreet geformuleerd. Ik denk dat we ambitieuzer kunnen zijn. We zouden hierbij bijvoorbeeld aan meetbare doelen kunnen denken, over groene daken, zonnepanelen, energiecoaches en dat soort zaken. Graag een reactie van de wethouder hoe het college hier tegenaan kijkt. Bedankt.

00:59:36

Voorzitter: Meneer Ubbens, u wilt nog een vraag stellen aan mevrouw Schouten?

00:59:43

De Heer Ubbens: Ja, graag. Ook over de verduurzaming. Ik ben het met u eens dat die doelstellingen concreter moeten kunnen. Maar vindt u dan ook dat er meer van het budget van de coöperaties, moet er meer geld aan uitgegeven worden? Ik denk dat als je de doelstellingen ambitieuzer maakt, dan gaat het ergens ten koste van. Waar moet het dan ten koste van gaan, volgens u?

01:00:08

Mevrouw Schouten: Bedankt voor de vraag. Met verduurzaming nemen natuurlijk de energiekosten ook af. Daarin kunnen we in principe ook op besparen. Maar ik denk ook dat het echt gaat om het formuleren van concrete doelstellingen. Want nu is de doelstelling naar Energie-Index B. En dat is vrij vaag. Ik denk dat niet per se veel meer geld nodig is, als we gewoon de doelen concreter formuleren en dat we daar ook op kunnen controleren. Dat is helderder voor ons en er kunnen ook concrete stappen worden gezet.

01:00:51

Voorzitter: Dank u wel. Dat was voldoende, meneer Ubbens? Wil wil er nog een woordvoering? Meneer Van der Laan.

01:01:05

De Heer Van der Laan: Dank u wel Voorzitter. Er zijn op dit moment te weinig betaalbare woningen. We zitten in een wooncrisis. 2020 heeft ook laten zien dat de pandemie er niet toe heeft geleid dat de vraag naar woningen is afgenomen. Daar waar de economie vier komma drie procent is gekrompen, zijn de huizenprijzen met tien procent gestegen. We zien dat het college daar heel hard aanwerkt, om te zorgen voor meer nieuwe woningen en betaalbare volkshuisvesting. Maar wat ons betreft en wat de Partij van de Arbeid betreft, zetten we echt alle zeilen hierbij bij. We waren dan ook wat verbaasd om het artikel in het NRC te lezen, over de inzet van minister Ollongren bij de woondeal. Die deal is in 2019 tussen de gemeente Groningen en BZK gesloten. Insteek was het bouwen van nieuwe woningen in Groningen. En we lezen dus in dat artikel dat de subsidie, die hiermee gepaard zou moeten gaan, nog niet is toegekend. BZK is namelijk van mening dat de gemeente Groningen het nog onvoldoende heeft onderbouwd. Vraag aan het college van mij hierbij is: 'Welke stappen gaat de wethouder ondernemen om ervoor te zorgen dat dat geld alsnog binnenkomt en dat die woningen gebouwd gaan worden?' Met het [onhoorbaar] Gasthuis is het college al bij de Autoriteit Wonen geweest. Ik hoop dat het dit keer niet zo ver hoeft te komen, maar het lijkt ons wel prioriteit dat het geld er zo snel mogelijk moet zijn. Wij kijken daarin, als je het hebt over betaalbare woningen, kijken we ook naar onze motie versnellen sociale huur, middeldure huur en goedkope koop. Dit zijn woningen die wij nu hartstikke hard hard nodig hebben. We zijn dan ook positief dat het college op dit moment in gesprek is met projectontwikkelaars en met woningbouwcorporaties, over welke woningen en welke projecten hierbij versneld kunnen worden. Tegelijkertijd zijn we het niet helemaal eens met de conclusie van het college. Ze zijn in gesprek en volgens het college is de motie wat hun betreft daarmee afgedaan. Dat lijkt ons niet helemaal juist, want in gesprekken kun je niet wonen. Dus wat ons betreft is die motie pas afgedaan als wij de resultaten van die gesprekken gaan zien. Dus wij blijven het college daarop controleren. Dan de ombouw kwestie. Ombouw van kamers naar studio's. Dit is voor ons echt een dilemma. We hebben dit eerder ook juist toegejuicht, omdat het ook een bijdrage levert aan de leefbaarheid en het afnemen van overlast. Dat is natuurlijk hartstikke mooi. Tegelijkertijd zien wij nu steeds meer taferelen met een keuken waar een bed in wordt gezet en een douche pal naast de wasbak. En dat is dan een studio. Nou, dat is natuurlijk onzin. We vragen het college dus ook hoe zij deze ontwikkeling zien en ook wat volgens het college hier het maximum is. Is het college van mening dat dit onbeperkt mag doorgaan?

01:04:10

Voorzitter: Meneer Van der Laan, u heeft een vraag van de heer Duit.

01:04:18

De heer Duit: Ik ben benieuwd hoe de heer Van der Laan aankijkt tegen deze kwestie en of hij in het licht van wat we op dit moment weten, liever zou zien dat als we kamers willen verduurzamen en overlast willen tegengaan, dat we dan die kamers zelf gaan verbouwen of dat ze toch blijven bij het standpunt dat we het naar zelfstandige woningen om zouden moeten bouwen.

01:04:37

De Heer Van der Laan: Ik begrijp de vraag van de heer Duit wel. Wat ons betreft is het niet zo binair. Ik zie het niet als iets verkeerd als het ook echt leidt tot een toegevoegde waarde. Alleen het is de vraag of dat nu in alle gevallen het geval is. En verder zien we op dit moment ook dat het heel erg hard gaat. Dus ik vraag me af of we niet moeten afspreken, net zoals we destijds met vijftien procent hebben gedaan, moeten we niet kijken naar wat is het maximum? En ik vind het lastig om daar zelf direct een nummer aan te plakken. Alleen ik wil het college wel vragen één: Wat zou volgens het college het maximum moeten zijn? En twee: Hebben wij de juiste instrumenten hiervoor? Kunnen we dit überhaupt stoppen? Of is het zo, dat wij hierin niet in de lead zijn? Het is wel zo dat je vergunningen nodig hebt voor het omvormen van een dergelijke kamer. Sowieso een omgevingsvergunning en daarnaast ook nog een woningvormingsvergunning. En zoals de heer Jongman al zei, kunnen misschien vergunningsvoorwaarden daarin een optie zijn. Als dat ok is, dan ga ik door. Met betrekking tot de prestatieafspraken, we zien dat de corporaties flink besteden aan leefbaarheid. Dat is wat ons betreft goed. Dat past ook bij de filosofie van de sociale wijkvernieuwing. We zien tegelijkertijd ook wel dat de netto sociale huurwoningvoorraad groeit. Dat is natuurlijk hartstikke mooi. En als je dan kijkt naar de verschillende woningbouwcorporaties, zien we wel dat die toename eigenlijk alleen van Nijestee komt en dat de andere woningbouwcorporaties aan het krimpen zijn. Met betrekking tot Lefier is het heel duidelijk dat dat komt door ombouw van studenten units. Prima. Maar voor de overige corporaties wil ik het college wel vragen hoe het college dit ziet. En is dit een structurele ontwikkeling? Dat lijkt me onwenselijk. Ik denk niet dat dat het geval is.

01:06:32

Voorzitter: U bent ruim over de tijd heen. Wilt u een afsluitende zin verzinnen?

01:06:41

De Heer Van der Laan: Ja. We hopen dat het hierbij gaat om een langjarige trend en dat er dus later meer woningen voor teruggebouwd zullen worden. Dus dat wil ik het college vragen. En tot slot wil ik het college ook vragen naar wat de huidige vraag is naar kantoorruimte en of die toe- of afneemt. En wat het beeld van het college daar is. In aansluiting over de vragen die eerder zijn gesteld over de ombouw. Dank u wel.

01:07:08

Voorzitter: De heer Dijk en dan mevrouw Moorlag.

01:07:14

De Heer Dijk: Dank u wel Voorzitter. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de gemeente Groningen is het aanpakken van de woningnood, die ondanks alle moeite en energie erin wordt gestoken, ongekend hoog is en ook steeds verder blijft toenemen. Ik wil een aantal punten even uitlichten. De afgelopen jaren heeft de gemeente zich vooral gericht op een aantal wijken om wijkvernieuwingsplannen voor te gaan maken. De SP wil voorstellen om nieuwe wijken toe te voegen: Lewenborg, Corpus, Vinkhuizen en Paddepoel. En delen van Hoogkerk horen daar ook bij. Zouden we daar nu alvast voorbereidingen voor moeten treffen, want voordat het echt gerealiseerd is, zijn we jaren verder. En hoe gaan we dat betalen? Wat de SP betreft gaan we minder geld steken in het investeren in de binnenstad of temporiseren we in ieder geval de plannen voor de binnenstad. Dat is wat wij vaak ook noemen, als wij de tegenstelling die enigszins vals is, maken tussen investeren in de

binnenstad of de stadswijken. Wij maken scherpe keuzes. Wij kiezen voor meer geld naar de stadswijken voor de wijken die ik net noemde. Het isoleren zoals GroenLinks net zei, van woningen of in ieder geval het verduurzamen. Ik ben het met u eens, mevrouw Schouten. Wij mogen wat ambitieuzer in die prestatieafspraken doen. Wat de SP betreft gaan we dan wel heel erg meer inzetten op het isoleren van huurwoningen. Wij zien dat daar een enorme slag te winnen is en ik vrees een beetje, als ik deze plannen bekijk in de prestatieafspraken en daarom heb ik ze geagendeerd, dat dat onvoldoende zou zijn. En ook daarvoor kiezen wij ervoor om de vraag van de heer Ubbens te beantwoorden, om plannen uit de binnenstad te schrappen of te temporiseren en dit voorrang te geven. We moeten streven naar huurverlaging in plaats van verhoging met de inflatie. En let op, er komt een nieuw standpunt van de SP. Schrik niet. Maar wij willen gaan voorstellen om sociale huurwoningen te gaan verkopen. Dat is een heel verrassend standpunt, kan ik mij zo voorstellen. Maar dat betekent wel iets. Dat doen wij onder één voorwaarde. Want ik heb een rekensommetje gemaakt en ik ga hem niet voordragen. Ik wil dat later wel even doen, het is een ingewikkeld rekensommetje. Maar het komt erop neer dat als woningbouwcorporaties op dit moment één huurwoning verkopen, dat ze daar drie voor terug kunnen bouwen. En laten we dat even veilig stellen. Dus we geven de opdracht aan woningbouwcorporaties. Dan kiezen wij natuurlijk wel goede plekken uit, zodat we niet éézijdige bewoning krijgen in wijken, maar verkopen één en bouwen twee. Dus dat wordt de afspraak die wij woningbouwcorporaties opleggen: Verkoop één huurwoning en bouw er twee. Vervolgens, een ander erg grote wens van de SP. We moeten woningbouwcorporaties ombouwen tot huurdersverenigingen, waar zij direct zeggenschap op hebben. Huur je een woning, dan heb je zeggenschap over de woningbouwcorporatie, één huurder één stem. Ik ben benieuwd wat het college daarvan vindt en of woningbouwcorporaties daar ook voor open zouden staan.

01:10:16

Voorzitter: Meneer Dijk, misschien dat meneer Duit er wat van vindt.

01:10:20

De heer Duit: Ik heb er nog wel een vraag over. Zou de Stichting Studentenhuisvesting ook omgezet moeten worden tot een huurdersvereniging?

01:10:26

De Heer Dijk: Ja. Het slopen van de historische interieurs voor het bouwen van studio's. Ik wil graag de insprekers daarvoor bedanken, ook voor het vele uitzoekwerk. Wat wij toch vooral zien, en daar hebben Student en Stad en andere partijen die het aankarten natuurlijk wel een punt, die worden omgebouwd omdat daar veel huurtoeslag op aan te vragen is en de huren ook heel hoog zijn. Wat de SP betreft, gaan we ook meer bouwen voor bijvoorbeeld niet-studenten of jongeren onder de drieëntwintig, die geen huurtoeslag kunnen krijgen. En dan moeten we dus niet de kant op van de zwarte doos die zesenvertig miljoen euro door Xior is omgebouwd. Zij gaan dat geld teruggeisen. En ook de Belgische investeerder Xior heeft ook de studententoren aan het Reitdiep gekocht. Negentig miljoen euro hebben ze daarvoor neergelegd. Wij weten allemaal dat zij dat geld terug gaan vragen. Ze gaan dat geld halen bij de jongeren, bij de internationale studenten. Mijn vraag aan dit college is: hoe zorg je ervoor dat we die woningen betaalbaar gaan maken, want ze zijn nu al ernstig duur. Dan heb ik mijn laatste punt. Dat is de discussie over de compacte stad.

01:11:40

Voorzitter: Meneer Dijk, u bent ruim over uw tijd heen.

01:11:45

De Heer Dijk: Gaan we de hoogte en de breedte in? Of gaan we uitbreiden? De SP maakt een scherpe keuze voor de komende jaren. Wij zijn voor uitbreiding. Kijk naar grond bij Vinkhuizen, Reitdiep. Kijk naar de Rijksstraatweg. Ik loop er altijd hard. Er zijn heel veel plekken tussen die woningen waar landbouwgrond, wat opgekocht zou kunnen worden, om sociale huren te kunnen realiseren. Dan mengen we die wijken in het zuiden ook. Hetzelfde geldt voor de Wijert Zuid aan de rand. Daar zit inderdaad een groenzone, maar daar zouden we ook woningbouw kunnen realiseren. Dan wonen mensen in sociale huurwoningen in één van de zuidelijke wijken en in het groen.

01:12:20

Voorzitter: Heel mooi, dank u wel. Mevrouw Moorlag, ik geef u het woord.

01:12:25

Mevrouw Moorlag: Ja, dank u wel Voorzitter. De ChristenUnie vindt dat er een mooi en goed Meerjarenprogramma Wonen voor ons ligt. We zijn van mening dat het college de juiste ontwikkelingen stimuleert en vindt het een goede zaak dat er meer sturing komt op de woningmarkt. Zoals we eerder ook al zeiden, en zoals het document ook al zegt, het is niet de bedoeling dat we als gemeente alles zelf gaan doen. Maar het is wel goed dat er duidelijke kaders en richtlijnen liggen. Vooral de zin: 'Oog voor een groeiende groep ouderen' vonden we een hele mooie. Het is goed dat er gericht aandacht komt voor de gepaste huisvesting voor ouderen. De groep vijftenzestigplussers in de gemeente groeit en het is goed te hier op in te springen. Het voordeel van passende huisvesting voor ouderen is niet alleen dat ouderen op die manier een passende woning in hun eigen omgeving kunnen vinden, maar het is ook gunstig voor de doorstroming op de woningmarkt. Het college stelt voor om een manifestatie te organiseren waarin verschillende zaken worden gecombineerd. Vooral de combinatie gepaste woonvormen voor ouderen en de gemengde woonvormen, vinden we een hele mooie. We blijven erg veel positieve verhalen horen over woonvormen voor ouderen, gemengd met jongeren. En we willen dit dan ook meegeven als aandachtspunt voor de manifestatie. We lezen ook dat er beweging gaat komen op het gebied van natuurinclusief bouwen. Dit gaan we volgende week natuurlijk al bespreken. Dank ook alvast aan de indieners van het initiatiefvoorstel. We willen het vooral wel nog noemen, aangezien we dit als grote kans zien in het verhogen van de kwaliteit van vooral het stedelijke gebied. We zien uit naar de verdere ontwikkelingen hierin. En dan als laatste Voorzitter, GroenLinks heeft het ook al even genoemd; de gemengde woonvormen. De motie die we met GroenLinks en D66 hierover hebben ingediend over wooncoöperaties, wordt besproken in de stukken. Er is nu een aanspreekpunt binnen de gemeente aangesteld, wat wij ook een hele mooie eerste stap vinden. Maar we zien nog wel kansen. Het college geeft aan dat er weinig animo is, maar we hebben echter het idee dat de drempel dusdanig hoog is, dat het niet bepaald uitnodigend is om een initiatief als dit te beginnen. We merken dat het lastig blijft om precies aan te wijzen waar de moeilijkheid ligt, bij het ontwikkelen van een wooncorporatie. En het is dan ook de reden dat we met GroenLinks en D66 binnenkort een expert meeting hierover willen organiseren. Zodat we hier hopelijk ook meer

duidelijkheid over krijgen. En voor de rest van de mensen hier ook: de uitnodiging komt uw kant op, dus mocht u het interessant vinden: wees welkom. dank u wel.

01:15:00

Voorzitter: Fijn, dank u wel. Meneer Ubbens, wilt u nog een woordvoering doen?

01:15:06

De Heer Ubbens: Dank u Voorzitter. Er is een heleboel al gezegd. Ik ga een paar dingen wel herhalen, want ik wil alle onderwerpen wel even aan de orde hebben. Eerst de twee insprekers: 'Dank voor het inspreken.' De heer Jongman snijdt een punt aan wat onszelf ook al was opgevallen: jongerenhuisvesting, studentenhuusvesting. Natuurlijk is dit enigszins het effect van wat wij de afgelopen jaren hebben ingezet. Geen ombouw van gezinswoningen naar studentenhuusvesting, inzetten op grootschalige woonprojecten. Dat zijn heel veel vrij dure appartementen. Dat klopt. En nu is er ook nog de ombouw van bestaande studentenhuizen naar studio's. Ik ben heel benieuwd. Ik sluit mij aan bij de woordvoering van de Partij van de Arbeid met de vraag: 'Wat kunnen we daartegen doen? Welke effecten heeft dat wellicht?' En welke mogelijkheden ziet het college om goedkopere studentenhuusvesting te gaan realiseren de komende jaren? Is dat mogelijk? En wat moeten wij daar als gemeente voor doen. Ook de heer Eskes wil ik bedanken. Ik sluit aan bij een aantal andere fracties die iets hierover hebben gezegd. Ik denk dat we moeten gaan uitzoeken, wat we eraan kunnen doen om de historische interieurs van huizen te gaan beschermen en wat eventueel de consequenties daarvan zijn. Dat kan ik niet goed overzien. Dan de ambitie van het college om de woningbouw te versnellen. Ik denk dat dat een gezamenlijke ambities van de hele raad. Wij steunen dat. Ik steun mij wel aan bij de vraag van D66. De vraag is: 'Waarom moet dat dan weer zo lang duren?' Dat is een project wat al zo lang in de pijplijn zit. Dat zou toch sneller moeten kunnen, zou je zeggen. En dan een opmerking over de verstedelijkingstrategie, die regio Groningen Assen heeft gemaakt. Ik weet dat daar schriftelijke vragen over zijn ingediend door een aantal collegepartijen. Maar ik wil er wel een beetje op vooruitlopen. Ik denk dat het goed is om als raad, als wij daar wat meer informatie over krijgen, dat we daar wat meer bij betrokken worden. Het lijkt mij, dat document bestudeerd hebbende, dat het behoorlijk impact kan hebben. En dat er ook misschien wel veel oplossingen zijn voor ons woningtekort. Niet alleen te kijken naar wat kan er in onze gemeente, maar wat kan er ook in omliggende gemeenten. We moeten natuurlijk niet alleen maar denken dat mensen die in Groningen wonen per se in de stad Groningen of in de gemeente Groningen wonen. Er zijn meer mogelijkheden. Daar kunnen we het over hebben. En dan nog twee andere onderwerpen: de ouderen. De ChristenUnie noemde het net al. Er komt nu een manifestatie. Dat is denk ik heel belangrijk, maar natuurlijk is het vooral belangrijk om er in de loop van de tijd echt werk van te gaan maken. De vergrijzing, de grote groep met name vijfenzeventig en vijfentachtig plussers die aangepaste woonvormen wellicht nodig hebben. Daar zullen wij echt wat voor moeten gaan realiseren de komende jaren. Tot slot nog de schaarse sociale huurwoningen. Daar valt natuurlijk van alles over te zeggen. Het voorstel van de SP is aan de ene kant interessant. Ik denk alleen, dat wat meneer Dijk wellicht op een achterkant van een bierviltje heeft uitgerekend, in werkelijkheid een stuk complexer zal zijn. De grondprijzen zijn hoog. Een nieuwbouwwoning heeft hogere kapitalen voor de woningbouwvereniging in de portefeuille, dan even aantrekkelijk is als een wat goedkopere woning die ze nu hebben. Ik

denk dat het wat ingewikkelder is dat je zomaar voor elke sociale huurwoning weer twee terug kunt bouwen. En bovendien heb je er natuurlijk wel extra grond voor nodig. Maar wellicht dat de wethouder daar ook alvast wat op kan zeggen.

01:18:46

Voorzitter: Dank u wel. Dan kijk ik even naar mevrouw Jacobs, die als laatste nog het woord gaat voeren namens de VVD.

01:18:52

Mevrouw Jacobs: Dank u wel Voorzitter. Ik ben benieuwd naar de antwoorden van de wethouder op de sprekers en specifiek op spreker Eskens. Welke mogelijkheden er zijn. En wat D66 de heer Rustebiel reeds had gezegd, vraag ik mij af welke mogelijkheden er zijn om ten aanzien van interieur verplichtingen op te stellen. En ten aanzien van de opmerking van meneer Jongman, vraag ik mij af of het inderdaad zo is, dat er in het meerjarenplan en in de stukken onjuiste cijfers worden gebruikt. Mocht dat zo zijn, dan schrik ik daar wel van. En mocht u zeggen dat het niet zo is, hoe kan het dan dat meneer Jongman dat wel denkt? Daarnaast vinden wij het heel belangrijk dat onze gemeente aantrekkelijk blijft voor iedereen. En we moeten, wat de VVD betreft, ons dus ook niet focussen op een bepaalde doelgroep. En ook niet alleen maar zeggen dat we veel meer moeten doen aan sociale huur. Want volgens mijn partij moet iedereen in onze stad kunnen wonen. En dat zal niet zijn op de plek die een ieder wil. Want dan wil misschien iedereen wel een eengezinswoning met een tuin binnen de Diepenring. En dat gaan we niet doen. Ik hoop dat het onzinnige voorstel van meneer Dijk in ieder geval niet wordt uitgevoerd. Wij hebben een aantal afspraken gemaakt en ik weet dat het bestuursakkoord niet heilig is en niet juridisch afdwingbaar. Maar daar staat in ieder geval in dat er niet gebouwd wordt in de Groene Long. En het zou mij een heel lief ding zijn als we dat ook niet gaan doen.

01:20:24

Voorzitter: Meneer Dijk wil u toch nog even wat vragen.

01:20:26

De Heer Dijk: Ik heb het ook niet over de groene long. Geen één keer genoemd.

01:20:30

Mevrouw Jacobs: Nee, maar het groen op de Rijksstraatweg, dat noemen wij meestal de Groene Long. Bedoelt u een andere groene strook?

01:20:37

De Heer Dijk: Voorzitter, De Groene Long is naar mijn weten toch echt specifiek het stuk tussen Haren en Groningen, die landen die daar liggen. Maar die stukjes, die kleine stukjes groen tussen die grote villa's of herenhuizen die aan de Rijksstraatweg staan, daar kunnen wel dingen tussen. Dat is nu een beetje landbouwgrond. Vindt u dat echt het punt?

01:20:56

Mevrouw Jacobs: Dan moet u misschien even kijken welke grond u precies bedoelt. Ik dacht dat u het totaal volbouwen wilde van het groen wat in Haren is?

01:21:02

De Heer Dijk: Nee zeker niet.

01:21:03

Mevrouw Jacobs: Zijn we het iets minder oneens dan ik aanvankelijk dacht. Dat stelt mij gerust. Voor ons is het ook heel belangrijk dat we inderdaad ook juist in het middensegment, of het nou huren of kopen is, daar ook gaan bouwen. Want in ieder geval houdt dat ook onze gemeente betaalbaar. Dat zijn ook de mensen die geld meebrengen en geld betalen. En dat maakt het voor alle andere mensen ook betaalbaar om hier te blijven wonen. Ik was trouwens vandaag bij de Albert Heijn en toen was het ook twee halen, één betalen. En daar moest ik wel even aan denken toen meneer Dijk het zei. En meneer Dijk zegt ook nog eens drie. Dat doet Albert Heijn niet eens. Ik ben daar heel benieuwd naar. En ik hoor ook nog graag een antwoord van de wethouder, wanneer hij werk zou willen maken om te kijken naar: kunnen we bedrijfsmatige leegstand, dan gaat het wat mij betreft om winkelpanden en kantoorpanden, kunnen we die ook benutten voor wonen? Ik snap deels de opmerking van D66 ook, dat de daadwerkelijke effecten van de coronapandemie nog niet helemaal beschikbaar zijn, omdat thuiswerken aan de ene kant heel leuk is, maar het vereenzaamt ook. En er zijn ook allerlei studies beschikbaar dat we vooral niet door moeten gaan met het continu thuiswerken, dus ik kan me voorstellen dat dat nog niet bekend is. Maar er is natuurlijk al langer sprake van leegstand. En dat heeft ook vooral te maken met de verplaatsing van het fysiek winkelen, naar het online winkelen. Daar staat de coronapandemie denk ik enigszins los van. En ik vraag me af in hoeverre we daar daadwerkelijk werk van maken. Tot zover.

01:22:35

Voorzitter: Dank u wel. Dan heeft iedereen die het woord wilde voeren, of iedere fractie heeft het woord gevoerd, dan geef ik het woord aan de wethouder. En kijk ondertussen wel even naar de klok, want het is tien voor zeven. Ik weet niet hoe schadelijk het is als we vijf over zeven eindigen, want hij heeft vijftien minuten.

01:22:57

Wethouder: Dank u wel voor uw opmerking en uw vragen. Wonen is inderdaad een onderwerp wat de afgelopen tijd veel, en ik denk de komende jaren ook, wel besproken zal worden in u raad. En niet alleen in deze raad. Want de term is al een paar keer gevallen, we zitten echt landelijk in Nederland en Groningen doet daar helaas volop aan mee, in een stevige wooncrisis. Een groot tekort aan woningen in alle segmenten en ook een groot betaalbaarheidsprobleem, wat zich juist ook in populaire gebieden, als Groningen, steeds nijpender wordt. Zowel in de huur als ook in de koopsector. Het aantal woningen wat in Groningen te koop staat van rond de twee ton bijvoorbeeld, is echter inderdaad op de vingers van één hand te tellen. En dat is niet best. Een aantal thema's is naar voren gekomen. Die komen ook steeds terug. Die ga ik dan ook denk ik even vooral behandelen. De urgentie om inderdaad de komende tijd flink te bouwen. Er staan eigenlijk vier of vijf hele grote gebiedsontwikkelingen op stapel. Suikerzijde is al even genoemd, Stadshavens maar ook het gebied Eemskanaalzone vier, en uiteraard ook nog De Held 3. Dat zijn gebieden waarover wij de komende jaren besluiten over gaan nemen en hopelijk ook in de uitvoering gaan. Om meteen maar even over De Held 3 te beginnen. De vraag van een aantal van jullie: 'Is het nou vertraagd?' Of: 'Waarom duurt het zolang?' Is misschien beter een betere vraag. Ik heb nog niet het idee dat we direct in de vertragingen schieten als je kijkt naar eerdere plannings die we hebben afgegeven. Wij hopen dat we in 2021 het bestemmingsplan, als

het vernieuwd moet worden, de verandering kunnen bewerkstelligen. Als het nieuw stedenbouwkundig plan ook akkoord is. En daar zijn we niet alleen maar als gemeente bij aanwezig. Dan hebben we ook met andere grondbezitters te overleggen. Dat verklaart voor een deel ook de tijd die we nodig hebben. Maar wij hopen toch wel dat men alles in 2021, in 2021 bestemmingsplan, in 2022 voorbereidingen, dat wij in 2023 de eerste woning daar wel moet staan. Maar dan moet alles wel goed gaan. En natuurlijk had dit ook vijf jaar geleden weliswaar gekund, maar u weet allemaal de geschiedenis van deze locatie. We zijn erin geslaagd om een doorbraak te forceren en nu wel met de grondeigenaren on speaking terms te zijn. Maar ik kom binnenkort gedetailleerder terug op hoe die planning er uitziet. Maar wij gaan nog steeds voor 2023, om de eerste woningen te hebben. Dan een ander belangrijk thema wat aan de orde is gekomen door een aantal van u: De wijkvernieuwing, de bestaande voorraad. En na het programma energie zult u het daar natuurlijk ook over hebben. En daarbij ook de afspraken met de woningbouwcorporaties en de sociale huur. De wijkvernieuwing. We behandelen dat natuurlijk nog apart omdat dat natuurlijk niet alleen over wonen gaat, maar juist over een integrale aanpak van de wijk. Maar wij kijken wel degelijk, om maar even te reageren op de suggestie van de heer Dijk, wel degelijk. Het staat ook in het coalitieprogramma een uitbreiding van de aanpak van de wijk, naast de vier wijken waar we nu al zitten. Zoals u wellicht weet, zijn we in kader van MPG ook al bezig met Lewenborg. En dat zal ook zeker in Vinkhuizen en Paddepoel, in het kader van de reguliere al wat aan gebeuren. Dus wij werken al aan de voorbereidingen voor plannen. Tegelijkertijd moeten we oppassen omdat de middelen beperkt zijn. En niet alleen qua geld, maar ook qua capaciteit. Dat we dit niet allemaal tegelijk doen. Dat we niet overal tegelijk aan de slag gaan, maar dat er een integrale aanpak van wijken nodig is, en dat in de ene wijk dat meer is dan de andere. Dat deelt het college. En dan zullen we ook verder kijken dan de vier wijken waar we nu mee bezig zijn. Als het gaat om sociale huur en de afspraken met corporaties, er zijn een aantal suggesties gedaan om de ambities her en der wat omhoog te gooien. En mevrouw Schouten had bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid.

01:26:40

Voorzitter: Meneer Dijk had nog een vraag.

01:26:44

De Heer Dijk: Ja, Voorzitter, we hebben ons natuurlijk inderdaad afgelopen jaren en de komende tijd specifiek gericht op die vier prioriteitswijken. Het zijn er eigenlijk vijf. Maar we zien natuurlijk ook wel dat onder druk soms straten, buurten in Paddepoel bijvoorbeeld helemaal gerenoveerd worden. En dat is eigenlijk wat ik meer bedoel met mijn oproep, dat die plekken in de bestaande stad, maar ook sommige dorpen, dat die niet de grote wijkvernieuwing krijgen die we de afgelopen jaren in die vier prioriteitswijken hebben gehad, maar meer het isoleren van woningen en het verbeteren van de woningvoorraad.

01:27:20

Wethouder: Dat klopt. Het zal veel meer dan in deze vier wijken in de sociale huurvoorraad. En het zou mooi zijn, als je dat kan gaan combineren met misschien de aanpak van een particuliere voorraad en de openbare ruimte. De energietransitie als motor noemen we dat van wijkvernieuwing, als daar grote stappen worden gezet. En het ambitieniveau moet wat mij betreft ook omhoog. We werken op dit moment met de coöperaties aan een ambitiekader. Dat we voor een langere tijd de prestatieafspraken als ware vastleggen. En ik

kan u verzekeren dat ik onlangs een brief heb gekregen van de directeurs van de Groningse coöperaties of e-mail. Waarin eigenlijk de zorg stond of ze zelf wel ambitieus genoeg waren. Of wij met elkaar wel ambitieus genoeg waren. Dat is de beste boodschap die ik als wethouder kan krijgen, als de partners met wie je afspraken wilt maken, zeggen: 'Er moet nog een tandje bij.' Dus de suggesties op dat gebied, op het gebied van duurzaamheid, maar ook als het gaat om wijkvernieuwing, maar ook om aantallen sociale huur, daar gaan we met coöperatie samen kijken hoe wij het maximale uit de mogelijkheden van coöperaties kunnen persen, in positieve zin van het woord. En daar als gemeente ook een faciliterende, ondersteunende rol in te spelen om dat voor elkaar te krijgen. Natuurlijk zijn daar grenzen aan en ook financieel bij coöperaties. Dat verschilt ook per coöperatie. Dan kom ik op de vraag van de heer Van der Laan. Alle coöperaties leveren overigens een bijdrage aan de groei van het aantal nieuwbouwwoningen. De huismeesters alleen niet.

01:28:49

Voorzitter: Meneer Ram heeft een vraag.

01:28:54

De Heer Ram: Ik heb eerder gesignaleerd dat het huidige aantal sociale huurwoningen, net zoals andere partij eigenlijk ook al, niet genoeg is. U geeft aan dat u daar maximaal voor wilt inzetten. Dat betekent dus een extra ambitie. Aan hoeveel woningen moeten we dan denken? Wat is haalbaar in Groningen op dit moment, schat u?

01:29:17

Wethouder: Nou, we hebben natuurlijk met elkaar al getallen afgesproken. We hebben tweehonderdveertig woningen structureel per jaar groei. Dat is een netto groei. Dat is wat anders dan bruto-aantallen. Dat hebben wij met elkaar in de woonvisie vastgelegd. Dat is de ambitie waar we ons op richten. Maar kun je niet kijken of je in die eerste paar jaren niet de aantallen nog hoger kan maken om aan acute nood te voorzien. Nou, we kijken dan bijvoorbeeld naar of dat op het Suikerzijdeterrein zou kunnen. Daar heb ik volgens mij ook vanochtend of in eerdere versies iets over gezegd. Dus op die manier proberen we dat in ieder geval. We maken een meerjarige afspraak voor die tweehonderdveertig. Maar wij hopen dat wij daar de komende jaren wat boven kunnen gaan zitten. En of dat tot 2025 lukt of in 2026, het hangt er ook een beetje vanaf hoe snel het met al die gebieden gaat. Maar daar moet u aan dan aandenken. Dan gaat het alleen over de aantallen. Er zit natuurlijk ook nog een heleboel als het gaat om kwaliteit, isolatie van woningen en ook de betaalbaarheid van huurwoningen speelt daarbij ook een rol. En er zijn wel, en de heer Ubbens heeft daar met een paar interrupties ook terecht aandacht voor gevraagd, daar zitten wel grenzen aan wat corporaties kunnen dragen. Dus ik hoop ook wat dat betreft, dat een nieuw kabinet iets doet met de huurdersheffing. Dan het thema studentenhuysvesting. Ik moet zeggen dat ik in het begin, ook bij de woordvoering van de heer Duit, een beetje gevoel had van: 'Wat gaat deze gemeente slecht om met de studentenhuysvesting in de stad' Ik vind dat heel veel problemen toegeleid tot een oorzaak, namelijk het ombouwen van kamers tot appartementen. Ik wijs u er wel nog steeds op, wij hebben dertigduizend kamers. En we bouwen de komende jaren en de afgelopen jaren er gigantisch veel bij, juist voor studenten en jongeren. Het leidt er ook wel eens toe dat ik in een stad moet uitleggen of er ook nog voor andere doelgroepen wordt gebouwd, dan studenten. Dus dat moeten we ons wel goed blijven realiseren. Neemt niet weg, dat het thema wat door een aantal van u en ook door de

insprekers naar voren is gehaald, natuurlijk wel een serieus thema is dat speelt. Om mee te beginnen, even goed rond het ombouwen van die kamers. De oorzaak zit natuurlijk in het feit dat uiteindelijk in een aantal bestemmingsplannen, HBV1 en HBV2, voor de kenners, 2016/17 deze mogelijkheid hebben laten staan. In het verleden was er nog veel meer mogelijk. Maar op geen moment hebben wij gezegd, ook omdat er op dat moment in die woonvisie van toen in 2014, een uitdrukkelijke wens ook onderschreven door u raad, van doe wat ook aan de kwaliteit. Doe iets aan de kwaliteit. En de druk op de wijken was ook echt een thema. Dus kijk ook of je de druk wat kan verminderen. Er is toen gezegd: 'Nou dat splitsen, dat leggen we aan banden. Maar het mag nog wel als je een bestaand kamerhuurpand splitst en dan met een minimale grootte van vierentwintig vierkante meter.' Zeg ik ook even tegen de heer Van der Laan, die het had over hele kleine kamertjes met de douche naast de wc, en het bureau er boven. Dat gebeurt ook, maar dat heeft niets te maken met die mogelijkheid. Als wij een vergunning verlenen voor het ombouwen, dan zal het appartement minimaal vierentwintig vierkante meter moeten zijn.

01:32:24

Voorzitter: Meneer Duit wil daar nog even op ingaan.

01:32:27

De heer Duit: Ja, Voorzitter. Als ik het goed heb, dan wordt in de stukken gerept over gemiddeld vierentwintig vierkante meter. Dat is ook wat naar buiten toe gecommuniceerd wordt. En dat betekent dat meneer Van der Laan toch helaas wel echt gelijk heeft met het feit dat er veel kleinere kamers ook gebouwd worden, omdat die gecompenseerd kunnen worden met grotere.

01:32:44

Wethouder: Volgens mij is mijn beeld zelfs dat de gemiddelde grootte van gerealiseerde appartementen zelfs hoger ligt dan vierentwintig vierkante meter, namelijk dertig vierkante meter.

01:32:51

De heer Duit: Dat klopt, maar dat is gemiddeld. En dat betekent dat er dus ook heel veel kleine kamers bij komen, waar al die faciliteiten ingedrukt wonen en men dus nauwelijks woonruimte overheeft.

01:33:02

Wethouder: Ja, dan moet ik het antwoord schuldig blijven. Mijn beeld is het gemiddelde van de kamers die we realiseren dertig vierkante meter. En daarbij is ook nog een voorwaarde, dus de kans lijkt me ook vrij klein dat er hele grote aantallen kleine kamers bijkomen. De voorwaarde is ook dat het aantal eenheden moet afnemen. Dus het leidt er altijd per saldo toe, dat er minder eenheden dan kamers waren. En tot een een grotere omvang. Het kan er dus nooit toe leiden, dat er dus kleinere kamers dan voorheen worden gemaakt, waar nog eens een wc in moet worden gebruikt.

01:33:47

Voorzitter: Heel kort even, want wij zitten krap in de tijd.

01:33:52

De heer Duit: Daarom gaf ik in mijn woordvoering ook het voorbeeld van iemand die een omgebouwde kamer terugkreeg, of een appartement, waarbij dus de gang meegerekend

werd. Waar je effectief weinig aan hebt, omdat het een stukje van anderhalve meter is, tussen twee deuren die wel meegerekend wordt. Dat is hoe het helaas in de praktijk werkt.

01:34:09

Wethouder: Nou, volgens mij maak je het toch echt iets dramatischer, dan het is. Er zijn ongetwijfeld voorbeelden. Ik geloof je direct. Ik geloof best dat er ook in, kamerpanden of panden waar niets omgebouwd is, dat er hele schrijnende en bizarre situaties zijn. Het gevolg van deze maatregel is enkel, dat er een vermindering plaats heeft gevonden van het aantal kamers die zijn omgezet in zelfstandige studio's. En altijd op zo'n manier dat er minder kamers, appartementen, dus gemiddeld groter dan dat het voorheen was, terugkomen. Ik laat even het midden of het dan allemaal vierentwintig vierkante meter is. Er zullen ook een aantal kleinere zijn, daar kom ik nog even op terug. Maar per saldo leidt dat altijd tot minimaal een minder. Dat is van belang. We hebben ook uitgerekend om hoeveel kamers het gaat, en dan wijs ik er nogmaals even op, dat het effect daarmee op de woningmarkt, een totaal van dertigduizend kamers, dat we dat niet moeten overdrijven. En dat ook alle terechte kritiek die u heeft op het functioneren van de woningmarkt op te hoge prijzen etcetera, dat die niet teruggeleid kunnen worden tot dit enkele fenomeen. Neemt niet weg dat er een reden voor was, waarom we dat destijds hebben gedaan. Wat ik al zei, het verminderen van de druk in wijken en het investeren in de kwaliteit van woningen. Dat blijkt ook uit het onderzoek wat we gedaan hebben. Dat wordt vaak naast de werking van de huurtoeslag volstrekt helder. Het ook zo is dat de dat eigenaren overgaan tot die investering om die hogere kwaliteit te realiseren. Maar dat leidt ook tot een hogere prijs. Dat is waar. Het punt van die huurtoeslag, daar kunnen wij in Groningen niet heel veel aan veranderen. Het enige wat we zouden kunnen zeggen, bepleiten is dat we ook huurtoeslag voor kamerverhuur gaan invoeren. Ik kan me voorstellen dat dat ten koste gaat van geld voor allerlei goede doelen, dat ik daar geen voorstander van ben. Dan is de overheid nog meer meer geld kwijt dan aan huisjesverhuurders. Dus dat denk ik niet. Dus het enige logische zal zijn, dat we de huurtoeslag afschaffen voor particuliere eigenaren. Daar vind ik vanuit landelijk perspectief wel iets voor te zeggen, om dat te doen. Maar dat zou voor Groningen, en zeker voor studenten, dramatische gevolgen hebben. Overigens krijg ik wel ambtelijk mee, dat vierentwintig vierkante meter echt wel een harde voorwaarde is. We komen er nog op op terug, op dat technische aspect. Maar het neemt niet weg dat u gelijk heeft, dat er door deze ontwikkeling minder kamers zijn gekomen. Ik wijs u er ook op, in verhouding tot het aantal kamers wat er is, en zeker het aantal wat er toegevoegd is, is dat overzichtelijk. Maar u kan toezeggen, het is ook geen doel op zich, dat heb ik al eerder gegeven, van het college om dit per se vol te blijven houden. Het staat tenslotte in bestemmingsplannen die u ook zelf als raad heeft vastgesteld. Dus u kunt ze ook zelf weer veranderen. Het meest logische moment is om dat te doen, wanneer wij omgevingsplannen gaan herijken in het kader van de nieuwe omgevingswet. Dat zou dan denk ik alleen relevant zijn bij die wijken, waar het echt speelt; De Schildersbuurt, Korrewegbuurt et cetera. Ik stel u voor dat op het moment dat het zover is, dat wij dat traject gaan starten, dat we dan ook u inzichtelijk zullen maken wat voor stand van zaken er op dat moment is, en hoe u er eventueel als raad zelf over kan beslissen aan deze mogelijkheid een einde te maken. Dat betekent wel dat we nog even moeten wachten. Want op korte termijn zal alleen een soort voorbereidingsbesluit

daar een eind aan kunnen maken. En dat vind ik gezien de situatie ietwat buitenproportioneel.

01:37:46

Voorzitter: De heer Dijk wil nog een vraag stellen.

01:37:49

De Heer Dijk: Dank u wel, Voorzitter. Ja, ik was wel benieuwd op dit punt, wat u eigenlijk vond van het voorstel van de heer Van der Laan? Ik vond het best een aardig idee om daar een soort percentage op te zetten. Zoals we vroeger de vijftwintig procent norm hadden en later de vijftien procent norm hadden. Is dat een idee? Is dat werkbaar?

01:38:07

Wethouder: Ja, dat zou kunnen, maar dan zou dat dus in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. Dat zou dan hét moment kunnen zijn, dus misschien is dat een goed voorstel. Op het moment dat het zover is, dat wij naast afschaffen, laten staan, en er zal wellicht ook nog een tussenvorm denkbaar zijn, dat we gewoon zullen aangeven op dat moment met de kennis dat op dat moment van, dit zijn de opties waar u uit kunt kiezen. Maar ik waarschuw u wel even, voordat u te enthousiast wordt dat dat wel even kan duren. Het is niet zo dat we dit morgen kunnen afschaffen, los van het feit of u dat zou willen. Het college blijft op het standpunt dat ook in Meerjarenprogramma Wonen staat, dat er ook een aantal voordelen tegenoverstaan. Dat het effect op de woningmarkt naar ons idee op dit moment overzichtelijk is. Punt van historische interieurs. Dat wordt hier direct aan verbonden. In een paar gevallen in de Schilderbuurt hebben we het zelf al geconstateerd. Ja, we kunnen daar niets aan doen. En dat geldt ook voor een particulier die zijn woning verbouwd en het historische interieur eruithaalt. We kunnen er niks tegen doen, zolang het niet beschermd is. We zijn ook al met de afdeling Monumenten in overleg, niet alleen op basis van deze incidenten maar ook andere voorbeelden, om te kijken hoe we dat veel beter kunnen borgen. Dat ofwel dit, als het echt waar is, beschermd kan worden, dan wel dat er een verplichting kan zijn, om materialen aan te bieden aan Monumenten. Maar daar komen we op terug. De aantallen sociale huurwoningen, werd gevraagd door de heer Stayen ook, daar ben ik op teruggekomen. Die tweehonderd, tot tweehonderdveertig per jaar, die halen wij op dit moment meerjarig. En we willen daar ook kijken of we daar een schepje bovenop kunnen doen. Nieuwbouw in de dorpen, is wel een uitdaging als je kijkt naar de provinciale kaders. Maar wij denken dat dat kan ook binnen wat wij dan DNA van het dorp noemen, dus organische groei. Daar voeren we op dit moment gesprekken over.

01:40:08

Voorzitter: Meneer Stayen heeft daar nog een vraag over.

01:40:11

De Heer Stayen: Die gemiddeld tweehonderdveertig nieuwbouw van sociale huurwoningen per jaar, dat wist ik wel. Maar mijn vraag ging om, hoe lang duurt het nu voordat die grote achterstand is weggewerkt en we helemaal op peil zitten?

01:40:26

Wethouder: Ja, ik durf het u niet te zeggen. Ik hoop volgend jaar, maar dat hangt natuurlijk van allerlei zaken af. Wij weten niet hoe de woningmarkt ontwikkelt, en met de kennis van nu denken wij dat wij dit zeker nog jaren moeten volhouden, voordat die problemen

opgelost zijn. Ik kan u niet beloven dat het in 2023 opgelost is. Ik denk eerlijk gezegd, dat gezien de enorme achterstand in woningbouw in Nederland in zijn algemeenheid die opgebouwd is, dat wij hier nog wel een tijdje mee bezig zijn. Middeldure segment, wat ons betreft is dat echt het segment tussen de grens sociale huur en pakweg negenhonderdvijftigduizend euro. Dus als je het over twaalfhonderd euro hebt, wat ons betreft is dat niet het middensegment. Dus als het hebt over stimuleren van middeldure huur, dan hebben wij het vooral over die groepen daartussen. Dan het punt gemaakt over de leegstand. Ik verzet me een beetje tegen het beeld dat er al sprake zou zijn voor corona van enorme leegstand. Wij zagen her en der in de binnenstad bij winkels, maar we zien ook wel vaker, dat er toch redelijk snel weer als iets leegstond er een nieuwe commerciële invulling was. Vaker dan gemiddeld horeca, dat is bekend, maar dat viel over het algemeen in de binnenstad van Groningen heel erg mee. Kantorenleegstand was zelfs bijna helemaal aan het verdwijnen. Nou, we zitten nu dus met corona en dat heeft natuurlijk een economisch effect, wat leidt tot leegstand. En wellicht ook, maar dat is erg onzeker en meer cultureel effect, waardoor er misschien meer thuisgewerkt kan worden. Ik vraag me trouwens ernstig af, als dat gebeurt, of dat leidt tot leegstand in de binnenstad. Ik denk eerlijk gezegd dat dan de behoefte misschien juist zal groeien om flexibele kantoorruimtes, juist in de binnenstad te richten waar nog wat vertier is. Het voordeel van de nieuwe V&D; Groot Handelshuis, is daar een typisch voorbeeld van. Vandaar dat wij er wel voor willen pleiten, om enige voorzichtigheid te doen om nu al na corona leegstaande winkelpanden, zeker in het kernwinkelgebied, zomaar om te bouwen tot woningen. Wetende dat als iets wonen is, krijg je het er ook nooit weer uit. Dat is namelijk altijd het meest rendabel. Dus we moeten echt wel heel zuinig zijn op met name ons kernwinkelgebied, om daar op basis van de leegstand van nu er structurele invullingen voor te gaan bedenken. Tijdelijk kan denk ik wel een heleboel. En dan hebben we het over pop-up winkeltjes, tijdelijk wonen, kantoor-tjes, daar willen we best aan denken. En gaan we ook kijken hoe we daar samen met ondernemers iets mee kunnen doen. Want leegstand is inderdaad slecht en onaanvaardbaar.

01:42:48

Voorzitter: De heer Rustebiel te heeft er nog een vraag over.

01:42:50

De Heer Rustebiel: Ja, dank u wel. Volgens mij was het appel van een aantal raadsfracties, zeker ook die van ons, om het ook wat breder te bekijken. Dus wat u zegt over de binnenstad: 'Er was bijna geen leegstand.' Klopt helemaal. Maar ja, daar zijn natuurlijk bedrijvenlocaties en zo aan de rand van de stad en elders. Zo bedoelde ik het.

01:43:06

Wethouder: Bij de vorige crisis die we al gehad hebben, was Groningen een tijdje lang zelfs kampioen in het ombouwen van kantoorpanden tot woningen. Dat had ook iets met de woningvraag toen te maken. Dus inderdaad ja, daar staan we zeker voor open. Maar ook daarvoor geldt dat ook voor corona, de leegstand zeer beperkt was. Daar zit nog wel wat spanning. Dus we gaan er zeker aandacht voor hebben. Maar om nu al te zeggen: 'We bouwen dat om, dat vind ik nog echt iets te snel.'

01:43:41

Voorzitter: Meneer Ram.

01:43:41

De Heer Ram: Ik had een oproep gedaan, ook naar de wethouder, om bij bedrijven actief na te vragen wat hun plannen zijn.

01:43:49

Wethouder: Ja, dat is wat wij voortdurend doen. We hebben vanuit onze afdeling EZ, hebben wij bijna een open lijn met zowel het bedrijfsleven zelf, ondernemers, maar ook met vastgoedondernemers. Jaarlijks laten wij een vastgoedmonitor maken, die precies kijkt hoe de ontwikkelingen van leegstand en qua vraag zich in beeld brengen. Dat zal dit jaar ook weer gebeuren. Wooncoöperaties, door een aantal nog genoemd. We zijn op dit punt vrij intensief bezig met een aantal initiatiefnemers. En wij stellen ook precies die vraag van: 'Wat houdt u nu tegen?' Dan de vraag van: 'Ja is het niet een beetje kip-ei?' Het is niet zo dat op dit moment de deur plat wordt gelopen bij de gemeente Groningen, door initiatieven van een wooncorporatie. Maar misschien is het een latente vraag. We zijn best bereid om eens te kijken of dat breder ligt. Tegelijkertijd moeten we wel reëel zijn. Wij zijn als gemeente niet in staat om, hebben ook daar de middelen niet voor, om mensen heel uitgebreid te gaan ondersteunen. Mensen zullen dat toch voor een heel groot deel zelf moeten doen. En natuurlijk willen wij mensen ondersteunen, maar als mensen niet in staat zijn om het zelf te doen, is het voor ons wel ingewikkeld om het allemaal voor elkaar te krijgen. Volgens mij heb ik het meeste wel behandeld.

01:45:24

Voorzitter: Mevrouw Schouten.

01:45:25

Mevrouw Schouten: De vraag ging over mogelijkheid tot een woonzorgvisie. Ik had ook nog graag een reactie op het punt dat ik maakte over een gezamenlijke woonruimte voor studenten.

01:45:45

Voorzitter: Senioren, ouderen klopt. Ik ben op dit moment samen met collega Jongman bezig met het opstellen van een startaanvraag, en dan komen we bij u terug. Het antwoord is dus 'ja'. voor ons advies. Als het gaat om de vraag van mevrouw Schouten over studenten en gedeelde ruimtes. In onze campagne Bouw Jong, die ook nog steeds actief is, is dat juist één van de thema's. Ook weer het wooncomplex De Helix, net opgeleverd door Nijestee, zie je echt een veel grotere intensiteit in gemeenschappelijke ruimtes dan die ene grote. In die zin ondersteunen wij uw pleidooi. We zullen er dan ook zeker aandacht voor blijven houden. De heer Van der Laan nog over de subsidieaanvragen, woningbouwimpuls. Daar heb ik in de eerste ronde al iets over gezegd, dat wij hopen de komende weken daar duidelijkheid over te krijgen, over dat wij daar geld voor krijgen. De heer Ubbens heeft het gehad over een versterkingsstrategie van de regio Groningen, Assen. Even om een misverstand te voorkomen, er is geen versterkingsstrategie van de regio Groningen, Assen. Die is wel in de maak, in samenwerking overigens met het Rijk, het ministerie van BZK. Dat is een uitvloeisel van de woondeal die we twee jaar geleden hebben gesloten. Er is in november op gegeven moment een sessie over geweest voor raden en staten. Die was toen niet zo heel goed bezocht. Hoewel een aantal ook u raad erbij waren. We zijn op dit moment bezig met een soort voorgangsbrief met een planning, hoe wij verder gaan en hoe die versterkingsstrategie tot stand gaat komen. En ook hoe wij u als raad erbij zullen betrekken.

01:47:20

Voorzitter: Dan meneer Duit en meneer Dijk nog. Korte vragen, korte antwoorden en dan sluit ik echte vergadering.

01:47:28

De heer Duit: Goed, Voorzitter. Reminder voor de vraag wat betreft het onderzoek naar onze eigen jongeren in plaats van een kennismonitor. En daarnaast ook de vraag van de heer Jongman, of de opmerking die hij maakte, over de cijfers van Kences ten opzicht van de cijfers van BZK.

01:47:41

Wethouder: We zijn op dit moment bezig met de kennisinstellingen, om de langetermijn prognoses voor de jongerenhuisvesting, op basis van deze cijfers te herijken. Dus daar komen wij op terug. Wij maken echt al jarenlang gebruik van de Kencesmonitor. Die ook, voor alle duidelijkheid, wordt afgestemd met BZK. Dat er toch al wat verschil in zit, ik schat in dat er een faseverschil in zit. Dat de cijfers van Kences dus een paar maanden ouder waren. Met name door corona zag de RUG juist een toename van het aantal ingeschreven studenten. Dat kan misschien het verschil tussen die twee cijfers verklaren. Maar we gebruiken in principe een bron die ook in samenwerking met het BZK wordt gebruikt.

01:48:25

De heer Duit: En over het eerste deel. Wilt u dan alleen in gesprek met de onderwijsinstellingen of ook daadwerkelijk met de studenten in de studenthuizen?

01:48:31

Wethouder: Wij voeren altijd gesprekken niet alleen met wetenschappers en onderzoekers, maar ook met de mensen om wie het gaat.

01:48:43

Voorzitter: Meneer Dijk tot slot.

01:48:44

De Heer Dijk: Ja, Voorzitter ik was toch op benieuwd wat het college vond van ons herziene voorstel, we verkopen één, bouwen twee of drie.

01:48:53

Wethouder: Het gekke is dat als je kijkt naar de verhoudingen wat coöperaties gemiddeld per jaar verkopen, en wat ze terug bouwen of willen bouwen, dan zit dat volgens mij best wel redelijk in de buurt van uw aantallen. Kijk, ik zou er zo voor tekenen. Het enige is, het moet wel financieel haalbaar zijn. Dus dat is de enige beperking. In het algemeen is dit natuurlijk wel precies wat coöperaties in het algemeen doen. Ze vernieuwen hun voorraad en breiden ook langzaam maar zeker uit door de aan de ene kant te verkopen, soms ook te slopen en meer terug te bouwen.

01:49:24

De Heer Dijk: Voorzitter. Ik doe het omdat wij er nooit echt een voorwaarden aan hebben gesteld. Ik zou het goed vinden als het toch al jaren gebeurt en SP zijn zin niet krijgt, dat het niet gebeurt. Dan zouden wij daar graag deze voorwaarden aan willen stellen.

01:49:34

Wethouder: Ja, maar zo moet u de prestatieafspraken ook zien. We zouden natuurlijk nooit

akkoord gaan met een Meerjarenprogramma met coöperaties, waarin ze alleen maar verkopen en het geld op de bank zetten.

01:49:46

Voorzitter: Goed, dit was het einde van deze discussie over hoofdstuk drie van het Meerjarenprogramma . We moeten even een conclusie trekken. Het gaat dus als een brief naar de raad. Kan het gewoon conform? Wil er nog iemand over een motie nadenken over dit hoofdstuk? Ja. Een heleboel mensen vinden het motierijp. Handig als jullie even de koppen bij elkaar steken en op een vroegtijdig moment laten weten of het ook inderdaad doorgaat. Ok. Dank je wel iedereen, ook thuis. Voor de energie om dit allemaal uit te zitten en ons toe te horen. En ik sluit hierbij de vergadering en wens iedereen een prettige avond.