

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 september 2013  
Plaats: nieuwe raadzaal  
Tijd: 16.30 – 19.05 uur

**Aanwezig:** mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames S. Brouwer (PvdA), B. Enting (PvdA), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren J.D. Hukema (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), A.J. Nolles (GroenLinks), W. Maat (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), B. Benjamins (D66), P.S. de Rook (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

**Namens de griffie:** mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

**Namens het college:** de heer R. van der Schaaf (PvdA)

**Afwezig m.k.:** de heer R.P. Prummel (Stadspartij)

**Insprekers:** de heren H. Dukker (op persoonlijke titel), L. Hofstee (namens Stroming BV, CareX Groningen CV en Artes architecten), N. Leenders (namens Vereniging Erfpacht Groningen)

**Verder aanwezig:** mevrouw K. Alons (namens bewoners Rivierenbuurt/Herewegbuurt)

**Verslag:** de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

---

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A.1. Opening en mededelingen

##### De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom, in het bijzonder Simone Brouwer (PvdA), die de heer Martens opvolgt.

##### Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat het vraagstuk van planschade en inspraakreacties bij het bestemmingsplan Woningssplitsingen meer tijd vergden dan gedacht.
- Stelt voor het raadsvoorstel rechtstreeks in de raad te behandelen en eventuele vragen te stellen op de gecombineerde commissievergadering met Beheer en Verkeer op 18 september 2013.
- Wijst erop dat de wijzigingen beperkt zijn. Een belangrijke wijziging betreft het niet onmogelijk maken van oplossingen voor mantelzorgers.
- Legt uit dat behandeling in de raad van 29 oktober 2013 als risico heeft dat aanvragen vanaf de wettelijke termijn van 22 oktober 2013 tot de raadsbehandeling automatisch gehonoreerd moeten worden.

##### Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Gaat akkoord met het verzoek, op voorwaarde van een zorgvuldige behandeling en een afweging van de planschade. De fractie wees eerder op planschade, maar kreeg geen gehoor.

##### Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Stelde vragen over vergelijkingen met andere steden. Zit dat bij de stukken?

##### Dhr. De Rook (D66):

- Vindt het vervelend te moeten instemmen met het procedurevoorstel, omdat het niet anders kan.

##### Wethouder Van der Schaaf:

- Vermoedt dat het risico op planschade beperkt is, maar laat een second opinion uitvoeren.
- Wil opnieuw kijken naar de voor- en nadelen van het voorstel, wanneer het risico op planschade groot blijkt te zijn.
- Zegt toe in aanvulling op het raadsvoorstel vergelijkingen met andere steden aan te bieden.
- Heeft als tweede mededeling dat voor de Fortunaflat in overleg een oplossing gevonden is die de kans op versplintering van glas vermindert en is hier blij mee.
- Is in gesprek met omwonenden van het terrein aan de Helperwestsingel en zal eventueel nieuws melden. De marktomstandigheden zorgen voor stagnatie van de bouwplannen.
- Meldt dat de berekening in de krant van bewoners van het Hoornsediëp over een onttrekkingsvergunning niet kloppen, maar dat het helaas wel zo is dat de vergunning op basis van verkeerde cijfers is verleend. Gesloopte woningen waren niet meegeteld.

- Kon de vergunning niet intrekken, omdat de bezwaren te laat ingediend waren.
- Wijst erop dat op de slooplekken nieuwe woningen komen, waarna het percentage weer zal kloppen.
- Neemt maatregelen om herhaling van telfouten in de toekomst te voorkomen.

## **A.2. Vaststelling agenda**

### **De voorzitter:**

- Stelt voor het initiatiefvoorstel 'Zorgeloos studeren' te laten vervallen (B3), de motie Erfpacht (A4c) als B3 te agenderen en agendapunten B1 en B2 om te wisselen om bezoekers tegemoet te komen.

*De agenda wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.*

## **A.3. Afspraken en planning**

*Er zijn geen opmerkingen of vragen.*

## **A.4. Conformstukken**

### **A.4.a. Verordening tot wijziging van de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen (raadsvoorstel 22 juli 2013)**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.*

### **A.4.b. Bestemmingsplan Europapark 2013 (raadsvoorstel 16 augustus 2013)**

#### **Dhr. Maat (Stadspartij):**

- Vraagt zich af of de hogere grenswaarden voor geluid in het Noord-Kwadrant een belemmering voor woningbouw kunnen zijn, gezien de slappe marktomstandigheden. Denkt het college aan alternatieve bestemmingen?

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Antwoordt in algemene zin dat meer flexibiliteit in bestemmingsplannen geboden is gezien de beschikbare capaciteit voor woningbouw ten opzichte van de huidige vraag.
- Meldt dat ondanks de crisis concrete interesse is in het gebied voor particulier opdrachtgeverschap. Ook startte onlangs een project voor jongerenhuisvesting. De locatie is tamelijk populair.

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.*

### **A.4.c. Uitwerking motie erfpacht (raadsvoorstel 11 juli 2013)**

*Verschoven naar B3.*

## **A.5. Rondvraag**

### **Dhr. Hukema (PvdA):**

- Informeert hoe het staat met het de wijkvernieuwing in Selwerd.
- Ziet graag een herhaling van de bijeenkomst met woningbouwcorporaties van begin dit jaar.

### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Informeert wanneer de toegezegde informatie over tijdelijk gebruik van grond beschikbaar komt.

### **Dhr. Maat (Stadspartij):**

- Leest dat er ondanks het hogere aantal aanmeldingen van studenten leegstand van kamers zou zijn. Hoe kan dat? Betekent het iets voor de plannen voor jongerenhuisvesting? Zou de 15%-norm omlaag kunnen?

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Zegt toe in november of december een voortgangsnotitie over Selwerd op te stellen, al dan niet in breder verband. De wijkvernieuwing is dan een halfjaar bezig.
- Sprak vrijdag met corporaties of actualisatie van het NLA en komt voor oktober met een brief.
- Lijkt het goed in oktober of november opnieuw een bijeenkomst met corporaties te organiseren.
- Antwoordt dat de leegstandskaart met vergezichten en modellen voor november op de LTA staat. De kaart verschijnt eerder wanneer mogelijk.
- Vindt met het college leegstand een belangrijk thema. Het komt terug op de manifestatie Let's go.
- Lijkt het niet goed op basis van signalen over kamerverhuur het hele beleid ter discussie te stellen.

- Stelt voor op basis van het kwalitatieve en kwantitatieve tweejaarlijkse woonbehoeftenonderzoek onder jongeren de discussie over aanpassing van beleid te voeren.

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.1. Wijkperspectief Rivierenbuurt/Herewegbuurt (raadsvoorstel 16 juli 2013)**

#### **Mw. Alons (namens bewoners Rivierenbuurt/Herewegbuurt):**

- Houdt een presentatie over het in cocreatie tot stand gekomen wijkperspectief.

#### **Dhr. Maat (Stadspartij):**

- Vindt het een mooi perspectief dat aansluit bij stedelijke ontwikkeling vanuit burgers. Het perspectief verdient het om ontwikkeld te worden en kost niet veel geld.
- Neemt aan dat nagedacht is over de grote projecten om de wijk heen, maar mist ze in het stuk.
- Vraagt hoe bewoners denken over de aansluiting van de Hereweg op de Ringweg, een busstation aan de zuidkant van het station en de inrichting van de Rabenhauptstraat.

#### **Dhr. Hukema (PvdA):**

- Dankt alle betrokkenen voor het goed onderbouwde perspectief.
- Vindt het een goed begin, al zijn er nog meer dan de vier genoemde thema's denkbaar.
- Vraagt of de cocreatie een pilot is die geheel nieuw is; welke invloed burgers op de uitvoering krijgen; hoe ze betrokken blijven en of cocreatie navolging krijgt in andere wijken.
- Informeert of cocreatie ook in Selwerd denkbaar is.
- Verwacht op de hoogte gehouden te worden van verdere ontwikkelingen.

#### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Sluit zich aan bij de complimenten en vindt dat cocreatie navolging moet krijgen in andere wijken.
- Denkt dat cocreatie voor draagvlak kan zorgen. Wellicht is het mogelijk bij een aantal weggelaten thema's alsnog aan te haken om burgers mee te laten denken en doen.

#### **Dhr. Dijk (SP):**

- Sluit zich aan bij de complimenten en vindt dat de buurt de schaal van de toekomst is.
- Pleit ervoor voor iedere wijk en buurt op deze manier een plan op te stellen.
- Vraagt of de buurt kansen ziet voor de leegstand in de Vechtstraat.

#### **Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):**

- Begrijpt de zorgen over fijnstof en steunt duurzame initiatieven als groene daken waar mogelijk.

#### **Dhr. Benjamins (D66):**

- Complimenteert het heldere perspectief en vraagt of het navolging kan krijgen in alle wijken.
- Ziet het als een mooie inleiding van de nader te bespreken wijkconferentie.

#### **Dhr. Nolles (GroenLinks):**

- Complimenteert het stuk en vindt het interessant nu eens niet te horen over de projecten om de buurt heen, maar over de buurt zelf.

#### **Mw. Alons (namens bewoners Rivierenbuurt/Herewegbuurt):**

- Betreurt dat de vier grote projecten buiten de cocreatie zijn gehouden en zal doorgaan met protestacties, gezien de grote bedreigingen van de bereikbaarheid van de wijk van vier kanten.
- Meldt het verheugende nieuws dat een aantal units aan de Vechtstraat tot woon-winkelgelegenheden worden omgebouwd.
- Antwoordt dat de Rabenhauptstraat dit jaar opnieuw ingericht wordt met bomen en bredere stoepen.

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Benadrukt de grote waardering van het college voor de inzet en inspirerende ideeën van betrokkenen en ziet het als een voorbeeld voor de omgang met buurten en wijken.
- Meldt dat een vergelijkbaar proces gaande is aan de westkant van de stad en op 18 september start het voor de wijken Zeeheldenbuurt, Laanhuizen, Badstratenbuurt en Grunobuurt.
- Past cocreatie toe op alle wijken die daarom vragen, maar gaat ze niet op voorhand systematisch bij langs. De wijkvernieuwing in Selwerd is een vergelijkbaar proces.
- Antwoordt dat bewoners de belangrijkste dragers van de uitvoering worden. In het Talmahuis is door bewoners en Patrimonium al een ontmoetingsruimte gecreëerd.
- Houdt de raad op de hoogte van visies en ontwikkelingen in de wijken.

**De voorzitter:**

- Laat mevrouw Alons een bloemetje overhandigen als dank richting alle betrokken bewoners.  
*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.*

**B.2. Kaderstelling tijdelijk gebruik Suikerunielocatie (raadsvoorstel 16 augustus 2013)****Dhr. Hofstee (inspreker namens Stroming BV, CareX Groningen CV en Artes architecten):**

- Vindt dat er ondanks de goede dingen veel te weinig gebeurt op het terrein. Gezien de investeringen had het beter maatschappelijk moeten renderen.
- Staat met andere prijswinnaars al twee jaar in de wachtstand en is klaar om aan de gang te gaan.
- Ziet het als een weeffout dat een ambtelijk team nadenkt over de invulling alsof het een normaal proces van stedelijke ontwikkeling betreft. Het adviserende bureau is niet gespecialiseerd in tijdelijk ruimtegebruik, in tegenstelling tot het team van Suikerveld.
- Denkt dat het voorstel een kwartiermaker aan te stellen niet veel zal helpen.
- Verwacht met het ontwikkelplan Suikerveld Groningen onderscheidend te maken met een goedkoper en sneller traject dan nu beoogd wordt.
- Komt het Suikerveld graag nader toelichten.
- Verwacht dat het Suikerveld Groningen stedelijke allure en aantrekkingskracht bezorgd, goed is voor de economie en Stadlers veel meer plezier aan het terrein zal laten beleven.

**Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Heeft de indruk dat het niet helemaal gelukt is alle plannen in één plan te gieten, al heeft het rapport van ID3 waardevolle aspecten.
- Kreeg een e-mail van een prijswinnaar die sinds mei niets meer heeft vernomen en besloten heeft af te haken.
- Wil weten waarom de prijswinnaars, die zich twee jaar met hart en ziel hebben ingezet, plots buiten spel worden gezet. Een aantal had graag de kans gehad voor nadere uitwerking en ambtelijke ondersteuning en stelt dat dit amper gebeurd is.
- Leest dat een initiatief financieel niet haalbaar zou zijn. Waarom kreeg de initiatiefnemer niet de kans wat tegenover die bewering uit het rapport te stellen?
- Vindt het erop lijken dat terugverdienen van de rentelasten leidend gaat zijn boven een vernieuwende tijdelijke invulling.
- Vraagt hoe het gebied in dat geval zal gaan concurreren met Westpoort, Europapark en andere grexen.
- Is benieuwd naar verschillende scenario's, die D66 noemt.
- Kan zich voorstellen ontsluiting los te koppelen, omdat het voor ieder plan nodig is.
- Vindt het vreemd dat het energielandschap gepland staat op de voor natuur waardevolle vloeivelden.

**Dhr. De Rook (D66):**

- Vindt het positief dat met de prijsvraag begonnen is en vindt het lastig zijn politieke rol te bepalen. Alle projecten zijn waardevol, maar het is ook voorstelbaar dat er wat afvalt.
- Vindt het begrijpelijk als er keuzes gemaakt moeten worden, maar wil de financiële en maatschappelijke belangen tegen elkaar af kunnen wegen. Scenario's kunnen daarbij helpen.
- Ziet graag een deel van de rentelasten terug om elders niet te hoeven bezuinigen. Dat doet niets af aan de waardevolle maatschappelijke ontwikkelingen die bedacht zijn.
- Vraagt wat het college nu graag wil laten besluiten door de raad.
- Kan niet beoordelen wanneer een financiële ontwikkelstrategie wel aan de gemeentelijke eisen voldoet.
- Informeert of de gemeente voldoende flexibiliteit biedt om ideeën mogelijk te maken, zoals het ruimer maken van de binnenplanse ontheffing.

**Dhr. Maat (Stadspartij):**

- Vindt het cynisch dat het binnenhalen van de 1,6 miljoen euro leidend lijkt te worden. Er mag geld binnenkomen, maar het maatschappelijk doel is minstens zo belangrijk.
- Vraagt waarom gekozen wordt voor een tijdelijke brug. Op termijn is toch een definitieve nodig? Voor wie is de brug bedoeld?
- Begrijpt niet waarom het gebied niet in waarde zou mogen stijgen.

- Leest dat het een geliefde plek moet worden, maar dat is het Ebbingekwartier ook al. In hoeverre gaan 'geliefde plekken' in de stad met elkaar concurreren? Het lijkt een rare doelstelling.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Heeft het gevoel dat het proces sneller zou kunnen. Nu ligt er weer een onderzoek van een bureau.
- Wijst erop dat het hondenpark bijvoorbeeld meteen zou kunnen beginnen.
- Betreurt dat het enthousiasme van deelnemers voor een stedelijke proeftuin wegebt.
- Informeert waarom kleinschalige jongerenhuisvesting niet zou kunnen. Wie bepaalt of het strijdig is met de regels?
- Spreekt geen voorkeur uit voor ingediende plannen.
- Vraagt of alle indieners meegenomen worden in de afweging van februari 2014, ook wanneer zij de indruk hebben niet meer mee te doen?
- Sluit zich aan bij de suggestie van D66 scenario's uit te werken.
- Noemt als alternatieve oplossing voor een brug het doortrekken van de fietsverbinding onder het viaduct. Is hiernaar gekeken? De brug lijkt nogal een dure oplossing voor ontsluiting.

**Dhr. Dijk (SP):**

- Vindt het lastig de verdienpotenties van de inzendingen tegen elkaar af te wegen en ziet ook graag scenario's, al zal het proces daardoor helaas nog langer duren.
- Hecht er wel belang aan de 1,6 miljoen euro per jaar terug te verdienen. Er is geen geld over.
- Sluit zich aan bij de vragen van de Stadspartij over de brug.
- Informeert hoe de hoge natuurwaarde (veel vogels) verwerkt wordt in de plannen.

**Mw. Kuik (CDA):**

- Ziet veel goede elementen in het stuk.
- Vindt het belangrijk zo veel mogelijk van de 1,6 miljoen euro terug te verdienen.
- Wil duidelijk weten welke afwegingscriteria gebruikt worden.
- Vraagt welke rol de gemeente krijgt in de maatschappelijke onderneming. Trekt de gemeente zich geleidelijk terug of blijft de gemeente jarenlang heel actief?

**Dhr. Van Rooij (Student en Stad):**

- Hecht aan het terugverdienen van de exploitatielasten en wijst erop dat een keus dat niet te doen in de begroting andere maatschappelijke waarden teniet zal doen door noodzakelijke bezuinigingen.
- Betreurt dat het proces nog niet veel verder is en dat indieners afhaken.
- Heeft ook behoefte aan scenario's om een goede beoordeling te kunnen maken.

**Dhr. Sipma (VVD):**

- Vindt dat wanneer de overheid de regierol pakt in de maatschappelijke onderneming, zij ook moet beslissen wat de bedoeling is. Denken in scenario's is dan logisch.
- Staat achter het zo laag mogelijk houden van de kosten of het maken van winst.
- Wil weten wat de gemeente kan betekenen voor initiatiefnemers om snelheid in het proces te krijgen en blokkades weg te nemen.

**Mw. Enting (PvdA):**

- Informeert of het college heeft overwogen een andere second opinion aan te vragen, ook omdat het financiële kader nog niet goed is uitgewerkt.
- Pleit ervoor het gebied zo snel mogelijk te ontsluiten om ontwikkelingen mogelijk te maken.
- Vindt het onduidelijk wat de financiële gevolgen zijn van financiering uit het budget Intense verbouw 2013. Krijgen andere doelen minder geld?
- Vindt de geschetste kaders wel passen bij wat de raadscommissie heeft aangegeven.
- Komt met wensen en bedenkingen voor de voorbereiding van de maatschappelijke organisatie.

**Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):**

- Sluit zich aan bij opmerkingen over de traagheid en onduidelijkheid van het proces.
- Is enthousiast over de aandacht voor duurzaamheid, innovatie, leefkwaliteit en community.
- Is tegen een stadsboerderij, omdat uit onderzoek steeds meer blijkt hoe schadelijk consumptie van dierlijke eiwitten is voor het klimaat, biodiversiteit en volksgezondheid. Deze kosten worden niet doorberekend in de prijs, maar in de belastingen. Een voedseltransitie is nodig.
- Deed ambtelijk navraag over vogelbescherming. Hiermee wordt in alle plannen rekening gehouden, al kunnen de vloeivelden niet nagebootst worden zoals ze waren.

- Vindt het Suikerveld de beste kandidaat om het gebied te beschermen en aantrekkelijk te maken.
- Kan zich niet voorstellen dat gif gebruikt wordt in dit gebied bij het project Suikerkas. Het moet wel biologisch zijn.
- Is benieuwd of CareX bereid en in staat is om de organisatie over te nemen om het met andere deelnemers tegen lagere kosten te realiseren.

**Dhr. Hofstee (inspreker namens Stroming BV, CareX Groningen CV en Artes architecten):**

- Antwoordt dat CareX de organisatie over kan en wil nemen.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Wijst erop dat er wel wat gebeurt. Trouw besteedt vier pagina's aan de Noorderlicht-tentoonstelling in de Suikerfabriek. Noorderzon en de Wolkenfabriek hadden ook succesvolle activiteiten.
- Draait er niet omheen dat er te weinig gebeurd is sinds 2009 en betreurt dat.
- Denkt dat het erg moeilijk is voor gemeente en initiatiefnemers om alle plannen te verenigen. Ook kreeg het college er de opdracht bij de 1,6 miljoen euro zo veel mogelijk terug te verdienen, al zal dat niet de enige waarde zijn.
- Bestrijdt dat het op traditionele gebiedsontwikkeling lijkt. Hier mogen de boekwaarde en de rente niet oplopen waardoor je in het begin investeringsruimte zou krijgen.
- Wijst erop dat er voor de gebiedsomvattende initiatieven Suikerveld en Suikerkas geen businesscases liggen.
- Vroeg daarom advies aan ID3 over een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling, waarbij tijdelijkheid de ruimte krijgt en initiatieven ook na een paar jaar kunnen mislukken. Een op te zetten organisatie moet zorgen voor juridische begeleiding en financiële vastigheid.
- Vindt de richting uit het rapport de goede, maar wil een nadere uitwerking juridisch en financieel van de maatschappelijke onderneming, zodat de gemeente het daarmee aandurft.
- Heeft alle initiatiefnemers gesproken en hulp aangeboden. Het is aan hen om met een businesscase te komen, al is dat buitengewoon moeilijk. De gemeente wil niemand uitsluiten.
- Denkt wel dat CareX de organisatie goed aan zou kunnen, maar dan heeft de gemeente geen enkele zekerheid over het terugverdienen van de 1,6 miljoen euro.
- Vindt het ook niet zuiver één van de twee gebiedsconcepten te kiezen als organisator, omdat de financiële verdienpotenties nog onduidelijk zijn en de gemeente de plannen juist wil combineren. Daarom is het logisch de maatschappelijke onderneming op te starten.
- Beoogt dat de kwartiermaker binnen een aantal maanden de businesscase van de maatschappelijke onderneming vervolmaakt en de juridische, planologische en financiële kaders duidelijk maakt.
- Wil daarnaast dat de kwartiermaker een start maakt met ideeën die niet in strijd zijn met de hoofdconcepten en planologisch kunnen, zoals het hondenveld.
- Waakt ervoor eerst het perfecte plan op te stellen en dan pas met de uitvoering te starten. Beter is een stapsgewijze gebiedsontwikkeling waarbij het terrein langzaam gevuld wordt. De maatschappelijke onderneming geeft dat proces vorm.
- Adviseert daarom niet het proces stop te zetten in afwachting van scenario's.
- Zegt toe de uitwerking van het model in december of januari te voorzien van een financiële en maatschappelijke onderbouwing. Bij een definitief financieel verhaal horen scenario's.
- Verwacht met de maatschappelijke en financiële kaders in de ontwikkelstrategie en de kwartiermaker de boel in beweging te krijgen, zonder in de discussie te blijven hangen welk plan beter zou zijn dan het andere.
- Begrijpt de bezwaren van de Partij voor de Dieren tegen de stadsboerderij, maar vindt het niet gepast op specifieke initiatieven in te gaan.
- Onderzocht verschillende mogelijkheden voor ontsluiting en kiest voor een tijdelijke brug, omdat het goedkoper is dan een definitieve en de definitieve invulling van wegen nog plaats moet vinden.
- Antwoordt dat de voorbereidingskosten van de brug na het definitief besluit terugvloeien. Het is een vorm van voorfinanciering.
- Acht het gebied op korte termijn ook qua ontsluiting niet geschikt voor jongerenhuisvesting, maar sluit het in de komende twintig jaar niet uit, mits kleinschalig en gebiedsondersteunend.
- Antwoordt dat de gemeente uiteindelijk de afweging maakt of projecten in het woningbouwprogramma passen of niet.

- Geeft aan dat de gemeente, gebruikers en maatschappelijke instellingen een plek zullen krijgen in de maatschappelijke onderneming.
- Is ook voor maximaal mogelijke flexibiliteit in het op te stellen bestemmingsplan.
- Beamt dat de natuurwaarden hoog zijn en heeft contact met natuurbeschermingsorganisaties. Bescherming zal een plek krijgen, al zullen er ook spanningen kunnen optreden met gebruik.
- Antwoordt dat het kaartje met het energielandschap geen ontwerp is, maar de bedoeling heeft een rekenmodel duidelijk te maken. Het stond overigens ingetekend op koelwater; de vloeivelden liggen verderop.

**Ambtenaar:**

- Vult aan dat een houten tijdelijke brug goedkoper is dan een definitieve van beton of staal. Ook de beweegbaarheidsconstructie is veel goedkoper. De brug is voor fietsers en voetgangers. Voor auto's is het gebied al goed ontsloten.

**De voorzitter:**

- Constateert belangstelling voor presentaties van Suikerveld en Suikerkas.

*Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.*

**B.3. Uitwerking motie erfpacht (raadsvoorstel 11 juli 2013)**

**Dhr. Leenders (inspreker namens Vereniging Erfpacht Groningen):**

- Is blij dat erfpachters in staat gesteld worden grond in vol eigendom te verwerven.
- Stuurde voorbeeldberekeningen rond hoe waardebepaling van grond in diverse gevallen uitpakt.
- Heeft de indruk dat de gemeente erfpachtgrond aanbiedt voor de prijs van grond in vol eigendom, terwijl dit 60% zou moeten zijn. Het is geen vrije verkoop en erfpachters en gemeente zijn tot elkaar veroordeeld.
- Wijst erop dat volgens een uitspraak van het Hof in Arnhem (juni 2013) de depreciatie van 7% betrekking heeft op bebouwde grond in vol eigendom. De meeste gemeenten hanteren bij erfpacht een depreciatie van 40%.
- Stelt dat erfpacht vroeger een sociaal systeem was met een win-winsituatie, terwijl gemeenten de grond later als beleggingsobject zijn gaan gebruiken.
- Is van mening dat een andere berekening mogelijk is, die eenvoudig, goedkoop en snel is én bijdraagt aan het uitgangspunt van billijkheid en redelijkheid.
- Hoopt dat de gemeenteraad het voorstel in deze zin zal amenderen.

**Dhr. Dukker (inspreker op persoonlijke titel):**

- Dankt het college voor de mogelijkheid voor erfpachters grond te verkrijgen.
- Looft de eenvoud en duidelijkheid van de voorgestelde rekenmethode, omdat het taxaties vermijdt.
- Vindt dat de methode voorbijgaat aan de verschillen in grondwaarde en de relatie met de afgekochte canon.
- Wijst erop dat door restauratie van zijn pand de koopsom drie keer te hoog uitvalt op 290 euro per vierkante meter. Zo ontstaan verschillen en rechtsongelijkheid tussen erfpachters naar gelang de investeringen die ze gedaan hebben, omdat de WOZ-waarde het uitgangspunt vormt.
- Pleit ervoor in de berekening de gemaakte restauratiekosten mee te wegen door de uiteindelijke WOZ-waarde te corrigeren.
- Waarschuwt dat de gemeente rekening moet houden met beroepsprocedures tot aan het Europese Hof met het risico op veroordeling voor ongeoorloofde staatssteun vanwege de ondergrens van 1500 euro.

**Dhr. De Rook (D66):**

- Dankt het college voor het bijzonder constructieve voorstel.
- Noemt het aanbod redelijk, snel en eenvoudig.
- Vraagt een toelichting op het verschil tussen bloot en vol eigendom.
- Heeft een aantal voorbeelden gezien waarbij de generieke rekenmethode bijzonder ongunstig uitpakt en stelt voor bij schrijnende situaties erfpachters een tegenvoorstel te laten doen, waarbij de bewijslast bij hen ligt. Bij bepaling van de WOZ-waarde is beroep immers ook mogelijk.
- Vraagt een specificatie voor de hoge kosten. Het Stadsdebat zou uit regulier budget komen, waarom is dat bij de uitvoering van dit voorstel niet zo?

- Verifieert dat de vier ton niet anders uitgegeven kunnen worden als het voorstel niet doorgaat.

**Dhr. Blom (VVD):**

- Dankt het college en de ambtenaren voor het voorstel. Erfpachters krijgen duidelijkheid en keuzevrijheid.
- Vindt het voorstel coulant en transparant zonder een woud aan uitzonderingen. De WOZ-systematiek is algemeen geaccepteerd.
- Kan zich vinden in de reactie van het college op de brief van de erfpachters.
- Sluit zich aan bij de vragen van D66.

**Dhr. Nolles (GroenLinks):**

- Vindt dat onvoldoende blijkt dat doelen behaald worden met de hoge kosten van vier ton.
- Stelt dat het doel erfpacht in de binnenstad te beëindigen niet behaald wordt, gezien het beperkte aantal verwachte gevallen van afkoop.
- Bestrijdt dat het middel niet van deze tijd is. In de crisis wordt erfpacht buiten de binnenstad juist ingezet om ontwikkelingen mogelijk te maken en de huizenmarkt vlot te trekken.
- Werpt de vraag op of het bieden van keuzevrijheid aan een aantal burgers vier ton waard is.

**Mw. Kuik (CDA):**

- Steunde altijd het bieden van keuzevrijheid aan erfpachters en is blij dat het voorstel er nu ligt.
- Sluit zich aan bij de vragen van D66.

**Mw. Enting (PvdA):**

- Is blij dat het stuk eindelijk voorligt en volgt de aanpak van het college.
- Benadrukt te blijven geloven in erfpacht als instrument om ontwikkelingen te sturen en de kosten voor aanschaf van een woning laag te houden. Hoe ziet het college dat, bijvoorbeeld in Meerstad?

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Is altijd voor keuzevrijheid geweest en steunt ook de reactie van het college op de erfpachters.
- Sluit zich aan bij D66 wat betreft schrijvende gevallen.

**Dhr. Maat (Stadspartij):**

- Vindt het prima mensen de keus te geven.
- Vraagt of het mogelijk is de WOZ-waarde opnieuw te bekijken voor de verkoop van de grond, omdat een huis veel meer waard kan zijn door verbouwingen.
- Is niet voor erfpacht, maar kan zich in situaties als Meerstad voorstellen dat het ingezet wordt om verkoop te vergemakkelijken.

**Dhr. Van Rooij (Student en Stad):**

- Vindt het voorstel een adequate uitwerking van de motie uit 2011.
- Ziet graag een duidelijker toelichting op de ondergrens van 1500 euro.
- Sluit zich aan bij de vraag over het verschil tussen bloot en vol eigendom.

**Dhr. Dijk (SP):**

- Is groot voorstander van erfpacht. Goede afspraken over gebruik zijn mogelijk en monumenten kunnen beter beschermd worden. Erfpachters kopen hun woning voor een lagere prijs.
- Vraagt zich gezien de financiële situatie af of het nu wel het juiste moment is vier ton uit te geven aan dit voorstel.

**Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):**

- Is blij met het voorstel en sluit zich aan bij de bijdrage van D66.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Beamt dat erfpacht zeker in de crisis een goed instrument kan zijn, maar vindt ook dat erfpachters keuzevrijheid moeten krijgen als het instrument geen maatschappelijke meerwaarde meer heeft.
- Wijst erop dat de kosten van vier ton en het wegvallen van de pacht gecompenseerd worden door de afkoopsommen en verwacht dat de operatie op termijn kostenneutraal zou kunnen zijn.
- Verklaart de hoge kosten van een ton voorbereiding door de complexiteit en verscheidenheid van erfpachtsituaties. Het opstellen van overeenkomsten kost naar verwachting drie ton uitgesmeerd over meerdere jaren.
- Beamt dat de vier ton niet elders uitgegeven kunnen worden als het voorstel niet doorgaat.
- Legt uit dat vol eigendom de grond inclusief opstal betreft. De grond exclusief opstal is bloot eigendom en dat moet de erfpachter afkopen van de gemeente.



- Stelt dat de berekeningen uiteindelijk vaak leiden tot een hogere depreciatie dan 40%. De regeling is vergelijkbaar of zelfs beter dan regelingen elders in het land.
- Begrijpt dat er verschillen ontstaan en dat het hoger uitvalt bij een grote gerestaureerde woning op een klein stuk grond.
- Stelt toch voor te blijven bij de meest objectieve en redelijke waardebepaling met koppeling aan de WOZ, omdat anders een ingewikkelde dure regeling ontstaat met taxatie per geval die juridisch lastig sluitend te krijgen is. Welke criteria moeten dan bepalen of de waarde hoger of lager is?

**Ambtenaar:**

- Hanteert een ondergrens, omdat de systematiek tot een heel laag bedrag kan leiden en het overdragen van het zakelijk recht van de gemeente wel een prijs mag hebben. Erfpachters worden er namelijk altijd beter van.
- Bestrijdt daarom dat er sprake zou zijn van staatssteun, zeker niet bij dit soort bedragen.

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 september 2013.*

**C. HUISHOUDELIJK DEEL**

**C.1. Ingekomen stukken**

*Geen agenderingen.*

**C.2. Vaststelling verslagen 4 juni 2013, 11 juni 2013 en 12 juni 2013**

*Doorgeschoven naar de volgende vergadering, omdat de besluitenlijsten in plaats van de verslagen waren bijgevoegd.*

**De voorzitter** sluit de vergadering onder dankzegging om 19.05 uur.