

VERSLAG EXTRA RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 11 september 2018
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.44 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames S. Brouwer (PvdA), P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M.E. Woldhuis (100% Groningen), de heren B.N. Benjamins (D66), C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), P. Spoelstra (VVD), H.P. Ubbens (CDA), M.J.H. Duit (Student en Stad), W. Pechler (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

Inspreker: mevrouw Van Oosten (op persoonlijke titel), de heren Ten Boer (namens Bewonersgroep Zuidelijke Vloevelden), Ekkel (namens Belangenvereniging Vastgoed Belang), Tel (namens Belangengroep Platform particuliere verhuurders woonruimte Groningen)

Afwezig m.k.: de fractie van Stad en Ommeland (i.v.m. ALV)

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Licht in verband met een misverstand bij enkele bewonersorganisaties toe dat de inspraak op de collegebrief over De Suikerfabriek (B2) momenteel verwerkt wordt. Vanavond wordt de brief besproken om input van de commissie mee te kunnen nemen.

A.2. Vaststelling agenda

Agendapunt B5 wordt als conformstuk A4a behandeld.

De agenda wordt conform deze wijziging vastgesteld.

A.3. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

A.4. Conformstukken

A.4.a. De HUB Haren (raadsvoorstel 30-7-2018)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 september 2018.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Huisvesting internationale studenten Suikerfabriekterrein (collegebrief 29 juni 2018) + Huisvesting internationale studenten (collegebrief 25 juli 2018) + Beantwoording schriftelijke vragen art 41RVO van GroenLinks over internationale studentenhuysvesting in Groningen (collegebrief 25 juli 2018 en 29 augustus 2018)

Dhr. Duit (Student en Stad):

- Betreurt dat er begin september opnieuw honderden dakloze nieuwe studenten waren.
- Mist cijfermatige inzage in het probleem. Hoeveel studenten kwamen naar Groningen? Hoeveel internationale? Hoeveel hebben geen kamer? Hoeveel zitten in de noodopvang? Hoeveel logeren bij vrienden of vrijwilligers? Hoeveel zijn naar huis vertrokken? Hoeveel zijn uit hun kamer verdrongen om plek te bieden aan internationale studenten?
- Weet uit eigen bronnen dat 140 studenten bij mensen thuis opgevangen worden dankzij

Democratische Academie Groningen en vrijwilligers en dat 270 in hostels of tenten slapen.

- Hekelt dat Nederlandse studenten uit hun containerwoningen aan het Damsterdiep zijn gezet om er twee internationale studenten per woning in te zetten. Dit is geen oplossing, maar een verschuiving.
- Herinnert dat de wethouder het twee jaar geleden een incident noemde en vorig jaar een inschattingsfout. Welk woord kiest hij dit jaar? Is de problematiek nu wel op waarde geschat?
- Vindt de acties *too little, too late*.
- Huisvest zelf een student die pas vanaf 1 oktober in zijn woning kan. Wanneer eerder gestart was met de woningen op het Suikerunieterrein, dan had dat voorkomen kunnen worden.
- Is tegen grootschalige short stay vanwege de zeer zwakke juridische positie van huurders.
- Bestrijdt dat het college alles op alles heeft gezet. Waarom is er anders een probleem? Waarom is niet eerder begonnen met het plaatsen van extra containers?
- Vindt de discussie over de inzet van de RUG op het aantrekken van veel internationale studenten nu niet relevant, want de dakloze studenten zijn er nu en vragen nu om een oplossing.
- Stelt dat de gemeente verantwoordelijk is om eenieder die naar Groningen komt een warm welkom te heten, zowel op langere als op korte termijn.
- Is niet voor een stop op het extra aantrekken van internationale studenten.
- Staat volledig achter de leningen ten behoeve van de containerwoningen op het Suikerunieterrein.

Dhr. Dijk (SP):

- Hekelt dat voor het derde jaar op rij grote fouten zijn gemaakt met het aantrekken van extra internationale studenten, waardoor studenten op straat hebben geslapen, een kamer deelden met drie personen (480 euro), een dertigpersoonstent deelden (254 euro) of een hotelboot (1300 euro).
- Ziet dat pas na publicitaire druk van studentenfracties, DAG, Dwars en Rood in gratis huisvesting wordt voorzien voor groepen die dat echt nodig hebben.
- Pleit al twee jaar om de groei van het aantal internationale studenten te koppelen aan beschikbare huisvesting. De wethouder vond dat te rigide en bleef hopen op goede afspraken. Daar is niets van terechtgekomen. De containers komen te laat. De verhouding tussen oppervlak en prijs is gênant.
- Hekelt dat Carex-bewoners op straat gezet worden om internationale studenten te huisvesten. Zo worden jonge, onzekere woningzoekenden tegen elkaar opgezet.
- Nam het initiatief tot een hoorzitting, gesteund door alle raads- en studentenfracties, en hoopt dat het college, onderwijsinstellingen en SSH nu wel tot goede afspraken komen voor volgend jaar.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Wijst op de nadelige positie van internationale studenten, die geen netwerk hebben, niet bij hun ouders terecht kunnen en vaak 'Dutch only' te lezen krijgen. Veel van hun huurcontracten zijn tijdelijk, duur en zonder huurrechten.
- Ziet het algemene huisvestingsprobleem van studenten niet los van deze problemen.
- Pleit voor een ongedeelde huurmarkt met een mix van internationale en Nederlandse studenten en betreurt dat het college hen als twee doelgroepen ziet. Leidt dat niet tot segregatie?
- Vraagt zich af hoe het nu verder moet met de nog vierhonderd kamerloze studenten.
- Steunt het voorstel van de SP een hoorzitting te organiseren.

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Haalt verhalen aan die drie studenten vertelden tijdens de demonstratie. Een Italiaanse bracht twee gestreste maanden door in hostels, Airbnb en couchsurfing voordat zij onverrichter zake huiswaarts keerde. Een andere student kampeerde vanaf februari maanden op een camping voordat ze tijdelijke huisvesting vond waar ze weer uit moet. Een derde joeg van mei tot september vergeefs op een kamer. De kamernood is niet alleen van september, maar geldt het hele jaar.
- Wijst erop dat het studenten niet alleen veel geld kost, maar ook psychische klachten met zich meebrengt. Daarnaast komen zij onvoldoende aan studeren toe.
- Is tegen short-stay-contracten, omdat ze kostbaar zijn met weinig rechten en bescherming.
- Gaat ervan uit dat de RUG de belofte nakomt om volgend jaar niet nog meer studenten binnen te halen en ziet huisvesting op Zernike niet als oplossing, zeker niet permanent.
- Voelt meer voor het verbouwen van kantoorpanden. Vanwege de milieuwinst kan de gemeente hier ook aan bijdragen.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Vangt meerdere studenten op die wanhopig zijn om een kamer te vinden.
- Schaamt zich diep voor het beeld van tenten, hotelboten en containers.
- Hekelt dat de problematiek erger is dan voorheen, terwijl het college in juni aangaf herhaling van problemen juist te willen voorkomen.
- Stoort zich vooral aan de houding van de RUG. Het loslaten van de numerus fixus van een grote opleiding als psychologie leidde tot duizend meer vooraanmeldingen. De universiteit zou dergelijke beslissingen met impact op de woningmarkt met de gemeente moeten overleggen.
- Wijst erop dat bij nieuwbouw ook parkeernormen gelden en bij festivals opruimplicht.
- Verbaast zich dat het college zijn standpunt wijzigt en nu wel voor een campus is.

Dhr. Schimmel (D66):

- Vindt ook dat de gemeente had kunnen voorzien dat zich opnieuw problemen zouden voordoen, aangezien de voorspellingen van studentenaantallen tamelijk onbetrouwbaar zijn.
- Kan zich voorstellen dat de RUG stopt met actief werven van extra internationals, al zal dat niet alle problemen oplossen. Groningen is een prettige stad met een uitstekende universiteit. Bovendien dragen internationale studenten bij aan de economie en de dynamiek.
- Wijst erop dat de raad niet gaat over het financieringsstelsel, wel over oplossingen. Dat betekent blijven inzetten op nieuwbouw. Ook Zernike moet daarbij verkend worden.
- Vindt ook dat RUG en Hanze internationale studenten moet waarschuwen op tijd een kamer te gaan zoeken vanwege de problematiek.
- Verwacht volgend jaar weer problemen, maar hopelijk op kleinere schaal en met afdoende gratis of betaalbare noodopvang.
- Is voor een ongedeelde stad. Alle huisvesting moet beschikbaar zijn voor zowel Nederlandse als internationale studenten.

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Sluit grotendeels aan bij D66.
- Stelt dat onderwijsinstellingen en de gemeente verantwoordelijkheid dragen, maar ook studenten zelf. Het komt helaas voor dat studenten tijdens de KEI-week aankomen en een woning zoeken.
- Ziet dat de gemeente op de goede weg is door op veel locaties bij te bouwen. Toch is er onvoldoende aanbod aan het begin van dit studiejaar.
- Steunt het debat met onderwijsinstellingen.
- Is blij dat steeds minder studenten gebruik hoeven te maken van opvang en blijkbaar een geschiktere vorm van onderdak hebben gevonden.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Ziet ook een herhaling van zetten met te weinig kamers en te vrijblijvende informatievoorziening. Studenten moet met klem erop gewezen worden dat zij zelf huisvesting moeten regelen. Ook mag inschrijving gekoppeld worden aan huisvesting.
- Wijst erop dat de gemeente verantwoordelijk is voor volkshuisvesting, ook voor studenten. Tegelijk kunnen niet tienduizenden woningen zomaar uit het niets getoverd worden.
- Noemt de 249 eenheden per 1 oktober 2018 een mooie stap.
- Memoreert aan de wachttijd voor gezinnen op een sociale huurwoning: drie tot vier jaar. Dat is ongeveer net zolang als een studie duurt.
- Verwacht dat het zonder restrictie op inschrijvingen dweilen met de kraan open blijft en steunt de SP om samen in debat te gaan met onderwijsinstellingen.
- Hoopt op afspraken op korte termijn over maximering, zodat er ook een eind komt aan het gepingpong met verantwoordelijkheden.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Ziet als oorzaken zowel dat onderwijsinstellingen hard mensen aantrekken als dat Groningen gewoon goed bekendstaat als studiestad. De problemen zijn echter geen mooi visitekaartje.
- Wil afspraken maken over verantwoordelijkheden tijdens de hoorzitting, zodat erop termijn een eind komt aan het traditionele debat over problemen in september.
- Vindt de maatregelen op korte termijn goed en steunt de financiering van de containers.
- Wil concrete deadlines, zodat in maart al duidelijk is waar de stad aan toe is met eerder duidelijkheid over aantallen en betere communicatie over wonen in de stad.

- Begrijpt dat een campus niet alle studenten zal kunnen huisvesten, maar verwacht wel dat het een deel van de oplossing zal kunnen bieden, mits in goed overleg en in overeenstemming met het bestemmingsplan.
- Kaart aan dat adresloosheid ook met zich meebrengt dat studenten zich niet kunnen verzekeren, niet bij DUO terecht kunnen en geen bankrekening kunnen openen. Wat is daaraan te doen?

Dhr. Ubbens (CDA):

- Denkt dat de problemen voorzienbaar waren toen het in de zomer bleek dat slechts 231 van de 1000 benodigde nieuwe studentenwoningen waren gerealiseerd.
- Vindt het in de eerste plaats aan de onderwijsinstellingen om de problemen aan te pakken.
- Vraagt zich af of de instroom de komende jaren zal lijden onder het slechte beeld door deze problematiek.
- Roept op meer feiten en cijfers te verzamelen om inzicht te hebben in de precieze problemen, ook door de tijd heen. Hoeveel studenten zijn afgehaakt? Hoe groot was de instroom? Hoe groot was het probleem in augustus en nu? Wanneer is het opgelost?
- Vraagt hoe zeker de afspraken met de RUG zijn om de ambities in te dammen. Het is beter minder internationale studenten te hebben die dan wel goede huisvesting en een fijne tijd geboden kan worden.
- Wil weten waarom in het bestemmingsplan Zernike Campus woningen niet zijn toegestaan ondanks intenties.

Wethouder Van der Schaaf:

- Noemt het buitengewoon treurig dat er studenten wanhopig door de stad hebben moeten lopen op zoek naar onderdak. Niemand is daar trots op en het is slecht voor het beeld van de stad.
- Heeft als college verantwoordelijkheid goede volkshuisvesting te bieden. Ook de onderwijsinstellingen en de studenten zelf hebben verantwoordelijkheden.
- Durft de stelling aan dat de aanpak beter is dan vorig jaar. De problemen waren anders nog groter geweest, al is het eindresultaat niet zoals beoogd was.
- Benoemt als kern van het probleem dat pas heel laat duidelijk wordt wat de totale aantallen nieuwe studenten zijn. Dit jaar is de universiteit met tweeduizend studenten gegroeid. Voor de raad of de hoorzitting levert het college een factsheet met actuele cijfers. De ontwikkelingen worden op de voet gevolgd, sinds maart, in een projectgroep met onderwijsinstellingen en SSH.
- Kreeg pas rond mei of juni zicht op de enorme hoeveelheid psychologiestudenten, waardoor de prognose van vijfhonderd extra kamers duizend werd. Dat is niet gehaald en in de tussentijd was het niet mogelijk snel extra woningen uit de grond te toveren.
- Vindt het te makkelijk om het vervallen van de numerus fixus in september als fout en oorzaak van de problemen aan te wijzen. Toen was niet te voorspellen dat er duizend extra zouden komen. Volgend studiejaar geldt wel weer een numerus fixus.
- Vervolgt dat de extreem krappe woningmarkt te weinig absorptievermogen heeft voor de hogere aantallen. Ook Nederlandse studenten en gezinnen komen moeilijk aan een woning.
- Bestrijdt dat er veel kantoren leeg zouden staan. De Zwarte Doos is een pregnant voorbeeld, maar de totale kantoorleegstand zit onder het frictieniveau. Geen stad bouwde zoveel kantoren om.
- Vindt het goed dat RUG en Hanze voorzichtiger zijn met werving, maar studenten vinden niet alleen vanwege marketingcampagnes hun weg naar het populaire Groningen.
- Kent geen stad waar zoveel is bijgebouwd voor studenten en jongeren. Er wordt heel veel gebouwd en er zitten veel projecten in de pijplijn, zoals de GAK-locatie en de Vrydemalaan. Toch is nog meer nodig en de gemeente wil vijftienhonderd extra eenheden realiseren.
- Gaf drie jaar geleden al aan voorstander te zijn van studentenwoningen op Zernike Campus.
- Zal morgen uitgebreid uitleggen waarom het verstandig is de bestemmingsplanprocedure niet uit te stellen, maar een aparte procedure te voeren voor de toe te voegen woningen op Zernike Campus.
- Geeft aan dat geen sprake is van een koerswijziging ten opzichte van drie jaar geleden, wel van een koersversnelling om duizend eenheden op Zernike Campus te realiseren. In totaal zullen de komende jaren in de stad drie- tot vierduizend eenheden gebouwd moeten worden.
- Bestrijdt dat het karakter van de stad verandert door eenheden op Zernike, het karakter van Zernike wel.

- Is in principe ook voor een ongedeelde woningmarkt en wil eenheden zoveel mogelijk integreren, maar wijst ook op de specifieke woonvragen. Zo geldt er geen huurtoeslag en is vaak behoefte aan meubilair. Om investeringen mogelijk te maken is daar wellicht ook een ander type contract voor nodig.
- Wil daarom niet short stay op zichzelf tegengaan en zo investeringen remmen, maar wel proberen de rechtspositie te verbeteren.
- Wil ook sturen bij projecten waar de gemeente invloed heeft op een aanvaardbare huurprijs en komt erop terug hoe de gemeente dat de komende maanden inhoud gaat geven.
- Meldt dat er nu nog 300 tot 350 studenten definitieve huisvesting zoeken, al zijn ze onder dak. Het aantal loopt dagelijks terug.
- Weet niet zeker of de huidige aanpak van inschatten hoeveel studenten er komen, trachten noodmaatregelen te nemen en te vertrouwen op het bouwtempo, herhaling van problemen voorkomt.
- Pleit daarom voor het koppelen van inschrijving aan huisvesting. Buitenlandse studenten worden nu behandeld alsof het Nederlandse studenten zijn, die een netwerk en mogelijkheden hebben om een kamer te zoeken en een terugvaloptie bij familie. Regelgeving bemoeilijkt een ander model, maar het is wel nodig.
- Wil daarnaast keihard versnellen in het bij- en ombouwen. In 2003 waren er ook tijdelijke woningen op Zernike, maar de problematiek is nu groter en er zijn structurele oplossingen nodig.
- Werkt aan een convenant met RUG en Hanze met harde afspraken, waar ook corporaties en marktpartijen bij betrokken zijn om investeringen los te trekken.
- Kan er schriftelijk nader op ingaan, maar legt uit dat studenten die ergens tijdelijk wonen, in een tent slapen of ergens logeren, zich daar wel kunnen inschrijven. De RUG heeft alle studenten in dergelijke situaties daarop gewezen.
- Verwacht dat een deel van de huidige problemen zich oplost doordat afgestudeerde studenten verhuizen, maar werkt ook aan tijdelijke maatregelen om het binnen afzienbare tijd op te lossen. Iedereen zou een goede woonplek moeten hebben op het moment dat de containers op het Suikerfabriekterrein opengaan.

De voorzitter:

- Wijst erop dat het presidium zich morgen buigt over de hoorzitting waartoe SP het initiatief nam.

De collegebrieven worden als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 26 september 2018.

B.2. Notitie Reikwijdte en detailniveau en structuurschets De Suikerfabriek (collegebrief 21 juni 2018)

Dhr. Ten Boer (inspreker namens Bewonersgroep Zuidelijke Vloevelden):

- Woont na het genoodzaakte vertrek van het Driebondsterrein sinds april met een groep op de Zuidelijke Vloevelden in kleine, mobiele huizen en zoveel mogelijk zelfvoorzienend.
- Is erg enthousiast dat de gemeente zich profileert als een gemeente die openstaat voor initiatieven van burgers en die zich kan identificeren met alternatieve woonvormen.
- Betreurt dat de afdeling Vastgoed alle pogingen een dialoog aan te gaan afkapt en meteen reageert met juridische stappen. Waarom is niet gekozen voor een aanpak die aansluit bij het beleid?
- Koos bewust voor dit gebied omdat er sinds 2014 al andere stadsnomaden zijn geplaatst en omdat het gebied de komende jaren niet ontwikkeld zal worden.
- Leest in de notitie dat de mogelijkheden van tijdelijk gebruik verkend zullen worden en nodigt daarom de raad uit te komen kijken welk tijdelijk gebruik al is gerealiseerd.
- Benadrukt open te staan voor pacht- en huurconstructies om samen met de gemeente een plek te vinden voor het verder ontwikkelen van alternatieve duurzame levenswijzen en sociale projecten.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Constaneert dat de woningmarkt tien jaar na aankoop sterk is veranderd en dat veel Groningers willen dat de schep nu de grond ingaat.
- Vindt het logisch om in het noordelijk deel te beginnen.
- Vroeg na dat de zin om over te kunnen schakelen naar het zuidelijk deel alleen geldt wanneer nu nog onbekende onoverkomelijke zaken worden aangetroffen om zo wel te voorzien in de

woonbehoefte. Voorwaarde is dan om het weer in goede samenspraak met alle betrokkenen te doen.

- Benadrukt de toelichting van de wethouder dat de inspraak zeker meegenomen wordt om te beoordelen of de planvorming op de goede weg is voor de Stad.
- Wijst op zorgen van omwonenden over de ontwikkelingen, met name wat betreft hoogbouw, drukke verkeersstromen, ontsluiting en de tunnel. Ook worden sportparken genoemd.
- Verzoekt de wethouder te reageren op de inspreker.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Leest in de ontwikkelstrategie nog over de rioollose wijk, maar in de notitie over ontgrondingsvergunningen, helofytenfilters en of de waterzuivering de toename van vervuilingseenheden wel aankan. Hoe zit dat?
- Vindt dat natuurinclusief bouwen in de hele stad de norm moet zijn, maar zeker op dit terrein met hoge natuurwaarden dat een belangrijke spil kan worden in de ontwikkeling van de ecologische structuur.
- Ziet het niet als regel dat tijdelijk ontstane initiatieven niet permanent zouden mogen worden.
- Wacht de nota met reacties af en dankt de wethouder voor de toelichting op het proces.
- Stelt dat woonwensen verschillen en verzoekt het college in gesprek te blijven met groepen mensen aan de Campinglaan en de inspreker om te kijken of en hoe aan hun wensen tegemoetgekomen kan worden.

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Heeft de voorkeur voor een lage bevolkingsdichtheid en kiest daarom voor het basisalternatief met ruimte voor water en natuur. Niet elke hoek hoeft ontwikkeld te worden. Een onderzoek naar het tegengaan van geurhinder binnen de geurcontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is dan ook niet nodig.
- Wil daarbij meer ruimte voor creativiteit en alternatieve woonvormen als tiny houses. Stadsnomaden worden alleen genoemd omdat ze aanwezig zijn in de referentiesituatie, maar zij zouden ook moeten kunnen rekenen op een plek op het terrein.
- Wijst op de kleine woongroep bij de Zuidelijke Kreken, die in korte tijd een gemeenschap hebben opgebouwd die in harmonie leeft met de natuur, met woningen van gerecycled materiaal, in grote mate zelfvoorzienend en met de bereidheid de vroegere wijkfunctie van workshops en sociale projecten op te pakken.
- Stelt dat het uitstekend past bij speerpunten als energieneutraliteit, circulaire economie, samenredzaamheid en buurtinitiatieven. Het zijn daarnaast vriendelijke mensen. Hopelijk gaat de gemeente in gesprek.
- Is niet tegen kraken of het in gebruik nemen bij leegstand en braakligging.
- Is blij dat nog rekening wordt gehouden met spoorverdubbeling en een station.
- Vindt de formulering over natuurinclusief bouwen als te overwegen optie te vrijblijvend, het zou vanzelfsprekend moeten zijn in een nieuwe wijk met energieneutraliteit, klimaatbestendigheid, eigen voedselproductie, zonnepanelen en groene dakbedekking.

Dhr. Dijk (SP):

- Heeft weinig bezwaren, maar wel drie bedenkingen.
- Vraagt zich af welke vorm van woningbouw aan de noordzijde komt en heeft een voorkeur voor betaalbare huur en goedkope koop.
- Wil weten hoe woonschepen in het Hoendiep te rijmen zijn met het plaatsen van vaste bruggen.
- Begrijpt niet waarom het college meteen juridische stappen ondernam in plaats van eerst in gesprek te gaan met de woongroep in De Kreken. Tuin in de Stad is ook tijdelijk toegestaan en was een soortgelijk initiatief.

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Juicht ontwikkeling toe en pleit daar sinds de aankoop al voor.
- Begrijpt de overweging te beginnen in het noordelijk deel, maar roept op alvast middelen te zoeken voor de verbinding met het zuidelijk deel, om te voorkomen dat twee ontwikkelde gebieden los van elkaar liggen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Lijkt het verstandig eerst het gebied met hoge dichtheden te realiseren.

- Mist welk programma inhoudelijk gerealiseerd wordt. Hoeveel sociale woningbouw komt er bijvoorbeeld?
- Vraagt of de redenering geldt dat een hogere grondopbrengst het SIF moet vullen om infrastructuur te kunnen aanleggen en of daardoor toch meer dure koop en minder sociale woningbouw ontwikkeld zal worden.
- Sluit aan bij de vraag over de inspreker.

Mw. Brouwer (PvdA):

- Vindt de keuze voor het noordelijk deel logisch om tegemoet te komen aan de hoge woningnood onder studenten, gezinnen, huurders en kopers.
- Is blij dat wanneer nodig overgeschakeld kan worden naar parallelle gefaseerde ontwikkeling van De Kreken, want niets is zo veranderlijk als de woningmarkt. Natuurlijk moet dat wel met de gebruikelijke zorgvuldige inspraak gebeuren.
- Ziet uit naar de reactie op de inspreker en naar de MER.

Dhr. Benjamins (D66):

- Lijkt aansluiting richting de Johan van Zwedenlaan beter dan afstroming richting de Campinglaan.
- Wijst op de nu al overvolle sportclubs in Hoogkerk.
- Vraagt waarom de MTB-route niet gerealiseerd kan worden en waarom dat nu pas bekend wordt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet alle redenen om tempo te maken, al zal het nog een paar jaar duren voor de schop de grond in gaat.
- Heeft intensief met omwonenden gesproken en blijft omwonenden van het zuidelijk deel, ondanks de switch naar het noordelijk deel, betrekken bij ontwikkelingen, ontsluiting en het beeld van dit stadsdeel.
- Vindt het terecht dat aandacht gevraagd wordt voor sport. Onderwijs en winkelcentra zijn ook voorzieningen die zo vroeg mogelijk overdacht moeten worden.
- Noemt de ambities enorm. Het is de eerste wijk die helemaal vanuit de principes van The Next City vormgegeven kan worden in dialoog met omwonenden, toekomstige bewoners en initiatiefnemers.
- Kiest voor de noordkant vanwege gewijzigde inzichten over stedelijke woonbehoeften; tegenvallende kosten aan de zuidkant en meevallende aan de noordkant; en een beter renderend fietspad.
- Beoogt een mix van appartementen en grondgebonden woningen en vooral een mix van inkomensgroepen.
- Staat voor een substantieel sociale huur, maar ook duurdere woningen en vooral middengroepen met betaalbare koop en huur. Het grootste deel van de stad behoort tot middengroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Tot slot zal er oog zijn voor bijzondere doelgroepen.
- Antwoordt dat de dominantie van de auto tot het verleden behoort in deze wijk, waar groen een veel prominentere plek krijgt in de ontwikkeling. Dat kan wel degelijk in combinatie met intensief bouwen, wat goed is voor beperken van vervoersbewegingen, voor sociale interactie en het omliggende landschap.
- Laat de ambitie van rioolloos en natuurinclusief bouwen niet varen.
- Beamt dat woonschepen en vaste bruggen niet samengaan en kijkt ook naar het realiseren van grotere aantallen in het noordwestelijk deel. Het heeft zeker de aandacht.
- Kan zich een scenario voorstellen waarbij De Kreken eerder ontwikkeld worden, bijvoorbeeld wanneer De Held-III niet op gang komt zoals beoogd. Er is voldoende flexibiliteit om die stap te kunnen zetten en er wordt tijdig gezocht naar oplossingen en dekking van snelle verbindingen.
- Wijst op een belangrijk verschil tussen de genoemde woongroep en Tuin in de Stad, namelijk dat geen toestemming is gevraagd, maar dat sprake is van toe-eigening van gemeentelijk terrein.
- Heeft eerst gevraagd of de woongroep weer wilde vertrekken alvorens juridische stappen te nemen.
- Wil best de dialoog aangaan, maar pas wanneer men het terrein heeft verlaten.
- Doet verder geen uitspraken gezien de juridische procedure.

B.3. Invoering vergunningstelsel kamerverhuur, kleine appartementen, bemiddelingsbedrijven (raadsvoorstel 20 juli 2018)

Mw. Van Oosten (inspreker op persoonlijke titel):

- Verbaast zich dat het onderwerp met insprekers niet is verschoven naar het begin van de agenda.
- Vindt dat het niet alleen om studenten moet gaan, maar om alle kamerbewoners.
- Hekelt het automatisch gratis verstrekken van vergunningen met controle achteraf. Hoe kunnen onterecht afgegeven vergunningen ingetrokken worden?
- Bestrijdt dat sprake is van 15% studenten per straat, omdat de norm alleen toegepast wordt op erkende studentenhuizen. Bovendien was de norm bij invoering allang overschreden.
- Betreurt dat er in het verleden veel illegale kamerverhuur geaccepteerd is. Het argument dat mensen anders op straat komen, klinkt nu weer. De verhouding met andere soorten bewoners is zoek.
- Krijgt geen antwoord op de vraag hoe tijdelijk verleende onttrekkingsvergunningen zijn en stelt voor bij deze panden helemaal geen vergunning te verstrekken. Ze worden bewust leeg opgeleverd om de prijs op te drijven en zouden juist voor andere soorten bewoners beschikbaar kunnen komen.
- Roept op de mogelijkheid in te bouwen de vergunning bij overlast en het uitblijven van actie in te trekken.
- Stelt dat een 'campus' geen verzameling bedrijfsgebouwen voor studenten is.

Dhr. Tel (inspreker namens Belangengroep Platform particuliere verhuurders woonruimte Groningen):

- Richtte de belangengroep vorige week op met meer dan dertig particuliere verhuurders die samen meer dan 30.000 studio's en kamers bezitten.
- Vindt het goed dat er aandacht is voor problemen op de kamerverhuurmarkt en wil ze niet goedpraten, maar betreurt dat door de focus op excessen een negatief beeld van de sector is ontstaan. Een begrip als huisjesmelker doet pijn en is niet terecht als algemeen beeld.
- Wijst erop dat bij 80% particulier bezit zich helaas excessen voordoen, die moeten worden aangepakt.
- Wil zo goed en professioneel mogelijk huisvesting bieden waar het prettig wonen is, met goede service en tegen een redelijke prijs.
- Wil met de gemeente en alle andere betrokkenen in overleg werken aan een beter Groningen.
- Noemt het nieuwe vergunningstelsel een ongekend middel dat te ver gaat en geen oplossingen biedt. Wet- en regelgeving biedt huurders al veel bescherming. Het stelsel zal leiden tot een opendoend kamertekort en bevat te veel open en/of subjectieve begrippen en definities, waardoor de regels niet uitvoerbaar zijn.
- Denkt graag mee over de problematiek met internationale huisvesting en kan bijvoorbeeld kamers rechtstreeks op athomegroningen.com aanbieden.
- Benadrukt dat werkende oplossingen nodig zijn en werkt aan een gedragscode en kwaliteitskeurmerk voor goed verhuurderschap. Dat kan gaan over service, kwaliteit, onderhoud, prijzen en het ophalen van grofvuil. Het platform ziet graag dat de gemeente meedenkt.
- Wil graag met elkaar praten in plaats van alleen over elkaar. Het gezamenlijke doel is dat het geweldig wonen moet zijn in Groningen.

Dhr. Ekkel (inspreker namens Belangenvereniging Vastgoed Belang):

- Vertegenwoordigt circa 5500 leden met vastgoedbezit in Nederland.
- Onderschrijft dat breed draagvlak noodzakelijk is voor het wetslagen van het beleid.
- Betwijfelt of studenten voorstander zijn van het besluit. Zijn zij bekend met de gevolgen dat ze op straat komen te staan wanneer een kamerverhuurpand zijn vergunning verliest?
- Is voor een onderscheid tussen goede en slechte verhuurders en vertegenwoordigt alleen leden die zich aan de wet houden en de gedragscode naleven.
- Leest veel onvolledigheden en eenvoudig aantoonbare onwaarheden. Helaas is nagelaten met direct belanghebbenden te overleggen om meer kennis en draagvlak te verkrijgen.
- Mist wat de gevolgen zijn wanneer een verhuurder bezwaar aantekent tegen intrekken van een vergunning.
- Roept op alsnog inhoudelijk in overleg te treden met Vastgoed Belang.

Dhr. Dijk (SP):

- Prijs het college met het voortvarend uitwerken van het initiatiefvoorstel uit april 2016 om huisjesmelkers aan te pakken.
- Vindt het toetsingscriterium 'ongewenst verhuurdersgedrag' wat breed en vaag. Hoe voorkomt de gemeente dat het een bot mes wordt?
- Is benieuwd op welke manier onderverhuur aangepakt wordt, zoals in corpshuizen. Het is een verkapte vorm van kamerverhuur waarbij bepaalde beschermende regels niet gelden en de gang naar de huurcommissie onmogelijk wordt gemaakt.
- Is tegen extra kamerverhuurpanden en voor sluiting van panden bij overtreding van de regels.
- Wil zoveel mogelijk jongerenhuisvesting met corporaties bouwen. Het bestrijdt de tendens waarbij bezit en macht geconcentreerd raakt bij enkele vastgoedbezitters en voorkomt huisjesmelkerij.
- Hoort vastgoedondernemers nu over een keurmerk en gedragscodes praten, net als bankiers na de crisis. Tot voor kort viel alleen ontkenning te horen.
- Ziet uit naar een toekomst waarbij huisjesmelkers en eigenlijk alle commerciële verhuurders tot het verleden behoren en de kamerverhuurmarkt democratisch in handen van corporaties is.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Is blij met deze eerste grote stap om misstanden in de kamerverhuur tegen te gaan. Veel steden kijken met belangstelling mee hoe het stelsel ervoor gaat zorgen dat studenten huurbescherming krijgen.
- Wijst op cijfers van de Landelijke Studentenbond waaruit blijkt dat 73% van de studenten te veel betaalt, omdat zij te maken krijgen met huisjesmelkers.
- Beamt dat er ook goede verhuurders zijn, maar is verontwaardigd over de insprekers namens vastgoedeigenaren. Het onderwerp is al vaak ter sprake gekomen en in het nieuws geweest, toen lieten zij zich niet horen. Het is aan henzelf om het imago van de branche weer op te poetsen.

Dhr. Schimmel (D66):

- Staat uiteraard achter het aanpakken van misstanden, maar nuanceert dat niet iedere verhuurder een crimineel is. Velen bieden wel een goede service.
- Stelt dat schrijnende misstanden als bedreiging, intimidatie en geweldpleging in het strafrecht thuishoren. Helaas is het vaak lastig de bewijslast rond te krijgen. Is de bewijslast dan wel voldoende om vergunningen in te trekken en is dat dan proportioneel?
- Kan zich voorstellen dat het intrekken van een vergunning werkt bij het drie keer te veel huur vragen, in de hoop dat huurders dat niet merken. Maar werkt het wel wanneer er klachten uit verschillende panden binnenkomen? Of is het beter het intrekken aan de persoon te koppelen? Nadeel is dan dat in een keer heel veel panden gesloten kunnen worden.
- Lijkt het bij bemiddelingsbureaus goed om het intrekken van de vergunning aan de persoon te koppelen om flictsfaillissementen en herstart met een ander bureau te voorkomen. Of is dat wel aan te pakken?

Dhr. Blom (VVD):

- Is in beginsel voor minder regels, maar in dit geval is een extra vergunning en meer regelgeving onvermijdelijk om misstanden aan te kunnen pakken.
- Noemt het van belang dat aangiftes volledig worden opgenomen en overgedragen naar de gemeente.
- Vindt het logisch dat Groningen de eerste is gezien de populatie.
- Waardeert het dat het college zich niet laat weerhouden door de risico's.
- Kan zich voorstellen dat verhuurders instemmen, want wie het goed doet, heeft niets te vrezen.
- Vindt de inspraak wel haaks staan op die instemming en verzoekt hierop te reageren.
- Deelt de bezwaren tegen negatieve kwalificaties als huisjesmelker. Niet elke verhuurder is dat.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is trots dat Groningen als eerste met dit stelsel gaat werken. Er is alle noodzaak toe. Een stok achter de deur is keihard nodig om vreselijke incidenten tegen te gaan en huurders meer zekerheid te bieden.
- Is blij dat bemiddelingsbureaus zijn opgenomen en sluit aan bij de vragen van D66. Het zijn rotte kiezen in het stelsel die onterecht kosten innen om vervolgens te ploffen.
- Moedigt het college aan in nauw contact met GSB en het ondersteuningspunt

kamerbemiddelingsbureaus te blijven, om te controleren of er genoeg capaciteit is om gedupeerden te ondersteunen.

- Dringt erop aan snel te regelen dat beheer overgenomen kan worden, want alleen dan werkt het stelsel. Huurders kunnen niet zomaar op straat gezet worden. Huisvesten in corporatiewoningen kan een alternatief zijn. Wil het college dit toelichten?

Dhr. Duit (Student en Stad):

- Gaat ervan uit dat de grote meerderheid van verhuurders niets te vrezen heeft. Helaas is een gedragscode niet afdoende gebleken en is het stelsel nodig.
- Looft het verrichte pionierswerk en is blij met het werkbare voorstel. De nood is hoog.
- Bedankt Sikkom voor het aankaarten van alle malafide praktijken.
- Stemt in met de overweging vergunningen aan panden te koppelen. De grootste zorg was altijd wat er zou gebeuren met studenten die huurden van een huisbaas met duizenden kamers.
- Begrijpt dat eerst gekozen is voor studentenhuisvesting, maar wil alert blijven op misstanden elders.
- Steunt de inzet op goede communicatie en voorlichting, en hoopt op een afschrikwekkend effect.
- Verwacht wel dat handhaving nodig zal zijn. In hoeverre zijn vervolgstappen uitgedacht, zodat het stelsel effectief wordt zonder dat studenten er de dupe van worden?

Dhr. Ubbens (CDA):

- Was niet wildenthousiast over een extra bureaucratische laag. Huurders kunnen in de problemen komen wanneer hun verhuurder de vergunning verliest, anderzijds helpt het hen wellicht ook omdat zij dan kampten met ernstige problemen.
- Vindt het aanhoudende ongewenste verhuurdergedrag ten koste van vooral jonge huurders beschamend.
- Vindt het mooi dat verhuurders een platform hebben opgericht, maar het is wel laat.
- Vraagt of er inderdaad geen gesprekken zijn gevoerd met verhuurders en belangenorganisaties.
- Sluit aan bij de vragen van D66.
- Pleit voor een evaluatie, want het middel mag niet erger zijn dan de kwaal.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Stelt dat er ook hele goede verhuurders zijn, zij hebben niets te vrezen.
- Wil met dit beleid een einde maken aan alle excessen van de afgelopen jaren, zoals intimidatie, bedreiging en het vervangen van sloten.
- Is blij met de uitgestoken hand van het platform, al is het laat omdat het beleid al onderweg is. Het is goed een eind te maken aan niet-verplichte bemiddelingskosten opgehoest door nietsvermoedende nieuwe studenten.
- Sluit aan bij de vragen van D66.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Verzoekt de wethouder in te gaan op de inspraak.
- Hoort zowel horrorverhalen van verhuurders over chaos, verval, smerigheid en huurachterstanden, als van huurders over pesterijen en bedreigingen. Misstanden moeten absoluut aangepakt worden.
- Betwijfelt of deze werkwijze juridisch afdwingbaar is door vergunningen in te trekken gebaseerd op klachten die strafrechtelijk blijikbaar ontoereikend zijn. Juridisch getouwtrek zal volgen.
- Vreest dat de goeden onder de kwaden moeten lijden, met een enorme administratieve last door continu inzichtelijk te hebben of huurders staan ingeschreven bij een onderwijsinstelling.
- Ziet meer een oplossing in transparantie in de keten en het beter regelen van de voorkant. Eerst moet inzichtelijk zijn waardoor excessen worden veroorzaakt. Vervolgens zijn afspraken nodig met verhuurders, bijvoorbeeld een puntensysteem zoals dat geldt in de sociale huursector.
- Pleit ervoor de huurcommissie meer macht en verantwoordelijkheid te geven om in te kunnen grijpen.
- Roept op ook goed verhuurderschap te stimuleren en verbaast zich over de houding van sommige partijen die het bijna te laat zouden vinden om in gesprek te gaan met verhuurders.
- Herinnert zich dat Vindicat vaak bekritiseerd wordt vanwege hun eigen strafrechtelijk stelsel. Nu doet de gemeente hetzelfde met deze vergunning, omdat strafrecht en wetgeving blijikbaar niet zouden voldoen.

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Steunt het plan en sluit aan bij Student en Stad en PvdA.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet alle reden om te pionieren. De combinatie van een krappe woningmarkt, de samenstelling van het woningbestand, onwetendheid en gebrek aan wettelijke bescherming heeft tot grote misstanden geleid.
- Benadrukt dat de meeste verhuurders zich hier niet schuldig aan maken, maar een instrument is hard nodig.
- Ziet duidelijk aan de belangstellenden op de tribune dat het verhuurders zijn die zich zorgen maken over het stelsel, niet studenten.
- Noemt de inspraak van de heer Tel grotendeels positief en neemt de uitgestoken hand in overleg te gaan om goed verhuurderschap te promoten graag aan, al had het eerder gekund.
- Beoogt met het instrument niet om commercieel verhuurderschap uit te bannen, wel verkeerd gedrag.
- Verstrekt de vergunning automatisch aan bestaande verhuurders, die niets te vrezen hebben wanneer er niets aan de hand is. De administratieve lasten zijn minimaal.
- Verwacht dat het stelsel vooral een preventieve werking zal hebben. Het zal best nodig zijn een keer een vergunning in te trekken en het college is zeker voornemens op te treden, maar de belangrijkste werking is preventief. De positie van de huurder wordt sterker.
- Nam geen limitatieve lijst op van ongewenst verhuurdergedrag, omdat niet alles te voorzien is. In de praktijk zal het moeten blijken. Ongewenste onderverhuur kan ook tot optreden leiden.
- Heeft andere middelen dan de ultieme maatregel van intrekken om op te treden, zoals een dwangsom.
- Zal er op allerlei manieren voor zorgen dat studenten niet de dupe worden. Intrekken van de vergunning ontslaat een verhuurder er niet van zijn huurders te huisvesten, bijvoorbeeld elders. Ook een beheerovername is mogelijk. Studenten zullen juist profiteren van dit stelsel.
- Wijst erop dat strafrechtelijk optreden het probleem niet bij de wortel aanpakt, omdat de ongewenste verhuursituatie blijft voortduren. De huurcommissie vordert het teveel aan geïnde huur terug, maar legt verder geen boete of straf op. Daarom is dit instrument echt nodig om misstanden te beëindigen.
- Koos na lang afwegen, ook met juristen, voor vergunningen op pand en niet op persoon. Een vergunning op de persoon intrekken zou niet proportioneel zijn en waarschijnlijk juridisch onhoudbaar.
- Heeft wel de mogelijkheid bij een aaneenschakeling van misstanden vergunningen in te trekken voor de hele portefeuille van een verhuurder.
- Twijfelt er niet aan dat verhuurders juridische procedures zullen aanspannen. De rechter zal dan de proportionaliteit toetsen wat betreft de misstanden, de pogingen om het gedrag te stoppen en de maatregelen.
- Verwacht daarom een sterk preventieve werking en niet het massaal intrekken van vergunningen. De gemeente zal wel altijd proportioneel doorpakken waar dat nodig is.
- Zal in de praktijk leren welke misstand tot welke maatregel zou moeten leiden. Daarom moet de evaluatie haast een permanent proces zijn en leiden tot aanpassingen aan de verordening waar nodig.
- Wil snel en effectief opereren in nauw contact met de politie. Ongetwijfeld zal de gemeente een keer een stap zetten die achteraf niet gedaan had moeten worden, maar het zal toegepast worden opdat huurders beter beschermd worden en zich beter voelen.
- Denkt vooral een grote stap te kunnen zetten bij het aanpakken van malafide bemiddelingsbureaus. Bij het laten ploffen van een bureau en het oprichten van een nieuwe moet wel een vergunning aangevraagd worden. Bij de toetsing zal naar de achtergronden en de aanvrager gekeken worden.
- Legt uit dat verhuurders niet door hoeven te geven of studenten ingeschreven staan, alleen wanneer er problemen ontstaan. Goede verhuurders hebben daar dus geen last van.

Het raadsvoorstel wordt als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 26 september 2018.

**B.4. Start prestatieafspraken 2019 (collegebrief 4 juni 2018) +
Reactie biedingen corporaties 2019 (collegebrief 25 juli 2018)**

Mw. Brouwer (PvdA):

- Is best tevreden en wil waken voor het syndroom van rupsje-nooit-genoege.
- Constateert dat corporaties wel plannen hebben, maar niet altijd even concreet of vooruitziend.
- Stelt dat de gemeente kaders moet scheppen om nieuwbouw daadwerkelijk mogelijk te maken en te voorkomen dat plannen vooruitgeschoven worden.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Juicht toe dat commissieleden en huurders betrokken worden op bijeenkomsten over prestatieafspraken.
- Ziet de grote vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen en jonge huurders. De wachttijden lopen op en dat is onwenselijk.
- Vindt het zuur dat voor vijfhonderd woningen nog geen locatie is. Wat is de stand van zaken?
- Zou de lat voor verduurzaming graag hoger zien. Corporaties houden vast aan 2050. Wat vindt het college daarvan? Is het mogelijk betere afspraken te maken? Andere corporaties zijn sneller, dus het kan wel.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Mist eenheid in de biedingen, waardoor ze slecht vergelijkbaar zijn en ook huurdersorganisaties niet kunnen zien hoe het anders of beter kan. Ook ontbreekt een afwegingskader. Zo vindt bijvoorbeeld de discussie over meer verduurzamen met minder woningen nauwelijks plaats.
- Vindt dat er meer aandacht moet komen voor tachtigplussers. De komende vijf tot tien jaar neemt deze groep sterk toe.

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Is blij dat besproken maatregelen over doelgroepenbeleid, zoals het zuiver krijgen van zoektermijnen en personen die in aanmerking komen, geïmplementeerd gaan worden.
- Stelt de kwaliteit van woningen voorop. Dat kan door vervangende nieuwbouw en verkoop om dat mogelijk te maken. Het is goed te zien dat hierin opgetreden wordt.

Dhr. Dijk (SP):

- Is blij ingebrachte punten terug te zien, zoals actief spreidingsbeleid van kwetsbare woningzoekenden, selectieve toewijzing van gezinswoningen, beter afgesproken renovatievergoedingen, terughoudende verkoop, aanpak van schimmelwoningen en de discussie over verkoop van monumenten.
- Ziet ook dat corporaties verschillend omgaan met duurzaamheid. De afweging tussen bijvoorbeeld honderd woningen met nul op de meter of duizend met energiebesparing label B, komt te weinig terug.
- Denkt dat er veel te winnen valt wat betreft zeggenschap van huurders. Er is grote behoefte aan een huurdersvereniging die losstaat van corporaties. SP ondersteunde de oprichting van Huurdersfront.
- Vindt het een goed moment voor een huurdersraadpleging over allerlei onderwerpen en zal fracties per e-mail informeren over een SP-voorstel voor de komende raad.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit aan bij het CDA dat de beelden sterk wisselen. De discussie over aantallen en aard van verduurzaming moet echt een keer gevoerd worden, hopelijk in oktober.
- Krijgt veel vragen over sociale huurwoningen. Daarnaast zijn gezinnen en wonen en zorg belangrijke thema's.

Dhr. Schimmel (D66):

- Sluit aan bij de SP, met name wat betreft een huurdersraadpleging, en denkt daar graag over mee.

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Vindt energieneutraliteit in 2050 aan de late kant. Kan het college helpen bij een versnelling?
- Ziet graag een toegankelijker stuk met grafieken in kleur en hoge resolutie.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Sluit aan bij de SP.

Dhr. Duit (Student en Stad):

- Leest wel de vraag of tijdelijke woningen te realiseren zijn om de piek van behoefte aan studentenhuisvesting aan het begin van het studiejaar op te vangen, maar geen antwoord. Hoe luidt

deze?

Wethouder Van der Schaaf:

- Legt uit dat het een overgangsjaar is in aanloop naar de verkiezingen en een nieuwe gemeente. Ook is een groot woningmarktonderzoek op komst en zal gewerkt moeten worden aan een nieuwe Woonvisie, een nieuw kader voor de prestatieafspraken en een Masterplan duurzaamheid voor corporaties.
- Zou de vragen over duurzaamheid en de ambities voor 2035 en 2050 in dat kader willen behandelen.
- Adviseert de huurdersraadpleging in de nieuwe gemeente te organiseren in het kader van het vele nieuwe beleid dat op stapel staat. Ook wordt de gemeente groter. Het kan interessant zijn de stem van huurdersverenigingen rechtstreeks mee te nemen in de dan nieuwe prestatieafspraken.
- Beamt dat de biedingen lastig vergelijkbaar zijn om echt op te sturen, dat kan eenduidiger.
- Verwacht de komende jaren meer aandacht voor vergrijzing, omdat de urgentie zal toenemen.
- Presenteert morgen plannen voor wijkvernieuwing en zet de gezamenlijke aanpak daarmee opnieuw op de kaart. De gemeente ziet wijkvernieuwing en energietransitie in de toekomst hand in hand gaan.
- Ziet duidelijk een positieve beweging wat betreft intensivering van nieuwbouw, wijkvernieuwing en verduurzaming. Voor het eerst sinds jaren groeit de sociale huursector.
- Legt uit dat De Huismeesters is gekrompen vanwege een focus op herstructurering en een geringere financiële positie, maar verwacht een ombuiging van die trend. Patrimonium zoekt een definitieve locatie voor vijfhonderd nieuw te bouwen woningen. Lefier en Nijestee groeien vooral.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.45 uur.