

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 29 mei 2008

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: donderdag 29 mei 2008  
Aanvang: 19:30 uur  
Locatie: Nieuwe raadzaal  
Voorzitter: H.P. Klijnsma  
Griffier: H. Dijksterhuis

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
  - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 29 mei 2008](#) (pdf)
  - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 29 mei 2008.](#) (pdf)

### A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
  - [Raadsvoorstel - Planschade Ubbegalaan 29](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

### B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Discussienotitie Woonvisie
  - +
  - Voorstel inzake Groninger Woonkwaliteit 2008
  - [Raadsvoorstel - Groninger Woonkwaliteit 2008 GWk2](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake vaststelling Welstandsnota 2008
  - [Raadsvoorstel - Welstandsnota](#) (pdf)

### C. C. HUISHOUELIJK DEEL

- C.1. Lange termijnagenda
- C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.3. Vaststelling verslag

## Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 29 mei 2008

### RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W 08/06  
Datum: donderdag 29 mei 2008  
Tijd: 19.30 uur – 22.00 uur  
Plaats: nieuwe raadzaal  
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma  
Commissiegriffier: dhr H. Dijksterhuis ☎ 367 7724  
E-mail: [henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl](mailto:henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl)

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda

#### A. ALGEMEEN DEEL

##### A.1. Vaststelling conformstukken:

Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO Ubbengalaan 29 (Specken)

##### A.2. Rondvraag

#### B. INHOUDELIJK DEEL

##### B.1 Discussienotitie Woonvisie

+

Voorstel inzake Groninger Woonkwaliteit 2008

##### B.2 Voorstel inzake vaststelling Welstandsnota 2008

#### C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Lange termijnagenda
- C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag

## Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 29 mei 2008.

### RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 29 mei 2008

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 19.30 uur tot 22.00 uur

**Aanwezig:** H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), H. v.d. Heijdt (PvdA), A. de Rooij (PvdA), D. Hukema (PvdA), J. Schaaf (SP), mevr. B. de Boer (VVD), E. v.d. Wilt (D66), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), J. Vogel (CDA), D. de Jong (ChristenUnie) en H. Dijksterhuis (Griffie)

**Overige aanwezigen:** J. Haks, E. Tollenaar en T. Ruimschotel (allen RO/EZ)

#### Opening en mededelingen

##### Mededelingen voorzitter

- uitnodiging van Nijestee om op 12 juni kennis te nemen van de eindresultaten randwoningen in de Oosterparkwijk
- werkbezoek samen met cie. Onderwijs in het kader van het Forum in september a.s.

##### Mededelingen wethouder

- informatiepakket Waterpark naar leden raadscommissie

##### Vaststelling agenda

ongewijzigd vastgesteld

#### A. ALGEMEEN DEEL

##### *A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.*

###### *1<sup>e</sup> conformstuk inzake planschade ex art. 49 WRO Ubbengalaan 29 (Specken)*

**dhr. de Jong** – verbaasd, nauwelijks of geen schending van de privacy; wel akkoord  
**de voorzitter** concludeert dat dit voorstel als conformstuk naar de raadsagenda gaat

##### *A.2 RONDVRAAG.*

**dhr. Vogel** – aanhoudingstermijn aanvraag kamerverhuurpanden dreigt vroegtijdig te verlopen  
**weth. de Vries** – even goed naar kijken, commissie t.z.t. informeren

#### B. INHOUDELIJK DEEL

##### *B.1 DISCUSSIONOTITIE WOONVISIE + VOORSTEL INZAKE GRONINGER WOONKWALITEIT 2008*

**dhr. Kelholt** (namens VWH en Gravenburg) – dringt aan op meer sturing en verleiding van toekomstige bewoners (met name “scheefwonders” verleiden met een aanbod van kwalitatief goede grondgebonden koopwoningen) – vraagt om meer voorzieningen te realiseren in Gravenburg, de Held III en Reitdiep met een voorziening voor de oudere jeugd – aandacht nodig voor het binden van de huidige bewoners want de eerste gezinnen zijn al weer weg

**mevr. de Boer** – zorgen dat de doorstroming op gang komt – gelukkig nu de Held III en Meerstad – appartementen van hoge kwaliteit op de rol (Tasmantoren) – vraag naar appartementen zal straks afnemen; stapje terug doen in de planning – aandacht nodig voor demografische ontwikkeling in de stad – bouwen voor ouderen en studenten – pleit voor gemeentelijke herindeling – voorzieningen opnemen in de wijken – middel van de startersleningen werkt niet, info – maatregel versnelling woningprocedures van kracht: wat heeft dat opgeleverd? – middelen om knelpunten in de woningbouw op te lossen, info – gevolgen van invoering van vennootschapsbelasting voor corporaties – blij met onderzoek rekenkamer naar erfpachtproblematiek

**dhr. de Haan** – wijst op schriftelijke bijdrage van GroenLinks met een overzicht van alle op stapel woningbouwprojecten – “Thuis in de stad” was 10 jaar oud; tijd voor iets nieuws – woningbouwprogramma niet eenvoudig te sturen; meer grondgebonden woningen bouwen –

## Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 29 mei 2008.

voorzieningen realiseren in de Held III ! – aandacht blijven geven aan sociale woningbouw – Groninger Woonkwaliteit: heeft lang geduurd en is te weinig duurzaam – gaan we het reddend om dit samen de corporaties tot uitvoering te brengen ? – Na 2020 stagneert de bevolkingsgroei; hoe loopt het dan met de nieuwe woningbouw; met name een wijk als Meerstad zou dan gevaar gaan lopen (er staan nu al plannen voor ca. 17.000 nieuwe woningen in de steigers..) – afspraken maken met de Regio over de uitvoering van dit programma

**dhr. Vogel** – demografische ontwikkeling van groot belang; sluit aan bij vragen GroenLinks – zijn er dan gevolgen voor de planvorming van Meerstad als de bevolkingsgroei rond 2020 stagneert – meer inzet nodig op kwalitatieve studentenhuysvesting – daarnaast een stop op onttrekking starterswoningen uit de woningvoorraad (bijv. Vinkhuizen) – meer de focus op gezinnen met kinderen; voorzieningen in de wijken zijn daarom nodig – het lijkt een goede zaak om naar de wenselijkheid en noodzaak van voorzieningen grondig onderzoek te doen en daarin ook de vertrekcijfers uit de wijken te betrekken – doorgaan met de ambities rond de Groninger Woonkwaliteit, ook de veiligheid daarbij betrekken – nadrukkelijk het oog houden op de balans in de wijken.

**dhr. Spakman** – blij met bestaan en functionaliteit van Groninger Woonkwaliteit (jammer dat Patrimonium en Twentse bouwers nog niet meedoen..) – aandachtspunt: energiebesparing in de bestaande voorraad; ook ventilatieaspect meenemen – controle nodig op toepassing FSC hout

**dhr. de Rooij** – instemming met dit ontwerp voor een Woonvisie en de daarin genoemde stellingen – wat moet leidend zijn: stedenbouwkundige aspecten of het vastgestelde woningbouwprogramma ? – vraag naar onderzoek “voorzieningen in de wijken” is terecht – sluit aan bij de vragen over de demografische aspecten in relatie tot de planontwikkelingen voor stadsuitleg – terecht gewezen op de belangrijke rol voor corporaties bij de woningmarktontwikkeling in deze stad – onder de indruk van de schriftelijke bijdrage van GroenLinks over de woningbouwopgave; grote twijfels of de voorgestelde relatie met de planontwikkeling Meerstad wel terecht is

*dhr. de Haan: stuk kent een degelijke onderbouwing waarvan nog niets is weerlegd !*

**dhr. v.d.Wilt** – maatregelen genomen om de woningbouwproductie te versnellen, prima – straks situatie van krimp; demografische ontwikkeling hierbij betrekken – sluit aan bij GroenLinks; ook nieuwe afspraken met de betrokken partners – sluit aan bij vraag over kwalitatieve inzet op studentenhuysvesting – akkoord met uitvoeren van onderzoek naar noodzaak van voorzieningen in de wijken (draagt bij aan cohesie in de wijk) – waarom werkt de starterslening niet ? – uit de Groninger Woonkwaliteit spreekt te weinig ambitie – sluit aan bij opmerking over veilig wonen

**dhr. Antuma** – sluit aan bij opmerkingen over aandacht voor bestaande voorraad (energiebesparing) als het gaat om Groninger Woonkwaliteit – akkoord met (aangescherpte) uitgangspunten Woonvisie – geen voorstander van “bandbreedte” bij woningbouwproductie i.p.v. cijfers – aandacht voor kwalitatieve studentenhuysvesting; meer nieuwbouw nodig – te veel nadruk op “sturen” en “verleiden” – goed om te kijken naar mogelijkheden om voorzieningen aan bestaande wijken toe te voegen – kritiek op wijze van omgang met startersleningen; meer bekendheid aan geven

**dhr. Schaaf** – blij met bijdrage GroenLinks inzake woningbouwopgave – wijst op brief Ouderenraad met belangrijke aanbevelingen – noodzaak om veel sociale huurwoningen te bouwen te relateren aan de vele lage inkomens die hier van toepassing zijn – betekent “verleiden” ook dat Patrimonium in 2012 gaat meedoen aan de Groninger Woonkwaliteit – aandacht voor woningen voor grote gezinnen – welke regierol ziet de gemeente als het gaat om volkshuysvesting en stedelijke ontwikkeling

**dhr. de Jong** – bouwen: aandacht geven aan zowel het kwalitatieve als het kwantitatieve aspect; voorop moet blijven staan dat we vooral een aanzienlijke hoeveelheid woningen blijven bouwen – nu forse woningbouwopgave: de Held III eerst voordat Meerstad begint – voorzieningen: zorgen dat bestaande wijken op dat punt niet in het slop raken – GWK: stad kent versterkte regelgeving in vergelijking met landelijke regelgeving; nu vooral investeren in de bestaande voorraad en subsidiëren daar waar dat nodig is – meer aandacht nodig voor “wonen op het water” en woningen voor grote gezinnen – wachttijd voor huurwoningen omlaag brengen – prijsstellingsbeleid: willen wij daar invloed op hebben of is dat de verantwoordelijkheid van de corporaties – in Woonvisie ook opnemen: “het zelf ontwikkelen van locaties” – geldt ook voor opname van (begrensde) intensieve laagbouw – waardering voor bijdrage en inzet van GroenLinks inzake woningbouwopgave

**weth. de Vries** – eigen onderzoek naar woningbouwproductie in voorbereiding; ADF-rapport daarvoor niet voldoende – onderzoek wordt verricht door KAW en komt na de zomer beschikbaar –

## Verlag raadscie. Ruimte en Wonen 29 mei 2008.

ook overleg gaande in regioverband – in Woonvisie wordt gesproken over fundamentele herijking van rollen en indringender volkshuisvestingsbeleid – in Groningen is tot 2020 geen sprake van krimp; eigen onderzoek geeft dat nadrukkelijk aan; om die reden zijn er geen problemen te verwachten bij de verdere ontwikkeling van Meerstad – zo snel mogelijk een begin maken met de ontwikkeling van de Held III – voorzieningen: getracht om de bestaande winkelcentra een opwaardering te geven en dat is voor een groot deel gelukt; nu kijken naar mogelijkheden om in de nieuwe wijken als de Held III en Reitdiep aanvullende voorzieningen (scholen, kinderopvang o.i.d.) tot stand te brengen – onder de indruk van bijdrage GroenLinks maar aannames zijn deels onjuist en geven te weinig inzicht in de woningmarkt – bewust wordt in de planvorming overcapaciteit geformaliseerd omdat in de planvorming nooit de beoogde 100% kan worden gerealiseerd – met de afspraken die zijn gemaakt loopt de beoogde realisatie van een wijk als Meerstad geen extra risico's – in het KAW rapport wat we dit najaar zullen bespreken zal dat aspect ook nadrukkelijk worden betrokken – grosso modo worden nu twee types woonmilieu sterk gevraagd: groot stedelijk wonen met appartementen, intense laagbouw etc. en daarnaast een uitgebreid programma met grond gebonden woningen (groen stedelijk) waarvoor Meerstad en de Held III beschikbaar komen – programma en aantallen woningen zijn voor beide types woonmilieu dus ruim voorhanden – blij met waardering voor Groninger Woonkwaliteit waar bijna alle partijen aan meedoen (Patrimonium niet, maar heeft slechts één nieuwbouwproject (La Liberté) wat ongetwijfeld ook GWK zal worden uitgevoerd) – in september terug op de startersleningen; op verzoek van de raad komt dan ook het KAW rapport op de agenda – tenslotte zegt hij toe dat ook het “Wonen op het water” zal worden opgenomen in de Woonvisie die later dit jaar hier terug komt.

*de voorzitter rondt hierna de discussie af; het voorstel over de Groninger Woonkwaliteit gaat op verzoek als discussiestuk naar de raadsagenda*

### **B.2 VOORSTEL INZAKE VASTSTELLING WELSTANDSNOTA 2008**

**mevr. Voys** (namens Bond Heemschut) – procedures moeten eenvoudiger, sneller en transparanter – voor grote projecten gelden nu nog maar drie criteria – past deze Welstandsnota nog wel binnen de gestelde kaders door de Woningwet nu bij twee van de drie criteria vraagtekens gezet kunnen worden – wat is de status van de genoemde aanbevelingen, die vroeger criteria genoemd werden

**dhr. Antuma** – hoe worden de nieuwe begrippen in deze nota gekwantificeerd: “leveren van een positieve bijdrage aan de stedelijke omgeving” en “het ontkennen van de bestaande omgeving” – de overzichtelijkheid is een punt van aandacht – aandacht voor het transparante karakter voor de burger  
**dhr. Schaaf** – akkoord met de hoofdlijnen van de nota – toegankelijkheid moet verbeterd worden – graag collegereactie op schriftelijke bijdrage van dhr. Dijkhuis

**dhr. de Jong** – bedoeling is dat er een vereenvoudigde welstand komt maar de gekozen nieuwe begrippen dragen daar geenszins aan bij – aanvragers moeten vooraf helder kunnen checken of hun plan haalbaar is – moet periodiek hier aan de orde komen – mist collegereacties op inspraak

**dhr. v.d.Wilt** – ziet niets in het orgaan Welstand, kan worden afgeschaft – hanteert ook geen objectieve criteria: getoetst op materiaalgebruik, getoetst op kleur etc. – termijnen bij lichte bouwaanvragen moet korter dan huidige zes weken

**dhr. Vogel** – minder regels hanteren bij afhandeling aanvragen... prima – toetsingscriteria moeten voor iedereen helder zijn – collegereactie op bijdrage van dhr. Dijkhuis

**dhr. v.d.Heijdt** – nota is niet overal even toegankelijk en leesbaar – wel blij met toepassing sneltoetscriteria – nut en noodzaak van Welstand voor zijn fractie onomstreden

**dhr. Miedema** – niet altijd even leesbaar – toetsingscriteria ook niet altijd even duidelijk – geen welstandsvrije gebieden aanwijzen

**mevr. de Boer** – geen expliciete voorstander van het orgaan Welstand – het blijft, ondanks de bedoelingen, subjectief van karakter – wel voor een experiment met welstandsvrije gebieden

**weth. de Vries** – Welstand wel degelijk van belang – subjectieve criteria vakmatig heel objectief te beoordelen – publieksgerichte versie van deze nota in bewerking (Welstands-tomtom) – Welstand wordt uitgevoerd door vaklieden (architecten en stedenbouwkundigen) maar de discussie hiervoor is zeker een publieke zaak – nieuwe huisvesting is gevonden op de CiBoGa-boot – jaarlijks een discussie voeren in deze zaal over welstand (als jaarverslag 2008 gereed is en voorzien van een reactie van het college terug op agenda) – termijn van zes weken is een maximum termijn

## Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 29 mei 2008.

*de voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raadsagenda gaat*

### **C.1 LANGE TERMIJNAGENDA**

**voorzitter:** voor de zomer update LTA

### **C.2 INGEKOMEN STUKKEN / TER KENNISNAME**

**dhr. de Jong** – aandacht geven aan inspraaktraject La Liberté en Chopinlaan

### **C.3 VASTSTELLING VERSLAG**

**9 april 2008** (openbaar gedeelte) – ongewijzigd vastgesteld

**9 april 2008** (besloten gedeelte) – dhr. Antuma afwezig

**de voorzitter** sluit de vergadering. (22.00 uur)

### **TOEZEGGINGEN:**

- **Het college zegt toe dat “Wonen op het Water” als onderwerp wordt opgenomen in de definitieve Woonvisie die komend najaar verschijnt**

## Raadsvoorstel - Planschade Ubbegalaan 29

### RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1617226

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planschade Ubbegalaan 29

Groningen,

Aan de raad,

### Inleiding.

Bij brief van 25 oktober 2007, ingekomen op 29 oktober 2007, heeft de heer W.A.B. Specken, Ubbegalaan 29 te Groningen (hierna verzoeker te noemen) een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de planschadecommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedure-regeling planschadevergoeding 2005. Dit is een onafhankelijke commissie die het college adviseert over verzoeken om planschadevergoeding. De planschade-commissie (hierna commissie te noemen) heeft op 18 maart 2008 advies uitgebracht aan het college.

### Advies van de planschadecommissie.

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 18 maart 2008 advies uitgebracht. De commissie komt tot de conclusie dat er ten aanzien van het uitzicht sprake is van een planologische verslechtering en daarmee schade voor verzoeker. Ten aanzien van een toename van geluidsoverlast, lichtoverlast en beperking van de privacy is daar-van volgens de commissie geen sprake. De aanwezige planologische verslechtering wat betreft uitzicht leidt naar het oordeel van de commissie tot een waarde-vermindering van het perceel van verzoeker van € 7.500,- (uitgaande van een waarde van € 332.500,- onmiddellijk vóór in relatie tot een waarde van € 325.000,- onmiddellijk na de peildatum van 31 juli 2006). De commissie is van oordeel dat deze waardevermindering moet worden aangemerkt als schade die redelijkerwijs niet ten laste van verzoeker hoort te blijven.

### Collegebesluit.

Bij besluit van 30 april 2008 heeft het college besloten het advies van de planschadecommissie van 18 maart 2008 over te nemen en aan verzoeker een planschadevergoeding van € 7.500,- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande op 29 oktober 2007. Tevens dient op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het drempelbedrag van € 300,- aan verzoeker terugbetaald te worden. Aangezien sprake is van planschade veroorzaakt door een project met een

## Raadsvoorstel - Planschade Ubbegalaan 29

2

afgesloten grondexploitatie wordt uw raad voorgesteld de planschadevergoeding te dekken uit de bestemmingsreserve grondzaken. Hierover dient uw raad een besluit te nemen.

### Financiële paragraaf.

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Naamvoorstel	Planschade - Ubbegalaan 29						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Pr. gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.34	Wijkvernieuwing	8.000	-	8.000-	-	8.000	-
	<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>8.000</b>	<b>-</b>	<b>8.000-</b>	<b>-</b>	<b>8.000</b>	<b>-</b>

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder het advies van de planschadecommissie van 18 maart 2008, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. de planschadevergoeding Ubbegalaan 29 van € 7.500,- alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande op 29 oktober 2007 ten laste te brengen van de bestemmingsreserve grondzaken;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.



## Raadsvoorstel - Groninger Woonkwaliteit 2008 GWk2

### RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1618432

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Groninger Woonkwaliteit 2008 (GWk2)

Groningen,

Aan de raad,

In het voorjaar van 2003 stelde u het handboek "Groninger Woonkwaliteit" (GWk) vast. Dit handboek is ontwikkeld in samenspraak met ontwikkelaars, corporaties, belangengroepen en de gemeente.

Het resultaat was een adequate uitwerking van het door de gemeenteraad gevraagde kwaliteitsbeleid met betrekking tot de woningbouw binnen de gemeente.

Per 1 januari 2006 is de landelijke energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuw te bouwen woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Deze aanscherping past binnen het streven van het kabinet om de uitstoot van CO<sub>2</sub> te verminderen. In het nieuwbouwbasispakket 1 van de GWk was een energiebesparingsmaatregel opgenomen die 0,1 lager (dus beter) was dan de EPC-eis in het Bouwbesluit. Vanuit het GWk-beleid moest in elk geval bekeken worden of de EPC-eis mee omlaag zou moeten worden gebracht. Verder was met u afgesproken dat er geëvalueerd zou worden.

Deze evaluatie heeft ondertussen plaatsgevonden (zie bijlage 1) en heeft geleid tot een voorstel tot een nieuwe GWk.

De belangrijkste leerpunten uit het evaluatierapport zijn de volgende.

Er zijn sinds de ondertekening van de intentieovereenkomst plannen voor ongeveer 3200 woningen getoetst. Het toetsen van deze bouwplannen heeft vooral meer aandacht opgeleverd voor de toekomstige bewoner van de woningen. In 2004 en 2005 is er een voorlopige subsidie van € 1.500,- tot € 1.800,- per woning verstrekt aan 9 projecten met in totaal 560 woningen, waar het nieuwbouwbasispakket 2, een aanvulling op het basispakket 1, wordt toegepast. Naar aanleiding van de aanscherping van het bouwbesluit en wijziging in landelijke voorbeeldpakketten zijn wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast zijn maatregelen vervallen die niet realiseerbaar of irrelevant waren. Daarnaast zijn de maatschappelijke belangen en duurzaamheids-ambities van de gemeente gewijzigd, waardoor met name op het punt van energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie een aanscherping heeft plaatsgevonden.

Vanwege de zorg om het milieu heeft u besloten om de stad in 2025 energieneutraal te maken. In de nota "Routekaart Groninger Energieneutraal 2025" staat hoe wij dat willen bereiken. In de Routekaart is vastgelegd hoe de gemeente Groningen minimaal

## Raadsvoorstel - Groninger Woonkwaliteit 2008 GWk2

2

een evenredige bijdrage wil leveren aan de nationale CO2-doelstelling en de energiebesparing. Dit is niet gedaan door een kwantitatieve reductiedoelstelling, maar door middel van concrete maatregelen en activiteiten die een bijdrage leveren aan energiebesparing en de reductie van de CO2-uitstoot. Bij nieuwbouwprojecten in de woningbouw zal energiezuiniger gebouwd moeten worden. Voor bestaande woningen (80.000) is energiezuinige renovatie het uitgangspunt. In het najaar zullen wij met voorstellen komen voor de bestaande particuliere en corporatieve voorraad. Voor nieuwbouw van woningen is de "Toolkit Duurzame Woningbouw" als leidraad gekozen. Deze Toolkit is opgesteld op initiatief van de Projectgroep Duurzame Energieprojecten, waarin een tiental projectontwikkelaars en een achttal ontwikkelaars samenwerken, waaronder de BAM en SenterNovem.

De investeringen in duurzame maatregelen leveren natuurlijk ook een besparing voor de eindgebruiker op in de vorm van comfort en een lagere energierekening. De besparingen volgens de Toolkit zijn doorgerekend tot een netto contante waarde. Zeer grote onzekere factor hierin zijn de stijgingen van de energietarieven de komende jaren. Volgens de registraties van SenterNovem zijn de energietarieven de afgelopen 10 jaren gemiddeld met 8% gestegen; de laatste 5 jaren was deze stijging gemiddeld 15%. Afhankelijk van de eigendomsvorm komt de investering ten gunste van de eigenaar = investeerder of de huurder  $\neq$  investeerder. Bij koopwoningen komt de investering en de bijbehorende financieringsrente bij de partij die ook de energiewinst heeft. Bij huurwoningen is dit niet het geval: afhankelijk van de huurprijs van de woning kan de investering bij huurwoningen worden verwerkt in de huur. Veelal is er binnen het maximum aan huur volgens de huurtoeslaggrens geen ruimte voor extra huur ten behoeve van energiebesparende investeringen. Tevens stijgen de huren minder hard dan de energietarieven de laatste jaren hebben gedaan. Als mogelijke oplossing voor dit probleem zou het Apeldoorns model als voorbeeld kunnen dienen. Hier worden woonlasten bepalend ten opzichte van sec huur en energielasten. In de tabel is te zien dat de investering voor een eengezinswoning voor een vijfde tot de helft direct zijn terug te verdienen in de energielasten. Gerekend is met een stijging tussen de 3% tot 8%.

Ambitieniveau	Investering (meerkosten)	Besparing op jaarbasis	NCW van besparing
ambitieniveau 1	€ 3.750	€ 63,-	€ 1.000 tot 1.600
ambitieniveau 1	€ 3.250	€ 81,-	€ 1.300 tot 2.000
ambitieniveau 3	€ 8.750	€ 196,-	€ 3.100 tot 4.900

Tabel financiële gevolgen duurzame investering eengezinswoning<sup>1</sup>

Daarnaast zijn er ook verkooptechnische voordelen van een duurzame energiezuinige woning en zijn er mogelijkheden van groene financieringen. Een groene financiering voor de referentiewoning van € 185.000,- zou maximaal gaan over € 75.000,-. De rentekorting van 1% scheelt op jaarbasis € 750,-. Gekozen is voor het laagste

<sup>1</sup> Ambitieniveau 1 komt grofweg overeen met een EPC van 0,7 en ambitieniveau 3 komt neer op een EPC van ongeveer 0,5.

## Raadsvoorstel - Groninger Woonkwaliteit 2008 GWk2

3

ambitieniveau, omdat een keuze voor een hoger ambitieniveau vooralsnog onhaalbaar is gebleken, omdat de meerinvestering op dit moment niet terugverdiend kan worden en dit ten koste zou gaan van de marktconformiteit van de betrokken woningen.

Naast duurzaamheid is ook toegankelijkheid een belangrijk speerpunt in het GWk. Voor de toegankelijkheid van ouderen en mensen met een beperking is in het oude pakket in een aantal zaken niet voorzien. Bewoners van een appartement die gebruik maken van een rollator of een rolstoel, kunnen deuren met een dranger, bijvoorbeeld naar een galerij, moeilijk of niet open krijgen. In het nieuwe pakket wordt voorgesteld om deze deuren elektronisch te kunnen bedienen. Het gaat dan om ouderenwoningen in een complex van 20 woningen of meer. Ouderenwoningen zijn in ieder geval woongebouwen die in een servicegebied liggen. In de nota "Zorgen voor Morgen 2" wordt beschreven welke gebieden dat zijn.

Verder dient bij ouderenwoningen voldoende ruimte aanwezig te zijn voor stalling en het opladen van scootmobielen. In het oude pakket was daarmee nog geen rekening gehouden. Voorstel is om bij ouderenwoningen, zoals omschreven bij automatische deuren, stallingplaatsen te maken. Het aantal plaatsen is één op de tien woningen.

De afgelopen maanden is in overleg met een tiental vertegenwoordigers van corporaties, projectontwikkelaars, belangengroeperingen en aannemers gewerkt aan een nieuw handboek en een intentieovereenkomst GWk voor de gemeente Groningen. Dit overleg heeft geleid tot zowel de aanscherping van de maatregelen als een aantal wijzigingen in het pakket. Een aantal maatregelen bleek bovendien financieel iets gunstiger uit te pakken. Tevens hebben de vertegenwoordigers van de diverse partijen gepleit voor intensievere marketing van het GWk 2008 en het delen van kennis op het gebied van nieuwe ontwikkelingen. Deze zaken zijn ook opgenomen in de overeenkomst.

Het pakket wordt in het licht van de huidige (woning)marktstandigheden gezien als het meest kansrijk om in de markt te zetten. Leidraad bij de beleidsuitwerking was dat de concurrentiekracht voor hen, die met de Groninger Woonkwaliteit werken, niet onderdoet voor de overige partijen die zonder dit "keurmerk" bouwen. Daarom is in de intentie-overeenkomst opgenomen dat de gemeente ten behoeve van de promotie van het GWk een marketing- en communicatiecampagne zal opstellen en financieren. Hiervoor wordt u verzocht om maximaal € 100.000,-- beschikbaar te stellen uit de meerjarenmiddelen ten behoeve van het GWk.

Verder stellen wij voor om de overige middelen die beschikbaar zijn voor het GWk, niet te besteden aan een nieuwe subsidieregeling, maar deze te reserveren voor een aanpak van de bestaande voorraad. In het najaar zal dit bestedingsvoorstel worden meegenomen in het voorstel over de aanpak van de bestaande voorraad.

De gemeente kiest verder voor de weg van samenwerking. Pas met een breed draagvlak en actieve medewerking van bouwende Groningers is de Groninger Woonkwaliteit succesvol. Uit vooroverleg blijkt dat bestending hiervan het beste mogelijk is door gezamenlijke ondertekening van een intentie-overeenkomst. Thans is de intentieovereenkomst gereed (zie bijlage). Vele marktpartijen hebben inmiddels te kennen gegeven bij een breed draagvlak tot ondertekening te willen overgaan.

## Raadsvoorstel - Groninger Woonkwaliteit 2008 GWk2

4

De ondertekening staat gepland op 5 juni 2008.

Tenslotte merken we nog het volgende op. Hiermee is een eerste stap gezet in het kader van de Routekaart om in 2012 een EPC van 0,5 te kunnen afspreken. Wij realiseren ons dat dit een kleine stap is, maar op dit moment is dit het hoogst haalbare gebleken. De komende periode zal, indien de marktontwikkelingen en ervaring hiertoe aanleiding geven, het GWk op het gebied van energie verder aangescherpt worden. Want aan de ene kant maakt de stapeling van eisen van de gemeente en de andere kosten die ontwikkelingen in de bestaande stad met zich meebrengen, het steeds moeilijker om betaalbare en sociale huurwoningen te ontwikkelen. Maar aan de andere kant zien we genoeg projecten waar het GWk als een minimum kan worden beschouwd. Er worden op een flink aantal plaatsen woningen ontwikkeld met een EPC van ongeveer 0,5 door bijvoorbeeld de toepassing van warmtepompen.

Dit voorstel betekent dus niet, dat het nieuw GWk zal fungeren als maximum en dat de markt vervolgens achterover gaat leunen.

Wel zal in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord, de komende maanden met de corporaties gekeken worden naar de stapeling van kosten. Daarin zal ook het GWk worden meegewogen.

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken dienst(en)		RO/EZ					
Naam voorstel		Groninger Woonkwaliteit (GWK-2)					
Incidenteel / Structureel		Incidenteel					
Soort wijziging		Exploitatie					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	RO/EZ: Wooningbouwlocaties	100.000	-	100.000-			100.000-
9.03	BSD: Concernstelposten (ontr. BR Nieuw Beleid)	-		-		100.000	100.000
<b>Totale begrotingswijziging</b>		<b>100.000</b>	<b>-</b>	<b>100.000-</b>	<b>-</b>	<b>100.000</b>	<b>-</b>

Gezien het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. het incidenteel nieuw beleidsgeld 2007 Groninger Woonkwaliteit van € 100.000,- ten behoeve van communicatiedoelinden (GWk2) beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel - Welstandsnota

### RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1616371

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Welstandsnota

Groningen,

Aan de raad,

Met een brief van 18 december 2007 (RO 07.1531165) hebben wij de nieuwe Welstandsnota aan u voorgelegd met het voorstel deze in de inspraak te brengen. U bent met dit voorstel akkoord gegaan; op 13 maart 2008 is de inspraakprocedure gestart. Onderdeel van de inspraakprocedure was een inspraakavond, gehouden op 19 maart 2008. Voor de avond is een algemene uitnodiging in de Groninger Gezinsbode geplaatst en zijn professionals uit de bouwwereld en betrokken maatschappelijke organisaties door middel van een brief uitgenodigd. Het verslag van de inspraakavond is bij het nu voorliggende voorstel gevoegd. Daarnaast is uitvoerig met de Welstandscommissie gesproken.

De inspraakprocedure is inmiddels voorbij. Er zijn twee schriftelijke reacties (van de heer Dijkhuis en de Provinciale Commissie van de Bond Heemschut) op de Welstandsnota ontvangen. De reactie van Bond Heemschut is aanleiding geweest de vijf Algemene Groninger Criteria van hoofdstuk 5 samen te voegen tot drie en te vereenvoudigen. In bijgevoegd commentaar op de inspraakreacties gaan wij inhoudelijk in op de overige opmerkingen van de insprekers en de Welstandscommissie. De Welstandscommissie heeft enkele opmerkingen gemaakt tijdens de inspraakavond die in het verslag zijn vastgelegd. Deze opmerkingen zijn geen aanleiding de Welstandsnota inhoudelijk te wijzigen. Wel zullen wij op voorspraak van de Welstandscommissie en Bond Heemschut een publieksvriendelijker versie van de Welstandsnota maken, daartoe zijn in voorliggende versie al enkele redactionele wijzigingen en typografische vereenvoudigingen toegepast.

Verder zijn enkele juridische formuleringen verbeterd en is in hoofdstuk 5 de lijst van gebieden ingevuld, waarvoor door u Gebiedsgerichte Criteria (veelal in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan) zijn vastgesteld.

Tot slot willen wij u erop wijzen dat ook de nieuwe Welstandsnota een dynamisch document zal zijn; steeds wanneer u nieuwe Gebiedsgerichte Criteria vaststelt zullen deze toegevoegd moeten worden aan de nota. De gebiedsbeschrijvingen van de Welstands atlas zullen in de loop der tijd enerzijds steeds verfijnd kunnen worden en

## Raadsvoorstel - Welstandsnota

2

anderzijds moeten leiden tot het formuleren en vaststellen van "sneltoetscriteria".  
Daartoe zullen wij u te zijner tijd concrete voorstellen doen.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de Welstandsnota 2008 "Op weg naar vereenvoudigde welstand" vast te stellen;
- II. aan deze nota toe te voegen de door de raad eerder vastgestelde Gebiedsgerichte Criteria voor de gebieden genoemd in hoofdstuk 5 van de Welstandsnota 2008;
- III. de insprekers te antwoorden conform bijgevoegde concept-brieven;
- IV. de Welstandsnota vastgesteld op 26 mei 2004 alsmede alle wijzigingen daarin en aanvullingen daarop in te trekken;
- V. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode en op het Gé-net.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.