Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 3 november 2010

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

Datum:	woensdag 3 november 2010
Aanvang:	20:00
Locatie:	Nieuwe raadzaal
Voorzitter:	A. Postma
Griffier:	M. Wechgelaer
Documenten:	**verslag R&W 3 november** (pdf)

A. Algemeen deel

1. Opening en mededelingen

2. Vaststelling agenda

3. Lange-termijnagenda en lijst moties en toezeggingen

4. Conformstukken
- Raadsvoorstel: Voortgang en herziening Grex Montessorischool Beijum zuid-oost.
- Raadsvoorstel: Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond.
- Raadsvoorstel: Vaststellen herziene exploitatiebegroting en aanpassen uitvoeringskrediet project Zilverlaan.
- Raadsvoorstel: Tijdelijke huisvesting RO/EZ Zuiderdiep.
- Raadsvoorstel: Herziene exploitatiebegroting Reitdiep (fase 1/2).
- Raadsvoorstel: Aanvullend plankostenkrediet ontwikkelingsvisie Stationsgebied.
- Raadsvoorstel: Herziene grondexploitatie Overwinningsplein.

Raadsvoorstel - gr.102413037 (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2426133. (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2427531 (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2432262. (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2432261. (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2432258. (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2432260 (pdf)

5. Rondvraag

B. Inhoudelijk deel

B.1. Collegebrief: Jongerenhuisvesting.
Collegebrief - gr10.2432494. (pdf)

B.2. Collegebrief: Begeleidingscommissie Bruilweering
Collegebrief - gr10.2375555. (pdf)

B.3. Discussiestuk van GroenLinks over de aanpak van leegstand in winkel- en kantoorgebouwen.
Bijlage - Discussiestuk Leegstand GroenLinks september 2010 (pdf)

B.4. Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan De oude Hortus
Raadsvoorstel - gr10.2432257. (pdf)

B.5. Raadsvoorstel: Nota Grondbeleid 2010-2014
Collegebrief - gr10.2434389. (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2406441. (pdf)

B.6. Raadsvoorstel: Grondexploitatie Meerstad 2010
raadsvoorstel (pdf)

C. Huishoudelijk deel

C.1. Ingekomen stukken

C.2. Vaststelling openbaar verslag 6 oktober en vaststelling vertrouwelijk verslag 6 oktober.
verslag 6 oktober (pdf)

8.
Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het spreekrecht bij de inhoudelijke agendapunten (inclusief de conformstukken onder A) en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

verslag R&W 3 november

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 3 november 2010
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 20.00 – 23.45 uur

Aanwezig: A. Postma, voorzitter (GroenLinks), A. Rutte (VVD), S.A. Koebrugge (VVD), R.P. Prummel (Stadspartij), B. Copinga (Stadspartij), P.S. de Rook (D66), H.J.M. Akkermans (D66), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad), R. van der Schaaf (PvdA), R.O. Martens (PvdA), E. van Lente (PvdA), W.B. Leemhuis (GroenLinks), L.I. van der Vegt (GroenLinks), E. Eikenaar (SP), L.R. van Gijlswijk (SP), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), F. de Vries (wethouder), T. Schroor (wethouder), J.A. Visscher (wethouder, van 20.55 – 23.15 uur), M. Wechgelaer (commissiegriffier). B.W. Nijweide, notulist (Notuleerservice Nederland)
Insprekers:

- 7 bij agendapunt B.1
- 2 bij agendapunt B.2
- 2 bij agendapunt B.4

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom.
- Wijst op de volle agenda en de latere eindtijd dan gebruikelijk.
- Meldt dat er na het openbare gedeelte een besloten deel zal volgen.
- Deelt mee de insprekers gezien de tijd 2 minuten krijgen in plaats van 3 minuten.

Mededelingen vanuit het college; **wethouder F. de Vries:**

- De zaak bij de Raad van State over een reclamemast is verloren.
- Kondigt informatie over CiBoGa aan.
- Kondigt een bijeenkomst aan over het Stationsgebied, ergens in februari.
- Zegt dat er is nog geen onomkeerbaar besluit is genomen over de verlenging van de vergunning voor het Stadsstrand. Hij komt hier op terug.
- Meldt naar aanleiding van de brief van de LTA over het jaarprogramma van de krachtwijken, dat aan het programma samen met de bewoners vorm wordt gegeven. Het komt ergens in december.
- Zegt met betrekking tot het dierenasiel in het Westpark dat aan de Dierenbescherming gevraagd of zij als initiatiefnemer alle aspecten willen meenemen in een voorstel. Komt ook weer terug.

Mededelingen vanuit het college; **Wethouder Schroor:**

- Deelt mee dat de MER Grote Markt Oostzijde ongeveer in maart 2011 aan de orde zal komen, als er drie bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld.
- Zegt dat de raad op ieder moment kan discussiëren over de MER. In die procedure moeten de volgende stappen achter elkaar gezet worden: 1) Bestemmingsplan ter inzage. 2) Iedereen kan opnieuw zienswijzen naar voren brengen. 3) Voorstel van het college.
- Stelt voor de voorgestelde procedure te volgen en in een later stadium te bespreken.

- GS heeft op 2 november jl. besloten de REP-subsidie Grote Markt Oostzijde (Forum) van 35 miljoen euro beschikbaar te stellen en door te geleiden naar Provinciale Staten.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Stelt voor als raadscommissie kennis te nemen van de MER en die dan ook te bespreken, onder andere in verband met de komende Statenverkiezingen.
- Wil dit graag agenderen in december.

De voorzitter:

- Zegt dit toe.

A.2 Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Agendapunt B.6 wordt in vertrouwen behandeld.
- Het huishoudelijk deel wordt naar voren gehaald.

A.3 Langetermijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

De voorzitter:

- Zal met wethouder De Vries en de andere collegeleden een update maken voor het nieuwe jaar.

A.4 Conformstukken (raadsvoorstellen)

1. Voortgang en herziening GREX Montessorischool Beijum Zuidoost: conform naar de raad.

2. Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond: conform naar de raad.

3. Vaststellen herziene exploitatiebegroting en aanpassen uitvoeringskrediet project Zilverlaan: conform naar de raad.

4. Tijdelijke huisvesting RO/EZ Zuiderdiep.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Zegt alles afwegende geen bezwaar te hebben tegen dit voorstel, gezien de weging inkrimping versus uitbreiding van werkplekken.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Zegt dat de wethouder het dak op kan met dit voorstel.
- Wijst erop dat een deel van de werkruimte in de Oosterstraat leeg staat. Daar zouden best ambtenaren ondergebracht kunnen worden.
- Vindt het een hele dure maatregel en wil dit op de agenda van de raad.

Wethouder Schroor:

- Voegt aan de afweging toe dat pas over wordt gegaan tot herhuisvesting als binnen de dienst geen oplossing wordt gevonden, maar waar men nog druk mee bezig is.
- De wethouder probeert voor de eerstvolgende raadsvergadering met meer informatie te komen.

5. Herziene exploitatiebegroting Reitdiep (fase 1/2): conform naar de raad.

6. Aanvullend plankostenkrediet ontwikkelingsvisie Stationsgebied: conform naar de raad.

7. Herziene grondexploitatie Overwinningsplein: conform naar de raad.

A.5 Rondvraag

De heer Rutte (VVD):

- Heeft een vraag over genoemde bedragen in een vertrouwelijke vergadering over het tijdelijk informatiecentrum op de Grote Markt en die in een brief van de wethouder.
- Vraagt van de wethouder een brief waarin hij de verschillen in de bedragen verklaart.

Wethouder De Vries:

- Gaat dat niet doen, omdat er geput wordt uit vertrouwelijke informatie.
- Zegt dat wat publiek gewisseld is, bekend is. Daar mag uit geciteerd worden.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Wil hierover ook spreken met de wethouder, eventueel in het besloten deel later op de avond.

De heer Rutte (VVD):

- Is van mening dat het hier gaat om het verkeerd voorlichten van de raad, wat hij een ernstig feit vindt.
- Heeft geen behoefte dit in het vertrouwelijk deel te behandelen.
- Pleit nogmaals voor de ‘genereuze vorm’ van een brief.

Wethouder De Vries:

- Verwijt de heer Rutte dat hij het college beschuldigt van het verstrekken van verkeerde informatie, en verzoekt hem dat terug te nemen.

De heer Rutte (VVD):

- Neemt dit terug voor zover het de terminologie betreft.
- Constateert dat er een feitelijk verschil is tussen wat er in het verslag staat en het stuk dat de commissie later ontvangen heeft.
- Wil hier van de wethouder graag een schriftelijke reactie op, om het op deze manier op te lossen.

Wethouder De Vries:

- Zegt het verschil niet te kennen en zegt dat er ook geen verschil is.

De voorzitter:

- Stelt voor in de pauze te bekijken of dit alsnog in vertrouwen besproken kan worden.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Collegebrief Jongerenhuisvesting

De voorzitter:

- Wijst erop dat de nota een discussiestuk is, waarvan het college uiteindelijk chocola moet maken.

Insprekers:

1. Mevrouw M. Rozenveld, namens Platform huisvesting student en Stadjer:

- Vindt het goed dat er een nota is waarin staat dat er nieuwe woningen komen en dat de bestaande studentenwoningen geteld gaan worden.
- Denkt dat een stadindeling in drie verschillende zones met verschillende percentages studenten niet een 'eenvoudige' oplossing is.
- Vindt dat de opvatting van een van de partijen over 'studentloos woongenot' leidt tot een 'status aparte' en een tweedeling in de stad; voordelen en nadelen moeten samen gedeeld worden.
- Zegt dat er door falend beleid overlastgebieden zijn ontstaan en pleit voor handhaving.

2. Mevrouw D. Witteveen, namens de medebewoners van het appartementencomplex Markant :

- Zegt te zijn misleid over de plannen rond het ACM-gebouw, omdat nu blijkt dat er intense hoogbouw wordt gepleegd.
- Is het oneens met deze plannen, die in strijd zijn met de belofte van de makelaar, de gemeente en woningcorporatie Lefier.
- De groep wil geen hoogbouw en veel minder dan de geplande 300 appartementen, geen overschrijding van het toegestane aantal decibellen, handhaving van het huidige uitzicht en het voorkomen van botsende leeftijden.
- Pleit voor behoud van privacy en woongenot.
- Wil graag met de gemeente meedenken en inhoud geven aan de bewonersparticipatie.

3. Mevrouw K. Alons, bewoonster Schilwijk:

- Schetst haar woonsituatie in de Rabenhauptstaat: van rust 13 jaar geleden tot overlast nu.
- Studentenbewoning omdat pand voor pand studentenpand wordt, leidt om haar heen tot veel overlast voor de andere bewoners.
- De voorheen rustige buurt is veranderd in een onrustige buurt omdat de stad is veranderd.
- Het aantal studenten in de buurt is te hoog geworden.
- Als studentenhuisvesting in bepaalde wijken nooit had mogen gebeuren, had dat ook in deze wijk niet gemogen.

4. De heer M. Vehof, namens een aantal bewoners van de Rivierenbuurt:

- Vindt dat het de leefbaarheid in de buurt niet ten goede komt als kleinere panden met drie kamers en drie bewoners een reguliere onttrekkingsvergunning zouden krijgen, omdat ze hiermee aantrekkelijk worden voor huisjesmelkers.
- Wijst erop dat de huidige regel wanneer een pand vergunningplichtig is, vaag is en er door de gemeente lang niet altijd gehandhaafd wordt.
- Hierdoor zijn er de laatste jaren veel illegale panden bij gekomen; deze zouden niet legaal mogen worden gemaakt bij opsporing.
- Illegale panden mogen nooit een vergunning krijgen als er in de straat al meer dan 15% kamerverhuur is.
- Stelt voor een tijdelijke vergunning te verlenen aan panden die nu niet vergunningplichtig zijn, gekoppeld aan een maximum aantal bewoners.

5. De heer D. Idema, bewoner Parkweg:

- Schetst een beeld van een verloederde studentenbuurt, die voorheen rustig en prettig was.

- Vindt dit een klassiek fenomeen van tijdens de wedstrijd de spelregels veranderen en na afloop van de wedstrijd te verkondigen: ‘U wist toch waar u aan begon?
- Wijst erop dat er blijkbaar twee soorten burgers in deze stad zijn: de student die op elke manier gefaciliteerd dient te worden en zich aan geen enkel gebod hoeft te houden en de groep eigenaar-bewoners die blijkbaar maar naar Meerstad moet verhuizen en niet moet zeuren.
- Karakteriseert het beleid als onfatsoenlijk en hoopt dat er fouten uit het verleden hersteld worden.

6. De heer R. de Vries van de bewonersorganisatie Beijum.:

- Memoreert al voor de derde keer in te spreken.
- Is het oneens met het beleid dat betaalbare grondgebonden eengezinswoningen in een kindvriendelijke buurt vrijgegeven worden voor de huurmarkt en dat de nadelen daarvan niet genoemd worden.
- Signaleert dat in de discussienota hier en daar raar met de feiten wordt omgegaan.
- Vindt dat de normen in andere gemeenten feitelijk worden gebagatelliseerd.
- Zegt dat alles wat de bewonersorganisatie heeft aangedragen opzij wordt geschoven.
- Pleit voor maatwerk per wijk; de bewonersorganisatie wil hierover graag meedenken.

7. De heer D. Cuperus, namens buurtvereniging A-kwartier:

- Vindt dat een norm voor alle wijken moet gelden, dus ook voor de binnenstad.
- Vindt dat de oudbouw in de binnenstad ongeschikt is voor huisvesting van jongeren en studenten.
- Zegt dat werkende mensen een grotere bijdrage aan de economie leveren dan studenten.
- Vindt de 15%-norm misleidend, omdat deze slaat op het aantal panden, niet op het aantal bewoners.
- Vindt dat zwaar ingezet moet worden op toezicht op huisjesmelkers.
- Geluidsoverlast, ook door studenten, moet krachtig bestreden worden: 0 dB tussen 23.00 uur ’s avonds en 08.00 uur ’s ochtends. Dat hoort in de hele stad de norm te zijn.

De voorzitter:

- Dankt de insprekers voor hun inbreng.
- Geeft het woord aan de commissie.

De heer Martens (PvdA):

- De PvdA kiest ervoor dat studenten nog steeds welkom zijn in de stad.
- Erkent dat er veel aan de hand is en neemt het probleem serieus.
- Vindt dat het afgelopen moet zijn met de passieve overheid bij overlast.
- Heeft ook oog voor de economische meerwaarde van de stad; eventuele maatregelen ter afneming van de groei zal de PvdA niet steunen.
- Wil een nieuwe vergunning die daadwerkelijk kan worden ingetrokken in het geval van overlast.
- Ziet ook het nut van een tijdelijke vergunning.
- Panden met 3 kamerbewoners mogen wat de PvdA betreft ook vergunningplichtig zijn.
- Vindt de nadelen, genoemd door inspreker Vehof, wezenlijk.
- De regel dat vergunningen ingetrokken konden worden, bleek in het verleden een papieren tijger te zijn.
- Vraagt hoe voorkomen kan worden dat dat weer gaat gebeuren.
- Vindt dat gecentraliseerd bouwen op aantrekkelijke locaties de oplossing is.

- Gelooft niet in het dichtgooien van de particuliere markt, omdat die altijd nodig zal zijn.
- Vraagt het college om een concreet voorstel voor het fietsenprobleem.
- De fractie wil vasthouden aan ‘een’-procentennorm.
- Buitenwijken zouden moeten vallen onder een lagere norm van bijvoorbeeld 7%.
- Zegt m.b.t. maatwerk dat straten opgeknipt mogen worden om ophopingen te voorkomen.
- Het sluitstuk op het gebied van maatwerk lijkt hem de discretionaire bevoegdheid van het college.
- De tegenstelling kamerbewoners/studenten - Stadjers is een valse: de PvdA gelooft dat met een nieuwe vergunning met betere normen en betere handhaving alle studenten gehuisvest kunnen worden op een overlastvrije manier.

Mevrouw Koebrugge (VVD):

- Had meer van de discussienota verwacht; nog geen duurzame oplossingen; kosten/baten van de voorstellen zijn nog niet in beeld gebracht.
- Vraagt of 4500 te bouwen eenheden wel voldoende is.
- Vindt dat goed gekeken moet worden naar manieren van handhaving als zoveel jongeren bij elkaar wonen en verwijst daarbij naar het Amerikaanse model, waarin jongeren zelf toezicht moeten houden op een aantal eenheden.
- Ziet graag dat er met de woningcorporaties wordt gekeken naar deze mogelijkheid.
- Vindt dat er in zijn algemeenheid strakker moet worden gehandhaafd.
- Er moet beter gekeken worden of er sprake is van illegale situaties.
- Vindt dat er snel een oplossing moet komen voor de druk die op de wijken is ontstaan.
- Vindt het de verantwoordelijkheid van de gemeente dat er voldoende aanbod is.
- Vindt dat de noodzaak van een tijdelijke oplossing is aangetoond.
- Pleit voor heel snel doorpakken in de vorm van container-eenheden op het SuikerUnie-terrein.
- Wil dat dit voorstel wordt meegenomen in de verdere plannen voor jongerenhuisvesting.

De heer De Rook (D66):

- Schetst dat er sinds februari van dit jaar al veel gebeurd is.
- Vindt dat de discussie te veel gaat over normen en te weinig over oplossingen die op korte en langere termijn overlast kunnen beperken en voldoende huisvesting garanderen voor het toenemende aantal jongeren in de stad.
- De opdracht is een strategie te ontwikkelen voor verbetering.
- De beeldvorming van de een-op-eenrelatie tussen een studentenpand en een overlastpand moet worden doorbroken.
- Schetst een ideaalbeeld: de Stadjers garanderen dat het voor de woonbeleving geen verschil maakt of men naast een studentenhuis woont of naast een gezin.
- Daartoe moet een aantal sporen worden uitgezet: 1)Verlichten van nieuwbouw en verbouw op de huidige markt en de wijken daarmee verlichten. 2) Strengere handhaving van de huidige regels. 3) Strengere regels t.a.v. kamerverhuurpanden. 4) Maatwerk in de vergunningverlening. 5) Snelle verlichting van de problematiek die mensen nu ervaren. 6) Leven in Stad.
- Vragen bij deze zes sporen: 1) Herkent het college klachten over stroperigheid in procedures van ondernemers bij verbouw en kunnen deze procedures in de toekomst vereenvoudigd worden? 2) Hoe denkt het college de demografische groei in de toekomst het hoofd te bieden? 3) Ziet het college mogelijkheden om de afstemming tussen politie en opbouwwerkers beter af te stemmen bij klachten over overlast? 4) Ziet het college in de nieuwe wet die VVE’s wil aanspreken op hun verplichtingen de

mogelijkheid om de woonkwaliteit van kamerverhuurpanden voor studenten te verbeteren en zo ja: 5) Is er een implementatieplan te verwachten hoe met deze wet kamerverhuurders aangezet kunnen worden tot het onderhoud van hun panden? 6) Ziet het college mogelijkheden om een kamerverhuurder een melding te geven, elke keer wanneer er overlast wordt gemeld bij een van zijn panden?
- Vindt de tijdelijke vergunning een goed idee, alsmede het opknippen van straten.
- Denkt dat het idee van GroenLinks over kijken naar de kwaliteit van een woning in relatie tot de vergunningverlening nog wat meer uitwerking verdient.
- Ziet ook veel in de hardheidsclausule van de PvdA.
- Pleit voor een snelle oplossing van de problematiek en het vinden van tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld in kantoorgebouwen.
- Ziet meer in een actiegerichte aanpak van de campagne voor ‘Leven in Stad’.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Ondersteunt de intenties die zijn uitgesproken in Bouw Jong.
- Vindt dat het evenwicht tussen student en Stadjers teveel is doorgeslagen naar de student.
- Vraagt het college wat de vorige campagne heeft opgeleverd.
- Vindt het jammer dat de 0 dB-norm als oplossing op dit moment stilstaat.
- Vindt het vooraf wijzen op eigen verantwoordelijkheid van eigenaren een zwak aanbod.
- Vindt het aanpassen van de grens (3-kamerbewoning ook meetellen) een goed punt.
- Zegt dat ten aanzien van maatwerk het karakter van een straat daarbij bepalend is.
- Is van mening dat het centrum er ook bij getrokken moet worden.
- Vraagt het college of het initiatief met betrekking tot het omgevingsprotocol Mercuriusstraat bekend is en of het hier nog wat specifieker op kan ingaan.

Mevrouw Krüders (Student en Stad):

- Vindt de voorliggende nota nog niet compleet en weinig vernieuwend.
- Vraagt zich af of er niet te vroeg gediscussieerd wordt over de normen-kwestie.
- Vindt dat gefocust moet worden op het daadwerkelijk bouwen in plaats van het schrijven van dit soort nota’s.
- Heeft zorgen over de aantallen eenheden die verwezenlijkt gaan worden in de manifestatie Bouw Jong, wat niet de doelstelling is zoals gesteld.
- Pleit voor meer locaties en versnelling van het proces.
- Is het met een aantal aannames over het kamerverhuurbeleid niet eens, zoals het verschuiven van kamerverhuurpanden over de hele stad, de toename van de vergunningen en het niet toenemen van de kamernood.
- Vraagt of er nog een onderzoek komt naar aannames over referentiewoningen in het kader van de 0 dB-norm.
- Vindt dat conflictpreventie het uitgangspunt moet zijn bij handhaving.
- Vindt verduidelijking van het beleid absoluut nodig.
- Maakt zich zorgen over de tijdelijke vergunning en vraagt hoe dit in verhouding staat tot de huurrechten van de huurder.
- Signaleert dat de bijlage bij de aanvullende opties niet compleet is.
- Is voorstander van maatwerk, maar wijst op het belang van goede keuzes in welke straat, in samenspraak met huidige bewoners.
- Waarschuwt voor het verplaatsen van het probleem.
- Geeft tips met betrekking tot overleg met jongeren: 1) Op tijd uitnodigen met een goede promo. 2) Aangeven hoe te willen participeren in landelijke lobby’s.
- Geeft bespreekpunten aan voor december; de kantoorpanden en het benutten van leegstand, de mogelijke ontwikkelingen van andere gebieden, waaronder het gebruik

van het SuikerUnie-terrein, uitbreiding van de hoeveelheid kamers tot 2014, versnelling van verbouwen, het woonconcept, het opvangen van het gat dat de exploitatievergunning heeft achtergelaten, verbetering van registratie van de klachten en meldingen van overlast, nieuwe initiatieven van de Student en Stadjercampagne, de landelijke lobby, een (soort van) verordening kamerverhuur en bemiddeling, onderhoud van woningen in de stad in het algemeen.
- Vindt dat hard getrokken moet worden aan de bouw om alles gerealiseerd te krijgen.
- Is van mening dat de ambitie om studenten te huisvesten mee moet groeien met de groei van studenten.

De heer Leemhuis (GroenLinks):

- Complimenteert het college met de plannen voor 5300 eenheden tot 2014; kwalitatief hoogstaande jongerenhuisvesting.
- Denkt dat er toch nog meer gedaan zou moeten worden, omdat dit de rol die slechte kamerverhuurpanden spelen vermindert.
- Vindt tijdelijke huisvesting een goede oplossing. Dit geldt ook voor leegstaande kantoren (e.e.a. in discussiestuk GroenLinks).
- Gemeente zou ook zelf als ontwikkelbedrijf kunnen opereren.
- Overlast moet aangepakt worden, ongeacht door wie veroorzaakt, en handhaving moet beter uit de verf komen.
- Sluit aan bij mevrouw Krüders over meer samenwerking met betrekking tot zorg en overlast en wil daar van het college meer over horen.
- Is teleurgesteld dat het plan over de 0 dB-norm ten aanzien van de intensieve bewoning van kamerverhuurpanden stil ligt. Er lijkt sprake te zijn van een inschattingsfout.
- Vraagt het college hoe dit heeft kunnen gebeuren.
- Is van mening (met vele anderen) dat de verhuurder centraal gesteld moet worden bij het bestrijden van overlast.
- Verzoekt om invoering van concrete plannen over de huurteams.
- Stelt voor klachten over rondslingerende fietsen te melden aan GroenLinks.
- Vindt het stuk op het gebied van maatwerk tegenvallen, ondanks een 9-puntenplan dat GroenLinks in februari heeft ingediend.
- Vraagt het college het plan voor studentenbewoning boven winkels en in bedrijfspanden beter uit te werken, alsmede de andere mogelijkheden voor maatwerk zoals genoemd op pagina 12 van de notitie van GroenLinks.

De heer Copinga (Stadspartij):

- Merkt op dat de realisering van de 0 dB-norm technisch niet realiseerbaar is.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Schetst de situatie als een zich langzaam ontwikkelende ramp voor de stad, waarbij starterswoningen verloren gaan en mensen hun woongenot kwijtraken.
- Ziet de oplossing in een combinatie van tijdelijke en vaste woningen voor studenten in de vorm van een campus.
- Betitelt de oplossing die nu de meerderheid heeft van de raad als te laat en te ontoereikend.
- Schetst hoe de problemen in de stad inherent zijn aan de studentenbewoning; het verschil in leeftijd, levensstijl en het patroon van uitgaan.
- Wijst op een aantal grote risico’s en het te veel bij woorden laten van college en raad.
- Sluit zich aan bij het plan van de VVD en de PvdA: gebieden aanwijzen waar je snel, zonder juridische problemen, kunt bouwen.
- Is (met anderen) tegen legalisatie van illegale bewoning.
- Vindt dat de binnenstad niet opgegeven mag worden als woongebied.

- Schetst hoe het verloop in een studentenhuis de buren noopt tot een eeuwigdurende opvoedactie, waardoor het geven van voorlichting slechts beperkt werkt.
- Denkt dat als de gemeente niet tot handelen overgaat, de burgers zelf zullen gaan handelen door overal verenigingen van eigenaren te vormen die de splitsing van huizen in studentenkamers gaan tegenhouden.

De heer Eikenaar (SP):

- Zegt dat de kernvraag luidt: hoe komen we weer tot de stad waarin iedereen prettig kan samenleven?
- Dat is wat de SP betreft: een gemengde stad met gemengde wijken.
- Hiervoor is een goede balans nodig tussen studenten en Stadjers, die op dit moment verstoord is.
- Voor deze balans is voldoende en kwalitatief goede studentenhuisvesting nodig, waaraan gewerkt wordt, maar waarbij het de vraag is of dat op termijn genoeg is.
- Zegt dat de SP wil dat de groei wordt opgevangen door de bouw van corporaties en niet door particuliere verhuur.
- Vindt dat de plannen die hiervoor gepresenteerd zijn voor de toekomst niet voldoende zijn.
- Ook de SP wil grootschalig kantoorpanden ombouwen.
- Stelt voor dit met een manifestatie groot aan te pakken.
- Vindt dat gestreefd moet worden naar een radicale verschuiving van de particuliere verhuur naar de corporaties.
- Stelt een afbouw van de norm voor. Vindt dat op veel plekken het maximum bereikt is.
- Complimenteert het college met het starten van de ontwikkeling van huurteams.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Maakt onderscheid in de vormen van overlast.
- Signaleert dat er onbalans is in wijken als gevolg van een tekort aan goede kwalitatieve studentenhuisvesting.
- Schetst dat diverse soorten oplossingen nodig zijn, zoals nieuwbouw, norm & handhaving en nevenbeleid.
- Sluit zich aan bij het voorstel van de VVD over tijdelijke huisvesting op het SuikerUnie-terrein.
- Stelt zich achter maatwerk en een hardheidsclausule, maar geeft ook de praktische bezwaren aan.
- Vraagt hoe vaak op illegale situaties is gestuit en wat daarmee is gedaan.
- Vraagt (in het kader van handhaving) hoe vaak de gemeente eigenaren van panden met verwaarloosd onderhoud heeft aangeschreven.
- Vindt huurteams prima, maar vraagt zich af waarom dit gemeentelijke steun vergt.
- Vat samen: bouwen, plannen blijven ontwikkelen om te bouwen, tijdelijke huisvesting inzetten waar nodig, hanteren van een algemene norm en waar nodig maatwerk, deze norm handhaven en overlast aanpakken en samenwerken met betrokken partijen.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Zegt nooit voorstander te zijn geweest van de 15%-norm.
- Is het eens met het collegevoorstel de woningmarkt voor studenten minder aan particulieren over te laten.
- Sluit zich aan bij het voorstel van GroenLinks om lege bedrijfspanden en kantoren en ruimte boven winkels om te vormen voor studenten.
- Vat het voorstel van de PvdA samen als: ‘Als je wilt slapen ga je maar naar een buitenwijk’ en vindt dat geen goed voorstel.

- Vindt de suggestie van D66 om via wijkverenigingen en studentenverenigingen contact tussen beide groepen tot stand te brengen inspirerend.
- Pleit ervoor te denken aan nieuwe oplossingen om studenten en Stadjers er samen uit te laten komen.

Wethouder De Vries:

- Is van mening dat het drijven van een wig tussen inwoners van deze stad eigenlijk als ramp zou kunnen worden betiteld.
- Prijst zich gelukkig dat niemand zegt dat je studenten uit de stad moet wegjagen en dat niemand een tweedeling wil in de stad.
- Schetst dat het hier gaat om een volkshuisvestelijk vraagstuk van de eerste orde:1) De toekomst van de stad met onder andere studenten die hier na hun studie ook willen blijven wonen. 2) Om de woningvoorraad en het gebrek aan kwalitatief goede woningen en 3) Samenwonen in buurten en wijken.
- De gemeente heeft volkshuisvestelijk steken laten vallen; dit moet gerepareerd worden.
- Vindt de winst van de actuele discussie dat het steeds meer gaat over de kwaliteit van huisvesting.
- Meldt dat op dit moment hard gegraven wordt voor de eerste tijdelijke woningen op het Bodenterrein. De eerste openingshandeling is over drie weken.
- Zegt dat dit alleen mogelijk is omdat ervoor gekozen is om geconcentreerd op een aantal beperkte zones massa te maken en tempo te maken. Nijestee onderzoekt of het in de buurt van de Antillenstraat 384 tijdelijke studio's kan plaatsen. Op de Zonnelaan wordt gewerkt aan een plan voor een nieuwe voorraad, omdat er elders eenheden afgevallen zijn.
- Als nu de ogen gericht zouden gaan worden op andere locaties, zoals het SuikerUnie-terrein, dan is dat niet waar te maken. Is er op zich niet tegen om daar naar te kijken, maar verzoekt de commissie zich te concentreren op de zones waar de bouwactiviteiten gepland zijn.
- Deelt de opvatting dat gestreefd moet worden naar het terugdringen van het aandeel van de kamerverhuurmarkt.
- Omarmt de gedachte voor een nieuwe manifestatie 'Intense verbouw'.
- Zegt dat dit past in het voorstel van GroenLinks.
- Merkt ten aanzien van maatwerk op dat dit een ingewikkeld vraagstuk is. Denkt zelf dat de stad het meest gebaat is met het beetpakken van de 15%-norm.
- Merkt ten aanzien van de binnenstad op dat fors geïnvesteerd wordt in de ombouw van allerlei panden. Denkt dat het zonde zou zijn dat door de toepassing van de 15%-norm aldaar te frustreren.
- Zegt over het omgaan met en het aanpakken van de leefbaarheid dat: 1) De campagne Leven in Stad nieuw leven ingeblazen moet worden. 2) Doorgegaan moet worden met investeren in oplossingen voor de fietsenproblematiek. 3) De vergunningverlening beter gemaakt moet worden. 4) Men investeerders van tevoren wil binden aan wat wenselijk geacht wordt in deze stad. 5) De overheid er mag zijn om degenen die het goed willen doen een handje te helpen, zoals het sturen vanuit VVE-regelgeving.
- Komt ten aanzien van het voorgaande hier op terug in de nota. Dit geldt ook voor de handhaving.
- Constateert ten aanzien van overlast een discrepantie tussen het beeld dat geschetst wordt en de bevindingen van de meldpunten overlast.
- Vindt dat excessen aangepakt moeten worden.
- Zal de trends met betrekking tot demografische groei van studenten monitoren en daar op sturen.
- Heeft ten aanzien van huurteams een gesprek gehad met de GSB. Wacht op een definitief voorstel.
- Komt in het voorstel terug op tal van suggesties die zijn gedaan.

- Geeft aan dat december krap is om alle voorstellen en nieuwe wetgeving te verwerken.
- Wil in de tussentijd met alle bouwprocessen doorgaan.
- Zegt dat het college er alles aan zal doen om de vergunningverlening en de handhaving goed te doen en dat dit vraagstuk alleen opgelost kan worden door voldoende aanbod te maken.
- Vindt dat de onderkant van de markt, waarin mensen hun boterham verdienen met slechte producten over de ruggen van studenten die daar veel voor betalen, zachtjesaan uitgerookt moet worden.
- Als het mogelijk is daarvoor een verordening te maken, gaat dat gebeuren. Dat kan alleen door aan de bovenkant van de markt kwaliteit toe te voegen.

De voorzitter:

- Agendapunt B.3 : Discussiestuk van GroenLinks over de aanpak van leegstand in winkels en kantoorgebouwen wordt in verband met de tijd doorgeschoven naar december.
- Mevrouw Van der Vegt zal wel in deze vergadering een mondelinge toelichting geven.

B.2 Collegebrief Begeleidingscommissie Bruilweering

Insprekers:

1.De heer J. Kamps, namens de werkgroep eigenaren Bruilweering:

- Schetst hoe een ‘hoofdpijndossier’ een ‘migrainedossier’ is geworden waarvan het einde nog niet in zicht is.
- Heeft drie brandende vragen: 1) Zorg voor een goed onafhankelijk team dat de bezwaarprocedure behandelt. 2) Kijk nogmaals naar de definitieve beschikkingen en corrigeer deze met de kennis van nu. 3) Wethouders, neem voorafgaand aan de behandeling van Bruilweering de tijd om u even te verkleden. Trek uit de ‘mantel der liefde’ waar alle onvolkomenheden van dit project mee worden toegedekt en trek aan het ‘boetekleed’ en laat de Bruilweerders zien en merken dat zij volwaardige en gelijke inwoners zijn, samen met de 190.000 andere inwoners van deze gemeente.
- Benoemt wethouder De Vries tot ‘Ridder in de Gouden Riolering’ en overhandigt een bijpassende decoratie.

2.De heer B.F. de Jong, op persoonlijke titel:

- Schetst dat onmacht en niet onwil de reden was dat hij niet bij een aangekondigde inspectie van zijn recreatiewoning aanwezig kon zijn.
- Beschuldigt de inspecteurs van RO/EZ ervan schade aangericht te hebben bij het ‘intreden’ van de woning tijdens zijn afwezigheid.
- Noemt dit misbruik maken van artikel 125 van de gemeentewet en zegt dat het dan geen kwestie meer is van ‘intreden’, maar van ‘inbreken’.
- Spreekt uit dat RO/EZ de mensen van Bruilweering constant heeft gefrustreerd en geminacht.
- Ziet het traineren van de aanleg van riolering als bewijs daarvoor.
- Beticht de gemeente van onprofessioneel en burgeronvriendelijk handelen.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de commissie.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Schrikt van de inbreng van de insprekers.

- Concludeert op basis van de brief van het college dat er ruimhartig is omgesprongen met de persoonsgebonden beschikkingen.
- Ziet de inbreng van de insprekers niet terug in deze brief; zegt dat het voor raadsleden moeilijk is wie te geloven.
- Concludeert dat het vertrouwen van burgers in de gemeentelijke overheid een beetje zoek is.
- Signaleert dat het overzicht van de persoonsgebonden beschikkingen niet compleet is.
- Zou het op prijs stellen dat er alsnog een gesprek plaatsvindt met de bewoner die heeft aangegeven zich niet te kunnen vinden in de samenstelling van de begeleidingscommissie.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Sluit zich aan bij mevrouw Van Gijlswijk.
- Zegt dat haar fractie de ontwikkelingen kritisch zal blijven volgen.
- Vraagt op welke manier de bewoners die op termijn moeten vertrekken begeleid worden in het vinden van alternatieve woonruimte.

De heer Akkermans (D66):

- Sluit zich aan bij de voorgaande spreeksters.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Is van mening dat een cultuur als bij Bruilweering iets is om te koesteren.
- Vindt dat daar toch hard is ingegrepen.
- Betitelt de bezoeken van de begeleidingscommissie (5 man sterk) als intimiderend.
- Vindt dat het college toeschietelijk moet zijn in de verstrekking van de persoonsgebonden beschikkingen voor onbepaalde tijd.
- Vindt dat mensen die hier een huis hebben gekocht, uitgaande van de gedachte permanent te kunnen wonen, een financiële tegemoetkoming moeten krijgen.
- Is benieuwd naar de toekomstige aanpak van de openbare ruimte en hoopt dat de bewoners daarbij betrokken worden.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Schrikt ook van de nieuwe inspraakreacties.
- Wil inzoomen op de bewaarschriftprocedures.
- Zegt dat haar vertrouwen in dit proces is afgenomen.

De heer Rutte (VVD):

- Signaleert een bemoeiregime van de gemeente in deze kwestie.
- Formeel lijkt het dat zaken conform eerder genomen besluiten worden afgehandeld.
- Dat desondanks de emotie bij de bewoners hoog is en nog steeds toeneemt.
- Vindt die discrepantie zorgwekkend.
- Vraagt of het college een idee heeft hoe verdere escalatie kan worden voorkomen.
- Vraagt of concreet iets gedaan kan worden aan de riolering.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Is ook geschrokken van de ervaringen van de bewoners.
- Vindt dit lastig te rijmen met de reactie van de gemeente. Sluit zich wat dit betreft aan bij mevrouw Jongman.
- Sluit zich voor het overige aan bij de heer Rutte.

Reactie namens het college; **wethouder De Vries:**

- Memoreert dat het college in een eerder stadium geprobeerd heeft om te de-escaleren. Er is gehandeld op basis van een door de raad vastgesteld plan van aanpak.
- Zegt te allen tijde bereid te zijn vertrouwelijk inzage te geven in de afhandeling van bezwaarschriften.
- Dit geldt ook in het individuele geval van de heer De Jong.
- Verwijst naar pagina 4 voor gegevens over de persoonsgebonden beschikkingen.
- Zegt dat het college heel zorgvuldig probeert te handelen en graag zo veel mogelijk informatie geeft.

Reactie namens het college; **wethouder Visscher:**

- Denkt dat de emoties ook te maken hebben met de situatie die jarenlang gegroeid en gedoogd is en waarvan enkele jaren geleden gezegd is dat die genormaliseerd moet worden.
- Zegt naar aanleiding van de term ‘intimiderend’ die mevrouw De Wrede noemde dat die begeleidingscommissie zeer zorgvuldig is samengesteld en schetst hoe die zorgvuldig te werk is gegaan.
- Memoreert dat al langer geleden is gezegd dat met de riolering zou worden gestart, maar dat ervoor gekozen is eerst het hele proces van het opnieuw beoordelen van de bouwwerken af te ronden.
- Dit proces is nu afgerond en nu zou gestart kunnen worden met de aanleg van riolering. Omdat de situatie echter zeer complex is moet er eerst een goed plan komen waarmee de hele zaak aangesloten kan worden.
- Hiervoor is medewerking nodig van het Waterschap, waarmee het college in gesprek is.
- Zodra hier duidelijkheid over is gaat het college met de bewoners van Bruilweering in overleg over die vervanging en de aanleg van riolering en over de openbare ruimte.
- Verwacht dat voor de zomer van komend jaar een definitief plan beschikbaar is, dat dan ook is besproken met de bewoners van Bruilweering.
- Indien nodig wordt begeleiding aangeboden in het zoeken naar andere woonruimte.

De voorzitter:

- Stelt voor eerst agendapunt B.4 te behandelen.

B.4 Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan De oude Hortus

Insprekers:

1.Mevrouw S. van Heerikhuizen, namens de Hortusbuurt:

- Wijst op de traditie van inspreken als het over de Hortusbuurt gaat.
- Zegt dat de buurt blij is met het opgeknapte speelpleintje.
- Memoreert ten aanzien van het bestemmingsplan dat er deze keer goed vooroverleg is geweest.
- Desondanks is er een foutje geslopen, met grote gevolgen, in de tekst over de bouwhoogte van de vervangende nieuwbouw die zou komen in de Grote Rozenstraat 19 t/m 27. De buurt vindt de voorgestelde bouwhoogte van 11 meter te hoog.
- Zou graag zien dat de commissie de opdracht geeft om over dat punt nog even te overleggen, voordat het voorstel naar de gemeenteraad gaat.
- De gemeenteraad kan dan een bestemmingsplan vaststellen zonder dat daar bezwaar tegen hoeft te worden gemaakt.

2.De heer G. Groenendaal, ook namens de Hortusbuurt:

- Spreekt vanuit zijn rol als stedenbouwkundig adviseur.
- Zegt dat er geen verschil van mening is tussen de buurtorganisatie en de universiteit en de gemeente over het feitelijke bouwvolume.
- Vindt wel dat van belang is hoe je dit gebouw vormgeeft in die straat.
- Het gebouw moet geen hoge gevels hebben omdat de straat vrij smal is.
- Om die reden is destijds gekozen voor twee lagen en een ronde kap.
- Wat mis gaat is dat er in het bestemmingsplan van uitgegaan wordt dat de goothoogte hetzelfde is als het vloerniveau van de tweede laag, wat helemaal niet hoeft.
- Bij een hoogte van 7 meter voor twee woonlagen kan de goot heel goed op een hoogte van 6 meter 30 gebracht worden, zodat hij doorgetrokken kan worden over de gevel.
- Dit technisch detail is van belang omdat dit gebouw tussen twee monumentale panden staat. Bij een goothoogte van 6 meter 30 schuift dat precies onder de goot van het belendende pand.
- Aan de andere kant van het gebouw gaat het om het Boumagebouw met siermetselwerk dat goed zichtbaar kan blijven als het handig aangepakt wordt. Bij een bouwhoogte van 10 meter wordt dan voldaan aan de eisen die de gemeente heeft en kan het esthetisch leuk afgerond worden.

Reactie van de commissie:

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Wil graag dat dit gevraagde overleg tussen Hortusbuurt, universiteit en gemeente er gaat komen.
- Wijst erop dat er een groepje steenmarters huisde in het gesloopte vakwerkhuisje.
- Zou graag zien dat de universiteit een soortgelijk oud huisje zou neerzetten.

De heer Akkermans (D66):

- Is benieuwd naar de reactie van het college op de inspraak bij dit agendapunt.
- Uit zijn verbazing over de verbazing van de RUG bij zienswijze 1. Vraagt zich af of er sprake is van miscommunicatie tussen B&W en RUG.

Mevrouw Koebrugge (VVD):

- Sluit zich aan bij het voorstel van de eerste inspreker.

Reactie namens het college; **wethouder De Vries:**

- Zegt dat de RUG wist wat er aan de hand was
- Deelt mee dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen steenmarters.
- Legt naar aanleiding van de insprekers uit dat het hier gaat om maximale hoogtes.
- Wijst op de vaststellingsovereenkomst.
- Stelt voor te willen bevorderen dat RUG en bewonersorganisatie ook over dit punt samen iets op papier zetten, nog voor de raadsbehandeling, zodat duidelijk wordt of de RUG de maximale hoogte die gewenst wordt ook gaat opzoeken, omdat het namelijk helemaal niet hoeft.

De voorzitter:

- Deelt mee dat de volgende raadsvergadering op 17 november plaatsvindt.
- Stelt vast dat dit agendapunt als discussiepunt naar de agenda van de raad gaat.

B.3 Discussiestuk van GroenLinks over de aanpak van leegstand in winkel– en kantoorgebouwen

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks): mondelinge toelichting:

- Het percentage leegstaande kantoren bedraagt meer dan 10%; in de Nieuwe Ebbingestraat staan tientallen winkelpanden leeg, evenals veel woningen boven de winkels.
- De verwachting van de markt is dat de leegstand de komende jaren verder zal stijgen.
- GroenLinks pleit voor een nieuwe bestemming.
- De knelpunten liggen met name bij de eigenaren, zowel financieel als qua beheer en regelgeving die de transformatie moeilijk maakt.
- Er bestaan subsidiemaatregelen die nog onvoldoende bekend zijn.
- Herbestemming zou beloond kunnen worden.
- De gemeente zou mee kunnen werken aan verbeterde en flexibeler regelgeving.
- Nodig is een gemeente die wil meewerken aan het oplossen van knelpunten.
- Wil dit onderwerp agenderen voor de volgende commissievergadering.

B.5 Raadsvoorstel: Nota Grondbeleid 2010 - 2014

De heer Rutte (VVD):

- Maakt zich naar aanleiding van het actieve grondbeleid zorgen over het nieuwe ‘verdienmodel’; een vorm van Casino waar de VVD niet aan mee wil doen, tenzij er goede argumenten zijn om dit wel te doen.
- Vraagt aan de wethouder of hij de commissie kan overtuigen dat dit echt noodzakelijk of verstandig is en binnen beperkte risicomarges blijft.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Heeft zorgen over de manier waarop de gemeente wil gaan opereren met het ontwikkelbedrijf, gezien de risico’s.
- Hiervoor zou het ambtelijk apparaat uitgebouwd moeten worden. Dit staat in contrast met de komende bezuinigingen.
- Benadrukt nogmaals voor afschaffing van erfpacht te zijn en vraagt of andere partijen ook bij dit standpunt zijn gebleven.

De heer Akkermans (D66):

- Vindt het goed dat er actief grondbeleid wordt gevoerd.
- Onderschrijft het herbevestigen van bestaande uitgangspunten en onderschrijft de nieuwe uitgangspunten.
- Vraagt naar de rol van de corporaties, onder meer vanwege de Europese regelgeving.
- Is principieel tegen de te grote ambities om de gemeente als ontwikkelaar in te zetten en daar ook geld mee te verdienen, gezien de risico’s.
- Stelt voor het onderwerp erfpacht over een jaar nog eens op de agenda te zetten om te zien of de klachten die er nog steeds zijn ook dan nog bestaan.

De heer Van der Schaaf (PvdA):

- Is over het ontwikkelbedrijf voorzichtig positief.
- Ziet kansen om als gemeente een integraal strategisch grond- en vastgoedbeleid te organiseren door de organisatie van het gemeentelijk vastgoed in een hand te brengen.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Maant tot voorzichtigheid in de kwestie grondbeleid-ontwikkelbeleid.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Denkt dat het systeem van erfpacht op de helling kan.
- Is niet tegen een actieve grondpolitiek van de gemeente.
- Wil graag in de vorm van een brief meer informatie over de landerijen bij Dorkwerd die zijn aangekocht als ecologische zones.
- Vraagt of het college mogelijkheden ziet om geliberaliseerde pacht om te zetten in natuurpacht.
- Stelt het college voor om grond die tijdelijk beheerd moet worden te gebruiken voor het storten van ecologisch maaisel en noemt als voorbeeld het SuikerUnie-terrein.

Reactie van het college; **wethouder De Vries:**

- Noemt het SuikerUnie-terrrein een mooi voorbeeld van activistische grondpolitiek.
- Dankt voor de steun voor de meeste thema's in de nota.
- Zegt over de erfpacht dat wordt gedaan wat met de raad is afgesproken. Wijst met betrekking tot de rol van de corporaties naar het regeerakkoord van het nieuwe kabinet, dat voor de wijkvernieuwing desastreus zal uitpakken en pleit ervoor om de discussie over de corporaties een aparte plek te geven als een soort follow-up van het Nieuw Lokaal Akkoord.
- Zegt over het ontwikkelbedrijf dat dit soms kan werken als een beter instrumentarium en soms gewoon poen oplevert, zoals de tonnen bij de pilot Achter de Reitdijk.

De voorzitter:

- Dit stuk gaat als 1-minuutinterventie naar de volgende raadsvergadering.
- Het huishoudelijk deel van deze vergadering schuift door naar de eerstvolgende commissievergadering.
- Sluit om 23.45 uur het openbare deel van deze vergadering.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2370299
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Voortgang en herziening Grex Montessorischool Beijum zuid-oost

Groningen, 2 4 SEP 2010

Aan de raad,

In februari 2010 heeft het college uw raad op de hoogte gebracht van de laatste ontwikkelingen ten aanzien van het aangepaste ontwerp voor de openbare ruimte rondom de Montessorischool in Beijum zuid-oost.
Met dit raadsvoorstel informeren wij u over de voortgang van het project, over enkele aanpassingen van het ontwerp en leggen wij u de herziening van de Grex ter vaststelling voor.

Begin 2010 is de school feestelijk in gebruik genomen en kwam er een eind aan de steeds minder optimaal wordende huisvesting. De nieuwe school is niet alleen een plaatje aan de buitenkant. Het ontwerp en de inrichting van de binnenkant stelt kinderen en personeel in staat om in een prettige omgeving de onderwijsdoelstellingen te halen. Door de lange winter moest de aanleg van de buitenruimte nog even op zich laten wachten. Maar het resultaat deed de ongemakken van de provisorische speelplaats snel vergeten. Op 17 juni 2010 is de speelplaats onder geweldige belangstelling van kinderen, ouders en buurtbewoners geopend door wethouder De Vries.

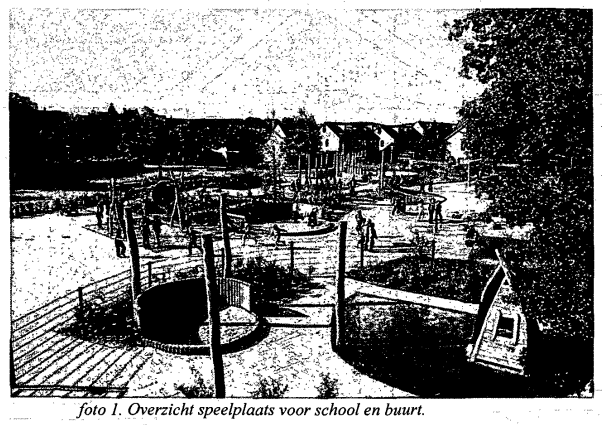


foto 1. Overzicht speelplaats voor school en buurt.

SE.4.C

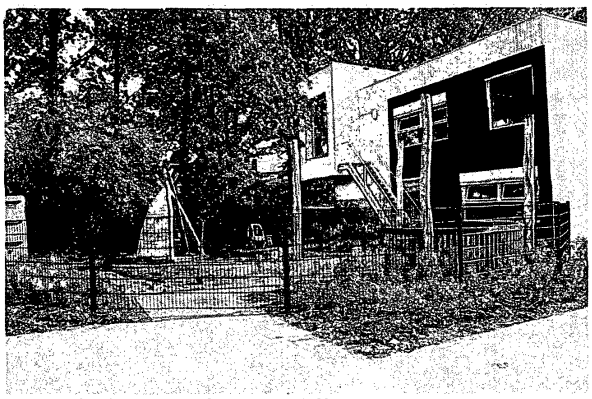


foto 2. Veilige speelruimte voor de kleintjes.

De speelplaats is in samenwerking met buurtvertegenwoordigers ontworpen en biedt zowel voor de schoolkinderen als voor de buurtkinderen een geweldige mogelijkheid om "natuurlijk" te spelen. De Arena biedt mogelijkheden om bijvoorbeeld een straatbarbeque te houden.

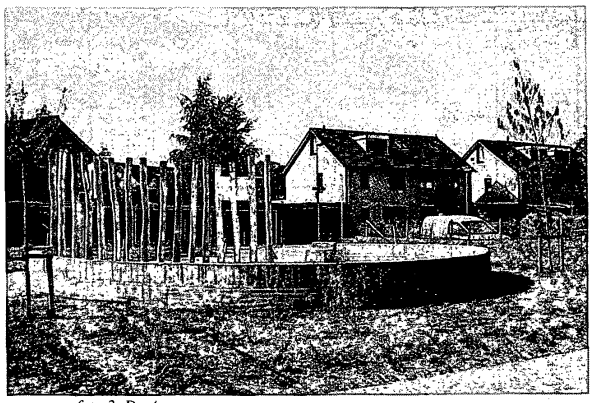


foto 3. De Arena.

Gasleiding.
Begin dit jaar werden we geconfronteerd met een lastige situatie. Enexis vertelde dat een deel van het ontwerp niet is uit te voeren, tenzij ondergrondse gasleidingen en afsluiters worden verplaatst. Deze aanpassing was niet alleen kostenverhogend, maar vanwege de levertijd op de materialen moest de start van de uitvoering van het nieuwe busplein uitgesteld wordt. Dat heeft ertoe geleid dat pas in juni met het busplein begonnen kon worden.
De nieuwe afsluiters moeten op een andere plaats in het ondergrondse leidingenstelsel ingebouwd worden. De enige plek waar dat kan is bij de bestaande parkeerplaatsen nabij de ingang van de woonwagenstandplaatsen langs de Zuidwending. Deze afsluiters

zijn gevoelig voor teveel druk. Daarom moeten er waarschijnlijk drie van de vijf parkeerplaatsen komen te vervallen. De precieze uitvoering van de gasleiding zal uitwijzen of en hoeveel parkeerplaatsen gehandhaafd kunnen blijven. In de directe omgeving is geen ruimte om de parkeerplaatsen die verloren gaan te compenseren. Daarom moeten gebruikers elders in de directe omgeving een parkeerplekje zoeken. De parkeerdruk is van dien aard dat hier nog ruimte voor is.
Wij verwachten dat de hele herinrichting van het busplein en omgeving voor de kerst 2010 gereed is.

Parkeerplaatsen.
Door het vervallen van de 6 koopwoningen is de parkeerbehoefte gewijzigd. Daarom is er een nieuwe parkeerberekening gemaakt en daaruit volgt dat er minder parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden. Dat geeft de mogelijkheid om in te gaan op de wens van bewoners ten aanzien van parkeerplaatsen op specifieke plekken. Het gaat om de parkeerstrook ten westen van de speelplaats. We hebben ervoor gekozen om deze niet "om te klappen", maar het zo te laten. Dat houdt in dat de parkeerplaatsen aan de kant van de woningen blijven en dat de rijweg aan de zijde van het speelplein blijft. Verder hebben we ervoor gekozen om tegenover Wibenaheerd 356 één parkeerplaats minder aan te leggen, zodat de boom die daar nu staat niet gekapt hoeft te worden.
In de bijlage is het aangepaste ontwerp bijgevoegd.

Herziening grondexploitatie.
Het project kenmerkt zich door de vele wijzigingen die er zijn geweest. Daarom zijn nieuwe actuele ramingen gemaakt op basis van het laatste ontwerp. Wij concluderen dat het project, ondanks alle wijzigingen en aanvullingen toch binnen het huidige budget uitgevoerd kan worden.
De herziene Grex is op de gebruikelijke wijze voor u beschikbaar in de visietrommel.
De belangrijkste wijzigingen binnen deze herziene grondexploitatie ten opzichte van de oorspronkelijke grondexploitatie zijn als volgt:

- het niet in het bestemmingsplan opnemen van de bouwmogelijkheden voor zes woningen aan de westkant van het schoolplein van de Montessorischool. Hierdoor valt weliswaar een stukje dekking weg uit de daaraan gekoppelde grondopbrengsten, maar daar tegenover hoeven slechts beperkte, sobere bouw- en woonrijpmaakactiviteiten plaats te vinden;
- hoger uitvallende planontwikkelingskosten en kosten van voorbereiding en toezicht. Dit vloeit mede voort uit de beroep- en bezwaarprocedures die door omwonenden zijn gevoerd tegen de bouw van de bergingen en de school. Maar ook discussies hoe om te gaan met de verkeersafwikkeling rondom de ingang van de nieuwe Montessorischool en de huidige buslus heeft extra ureninzet gevraagd. Daarnaast heeft de discussie met de buurt ten aanzien van wel of geen woningbouw aan de westkant van de nieuwe Montessorischool de nodige uren gekost;
- het moeten verleggen van een gasleidingtracé nabij de buslus aan de oostkant van de nieuwe Montessorischool;
- conform het raadsbesluit van 25 november 2009, het opvoeren van de extra dekking van € 400.000,-- in de vorm van een voorbeslag op een vrijval van ISV-II middelen binnen het project "Vinkhuizen raamwerk".

Ondergronds afvalcontainer.
De bestaande vuilcontainers staan voor de nieuwe school. In het oorspronkelijke ontwerp was rekening gehouden met verplaatsing van de containers omdat we dat mooier vinden. Wij zijn er echter niet in geslaagd om een passende nieuwe plek te vinden voor de ondergrondse afvalcontainers. Alleen met hoge extra kosten in verband met het verleggen van kabels en leidingen zou een nieuwe plek te creëren zijn.
Het komt zeer regelmatig voor dat omwonenden in het weekend verhuizen en hun grofvuil dan niet bij de gemeente kunnen aanbieden. Ze lossen dat op door hun overbodige spullen naast de stortkokers te zetten. Dat geeft naast een rommelige aanblik ook overlast naar de school. Wij overleggen momenteel met de eigenaar van de appartementen, Nijestee, hoe we dit probleem structureel kunnen oplossen en gaan er vanuit dat die oplossing gevonden kan worden.

Bouwproces huurwoningen De Huismeesters.
De Huismeesters heeft de bouwaanvraag voor de huurwoningen ingediend. Die procedure loopt nu. Wij verwachten dat de bouw van de 11 huurwoningen in het voorjaar 2011 zal starten. Met het bouwrijpmaken wordt zolang mogelijk gewacht om geen onnodige overlast te veroorzaken. De woningen zullen in het najaar van 2011 gereed zijn en dan start het woonrijpmaken. Wij verwachten dat het project begin 2012 afgerond zal zijn. Het is mogelijk dat beroep- en bezwaarschriften het proces zullen vertragen.

Natuureducatie.
In overleg tussen school, een vertegenwoordiger van Avifauna (en tevens buurtbewoner) en een gemeente-ecoloog is een plan gemaakt om nestkasten in de omgeving van de school op te hangen. Een deel van de kasten zullen door de kinderen gemaakt worden. In één van de kasten komt een camera zodat de kinderen vanuit de klas de ontwikkelingen van de kastbewoners kunnen volgen. Aan deze actie zijn beperkte kosten verbonden die vanuit het projectbudget betaald zullen worden. De Huismeesters heeft zich bereid verklaard nestkasten in de bebouwing van de huurwoningen op te nemen. Dit is een mooie aanvulling op de nestmogelijkheden voor vogels in deze buurt.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. kennis te nemen van het nieuwe ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte;

II. a. de herziene grondexploitatie d.d. juli 2010 vast te stellen;

b. het huidig beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet van € 2.339.000,-- ongewijzigd te laten. Hiervoor geldt als dekking de in de herziene grondexploitatie genoemde middelen. Dit betreft de volgende middelen:

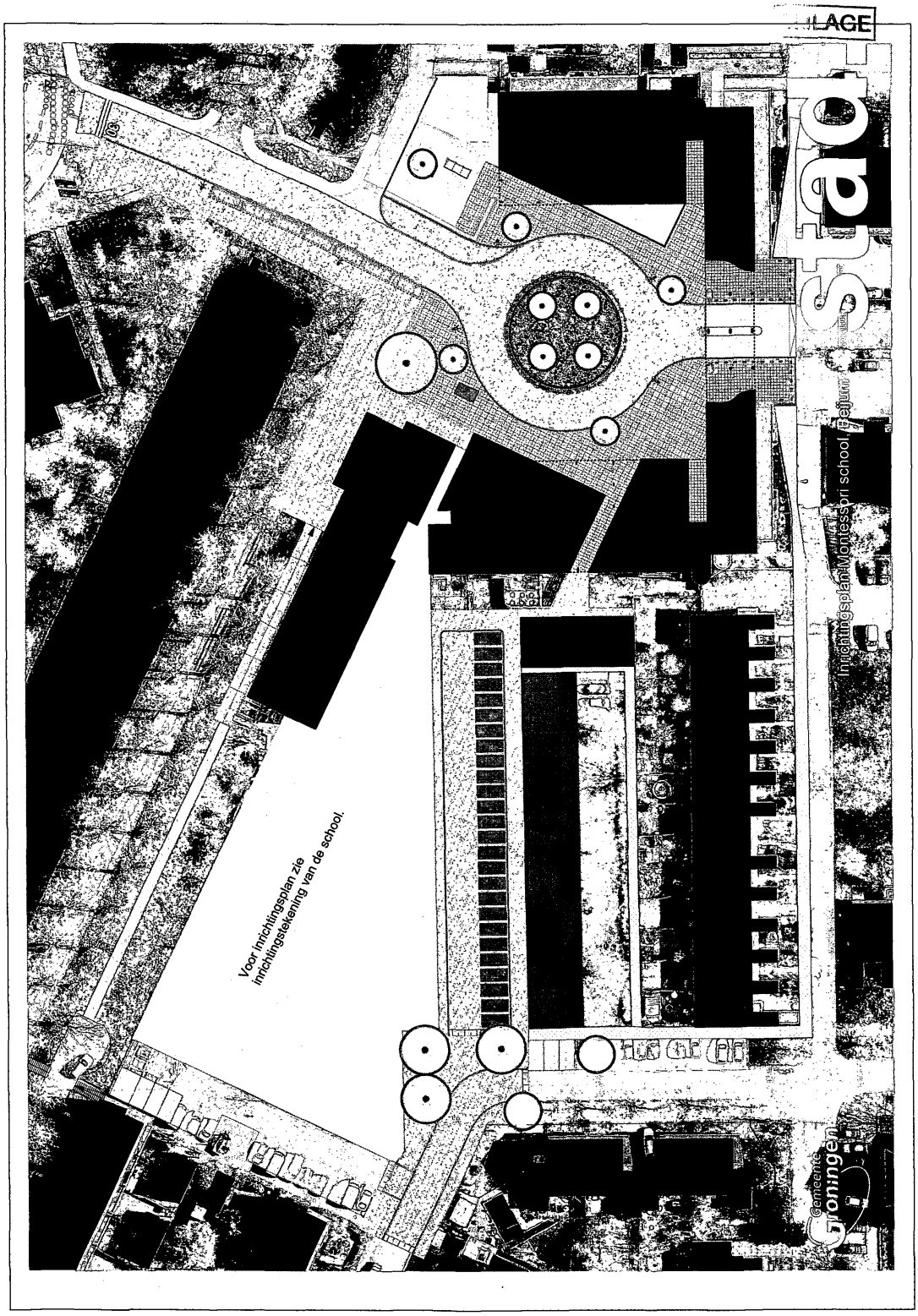
- € 781.000,-- → bijdrage ISV-vrijval 2008. Dit bedrag is inclusief € 70.000,-- lagere bijdrage als gevolg van het tot nul reduceren van deze oorspronkelijk verwachte bijdrage aan het BCF-compensatiefonds;
- € 613.000,-- → bijdrage ISV-wijkvernieuwing;
- € 400.000,-- → bijdrage ISV-II herstructurering (Vinkhuizen raamwerk) conform raadsbesluit "Omgeving Montessorischool Beijum" van 25 november 2009, nr. 6g;

	- € 250.000,-- →	bijdrage BLS-budget, conform raadsbesluit "uitvoering motie Blauwe Dorp" van 28 januari 2009, nr. 6a;
	- € 168.000,-- →	grondopbrengsten;
	- € 84.034,-- →	bijdrage uit BDU-2008;
	- € 43.500,-- →	bijdrage dienst OCSW.
Totaal	€ 2.339.000,-- (afgerond).	

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester, de secretaris,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel. drs. L.J. (Leo) Bosdijk.


BIJLAGE
Voor inrichtingsplan zie
inrichtingstekening van de school.
Inrichtingsplan Montessori school Beijum
Gemeente
Groningen

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2407317
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond

Groningen, - 7 OKT 2010

Aan de raad,

Met dit voorstel vragen wij uw raad de herziene exploitatiebegroting van het Complex Hergebruik Grond vast te stellen en een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Sinds de oprichting van het Complex Hergebruik Grond in 1998 heeft dit complex zich ontwikkeld tot een goed georganiseerde gemeentelijke grondbank. Overtollige grond, die vrijkomt bij de uitvoering van civiel- en cultuurtechnische werken, wordt door tussenkomst van het Complex Hergebruik Grond zoveel mogelijk toegepast in werken waar een tekort aan grond bestaat. Op deze wijze wordt duurzaam gebruik gemaakt van secundaire bouwstoffen. Door zo efficiënt mogelijk grondstromen met elkaar te matchen kan een tariefstelling worden gehanteerd dat beneden de veelal wisselende markttarieven ligt.
Grondstromen en de daarmee verbonden geldstromen zijn ondergebracht in een exploitatiebegroting.
Een exemplaar van de exploitatiebegroting (vertrouwelijk) met toelichting ligt ter inzage in de visietrommel.
Op 22 april 1998 heeft uw raad, bij raadsbesluit nr. 5k, het gemeentelijk beleid inzake hergebruik van grond vastgesteld. Daarbij heeft u de exploitatiebegroting van het Complex Hergebruik Grond vastgesteld en een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 1.422.000,-- incl. BTW.
Op 26 september 2007 heeft uw raad, bij raadsbesluit nr. 6i, de eerste herziene exploitatiebegroting van het Complex Hergebruik Grond vastgesteld en een aanvullend uitvoeringskrediet van € 4.280.000,-- beschikbaar gesteld.

Herziene exploitatiebegroting.

Kosten.
In de exploitatiebegroting zijn de kosten en bijdragen geraamd tot en met 2014.
De belangrijkste kostenposten binnen de exploitatiebegroting van het Complex Hergebruik Grond betreffen de verwerking van grond in depots, de levering aan projecten met een grondbehoefte en het toezicht en controle op de werkzaamheden.
Depots moeten worden ontsloten, ingericht en onderhouden, de grondstromen moeten

SE.4.C

administratief worden vastgelegd.
Op basis van de verwerking van 100.000 m3 grond per jaar worden de kosten geraamd op € 9.235.000,--.

Tariefstelling.
Per 1 januari 2006 dragen projecten met overtollige grond € 9,-- per losse m3 af aan het Complex Hergebruik Grond dat de verwerking van de grond verzorgt.
Voor de levering aan projecten met een grondbehoefte wordt door het Complex Hergebruik Grond € 2,-- per losse m3 in rekening gebracht, uitgaande van verwerking van de geleverde grond door het ontvangende werk.

Opbrengsten.
In de exploitatiebegroting wordt rekening gehouden met het realiseren van bijdragen uit projecten aan het Complex Hergebruik Grond, gebaseerd op 75% van de hoeveelheden grond waarop de kosten van verwerking zijn geraamd. Gebaseerd op een ongewijzigde voortzetting van de tariefstelling per 1 januari 2006 bedragen de geraamde opbrengsten in de vorm van bijdragen uit projecten € 9.058.000,--. Tijdens de exploitatieperiode wordt een rentebate geraamd van € 177.000,--.
De totale opbrengsten bedragen € 9.235.000,--.

Kosten en opbrengsten resulteren in een sluitende begroting.

Dekking.
De kosten worden volledig gedekt door de opbrengsten.

Krediet.

Rekening houdend met de reeds beschikbaar gestelde kredieten tot een totaalbedrag van € 5.702.000,-- is het voor de exploitatie van het Complex Hergebruik Grond tot en met 2014 gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 3.533.000,--.

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2010	
Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Raadsvoorstel	Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2010-2014

	Financiele begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	3.533.000	3.533.000	-			-
	Totalen begrotingswijziging	**3.533.000**	**3.533.000**	-	-	-	-

Voorstel.
Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. de herziene exploitatiebegroting van het Complex Hergebruik Grond vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 9.235.000,--;
II. de kosten te dekken met opbrengsten uit afdrachten aan het Complex Hergebruik Grond;
III. voor het Complex Hergebruik Grond tot en met 2014 een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 3.533.000,--. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 9.235.000,-- van de totaal begrote kosten van € 9.235.000,--;
IV. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2407336
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststellen herziene exploitatiebegroting en aanpassen uitvoeringskrediet project Zilverlaan

Groningen, - 8 OKT 2010

Aan de raad,

Inleiding.
In uw vergadering van 26 mei jl. hebt u de grondexploitatie voor de Zilverlaan vastgesteld. Wij meenden er begin 2010 goed aan te doen uw raad op de hoogte te stellen van de verwachtingen en ontwikkelingen ten aanzien van de Zilverlaanlocatie. Op moment van vaststelling van de oorspronkelijke grondexploitatie was met een ontwikkelaar/aannemer op hoofdlijnen overeenstemming bereikt. Na de vaststelling van de grondexploitatie is de concrete detaillering van de woningbouwontwikkeling en, hieruit, de koopovereenkomst verder afgerond. Deze detaillering noopte tot een aantal wijzigingen.
Wij zijn verheugd met de nu overeengekomen uitwerking. Wij zijn een hoogwaardige uitwerking overeengekomen die recht doet aan de belangrijkheid van de locatie.
Ook vanuit de kopersmarkt is, ondanks de moeilijkheden op deze markt, ruime belangstelling. De makelaar die momenteel alleen nog geïnteresseerden noteert, is tevreden met de belangstelling.
Door de ontwikkelaar is de koopovereenkomst inmiddels ondertekend. Zodra deze overeenkomst ook door ons is ondertekend wordt de grondtransactie formeel afgerond. Ter informatie voegen wij schetsen van de 18 te bouwen eengezinswoningen toe.

Financiële deel.
In het raadsbesluit van 20 februari 2008, nummer 6i, is voor het project Zilverlaan een eerste krediet ter beschikking gesteld, te weten een plankosten- en verwervingskrediet van € 410.000,--. Ter aanvulling op dit krediet is via het raadsbesluit van 26 mei 2010 het resterende, benodigde uitvoeringskrediet aangevraagd ter hoogte van € 265.000,--, dit was inclusief de kostenstijging en rentelasten. Het totale krediet kwam daarmee uit op € 675.000,--.

Door de gewijzigde koopovereenkomst dient de oorspronkelijke grondexploitatie op een aantal onderdelen te worden herzien. Vanwege een lagere grondopbrengst valt de dekking voor de investeringen ook lager uit. Deze herziening speelt hier op in door bij de investeringen eveneens een aantal posten het budget ietwat te verlagen. De hier aangeboden herziene grondexploitatie - inclusief toelichting - is een vertrouwelijk stuk

SE.4.C

dat ter inzage ligt in de visietrommel. Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we kortheidshalve naar deze bijlage.

Het grootste deel van de opbrengsten blijft komen uit de verwachte grondverkoop van de betreffende locatie. Deze verwachte grondopbrengsten zijn het onderhandelingsresultaat tussen de gemeente Groningen en de regionale ontwikkelende aannemer. Verder is vanuit BLS-middelen (= Besluit locatiegebonden subsidie) een eenmalige bijdrage binnen het project opgeboekt, conform het raadsbesluit van 20 februari 2008. De totale verwachte opbrengsten komen daarmee uit op € 631.000,--.

Het grootste deel van de kosten is al in 2008 gemaakt: de interne verwerving van de gronden van de dienst OCSW naar de dienst RO/EZ tegen € 360.000,--, conform het raadsbesluit van 20 februari 2008. Daarnaast is tot en met juni 2010 voor € 105.000,-- aan plankosten en rente binnen het project geboekt.
Rest nog een verwachte totaalinvestering van € 166.000,-- voor het laten bouw- en woonrijpmaken door de beoogde ontwikkelaar, het aanleggen van een nieuw voetpad tussen de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocatie en de Léon van Gelderschool, de nog te maken planontwikkelingskosten en voorbereiding- en toezichtkosten, etc.
Na projectrealisatie krijgt de gemeente Groningen het openbare gebied woonrijp teruggeleverd.
De totale verwachte investeringen komen uit op € 631.000,--.

Conclusie.
De gemaakte en nog te verwachten investeringen kunnen worden gefinancierd vanuit de gerealiseerde en nog te verwachten opbrengsten.

Onderstaand de begrotingsformat 2010 behorende bij het voorstel.

Begrotingswijziging 2010	
Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Raadsvoorstel	Herziene exploitatiebegroting en aanpassen uitvoeringskrediet project Zilverlaan
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2010-2011

	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie Reserve	Onttrekking Reserve	Saldo
7.02	*Woningbouwlocaties*	44.000-	44.000-	-			-
	Totalen begrotingswijziging	**44.000-**	**44.000-**	-	-	-	-

Besluit.
Wij stellen u voor te besluiten:
I. de herziene exploitatiebegroting van het project Vinkhuizen Zilverlaan vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 631.000,--;
II. het totale uitvoeringskrediet van € 675.000,-- voor het project Vinkhuizen Zilverlaan met € 44.000,-- te verlagen en nader te bepalen op € 631.000,--;

III. de kosten te dekken uit de grondopbrengsten (€ 581.000,--) en de BLS-middelen (€ 50.000,--) uit de exploitatiebegroting van project Vinkhuizen Zilverlaan;
IV. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

p/o

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2407310
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Tijdelijke huisvesting RO/EZ Zuiderdiep

Groningen, 14 OKT 2010

Aan de raad,

De dienst RO/EZ heeft al geruime tijd een tekort aan werkplekken. Al jaren wordt binnen de dienst naar een oplossing gezocht, maar telkens blijken de oplossingen niet uitvoerbaar of te duur. Ook de laatste optie om het Ingenieursbureau van RO/EZ uit te plaatsen naar een externe locatie werd te duur bevonden in het kader van de aankomende bezuinigingen. De dienst RO/EZ ziet in Het Nieuwe Werken een oplossing voor haar huisvestingsprobleem en gaat dat promoten. Een overgang naar Het Nieuwe Werken kost tijd en omdat op een aantal werkplekken de Arbonorm reeds wordt overschreden acht de dienst RO/EZ een tijdelijke oplossing onontkoombaar.

Om het tekort aan werkplekken inzichtelijk te maken staan hier de laatste cijfers van werknemers aan het Zuiderdiep per 20-07-2010 en het aantal werkplekken aan het Zuiderdiep per 20-07-2010 vermeld:

Afdeling	fte begroot	fte bezet	Aantal mensen	Aantal mensen	FTE Bezet	Aantal mensen		Totaal FTE	Totaal aantal mensen
AD-Stuf	4,04	5,80	6					5,80	6
Beleidsontwikkeling	11,62	13,34	16		0,9		1	13,94	16
Beun- en Woningtoezicht	65,44	66,39	65		3		3	63,38*	69
Communicatie	8,15	7,60	11					7,60	11
D&C-Stuf	1,64	1,80	2		0,89		1	2,69	3
DIV	12,67	11,92	13		1,69		3	13,61	16
Economische Zaken	25,64	23,44	29	3	1,8		2	28,24	34
Facilitaire Zaken*	27,70	26,05	30		1,7		5	28,76	35
Financ.Informatie en Administratie*	48,59	46,83	49		2,59		3	49,42	52
Ingenieursbureau**	65,36	56,43	61		21,45		25	77,88	86
Juridische Zaken	14,79	14,79	17				1	15,78	18
P&O	12,17	12,54	17		0,8		1	13,34	18
PBI	13,64	12,13	14		1		1	13,13	15
PO-Stuf	2,88	2,80	3					2,80	3
Projectmanagement	36,95	37,39	39		2,96		6	32,35	35
RO-Stuf	6,84	6,73	7					6,73	7
Ruimtelijke Plannen	16,24	21,13	24		9,55	10		29,68	34
SDC	16,44	17,76	21		0,9		1	18,15	22
Vastgoedontwikkeling	27,92	23,77	26		1,93		4	25,70	30
Verkeer & Vervoer	38,65	36,05	41	1	5,1	10		45,15	52
Wonen & Monumenten	17,53	16,85	23	4		1		21,85	28
Eindtotaal	**468,29**	**444,03**	**506**	**9**	**61,66**	**78**		**514,69**	**592**

* exclusief Gatenburgweg
** inclusief directievoerders

Afdeling	Werkplekken	bijz.
Overig	7	Balie, Sbm, Cio, Media
FZ	29	
PBI	19	
JZ	17	
P&O	14	
DIV	19	
Beleid	15	
SDC	22	
EZ	24	
WO/MO	21	
V&V	64	
BWT	48	
Projecten	33	plus 1
VGO	28	3 van 264
FIA	50	3 van 264
Comm	12	plus 1
RP	41	
Dir	8	
IGG	66	
WW	2	
Totaal	539	

Aantal werknemers **Aantal werkplekken**

In totaal zijn er aan het Zuiderdiep 539 werkplekken voor 592 werknemers inclusief stagiaires, uitzendkrachten en directievoerders. Er zijn 35 werkplekken waar de Arbonorm wordt overschreden. Teamleiders hebben geen eigen werkkamer en omdat de afdelingsoverlegkamers inmiddels als werkplekken zijn ingericht, is het voor teamleiders lastig om met hun vele medewerkers individuele gesprekken te voren.

SE.4.C

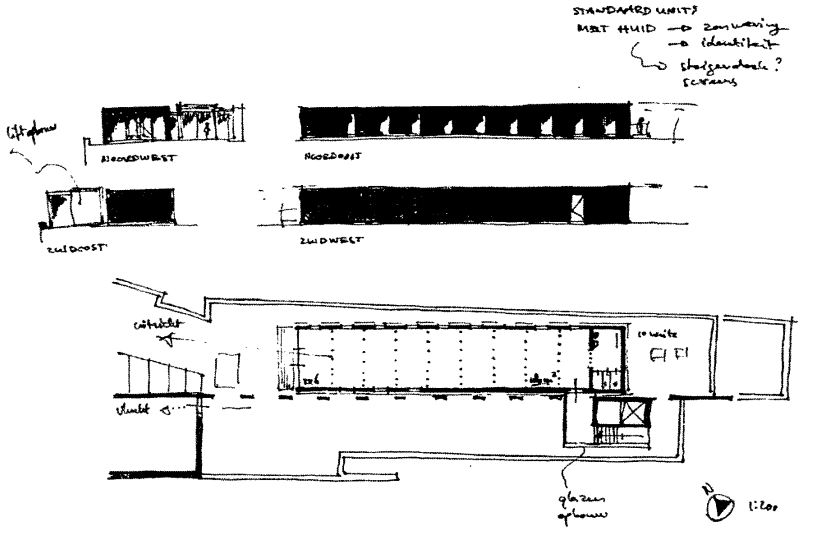
Het tekort aan werkplekken is dus nog steeds actueel. Voor diverse projecten zijn tijdelijk extra inhuurkrachten, inclusief werkplekken, noodzakelijk. Door de vacaturestop worden op diverse afdelingen meer stagiaires ingezet. Een aantal afdelingen van de dienst RO/EZ heeft duidelijke knelpunten bij de huisvesting van medewerkers.

Op de middellange termijn zijn een aantal huisvestingsontwikkelingen van belang. Ten eerste zullen de plannen voor het centraliseren van PIJOFACH-taken gevolgen hebben voor de huisvesting aan het Zuiderdiep. De exacte gevolgen zijn nu nog niet in te schatten. De verwachting is dat dit op den duur werkplekken op gaat leveren. Ten tweede is de dienst RO/EZ bezig met de voorbereidingen aan een nieuw huisvestingsconcept. de dienst RO/EZ ziet in Het Nieuwe Werken een kans om haar huisvestingsprobleem op te lossen en zal de komende tijd veel energie steken in de ontwikkeling daarvan. De bezettings-graad van de werkplekken zal door Het Nieuwe Werken hoger worden en ook het aantal benodigde werkplekken zal omlaag kunnen.

Omdat de dienst RO/EZ op korte termijn nog steeds een ruimteprobleem heeft en omdat er op middellange termijn door Het Nieuwe Werken een reductie van het aantal werkplekken te verwachten is, wordt er nu een noodzakelijke tijdelijke oplossing voorgesteld.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

1. de oplossing dient tijdelijk van aard te zijn i.v.m. de te verwachten reductie van het aantal werkplekken op middellange termijn en de implementatie van een nieuw huisvestingsconcept bij de dienst RO/EZ;
2. om de samenwerking binnen het primaire proces optimaal te houden moet de oplossing aan het Zuiderdiep komen;
3. tijdelijke huisvesting dient plaats te bieden aan ongeveer 16 flexplekken;
4. bij de inrichting van de extra werkplekken zal met de beginselen van Het Nieuwe Werken rekening gehouden worden.



TIJDELIJKE DAKOPBOUW RO/EZ ZUIDERDIEP

stad.

Na een uitgebreid onderzoek naar meerdere opties, inclusief kosten vergelijking, wordt het volgende voorgesteld.

Voorstel.
Het college stelt voor om systeembouw op het dak van het hoofdgebouw aan het Zuiderdiep te plaatsen. Door de investering in vijf jaar af te schrijven bedragen de kapitaallasten gemiddeld € 85.000,-- per jaar.
Ter vergelijking: bij de huur van de huurunits zijn de kosten € 145.000,-- op jaarbasis voor een periode van twee jaar.

De gebruiksperiode van de systeembouw is flexibel. De units zijn minimaal twee jaar tot maximaal vijf jaar te gebruiken. De uitstraling van systeembouw units is duidelijk representatiever dan die van andere alternatieven. Bij eventuele invoering van Het Nieuwe Werken (nieuwe huisvestingsconcept voor de dienst RO/EZ) zijn de systeembouw units tijdelijk te gebruiken als gezamenlijk brainstormatelier voor diverse afdelingen. Bij afbraak kan het dak eventueel verder ingericht worden als daktuin.

Dit voorstel is een goed alternatief voor het binnen de dienst RO/EZ eerder afgewezen voorstel tot uitplaatsen van het Ingenieursbureau naar een externe lokatie. De kosten daarvan zouden éénmalig € 342.000,-- (verhoging uurtarief met € 0,51) en jaarlijks € 435.000,-- (verhoging uurtarief met € 0,60) bedragen.

Financiële paragraaf.
De aanschaf van systeembouw units voor tijdelijke huisvesting is niet meegenomen in de dienstinvesteringen 2010 of 2011. De kapitaallasten zijn derhalve niet begroot.
De gemiddelde kapitaallasten bedragen € 85.000,-- per jaar.

De kapitaallasten voor het eerste jaar bedragen € 90.800,--.Voor de resterende maanden van 2010 waarover wordt afgeschreven is dit 3/12 deel: € 22.700,--. Voorgesteld wordt dit bedrag ten laste te brengen van het verwachte resultaat organisatiekosten 2010.
Met ingang van 2011 zouden de kapitaallasten gedurende de resterende looptijd structureel gedekt moeten worden uit de organisatiekosten. Dit zou tot een verhoging van het uurtarief leiden van circa € 0,14.

De afschrijving wordt niet gesteld op de voorgeschreven afschrijvingstermijn van vijftien jaar, maar op de kortere gebruiksduur van vijf jaar. Het handboek financieel beheer biedt de mogelijkheid af te wijken van de voorgeschreven afschrijvingtermijn als de restantgebruiksduur korter is.

Begrotingswijziging 2010

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Naam voorstel	Tijdelijke huisvesting RO/EZ Zuiderdiep
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2010

Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
RO/EZ: Overig leefomgeving	382.000		382.000-			382.000-
Totalen begrotingswijziging	**382.000**	-	**382.000-**	-	-	**382.000-**

Op grond van het vorenstaande stellen wij voor te besluiten:
I. in te stemmen met het voorstel tot plaatsing van tijdelijke systeembouw units op het dak van het hoofdgebouw;
II. een krediet van € 382.000,-- beschikbaar te stellen voor plaatsing van de tijdelijke units;
III. de kapitaallasten in 2010 (€ 22.700,--) incidenteel te dekken uit het verwachte resultaat organisatiekosten en de kapitaallasten met ingang van 2011 (gemiddeld € 85.000,--) structureel te dekken uit de organisatiekosten;
IV. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2411169
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting Reitdiep (fase 1/2)

Groningen, 14 OKT 2010

Aan de raad,

De woonwijk Reitdiep is een stadsuitleggebied gelegen ten westen van het Reitdiep en ten noorden van de Friesestraatweg. Het plangebied biedt ruimte aan woningen, een jachthaven, winkels, kantoren/bedrijven, voorzieningen en diensten. De ontwikkeling en uitvoering van fase I en II is nagenoeg voltooid, met uitzondering van het gebied rondom de jachthaven en de zogenaamde "groene enclave"

De laatste herziening van de grondexploitatie Reitdiep (fase 1 & 2) was van 26 maart 2008. Medio 2010 zijn er twee jaar verstreken. Daarom presenteren we hierbij de vierde herziene exploitatiebegroting. Met de herziening van de exploitatiebegroting willen we graag de volgende zaken onder uw aandacht brengen:
1. vertraging groene enclave;
2. camerabediening brug Hoogeweg;
3. vertraging appartementenverkoop havengebied;
4. definitieve vaststelling SNN-subsidie (EFRO 2 en EZ/Kompas);
5. planning;
6. exploitatieresultaat.

1. Vertraging groene enclave.
De verwerving van de grond in de groene enclave is vertraagd. De afwikkeling van de overeenkomst met de eigenaar en ontwikkelaar Groningen Projecten CV kost meer tijd dan verwacht. Voor de omwonenden betekent dit dat men meer geduld op moet brengen voor de speel- en groenvoorziening in hun buurt. De verwachting is dat in 2011 overeenstemming wordt bereikt en de gronden geleverd worden. Eind 2011/begin 2012 wordt dan aansluitend met de uitvoering gestart.

2. Camera bediening brug Hoogeweg.
De brug in de Hoogeweg krijgt een zogenaamde "camerabediening". Daarmee wordt de brug nu centraal en op afstand bedienbaar.

3. Vertraging appartementenverkoop havengebied.
De woningmarkt in Groningen is door de economische teruggang in 2009/2010 gestagneerd. De grondverkoop voor het laatste programma in het project, de

SE.4.C

Festivalappartementen, is daardoor met twee jaar vertraagd en staat nu gepland in 2013. De verwachting is dat dit haalbaar is, maar er bestaat een risico dat er wordt afgeweken van het voorgestelde programma. Mocht dat zich voordoen, dan zullen we de consequenties voor ons contract met de ontwikkelaar in beeld brengen. Vervolgens heeft het mogelijk ook consequenties voor het bestemmingsplan en de exploitatie-begroting.

4. Definitieve vaststelling SNN subsidie (EFRO 2 en EZ/Kompas).
Bij de definitieve vaststelling van de door het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN) toegekende subsidie voor de Toeristische Jachthaven Reitdiep, is een terug-vordering verlangd en afgerekend. Het project was niet gereed binnen de gestelde subsidievoorwaarden, ondanks dat het project wel uitgevoerd en gerealiseerd is. In de laatste herziene exploitatiebegroting van 26 maart 2008 was de afrekening met SNN reeds als risico opgenomen.

5. Planning.
De looptijd van de exploitatiebegroting is als gevolg van de economische teruggang in 2009/2010 getemporiseerd. De afronding van het woonrijpmaken in de haven staat gepland in 2011 en 2012. De uitvoering en oplevering van de "groene enclave" in 2012 en de afronding van het woonrijpmaken en de laatste verkopen in 2013, waarna het project kan worden afgesloten.

6. Exploitatieresultaat.
Het exploitatieresultaat is niet veranderd ten opzichte van de herziene exploitatie-begroting van 26 maart 2008. Het positieve resultaat van € 2.192.000,-- blijft gehandhaafd. De kosten zijn weliswaar met € 180.000,-- gestegen, maar daar tegenover staan hogere inkomsten als gevolg van hoger gerealiseerde opbrengsten en een programma uitbreiding met 100 m² bvo detailhandel.

Begrotingswijziging 2010

Begrotingswijziging 2010	
Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Raadsvoorstel	Herziene exploitatiebegroting Reitdiep (fase 1/2)
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2010-2012

	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	180.000	180.000	-			-
	Totalen begrotingswijziging	**180.000**	**180.000**	-	-	-	-

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. de herziene exploitatiebegroting van het project Reitdiep (fase 1/2) vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 42.855.000,--;
II. de kosten te dekken uit de opbrengsten van de grondexploitatie Reitdiep (fase 1/2);
III. voor het project Reitdiep (fase 1/2) een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 180.000,--. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 42.855.000,-- van de totaal begrote kosten van € 42.855.000,--;
IV. de gemeentebegroting 2010 te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2413360
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitatie Overwinningsplein

Groningen, 14 OKT 2010

Aan de raad,

Inleiding.
Eind 2006 is het inrichtingsplan Overwinningsplein door uw raad vastgesteld en is ook krediet verleend voor de uitvoering van het plan. Ontwikkelaar Ceylonstate (voorheen Urban Interest) heeft als eigenaar van de omliggende bebouwing het initiatief genomen tot herontwikkeling van het kerkterrein dat aan het plein is gelegen. Door de sloop van de achterbouw van de kerk en de herbouw ervan aan de oostzijde ontstond ruimte voor de bouw van een appartementencomplex met supermarkt. De herinrichting van het Overwinningsplein door de gemeente is opgepakt in samenhang met die herontwikkeling en is inmiddels nagenoeg afgerond. De aanbesteding is voordelig verlopen, waardoor er een deel van het budget resteert.

Afrondende maatregelen.
Eén van de maatregelen die is genomen in het kader van dit project is de afsluiting van de Canadalaan. Dit met het oogmerk om sluipverkeer vanaf de Van Iddekingeweg v.v., dat de stoplichten op de kruising met de Paterswoldseweg zou willen vermijden, te voorkomen. Destijds werd er vanuit de buurt al op gewezen, dat er aan deze afsluiting naast voordelen ook nadelen kleven voor de verkeerssituatie in Corpus den Hoorn Noord. De verkeerscirculatie is immers niet aangepast en daardoor ontstaan andere knelpunten.
Inmiddels is dit vraagstuk breder en meer integraal opgepakt en wel in het kader van het project "Veilige schoolomgevingen". In dat project worden infrastructurele maatregelen voorgesteld rondom de verschillende schoollocaties in deze wijk. Deze maatregelen dienen voor een verbeterde verkeersveilige situatie. Een deel van de maatregelen houdt direct verband met de afsluiting van de Canadalaan en is begroot op € 80.000,--. Wij stellen voor om deze kosten te dekken uit het krediet voor het Overwinningsplein. Het resterende krediet biedt hiervoor de ruimte. Daarmee bewaren we eenheid in de benadering van de buurt en samenhang in de oplossing van de verkeersveiligheid.
Voor het totale project "Veilige schoolomgevingen", wordt u een afzonderlijk voorstel voorgelegd. De toelichting op de herziene grondexploitatie Overwinningsplein is separaat bijgevoegd (vertrouwelijk). Wij verwachten u volgend jaar een slotcalculatie voor te leggen.

SE.4.C

Stand van de kredieten.
Het volgende krediet is in de afgelopen periode beschikbaar gesteld:

Besluit 20-12-2006, nr. 6v, uitvoeringskrediet € 2.075.000

Financiën.
De totale investeringskosten van het project worden in de exploitatie geraamd op circa € 1.700.000,-- op eindwaarde per 31-12-2011. Het beschikbare krediet bedraagt € 2.075.000,-- (Rb. 20-12-2006, nr. 6v) en is ruimschoots voldoende om de resterende werkzaamheden af te ronden. Een aanvullende kredietaanvraag is dus niet aan de orde. De geraamde grondopbrengsten bedragen € 561.000,--, waardoor een verwacht exploitatietekort van € 1.139.000,-- ontstaat. Dit tekort wordt volledig gedekt uit de volgende middelen:

-	V&V, bijdrage fietsvoorzieningen	€	25.000,--
-	Stedelijk beheer, bijdrage riolering	€	46.000,--
-	ISV I – Mkb	€	159.000,--
-	ISV II – ambitieverhoging	€	125.000,--
-	ISV II – winkelcentra	€	1.000.000,--
	Totale dekking	€	1.355.000,--

Inclusief vorenstaande bijdragen wordt het resultaat op de grondexploitatie gecalculeerd op circa € 200.000,-- voordelig. Hierbij is rekening gehouden met de voorgestelde maatregelen omtrent de afsluiting van de Canadalaan. Bij slotcalculatie valt dit bedrag vrij ten gunste van ISV.
De financiële kansen en risico's zijn beperkt omdat het project nagenoeg is afgerond.

Besluit.
Gelet op vorenstaande overwegingen stellen we u voor te besluiten:
de herziene grondexploitatie Overwinningsplein vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester, de secretaris,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel. drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2407673
Registratienummer : GR 10. 2432260
Ingekomen op : 14 OKT 2010

Onderwerp: Aanvullend plankostenkrediet ontwikkelingsvisie Stationsgebied

Groningen, 14 OKT 2010

Aan de raad,

Op 17 februari 2010 heeft uw raad de projectofferte voor het Stationsgebied vastgesteld. In het traject daaraan voorafgaand hebben we u regelmatig betrokken bij de stappen om te komen tot een ontwikkelingsvisie voor het Stationsgebied. Dit gebied is immers in de structuurvisie "Groningen, Stad op Scherp" aangemerkt als één van de dynamo's van ons ruimtelijk-economisch beleid en als het onbetwiste vervoersknooppunt van het Noorden. Ook na de vaststelling van de projectofferte hebben we u op de hoogte gehouden van de voortgang. In juni hebben we u geïnformeerd over de ontwerpopgave die hiermee annex is. Voor deze opgave hebben wij de steun van de met ons samenwerkende partijen, te weten ProRail, NS-Poort en de provincie. De ontwerpopgave is door ons in de markt gezet. Uit deze aanbesteding is de combinatie Movares/De Zwarte Hond als winnaar naar voren gekomen. Onze inzet is om de totstandkoming van de optimale verkeersmachine te combineren met de gebiedsontwikkeling van de stationsomgeving. Als eerste product op weg naar dat doel hebben we een gebiedsconcept laten opstellen. U bent hierover door ons in september geïnformeerd. Dit gebiedsconcept, "Cityhub Groningen", biedt een wenkend perspectief dat aansluit bij onze ambities als "City of talent". De daarin omschreven ontwikkelingsstrategie maakt duidelijk, dat dit een zaak van lange adem is. De maatregelen op het vlak van verkeer en vervoer hebben wat ons betreft prioriteit en de gebiedsontwikkeling zien we als een lange termijn opgave. Maar wel zo, dat we de onderlinge samenhang daarvan niet uit het oog verliezen. Met de investeringen in de spoorinfrastructuur willen we op een verstandige manier voorsorteren op de kansen die de toekomst van het Stationsgebied als geheel ons biedt.

Het proces om tot deze visie te komen, zoals op hoofdlijnen omschreven in de projectofferte, hebben we met de bureaucombinatie en onze samenwerkingspartners verder uitgewerkt en in gang gezet. Dat houdt in, dat we aansluiting hebben met de planningstrajecten van de provincie en ProRail voor de verdere uitwerking van het RSP-pakket voor de Knoop Groningen en met de aanlanding van de RegioTram in het gebied. Het stappenplan dat we daarbij hanteren, hebben we als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Na de opstelling van het gebiedsconcept zijn we voornemens u begin 2011 de vervolgresultaten voor te leggen in de vorm van scenario's, een voorkeursalternatief en tevens een rapportage voor de maatregelen in de openbare ruimte die

uitgevoerd kunnen worden als uitvloeisel van de aanlanding van de tram (no-regret-rapportage). Dus toekomstvaste maatregelen, die alternatieven voor de rest van de stationsontwikkeling (spoorse maatregelen, passerelle, stationshal, etc.) niet in de weg staan. In de tweede helft van dat jaar kunt u dan de ontwikkelingsvisie met een financiële haalbaarheidstoets en een ontwikkelingsstrategie tegemoet zien.

Het door u in februari verstrekte krediet, toereikend voor fase 1 (eind 2010) van het stappenplan. Voor fase 2 tot 2012 ramen we de kosten voor aanvullend onderzoek, opdrachtbegeleiding, toetsing, voorbereiding besluitvorming, deelname in deelprojecten en businesscases van de partners etc. op € 851.000,-- voor de periode tot 2012. Voor deze kosten hebben we dekking gevonden binnen de middelen die binnen het RSP gereserveerd zijn voor de het Stationsgebied.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2010

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Naam voorstel	Aanvullend plankrediet ontwikkelingsvisie Stationsgebied
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2010-****

Prgr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.07	Bedrijventerreinen/kantoorlocaties	851.000	851.000	-			-
	Totalen begrotingswijziging	851.000	851.000	-	-	-	-

Gelet op vorenstaande overwegingen stellen wij u voor te besluiten:

I. de herziene plankostenbegroting Stationsgebied vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.851.000,--;

II. de kosten te dekken uit:
   a. de stadsmeierrechten € 542.000,--;
   b. reserve Nieuw beleid 2010 € 458.000,--;
   c. RSP-middelen € 851.000,--;

III. voor het plankostencomplex Stationsgebied tot en met eind 2012 een aanvullend plankostenkrediet te verstrekken van € 851.000,--. Het totaal aan plankosten-krediet komt daarmee uit op een bedrag van € 1.851.000,--;

IV. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

BIJLAGE 1 BIJ RAADSVOORSTEL AANVULLEND PLANKREDIET ONTWIKKELINGSVISIE STATIONSGEBIED

		Processtap	*Product*	*Wanneer*
FASE 1	1	Analyse beschikbare documentatie/opstellen nulvariant/Analyse Stakeholders	Scopebepaling Nulvariant Stakeholdersanalyse	Augustus - oktober 2010
	2	Kickoff: Vaststellen scope Commentaar op 3 modellen Commentaar op beoordelingskader (Y-as) Risico-sessie op fase 1	4 modellen (X-as) Matrix (Y-as) Risicoanalyse	September 2010
	3	Optimaliseren: Model → scenario (ontwerpslag) Beoordelingsmatrix →afwegingskader Grote bijeenkomst met experts en stakeholders	Consultatieverslag	Oktober 2010
	4	Scenario's uitwerken naar Fasering: - technische haalbaarheid - financiële haalbaarheid Wegingsfactoren uitwerken afwegingskader	Ontwikkelingsscenario's Afwegingskader	November – december 2010
	5	Zeef (scoren op afwegingskader)	Geamendeerde voorkeursvariant (visualisatie) Notitie kansrijke oplossingen (rapport) No-regret rapportage	December2010
	6	Besluit voorkeursvariant	Rapport waarin 3 scenario's + afwegingskader + voorkeursvariant	Januari 2011
	7	Raadsbesluit BO MIRT? (voorjaar 2011)		Maart/april 2011
FASE 2 (iteratief)	8	Uitwerken voorkeursvariant : Vaststellen waaraan DO moet voldoen Risicosessie op fase 2 1e opzet plankaart w.o. transfer/verkeer	Risicoanalyse Uitgangspunten notitie plankaart	Februari – april 2011 o.v.b. goedkeuring stuurgroep op vervolg
	9	Uitwerken volgens MIRT-systematiek zoals OEI/MKBA/planMER (o.b.v. kengetallen) Analyse van wat er beschikbaar is Aanvullende onderzoeken, Marktconsultatie	Conceptplankaart Consultatieverslag Onderzoeksverslagen Notitie reikwijdte & detail	April – juni 2011
	10	Rapportage haalbaarheid	Concept toetsingskader Concept Samenwerkingsovereenkomst	Juni 2011
	11	Vaststellen Ontwikkelingsstrategie	Plankaart Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkelingsstrategie: fasering, financieel, proces, markt	Juli 2011
	12	Afrondende besluitvorming		v.a. Augustus 2011

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 84 64/ R. Klaassen
Onderwerp Jongerenhuisvesting

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 14 OKT 2010 Bijlage(n) 3 Ons kenmerk RO10.2375050

Uw brief van Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Groningen is de jongste stad van Nederland. Deze bijzondere positie hebben we vooral te danken aan de circa 50.000 studenten aan de RUG en de Hanzehogeschool, waarvan er ongeveer 35.000 in de stad wonen. De jongeren zijn van groot belang voor de economie van de stad. De directe inbreng aan de stedelijke economie bedraagt tussen de tien en twintig procent. Elke vijf studenten is goed voor één arbeidsplaats. Zij zorgen voor een bruisende binnenstad en een groot draagvlak onder voorzieningen in de binnenstad en in de wijken, zoals winkels, horeca, ziekenhuizen en openbaar vervoer. Ook zorgen zij voor vernieuwing, creatieve industrie, kunst en cultuur, enzovoort. En niet in de laatste plaats komt de groei van het inwonertal van de stad vrijwel geheel voor rekening van de instroom van jongeren. Het bieden van goede huisvesting voor deze jongeren is van belang voor het profileren van Groningen als kennisstad.

We willen in Groningen een goed woon- en leefklimaat bieden aan álle mensen die in de stad willen wonen; jongeren, studenten én andere stadjers. Daarom zijn we hard aan het werk om nieuwe woningen te laten bouwen om de groei van het aantal jongeren op te vangen en om de huisvesting van jongeren op een voor iedereen zo goed mogelijke manier te regelen. Zo wordt op dit moment door woningcorporatie Lefier jongerenhuisvesting gebouwd in de Lissabonstraat, het Wielewaalplein en de Eendrachtskade. Ook is gestart met de bouw van ongeveer 350 tijdelijke studio's voor jongeren op het Bodenterrein.

Wij hebben in februari 2010 met u gesproken over de Nota Jongerenhuisvesting. Daarin hebben we gezamenlijk vastgesteld dat de stad een grote opgave heeft de komende jaren. We willen meer kwaliteit bieden aan jongeren, de groei van het aantal jongeren opvangen en tegelijkertijd de balans in de wijken bewaren. Daarom hebben we met u vastgesteld dat een andere manier van huisvesten van jongeren noodzakelijk is. Wij willen dit doen door het toevoegen van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones en door het benutten van goede kansen elders in de stad.

SE.4.C

Collegebrief - gr10.2432494.

Volgvel 1

Bij deze brief bieden wij u twee notities over jongerenhuisvesting aan: een overzichtsnotitie over de stand van zaken rond de actuele plannen voor grootschalige jongerenhuisvesting en een opiniërende notitie over het kamerverhuurbeleid. Ook treft u een samenvatting van de resultaten van de participatie en de verslagen van de vier discussieavonden aan.

Wij willen u met deze tussenstand op de hoogte brengen van de denk- en ontwikkelrichtingen. Wij stellen voor om met name over de particuliere kamerverhuur oriënterend met uw raad te discussiëren alvorens u voorstellen voor te leggen.

Grootschalige jongerenhuisvesting

Sinds februari is er veel gebeurd. Zo is in de afgelopen maanden een uitvoerig participatietraject met de stad rond het thema jongerenhuisvesting georganiseerd. Samen met alle betrokkenen in de stad (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek gegaan naar wat deze kwaliteit inhoud en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Marlies Rohmer (architect en auteur van het boek 'Bouwen voor de Next Generation') is als inspirator en klankbord bij deze zoektocht betrokken. Naast het bespreken van concrete plannen heeft zij, samen met de TU Delft, een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting elders. Deze typologiestudie is binnenkort in gedrukte vorm beschikbaar en zal later aan u worden toegezonden met de stukken voor het 'Gronings Model voor jongerenhuisvesting'.

In maart van dit jaar heeft er, met de opening van de tentoonstelling BOUWJONG! in de hal van de dienst RO/EZ, een publieke debatavond plaatsgevonden. Vervolgens zijn in mei en juni vier discussieavonden gehouden in wijken die te maken krijgen met de zones voor grootschalige jongerenhuisvesting. Ook is aan alle wijkorganisaties de mogelijkheid geboden in gesprek te gaan over dit onderwerp. Verschillende organisaties hebben daarvan gebruik gemaakt. Met ontwikkelaars en architecten is eind juni een inspiratiemiddag gehouden. Een vergelijkbare dag met jongeren zal dit najaar nog worden georganiseerd.

Het algemene beeld is dat er in de betreffende wijken draagvlak is voor grootschalige jongerenhuisvesting, maar dat de uitwerking nog veel aandacht vraagt. Inpassing in de omgeving, beheer, zoeken naar combinatie van functies en flexibel bouwen zijn aspecten die vaak zijn genoemd. Voor een uitvoeriger weergave verwijzen wij u naar de bijlage "Resultaten participatie". Ook treft u daar de verslagen van de vier discussieavonden aan.

In de notitie "BouwJong" hebben wij aangegeven welke voortgang wij de afgelopen maanden hebben geboekt bij de ontwikkeling van grootschalige jongerenhuisvesting

en hoe wij de resultaten van de participatie willen oppakken. Ook hebben wij daarin een uitvoeringsprogramma opgenomen met een planning van de projecten. Uiteraard is dit een momentopname. Gezien de inschatting van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat particuliere kamerverhuur de komende jaren nodig blijft om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien, in elk geval tot de grootschalige nieuwbouw is gerealiseerd. In het Meerjarenprogramma Wonen, dat u in september 2010 heeft besproken, gaan we nauwkeurig volgen hoe de grootschalige projecten en de particuliere kamerverhuurmarkt zich ontwikkelt en of eventuele bijstelling noodzakelijk is.

Kamerverhuurbeleid

Het andere belangrijke discussiepunt, met name op de bewonersavonden, was het onderwerp kamerverhuurbeleid. Daarover gaat de tweede notitie. Hierin hebben wij aangegeven hoe de huidige stand van zaken is op de kamerverhuurmarkt. Aan de hand van de resultaten van de participatie en onze eigen bevindingen willen wij graag met u in discussie over de uitgangspunten van ons kamerverhuurbeleid.

Met name omdat de particuliere kamerverhuur de komende jaren nog zo hard nodig is, willen wij de discussie voeren aan de hand van een aantal kaders. Dit zijn:

- Structuurvisie Wonen: iedereen moet in de stad kunnen wonen
- Consistent en robuust beleid
- Opvangen van de behoefte aan jongerenhuisvesting
- Meer kwaliteit maar particuliere markt blijft nodig
- Vasthouden aan principe van spreiding over de stad

In de notitie treft u een verdere onderbouwing van deze uitgangspunten aan. Overigens streven wij bij de vergunningverlening naar maatwerk.

Op basis van de participatie en deze uitgangspunten stellen wij een aantal aanpassingen van het beleid voor en bieden wij een aantal aanvullende opties aan. Onze aanpassingen betreffen het aanscherpen van de handhaving, nieuwe impulsen voor Leven in Stad en een aantal aanpassingen in het vergunningproces.

Voor de verdere inhoud verwijzen wij naar de notitie.

Deze notities hebben een opiniërend karakter en vormen een tussenprodukt. Wij zien de discussie met u, aan de hand van deze notities, als basis voor het 'Gronings model voor jongerenhuisvesting', dat wij in december 2010 ter besluitvorming aan u willen voorleggen. Daarvoor willen we de bewoners informeren over wat er met hun inbreng in het participatietraject is gedaan. Na vaststelling van het Gronings Model zullen de resultaten van de manifestatie BOUWJONG! worden gepresenteerd.

Volgvel 3

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

BIJLAGE

Particuliere kamerverhuur

Grootschalige jongerenhuisvesting (BouwJong) en particuliere kamerverhuur spelen beide in op de behoefte van jongeren aan goede en betaalbare woonruimte. Met het realiseren van nieuwe, hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we kamerhuurders een aantrekkelijk alternatief bieden. Maar die beoogde nieuwbouw staat er nog niet direct en de behoefte aan particuliere verhuur zal de komende jaren dan ook groot blijven. Daarom willen we beleid blijven voeren op particuliere kamerverhuur, want een goede balans van 'stadjers en studenten' in de wijken vraagt om regulerende maatregelen.

In deze notitie gaan we in op de particuliere kamerverhuur in de stad. Eerst wordt het huidige beleid weergegeven. Vervolgens geven we aan wat, wat ons betreft, het kader en de uitgangspunten voor de komende jaren zijn. Binnen deze uitgangspunten stellen wij een aantal aanpassingen van het beleid voor en bieden wij een aantal opties aan.

Inhoud

1. Huidig beleid 3

Doelstelling
Regelgeving
Effecten van de 15%-norm 4
Handhaving 5
Flankerend beleid 6
- Leven in Stad
- Intrekken vergunning
- 0 dB-norm
- Politie
- Meldpunt overlast en zorg

2. Uitgangspunten 7

3. Aanscherpen huidig beleid en aanvullende opties 8

3.1 Aanscherpen huidig beleid
- Handhaving
- Leven in Stad
- Aanpassingen vergunningproces 9

3.2 Aanvullende opties 10
- Aanpassing grens onttrekkingsvergunning
- Invoeren maximum aantal bewoners per onttrekkingsvergunning
- Veranderen berekening corporatief bezit 11
- Maatwerk
  - blokniveau
  - cirkels 13
  - eengezinswoningen 14
  - postcodes 15
  - wijkniveau 16
  - voorstel Groen Links

1. Huidig beleid

Doelstelling

Kamerverhuur is het (beroepsmatig) verhuren van kamers in particuliere woningen. Kamerverhuur voorziet in de woningbehoefte van mensen die om diverse redenen (studie, werk, inkomen) niet in aanmerking kunnen of willen komen voor een reguliere woning. Deze behoefte is groot.
Door woningen geheel of grotendeels te gebruiken als kamerverhuurpand zijn deze niet meer beschikbaar voor de reguliere koopmarkt. Ook wordt een kamerverhuurpand intensiever bewoond dan een reguliere woning. Het is daarmee een specifieke vorm van wonen. In Groningen neemt deze woonvorm driekwart van het woningaanbod voor studenten voor haar rekening.

Doelstelling van ons kamerverhuurbeleid is drieledig:
1. zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad, zodat er ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en starters;
2. zorgen voor evenwichtige en leefbare wijken;
3. zorgen voor voldoende ruimte in de markt waardoor de groei van jongeren kan worden opgevangen.

Regelgeving

Na het wegvallen van de exploitatievergunning - door de landelijke invoering van het Gebruiksbesluit - is het kamerverhuurbeleid alleen nog gebaseerd op het onttrekken van woningen aan de zelfstandige woningvoorraad (*de onttrekkingsvergunning*). Dit is geregeld in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Deze bepaalt dat het college een vergunning kan weigeren ingeval het belang van de samenstelling van de woningvoorraad belangrijker wordt geacht dan het belang van de onttrekking. Dit is vertaald in de zogenaamde 15%-norm (zie onder). Ook kan het college de vergunning weigeren indien er onaanvaardbare overlast voor de woon- en leefomgeving ontstaat. Dit is, zo blijkt uit jurisprudentie, geen grond om de vergunning op voorhand te weigeren. Wel zijn er beleidsregels vastgesteld om een vergunning in te trekken bij ernstige overlast.

Er is een onttrekkingsvergunning nodig indien het verhuur betreft aan ten minste 3 personen in een pand met ten minste (de mogelijkheid voor) 4 kamers. Corporaties zijn, volgens de Huisvestingsverordening, vrijgesteld van de vergunningplicht.

Het beleid is de afgelopen jaren een aantal keren gewijzigd.

- Tot 2003: bevriezing vergunningen
- 2003: invoering 9% aan kamerverhuurpanden (kvh) per wijk
- 2005: loslaten 9% per wijk = markt vrij, op voorwaarde flankerend beleid
- 2007: invoering 25% per straat voor 1 jaar als proef
- 2008: invoering 15% per straat, uitgezonderd de binnenstad, drie lange straten geknipt

Dit overzicht, 4 beleidswijzigingen in 6 jaar, geeft aan dat er behoefte is aan een duidelijk en consistent beleid.

Het huidige beleid (de 15%-norm) is tot stand gekomen na een zorgvuldige belangenafweging en uitgebreide consultatie van zowel individuele straten, wijken als de politiek. Er is voor een norm per straat gekozen omdat een norm per wijk onvoldoende recht deed aan de situatie per straat. Binnen een wijk kan de woningvoorraad, en daarmee het onttrekken van woningen, per straat immers aanzienlijk verschillen.

De 15%-norm wil zeggen dat van het aantal zelfstandige woningen (met eigen toegang, toilet en douche) in een straat maximaal 15% een onttrekkingsvergunning krijgt. De vergunning die leidt tot overschrijding van dit percentage wordt niet verleend.
Dit betekent dus niet 15% studenten per straat, al komt dit in de beeldvorming met grote regelmaat naar voren. Het gaat om 15% van de woningen, die een andere vorm van bewoning kennen (nl. kamerverhuur) met een hogere bevolkingsdichtheid en een ander leefritme.

Effecten van de 15%-norm

Zoals gezegd is in 2008 het huidig beleid vastgesteld en wel in de nota 'Evaluatie Kamerverhuurbeleid'. Dit beleid is inmiddels ruim 2 jaar van kracht. In dit overzicht de ontwikkeling van het aantal afgegeven vergunningen.

	17-1-2006	8-1-2007	11-1-2008	5-1-2009	19-1-2010	15-6-2010
Vergunning	2460	2611	2855	2988	3115	3204
Toename		151	244	133	127	89

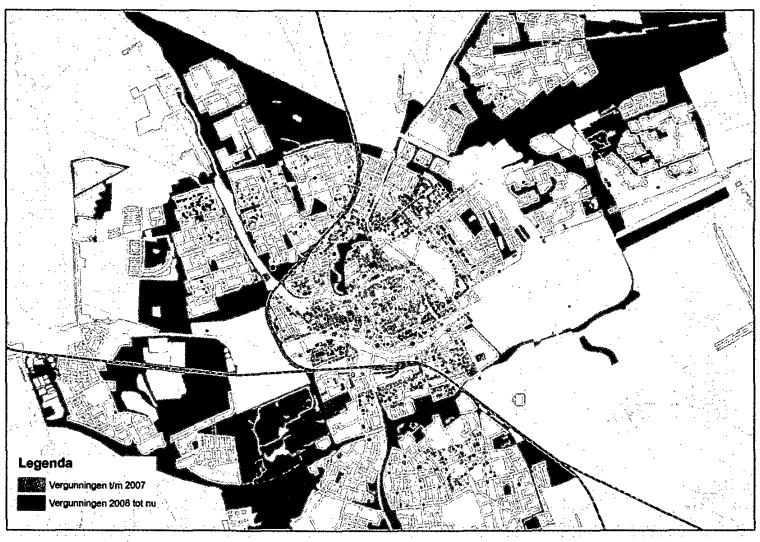
De groei van het aantal vergunningen is duidelijk afgenomen door invoering van de 15%-norm halverwege 2008.

- Binnen de oude wijken heeft zich een verwachte verschuiving voorgedaan naar straten die nog niet aan de 15% zaten maar wel een geschikte woningvoorraad hebben (Zeeheldenbuurt, Korrewegbuurt). Deze wijken zullen binnenkort vrijwel geheel 'op slot' komen. In de Schildersbuurt is dit al het geval.

- Er heeft zich een, eveneens verwachte, verschuiving voorgedaan naar andere wijken die een geschikte woningvoorraad hebben en bovendien gunstig gelegen zijn t.o.v. binnenstad en Zernike. Hier is nog voldoende ruimte, hoewel in Vinkhuizen en Paddepoel de eerste straten al de 15% bereikt hebben. De grootste toename heeft plaatsgevonden in Vinkhuizen Noord. In dezelfde periode heeft daar veel verkoop van huurwoningen door beleggers plaatsgevonden.

- De kamernood is niet toegenomen. Zowel uit eigen onderzoek (2009) als uit het rapport van VROM/Laagland advies (Contrasten in de kamermarkt) blijkt dat Groningen nog steeds een kwalitatieve vraag kent.

In onderstaand kaartje zijn alle panden met een vergunning weergegeven.



Er zijn nu 140 normale woonstraten waar geen vergunningen meer worden verleend. Daarnaast zijn er nog 78 industriestraten, steegjes, landelijke wegen en andere straten met zeer weinig woningen, die ook 'op slot staan'.

Handhaving

Controle op illegale kamerverhuur - handhaven op de onttrekkingsvergunning - gebeurt volgens het 'piepsysteem'. Wanneer een situatie gemeld is bezoekt een inspecteur kamerverhuur het pand en vergelijkt zijn bevindingen met de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Vervolgens kan ofwel het pand gelegaliseerd worden, ofwel dient het pand teruggebracht te worden tot een situatie die geen vergunning vereist. Bij controle blijkt overigens vaak dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Vanuit de participatie kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit zou inhouden dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht en indien nodig aangeschreven. Overigens blijkt bij controle dan vaak dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn. Onder 3.1 'maatregelen' gaan we hier nader op in.

Huiseigenaren hebben volgens de Woningwet de plicht hun huis te onderhouden. De gemeente heeft, ook volgens de Woningwet, de plicht de onderhoudstoestand van gebouwen te bewaken. Op grond van die verplichting kunnen wij een eigenaar aanschrijven (= verplichten) zijn pand te onderhouden. Overigens geldt dit voor alle woningen, niet alleen voor kamerverhuurpanden.

Een veelgehoorde opmerking in de participatie is dat de gemeente duidelijker moet maken waar ze wel en niet voor is. Vaak wordt bijvoorbeeld handhaving gevraagd op de

uitstraling van kamerverhuurpanden (rommelige tuin, afgeplakte ramen, slecht onderhouden tuin). Hoewel de zorgen van omwonenden daarover goed zijn te begrijpen is het aan de bewoners/ eigenaren zelf om hiervoor zorg te dragen. Als het pand op zich legaal wordt bewoond kan de gemeente, afgezien van situaties die gevaar of overlast opleveren, niet optreden tegen de uitstraling ervan, evenmin als dat bij andere woningen het geval is.

Het komt geregeld voor dat een Vereniging van Eigenaren afspraken maakt over het verbieden van kamerverhuur. Dat zijn privaatrechtelijke afspraken in verenigingsverband. Wordt in een dergelijk pand toch kamersgewijze verhuur aangeboden dan is het aan die VvE zelf om op te treden. Handhaving op geluidsoverlast is een taak van de politie. De politie heeft hieraan enkele jaren geleden hogere prioriteit gegeven. Onze taak hierin is verwijzen en bemiddelen, waarin het Meldpunt Overlast een grote rol speelt.

Flankerend beleid

Door de hogere bevolkingsdichtheid en het andere leefritme kan bij een kamerverhuurpand overlast ontstaan. Naast het reguleren van het aantal kamerverhuurpanden per straat hebben wij dan ook beleid om overlast te voorkomen. Een voorwaarde voor het vrijgeven van de kamerverhuurmarkt in 2005 was dat dit 'flankerend beleid' zou worden ontwikkeld.

Leven in Stad
Dit flankerend beleid is gestart onder het motto 'Doe Normaal Ja' en heet tegenwoordig 'Leven in Stad'. Hoofddoel is bewustwording bij studenten én omwonenden over het samenleven in de stad. Dit doen we door informatieverstrekking in de KEI-week, zichtbare uitingen in de stad, en ook bijvoorbeeld door samenwerken met de politie. Maar ook het plaatsen van fietsrekken bij kamerverhuurpanden valt onder dit beleid.

Intrekken vergunning
In oktober 2009 is de beleidsregel 'werkwijze intrekken onttrekkingsvergunning-kamerverhuur wegens overlast' vastgesteld. Inmiddels zijn er twee procedures gestart tot intrekking van de vergunning.

0-dB norm
Op 28 oktober 2008 heeft de raad besloten de nul-dB norm in te voeren voor kamer-verhuurpanden die gevestigd zijn in een boven- of benedenwoning, waarbij de andere woning geen kamerverhuurwoning is. De norm geldt alleen buiten de binnenstad. In totaal zijn er ca. 1700 kamerverhuurpanden die aan deze norm moeten gaan voldoen. Wij hebben u recent per brief (24 september 2010, RO10.2382960) geinformeerd over de jongste ontwikkelingen en het lopende onderzoek. Zodra meer bekend informeren wij u separaat.

Politie
De politie heeft sinds 2006 twee studentcontactfunctionarissen. Zij geven voorlichting aan studenten over diverse thema's, zoals inbraakpreventie, diefstal in de horeca, heling en fietsdiefstal. Onderwerp van gesprek is ook dat de politie eerder ingrijpt bij geluidsoverlast. De contactfunctionarissen brengen in kaart welke kamerverhuurpanden geregeld overlast veroorzaken.

Meldpunt Overlast en Zorg
Bij het meldpunt Overlast en Zorg kan overlast worden gemeld. Het gaat daarbij niet om directe interventie - daar is de politie voor - maar om het registreren van steeds

terugkerende overlast. De melding hoeft dus niet op het moment zelf, maar kan gerust de volgende dag. Het gaat er dan om dat geprobeerd wordt tot een structurele oplossing van een probleem te komen.

2. Uitgangspunten

Ons gemeentelijk kamerverhuurbeleid kent een aantal uitgangspunten die wat ons betreft vaststaan. Op basis van deze uitgangspunten kan discussie gevoerd worden over het meest wenselijke instrumentarium.

1. Structuurvisie wonen

In de Structuurvisie Kwaliteit van Wonen (2009) is vastgelegd dat iedereen die dat wil naar zijn/haar zin in de stad moet kunnen wonen. Dus ook gezinnen, ouderen en jongeren.

2. Consistent en robuust beleid

De afgelopen jaren zijn er veel beleidswijzigingen geweest, terwijl er juist behoefte is aan zekerheid en duidelijkheid, zowel voor verhuurders, omwonenden als jongeren. Dit geldt ook voor de normering van het aantal kamerverhuurpanden.

3. Opvangen van de behoefte

De gemiddelde groei van het aantal wo- en hbo-studenten bedroeg de afgelopen jaren zo'n 5%. De komende jaren verwachten we eenzelfde gemiddelde groei. Onze ambitie is de komende jaren de behoefte aan huisvesting volledig op te vangen. Die behoefte tot en met 2014 wordt *geraamd* op 4500 eenheden. Het doel is echter niet deze eenheden te realiseren maar iedereen te kunnen huisvesten.

4. Betere kwaliteit, maar particuliere markt blijft nodig

We willen de behoefte zoveel mogelijk opvangen in eenheden die kwalitatief beter zijn dan de gemiddelde particuliere kamerverhuur. Daarvoor hebben we de manifestatie BouwJong gestart. We zullen echter niet iedereen in die nieuwbouw kunnen huisvesten, dus de particuliere markt blijft noodzakelijk. We gaan ervan uit dat het aantal aanvragen van onttrekkingsvergunningen - dus voor particuliere kamerverhuur - ook de komende jaren gemiddeld zo'n 130 per jaar zal bedragen, net als de afgelopen jaren.

5. Spreiding van kamerverhuur

Tot nu toe is, met uitzondering van de time-out in Selwerd, steeds gekozen voor spreiding. Dat sluit aan bij het streven naar evenwichtige wijken. Wij houden vast aan dit principe.

3. Aanscherpen huidig beleid en aanvullende opties

Met in het achterhoofd de participatie en de uitgangspunten die in paragraaf 2 zijn genoemd, geven wij een aantal aanscherpingen van het huidig beleid weer en hebben we daarnaast een aantal opties uitgewerkt. De aanscherpingen zullen in ieder geval worden uitgevoerd en de opties geven weer wat er aanvullend gedaan kan worden. Deze opties sluiten elkaar overigens niet uit maar zijn onderling te combineren.

3.1 Aanscherpen huidig beleid

Handhaving

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Steviger aanspreken Vanuit de participatie kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit houdt in dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht. Overigens blijkt bij controle dan vaak dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Als er sprake is van een illegale situatie, moet eerst de mogelijkheid tot legalisatie worden bekeken. Als dat niet mogelijk is wordt de eigenaar aangeschreven, onder last van een dwangsom. Daarnaast betekent actief handhaven een groter beslag op onze handhavingscapaciteit en daarvoor zijn extra middelen noodzakelijk.

Concreet stellen wij de volgende maatregelen voor:

- Hogere prioriteit in het uitvoeringsprogramma handhaving 2011;
- Twee keer per jaar het GBA controleren;
- Koppelen van overlastverleden aan de mogelijkheid om tijdelijke vergunningen meer in te zetten (zie onder);
- Bij niet-vergunningplichtige panden goed terugkoppelen aan betrokkenen dat er geen sprake is van een illegale situatie.

Leven in Stad

Met ingang van het studiejaar 2011/12 willen wij de campagne van nieuwe impulsen voorzien. Wij denken hierbij aan:
- inzet van netwerksites zoals bv. hyves;
- meer gebruik maken van de onderwijsinstellingen en corporaties;
- linken naar/van andere campagnes zoals bijvoorbeeld City of Talent;
- promotie via de studentenverenigingen;
- aansluiting zoeken bij andere activiteiten in de wijken waar studenten en wijkbewoners op afkomen;
- ondersteuning van huurteams.

Op dit moment verkennen wij hiertoe de mogelijkheden. Wij zullen u daarover dit najaar nader informeren.

Huurteams zijn teams die huurders bijstaan in geschillen over het huren van woonruimte. De GSb is in 2008 een proef begonnen en heeft medio 2010 (opnieuw) om gemeentelijke ondersteuning gevraagd voor het functioneren van deze huurteams. Wij bezien de mogelijkheid om de huurteams een rol te geven in het flankerend beleid rond kamerverhuur.

Om klachten nog beter op te lossen, maar ook om het eventueel intrekken van een vergunning beter te kunnen onderbouwen, gaan wij de registratie verbeteren van specifiek aan kamerverhuurpanden gerelateerde overlast.

Aanpassingen vergunningproces

Een veelgehoorde opmerking vanuit participatierondes is dat de gemeente transparanter en duidelijker moet zijn in het vergunningproces. Ook moeten meer eisen gesteld worden aan de aanvrager.

In dat kader stellen wij het volgende voor:

1. Publiceren van onttrekkingsvergunningen
Om meer transparantie te bereiken willen we alle verleende vergunningen gaan publiceren in de gemeentelijke Stadsberichten in de Gezinsbode.

2. Meer verantwoordelijkheid bij de eigenaar neerleggen
Vergunningtechnisch nadere eisen bij de eigenaar leggen is juridisch niet haalbaar. Ten eerste omdat er geen privaatrechtelijke eisen gesteld mogen worden aan een publiekrechtelijke vergunning. Ten tweede omdat wij aan de onttrekkingsvergunning slechts volkshuisvestelijke eisen mogen stellen over de verdeling van de woningvoorraad, maar geen bouwkundige of andersoortige eisen.

Toch willen wij de eigenaar meer aanspreken op zijn verantwoordelijkheden. Wij willen dit doen door iemand die een onttrekkingsvergunning aanvraagt vooraf te wijzen op een aantal zaken:

- Het tijdig en juist informeren van omwonenden;
- Een goede oplossing voor de fietsen;
- Gedragsregels voor de huurders;
- Indien van toepassing: rekening houden met de reglementen van de betreffende Vereniging van Eigenaren.

Amsterdam en Utrecht kennen een compensatieheffing. Wanneer een goedkope woning aan de woningmarkt onttrokken wordt dient een bijdrage betaald te worden, danwel een vergelijkbare woning elders toegevoegd te worden. Deze maatregel komt voort uit de schaarste van betaalbare woningen in deze steden. In Groningen is van een dergelijke schaarste geen sprake, en is er dus geen volkshuisvestelijke reden om deze maatregel te treffen. Ook is in Amsterdam en Utrecht veel weerstand tegen deze bepaling, zowel bij kamerverhuurders maar ook bij studenten omdat deze prijsopdrijvend werkt.

3. Inzet van tijdelijke vergunningen
Er zijn situaties denkbaar waar het van belang om de woning op termijn wél beschikbaar te houden voor andere doelen. Dit betreft bijvoorbeeld (toekomstige) wijkvernieuwingsgebieden. Aan de andere kant kan het ook van belang zijn tijdelijk extra ruimte in de particuliere markt te creëren omdat de vraag hoger blijkt te zijn dan verwacht, of als overbrugging tot de realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting. Tijdelijke onttrekkingsvergunningen kunnen in dit soort gevallen een oplossing bieden. De Huisvestingsverordening biedt deze mogelijkheid al (artikel 26 lid 2). Wij willen meer van deze mogelijkheid gebruik maken.

3.2 Aanvullende opties

1. Aanpassen grens onttrekkingsvergunning

Het huidige beleid is dat een pand een onttrekkingsvergunning nodig heeft vanaf 3 huurders en de mogelijkheid tot tenminste 4 kamers. Deze definitie is ontstaan toen veel bovenwoningen met een kamer-ensuite werden omgezet naar kamerverhuurpanden. Dit leidt tegenwoordig in de praktijk tot veel onduidelijkheid en discussie bij andere typen woningen. Ook biedt deze definitie een eenvoudige ontsnappingsmethode voor kamerverhuurders.
Zuiverder is het om alle woningen met verhuur aan 3 of meer personen vergunningplichtig te stellen. Deze woningen worden immers niet meer gebruikt voor zelfstandige bewoning door gezinnen, starters of andere doelgroepen.

Voordelen
- duidelijk uit te leggen
- beter beeld van werkelijke kamerverhuur per straat

Nadelen
- forse legalisatieslag nodig (1600 bestaande panden)
- aantal vergunningplichtige panden stijgt > aantal straten op slot verdubbelt
- verschuiving te verwachten naar andere wijken, m.n. Beijum en Lewenborg

Als gekozen zou worden de grens inderdaad aan te passen tot 'tenminste 3 bewoners' heeft dat gevolgen door de 15%-norm. Veel meer straten gaan op slot.

Er zijn dan twee mogelijkheden:
- 15% handhaven, met als gevolg terugkeer van de kamernood
- het percentage aanpassen naar 30%, met als gevolg dat een aantal straten die nu al op slot staan weer vrijgegeven worden

2. Invoeren maximum aantal bewoners per onttrekkingsvergunning

De onttrekkingsvergunning kan gekoppeld worden aan een maximum aantal bewoners. Dit om in de wijken te voorkomen dat grote panden, die meer impact hebben op de omgeving dan kleinere panden, kamerverhuurpand worden.

Voordelen
- Minder belasting van grote panden voor de omgeving

Nadelen
- Grote panden zijn financieel vaak niet haalbaar voor andere doelgroepen en juist meer geschikt voor kamerverhuur
- Uitsluiten van grote panden betekent per saldo meer kleinere panden, die juist meer geschikt zijn voor gezinnen of starters.
- Lastig handhaafbaar en eenvoudig te ontwijken (bv. via splitsing)

3. Veranderen berekeningswijze corporatief bezit

Tot nu toe wordt voor de berekening van het percentage het aantal onttrekkingsvergunningen in een straat gedeeld op het totaal aantal zelfstandige woningen in die straat, inclusief corporatief bezit. In de meeste straten geen probleem, maar soms kan het onrechtvaardig overkomen. Bijvoorbeeld in de Aquamarijnstraat, waar door het hoge aandeel flatwoningen alle laagbouwwoningen kunnen worden onttrokken. De flats doen als zelfstandige woningen mee in de berekening, maar worden toch vaak kamersgewijs bewoond en de corporatie hoeft als eigenaar geen onttrekkingsvergunning aan te vragen. Een mogelijkheid is het percentage te berekenen over alle *particuliere* woningen in een straat, dus exclusief de corporatiewoningen.

Voordelen
- duidelijk uit te leggen
- beter beeld in bepaalde straten

Nadeel
- onduidelijke situatie als huurwoningen worden verkocht: straat kan op slot staan, maar door verkoop ineens weer 'open' gaan.

4. Maatwerk

Een veel gehoorde opmerking is dat binnen het geldende beleid meer ruimte moet zijn voor maatwerk. Voorbeelden:
- Aquamarijnstraat (zie boven)
- Nieuwe Ebbingestraat (winkelstraat met wonen-boven-winkels)
- de laatste bewoner van een blok, die niet kan verkopen
- 'vreemde' woningen zoals de 2-1-kapwoningen in Selwerd.
- Wat te doen met straten die veel kamerverhuurpanden hebben, vrijgeven of niet?

Via het formuleren van uitzonderingen, vooraf of door een hardheidsclausule, kan het gemeentebestuur - incidenteel en terughoudend - de 15%-regel nuanceren. Uitzonderingen vooraf zijn er al: de geknipte straten en het uitsluiten van de binnenstad.

Voordeel
- doet meer recht aan de specifieke situatie

Nadelen
- proces wordt ondoorzichtiger met meer onzekerheid voor de burger
- rechtsongelijkheid

Meer maatwerk kan ook geleverd worden door de berekeningswijze van de 15%-norm aan te passen. Door het bijvoorbeeld in plaats van op straatniveau te meten per bouwblok, cirkels, type woning, postcodegebied, wijkniveau of een combinatie hiervan.

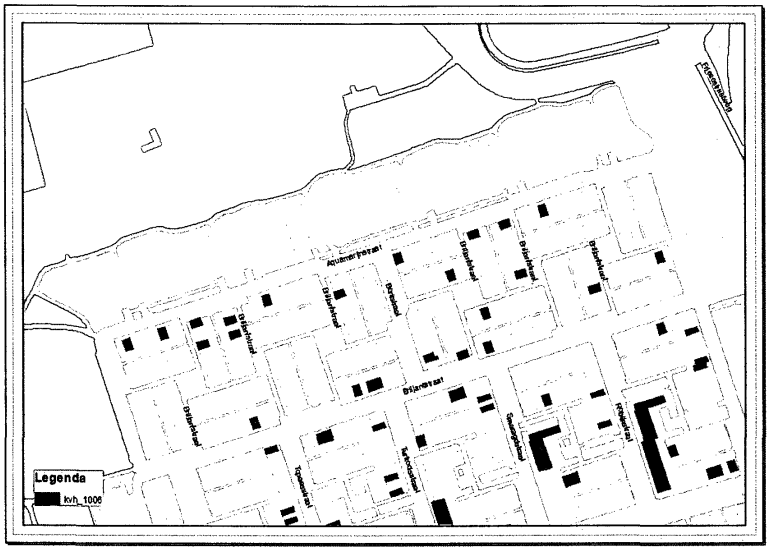
4.1 Blokniveau

In plaats van het percentage te berekenen over een straat, zou het percentage ook berekend kunnen worden over een bouwblok. Het voordeel is dat hierdoor extreme concentratie in een klein deel van de straat kan worden tegengegaan.

Deze benadering stuit echter op een moeilijkheid. Er is geen registratie van bouwblokken in de gemeente. Ook het kadaster registreert geen bouwblokken maar

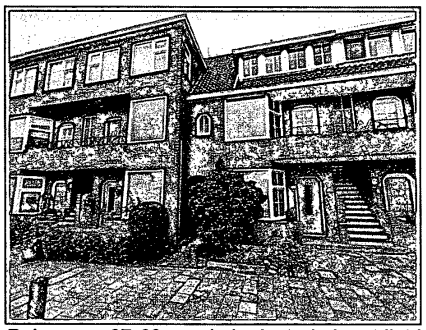
alleen kadastrale percelen. In het ene geval kan dat overeenstemmen, maar in het andere geval kunnen meerdere percelen samen een bouwblok vormen. Ook is er in Groningen geen duidelijk stratenpatroon (zoals bijvoorbeeld in New York) dat bouwblokken duidelijk definieert.

Dat betekent dat het bouwblok per situatie zal moeten worden vastgesteld. Dit hoeft geen probleem te zijn in wijken met rijwoningen, flats, vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Zie bijvoorbeeld Vinkhuizen-Noord:



Hier is geen discussie over de begrenzing van een bouwblok. Hetzelfde geldt voor de meeste andere naoorlogse wijken.
Wat daarbij wel speelt is dat het percentage van 15% in deze praktijk lager zal uitpakken. Immers, in een rijtje van 4 of 6 woningen zal dan nooit een woning kunnen worden onttrokken omdat het percentage dan overschreden wordt. Dit kost dus beschikbare kamers maar levert aan de andere kant behoud van meer gezinswoningen op.

Echter, de meeste kamerverhuur is nog steeds in de vooroorlogse stad. Daarin is de begrenzing van een bouwblok vaak onduidelijk. De volgende voorbeelden in de Zeeheldenbuurt illustreren dit:



Peizerweg 67-69: op de kadastrale kaart ligt hier een bouwblokscheiding maar zijn dit nu twee bouwblokken of toch één?

Van Wassenaerstraat 5-7: kadastraal dezelfde situatie, maar nu wel een fysieke scheiding.

Voordeel
- doet meer recht aan de specifieke situatie

Nadelen
- geen definitie en registratie van een bouwblok beschikbaar
- rechtsongelijkheid in vergelijkbare situaties

4.2 Cirkels

Een voorstel dat in de participatie aan de orde kwam is werken met cirkels rondom panden. Binnen een bepaalde straal rond een kamerverhuurpand zou dan geen ander kamerverhuurpand meer mogen komen.

Ook hiervan is uiteraard geen registratie beschikbaar. De vraag is hoe groot de cirkel moet zijn en hoe deze gemeten wordt. Woningen komen half binnen cirkels te liggen. Daarnaast houdt een cirkel geen rekening met het aantal woningen in een cirkel. Immers, boven/benedenwoningen en flatgebouwen worden dan op dezelfde manier meegenomen als rijtjeswoningen. Denkbaar is dat in een flatgebouw met 200 woningen

geen enkele onttrokken mag worden omdat het gebouw binnen de cirkel van een nabijgelegen onttrokken eengezinswoning ligt.
Een cirkel suggereert ook dat er daarbinnen geen kamerverhuur bij mag komen omdat dan de overlast onaanvaardbaar wordt. Dit schiet het doel voorbij van de huisvestingsverordening, een evenredige verdeling van de woningvoorraad.

Onderstaand kaartje voor Vinkhuizen-Noord toont de praktische problemen van een cirkel. De huidige kamerverhuurpanden zijn hier donkergekleurd:

Voordeel
- doet meer recht aan de specifieke situatie

Nadelen
- geen definitie en registratie van een cirkel beschikbaar
- rechtsongelijkheid in vergelijkbare situaties
- geen relatie met doel evenredige verdeling woningvoorraad, juridisch onhoudbaar

4.3 Eengezinswoningen

Vaak komt de mogelijkheid aan de orde de eengezinswoningen (vrijstaand, 2/1 kap, rijwoning) uit te sluiten van kamerverhuur. Daarmee blijven eengezinswoningen beschikbaar voor de doelgroep waarvoor ze zijn bedoeld: gezinnen. Via de woonruimteregistratie is eenvoudig te achterhalen over welk woningtype het gaat.

Echter, de woonruimteregistratie gaat uit van bepaalde definities. Wat in de volksmond vaak als eengezinswoning wordt beschouwd (bijvoorbeeld een benedenwoning met grote tuin, een samengevoegde woning) is volgens de registratie niet altijd een eengezinswoning. Bij sommige vormen is het onduidelijk (bijvoorbeeld rijtjeswoningen met appartementen erboven). Andersom komt ook voor: typische grote kamerverhuurpanden, bijvoorbeeld in de Schildersbuurt, zijn in feite gewone rijwoningen.
Wij verwachten dat de uitvoering van deze variant al snel zal stranden op definitiekwesties en claims. In de praktijk niet werkbaar dus.

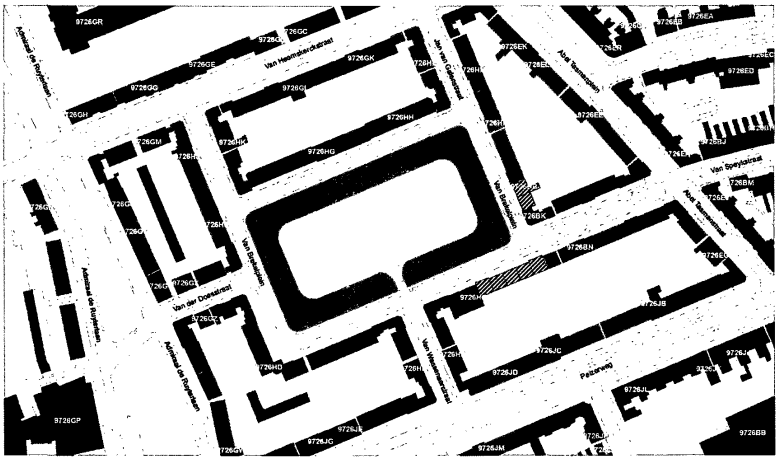
Voordeel
- doet meer recht aan de specifieke situatie

Nadelen
- rechtsongelijkheid in vergelijkbare situaties
- groot risico op juridische definitiekwesties en claims

4.4 Postcodes

Andere wijze van meten: de 15% bepalen per postcode. Het voordeel ten opzichte van de blok- en de cirkelmethode is dat hier wel een registratie van beschikbaar is.

Echter, postcodes nemen feilloos de nadelen van de methode per straat over. Postcodes zijn afgestemd op de meest bruikbare route voor de postbezorging en die volgt een nogal aparte geografische logica. De grens loopt soms begrijpelijk, maar net zo vaak willekeurig. Onderstaand voorbeeld uit de Zeeheldenbuurt illustreert dit:



Voordeel
- registratie beschikbaar

Nadelen
- opbouw onlogisch
- neemt beperkingen van meten op straatniveau niet weg
- rechtsongelijkheid in vergelijkbare situaties

4.5 Wijkniveau

Een andere suggestie die aan de orde kwam is terugkeren naar de norm per wijk in plaats van per straat. Zoals wij in eerdere nota's ook al hebben aangegeven achten we dat onwenselijk: een norm per wijk is in onze ogen niet representatief genoeg voor de situaties in bepaalde straten in die wijken.

Voordeel · registratie beschikbaar *Nadelen* · niet representatief voor situaties in straten

4.6 Voorstel Groen Links

Groen Links heeft in een pamflet voorgesteld de 15%-norm af te schaffen. In plaats daarvan zouden dan in hoofdlijn de volgende 9 regels komen:

- *geen beperking in de binnenstad*
- *geen beperking boven winkels en in bedrijven buiten de binnenstad*
- *geen beperking in boven/benedenwoningen als 50% al een vergunning heeft*
- *idem voor portiekwoningen*
- *idem voor 2/1 kap-woningen*
- *geen vergunningen voor te dunne vloeren (0 dB criterium)*
- *geen vergunning voor galerij en duplex (te klein)*
- *geen vergunning voor woningen < 100 m²*
- *overig: afstand tenminste 50 meter.*

Zoals afgesproken bij de indiening hebben wij dit pamflet serieus bekeken. Wij zijn er daarbij van uitgegaan dat met het afschaffen van de 15%-norm bedoeld wordt dat er in principe voortaan vergunningen worden afgegeven als aan de 9 voorwaarden is voldaan.

1. Geen beperking in de binnenstad: dit is momenteel al het geval.

2. Geen beperking boven winkels en in bedrijven buiten binnenstad: 'boven winkels' is in het huidige beleid mogelijk te maken met een uitzonderingsbepaling. Bedrijven buiten de binnenstad hoeven geen onttrekking aan te vragen, dat is al geregeld.

3. Geen beperking in boven/benedenwoningen als 50% al een vergunning heeft
4. Idem voor portiekwoningen
5. Idem voor 2/1kap-woningen

In de praktijk betekent dit dat veel boven/benedenwoningen een vergunning kunnen krijgen. Omdat in de meeste gevallen de bovenwoning al een vergunning heeft kan ook de benedenwoning omgezet worden. Daarmee komen vrijwel alle straten in de oude wijken - waar verreweg de meeste woningen van het type boven/benedenwoning zijn - weer vrij voor kamerverhuur.

Een voorbeeld is de Celebesstraat. Deze straat heeft nu 65 kamerverhuurvergunningen, met een percentage van 43%. Toepassing van de 50%-regel zou betekenen dat hier 23 nieuwe vergunningen mogen worden afgegeven in benedenwoningen. Dit effect treedt in vrijwel alle straten in de oude wijken op die nu nog op slot zitten (circa 125 van de in

totaal 140). Omdat benedenwoningen aan de achterkant makkelijk en vaak vergunningvrij uit te bouwen zijn, zijn deze ook aantrekkelijk te maken voor kamerverhuur. Effectief betekent dit dus een forse vrijgave van de kamermarkt.

Vergunningplichtige kamerverhuur in portiek- en 2/1 kap-woningen komt, volgens de woonruimteregistratie, vrijwel niet voor. Deze maatregel heeft in de praktijk dan ook weinig effect, omdat in straten met dit soort woningen de 15% nog lang niet bereikt is.

6. Geen vergunningen voor te dunne vloeren (0 dB criterium)
Dit is juridisch niet mogelijk omdat er geen bouwkundige eisen gesteld mogen worden aan een onttrekkingsvergunning.

7. Geen vergunning voor galerij en duplex (te klein)
8. Geen vergunning voor woningen < 100 m²
Hiervoor geldt hetzelfde als onder 6. Het (rijks-) Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening regelen de bouwkundige eisen, waaronder minimum oppervlakten en voorzieningen waaraan kamers moeten voldoen.

9. Overig: afstand tenminste 50 meter.
In de paragraaf over cirkels hebben wij al aangegeven dat er aan het hanteren van cirkels grote juridische en praktische bezwaren kleven.

BIJLAGE

Manifestatie BOUWJONG!

1. Inleiding

De centrale vraag bij het zoeken naar nieuwe woonvormen voor jongeren is hoe we in de stad zó jongerenhuisvesting kunnen realiseren dat het voor iedereen prettig wonen is, voor jongeren en andere stadjers. Zoals aangegeven in de Nota Jongerenhuisvesting (vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2010) willen we deze zoektocht samen met de inwoners van de stad invullen. In deze notitie wordt de eerste aanzet gegeven voor het Gronings model voor jongerenhuisvesting. In de raadsvergadering van december 2010 zal het definitieve Gronings model worden voorgelegd.

In de structuurvisies 'Stad op Scherp' en 'Kwaliteit van Wonen' hebben we gekozen voor realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones in de stad: de Eendrachtskade en omgeving, Paddepoel, het Bodenterrein en de Reitdiepzone. We kiezen hiervoor omdat deze zones gunstig gelegen zijn ten opzichte van het centrum en Zernike én tegelijkertijd voldoende ruimte bieden voor woonmilieus voor jongeren.

Met het realiseren van hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we een aantrekkelijk alternatief voor onzelfstandige woningen in de particuliere sector bieden. Bovendien ondersteunt grootschalige jongerenhuisvesting onze ambities als City of Talent met economische kansen en potenties in de kennissector. Daarom hebben we in het Akkoord van Groningen 2.0, samen met onze partners RUG, Hanzehogeschool en UMCG onderstreept dat adequate huisvesting een randvoorwaarde is voor de kenniseconomie in Groningen.

Op basis van de resultaten van het participatietraject met bewoners, corporaties en ontwikkelaars omschrijven we waaraan grootschalige jongerenhuisvesting in de stad moet voldoen en hoe de verschillende zones beantwoorden aan de kwalitatieve vraag van jongeren. Tot slot biedt het uitvoeringsprogramma inzicht in de stand van zaken van de verschillende projecten.

1.2 Grootschalige jongerenhuisvesting en woonwensen van jongeren

We willen voortvarend nieuwe woonruimte bouwen voor jongeren in de stad. We hebben het daarbij bewust over jongeren en niet alleen studenten. Immers, net afgestudeerden of MBO-leerlingen die niet meer thuis wonen behoren ook tot deze doelgroep.

In de genoemde zones zullen we woningen moeten bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande particuliere kamerverhuurpanden. De woonkwaliteit in de zones zal aan moeten sluiten bij de woonwensen van jongeren. Uit het woonwensenonderzoek 2009 onder *studenten* van de RUG en Hanzehogeschool is gebleken dat bijna 40% van de studenten een verhuiswens heeft. De belangrijkste redenen: te kleine kamer, samenwonen of irritatie aan huisgenoten. Er is daarbij een sterke voorkeur voor zelfstandige wooneenheden, met name onder ouderejaars, afgestudeerde en -uiteraard- schoolverlaters.

Zelfstandige wooneenheden kunnen voor jongeren een aantrekkelijk alternatief vormen omdat voor een zelfstandige woning huurtoeslag mogelijk is, niet voor onzelfstandige wooneenheden. Zo kunnen jongeren over relatief 'veel woning voor weinig geld' beschikken. Overigens geldt dat de jongeren naast de zelfstandige woning wel vaak

behoefte hebben aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten en dergelijke.

Ongeveer 60% van de studenten is tevreden met de huidige woonsituatie - hoe verder de kamer/woning van het centrum is gelegen, des te minder is men tevreden. In gebieden die niet dichtbij het centrum liggen zal dus extra aandacht moeten worden besteed aan aanvullende voorzieningen en een aantrekkelijke prijs/kwaliteit verhouding.

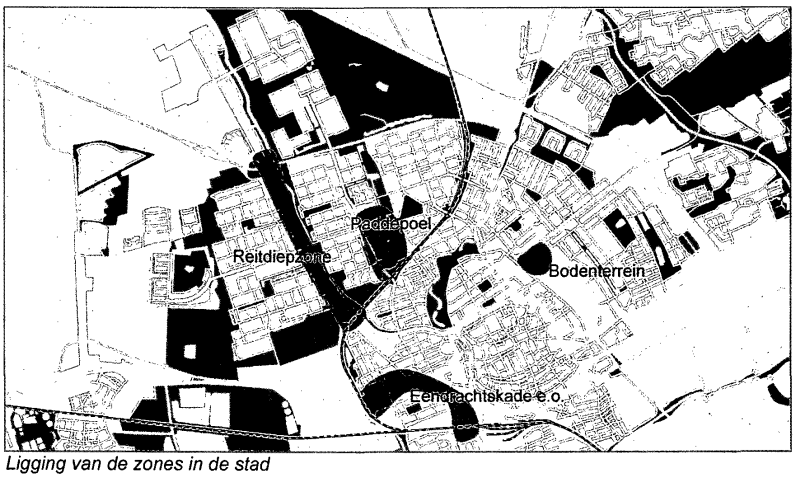
Ongeveer 70% van de studenten wil maximaal € 350 per maand betalen aan woonlasten. Er bestaat een groep die meer wil betalen, maar ligging, kwaliteit en omvang van de wooneenheid spelen dan een belangrijke rol.

Diversiteit
Bij de vertaling van de woonwensen naar projecten zullen we er rekening mee moeten houden dat de groep jongeren divers is. Eerstejaars studenten zoeken over het algemeen vooral een plek om in de stad te kunnen wonen. Er worden door deze groep (nog) geen hoge kwalitatieve eisen aan de woning gesteld. Dit verandert naarmate de studie vordert: onder ouderejaars manifesteert de vraag naar zelfstandige wooneenheden zich sterker. Er is weliswaar nog steeds behoefte aan gemeenschappelijke ruimten, maar het delen van badkamer, keuken en toilet wordt meer en meer als nadelig ervaren.

Een speciale doelgroep zijn de internationale studenten. De meeste internationale studenten komen via het Housing Office / de Huismeesters aan een kamer. Hier kunnen ze een (gemeubileerde) kamer huren voor de periode van één jaar. Als ze langer blijven dan één jaar wordt van de studenten verwacht dat ze doorstromen naar de reguliere kamer-/woningmarkt. Vooral voor de studenten die een relatief korte periode in Groningen verblijven is het hebben van gemeubileerde woonruimte een eerste prioriteit. Het bieden van adequate huisvesting tegen een goede prijs/kwaliteitverhouding voor deze doelgroep draagt bovendien bij het aan het versterken van het internationale imago van Groningen als kennisstad.

1.3 Differentiatie tussen de zones

De aangewezen zones voor jongerenhuisvesting verschillen sterk van karakter. Per zone is ook een andere inspanning vereist om de gebieden aantrekkelijk te maken voor de huisvesting van jongeren en om een goede samenhang met de omgeving te realiseren. In onderstaand figuur zijn de zones weergegeven.



Ligging van de zones in de stad

Bodenterrein

Op het Bodenterrein worden door woningcorporatie Nijestee bijna 350 zelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Met behulp van modulaire bouw zullen deze tijdelijke eenheden voor een periode van 10-12 jaar worden verhuurd. Daarna zal permanente woningbouw op deze locatie worden gerealiseerd. Het belangrijkste doel van deze zone is op korte termijn in te spelen op de woningbehoefte in de stad. Vanwege de ligging nabij het centrum zal deze zone een aantrekkelijk woongebied voor jongeren vormen.

Paddepoel

De zone ten zuiden van het winkelcentrum, aangevuld met een complex aan de Zonnelaan, biedt kansen om 'meters te maken'. Op de locatie van het voormalige GAK-gebouw en de toren van de Rabobank die door resp. Nijestee en Lefier zullen worden ontwikkeld, is plaats voor ongeveer 600 wooneenheden op een aantrekkelijke locatie nabij het winkelcentrum en tussen Zernike en het centrum. Deze gunstige ligging maakt ook eventuele ontwikkeling van koopappartementen mogelijk. Het hergebruik van de Rabobanktoren door Lefier is een duurzame vorm van huisvesting.

Op de discussieavond met de buurt is aangegeven dat een goede relatie met de directe omgeving van belang is, zowel ruimtelijk als functioneel. Daarom wordt bij beide projecten gekeken of op de begane grond aanvullende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd die zowel betekenis hebben voor de bewoners als voor de omwonenden. Omdat de buurt ook heeft aangegeven dat de complexen geen 'eilanden' mogen worden zal het ontwerp voor de buitenruimte door de corporaties gezamenlijk worden uitgewerkt.

Eendrachtskade en omgeving

Deze zone wordt gekenmerkt door uiteenlopende locaties die weinig tot geen onderlinge relatie hebben. Het is een gebied met veel bestaande bebouwing en daarin betreft het vooral vrijkomende kantoor- en bedrijfspanden en voormalige bedrijfsterreinen. Veelal

liggen ze dicht bij bestaande particuliere woningen rond de Zeeheldenbuurt, waar de concentratie van jongeren al relatief hoog is. Voor deze zone is de relatie van de projecten met de directe omgeving daarom extra belangrijk. Bij de uitwerking wordt daarom veel aandacht besteed aan de inpassing van het complex: schaal en maat, looproutes naar het centrum en maatregelen voor de beperking van geluidsoverlast.

Vanwege de in het participatietraject gevraagde aandacht voor de schaal en de voorgestelde hoeveelheid woningen voor de locatie Niemeijer worden in samenwerking met de Academie voor de Bouwkunst studies verricht naar welk woonprogramma stedenbouwkundig gezien mogelijk is zonder afbreuk aan de kleinschaligheid van de Badstratenbuurt.

Reitdiepzone

Speciale aandacht verdient de ontwikkeling van de Reitdiepzone. Deze zone wordt gekenmerkt door een grote variatie aan functies en wordt op enkele plaatsen doorsneden door infrastructuur. Het zuidelijk deel (ACM-terrein en omgeving) heeft een goede oriëntatie op het centrum, zeker door de nieuwe fietsbrug over het Reitdiep. Het noordelijk deel van de zone (boven de Pleiadenlaan) is meer georiënteerd op Paddepoel en Zernike. Dit kan ook betekenis hebben voor het te realiseren programma in deze gebieden. Zo lijkt het noordelijk deel geschikt te zijn voor het huisvesten van internationale studenten vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Zernike. De Reitdiepzone heeft de potentie om te worden getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied waar jongeren kunnen wonen, werken en recreëren.

In de zone staan meer ontwikkelingen op stapel die onderling moeten worden afgestemd. Zo is de GEMbeton-locatie zowel in beeld voor jongerenhuisvesting als voor verdere uitwerking in het kader van de Intense Laagbouw. Woningcorporatie Lefier, die meerdere locaties in de zone bezit, heeft een aanzet gegeven voor ontwikkeling van dit gebied tot een zone voor huisvesting van jongeren. Vanwege de tussenliggende noordelijke ringweg vormt de locatie van het tuincentrum (in bezit van Strukton) geen onderdeel van deze zone, al is afstemming wel gewenst.

Eerst wordt nu aan een ontwikkelingsstrategie voor deze zone gewerkt. Dit proces is samen met de woningcorporaties Lefier en De Huismeesters opgepakt. Het gaat in eerste instantie om een verkenning van bestaande (stedenbouwkundige / verkeerskundige) kaders, grondposities met huidige functies, afspraken en ambities ten aanzien van toekomstig gebruik. Op basis van deze verkenning zal met betrokken partijen een ontwikkelingsstrategie worden uitgewerkt, gericht op het aantrekkelijk maken van (delen van) deze zone voor jongerenhuisvesting.

1.4 BOUWJONG!

Met het introduceren van grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen krijgt de stad er een nieuw woningtype bij. Omdat, zoals hierboven geschetst, de vraag van jongeren vooral ook kwalitatief van karakter is, gaat het erom de juiste kwaliteit aan de woningvoorraad toe te voegen.

Samen met alle betrokkenen in de stad (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek naar wat deze kwaliteit inhoud en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Ook in het geschetste participatietraject is hier uitvoerig aandacht voor gevraagd. Daarnaast fungeert *Marlies Rohmer* (architect en auteur van het boek 'Bouwen voor de Next

Generation') als inspirator en klankbord bij de zoektocht naar deze kwaliteit. In samenwerking met de TU Delft heeft zij voor ons een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting die al zijn gerealiseerd op andere plekken in Nederland en daarbuiten. Deze voorbeelden dienen als inspiratie voor de manier waarop we in Groningen om willen gaan met grootschalige jongerenhuisvesting. Op basis van deze studie heeft Marlies Rohmer verwoord wat de projecten op drie schaalniveaus terug zouden moeten geven aan de stad (Small, Medium, Large, oftewel gebouw, relatie met de omgeving en stedelijk). De typologiestudie is in concept gereed en wordt in september gedrukt.

Gebaseerd op de resultaten van het participatietraject en de concept-typologiestudie komen we tot een eerste aanzet voor de kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen. De essentie bij de realisatie van jongerenhuisvesting is dat de zones en projecten méér moeten betekenen dan het simpelweg stapelen van wooneenheden. De plekken moeten iets toevoegen aan de stad en concrete betekenis hebben voor de directe omgeving. Dit kan worden bereikt door invulling te geven aan de zogenaamde 'Cambridge-variant' waarbij er gebieden worden gemaakt waarbij de complexen die er staan niet alleen een ruimtelijke, maar ook een functionele relatie hebben met de omgeving. Bovendien kan op deze manier jongerenhuisvesting bijdragen aan het versterken van de 'dynamo's' van de stad zoals vermeld in de structuurvisie Stad op Scherp.

Functiemenging kan in de vorm van ruimten en programma voor onderwijsinstellingen of het creëren van ontmoetingsruimten voor zowel jongeren die er wonen als bewoners uit de buurt, plekken waar huiswerkbegeleiding voor kinderen computercursussen voor ouderen in de buurt kunnen worden gegeven. Daarbij hoort ook een zorgvuldige stedenbouwkundige inrichting waarbij voorkomen wordt dat er 'eilanden'. De kans op het daadwerkelijk realiseren van deze wisselwerking is het grootst als de omwonenden in een vroeg stadium bij de planontwikkeling worden betrokken.

Globaal gelden voor de realisatie van de jongerenhuisvesting de volgende kaders:

Woonkwaliteit
- gelet op de diversiteit in de woonwensen zal het te realiseren aanbod gedifferentieerd moeten zijn; overwegend zal het echter moeten gaan om zelfstandige wooneenheden met mogelijkheid tot huurtoeslag
- badkamer, keuken en toilet worden dan ook niet gedeeld
- gemeenschappelijke ruimte en plekken voor ontmoeting blijven belangrijk
- (inpandige) fietsenstalling met een goede ontsluiting zodat de fietsen ook daadwerkelijk in de stalling worden gezet
- parkeren auto's: aansluiten bij gelden parkeernorm van 0,3 per wooneenheid voor jongerenhuisvesting, zo mogelijk oplossen in gebouwde voorziening
- zorg voor een goede vuilverwerking, geen zwerfvuil maar ook geen grote containers

Relatie met de directe omgeving
- organiseer een huismeester / sociaal beheer; één aanspreekpunt is in het belang van zowel de bewoners als de omwonenden
- de complexen voor jongerenhuisvesting moeten geen 'eilanden' worden; dit moet ook tot uitdrukking komen in het stedenbouwkundig ontwerp, de aansluiting van het gebouw op het 'maaiveld' en de kwaliteit van de buitenruimte
- er zijn locaties waar er zorgvuldig gekeken moet worden naar de schaal en inpassing van grootschalige jongerenhuisvesting in de directe omgeving (bijv. locatie Niemeijer bij de Badstratenbuurt)
- aandacht voor de effecten van hoogbouw

- realiseer ook recreatiemogelijkheden / ontmoetingsruimten waar de omwonenden / de wijk profijt van heeft; van een parkeerplaats die ook als sportveld kan dienen tot mooie wandelroutes met bankjes
- voorkom zoveel mogelijk geluidsoverlast (oriëntatie woongedeelte, looproutes, etc.)
- zorg tijdig voor een klankbordgroep van omwonenden bij de planuitwerking
- de plekken moeten via goede, sociaal veilige fietsroutes worden ontsloten

Duurzaamheid
- projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting kunnen een sterke voorbeeldfunctie hebben op het gebied van duurzaam bouwen en de bewustwording van de toekomstige generatie m.b.t. duurzaamheid (verder) vergroten
- qua schaal lenen de grootschalige complexen zich voor energiebesparing en duurzame vormen van energie-opwekking
- juist jongeren met een beperkte beurs zijn gebaat bij lage energielasten als onderdeel van de totale woonlasten; behalve het (passieve) gebouwgebonden energieverbruik is ook het gedragsgebonden energieverbruik van belang; slimme meters en technieken die onnodig verbruik minimaliseren - in combinatie met individuele bemetering - kunnen de bewustwording sterk vergroten
- een andere vorm van duurzaamheid is flexibiliteit bij de realisatie van de projecten, zodat alternatief gebruik in de toekomst mogelijk is; dit stelt eisen aan de constructie en indeling van dragende muren / gevels
- hergebruik van bestaande (kantoor)panden is in beginsel een duurzame vorm van jongerenhuisvesting

1.5 Jongeren bouwen voor jongeren

De ambitie van de stad is hoogwaardige huisvesting te realiseren voor jongeren. Het idee is ontstaan om met onderwijsinstellingen te onderzoeken of het mogelijk is onder de noemer 'jongeren bouwen voor jongeren' ook bij de daadwerkelijk realisatie van de projecten jongeren te betrekken. Dit kan samen met onderwijsinstellingen die zijn gericht op ontwerp, engineering en uitvoering, maar ook met de bouwsector waar door de huidige economische omstandigheden grote problemen zijn ontstaan. In het kader van de manifestatie BOUWJONG! wordt dit spoor verder onderzocht.

2. Uitvoeringsprogramma

In het kader van de manifestatie BOUWJONG! wordt - vergelijkbaar met de campagnes Intense Stad en Intense Laagbouw - toegewerkt naar concrete ontwerpen voor de diverse locaties en zones voor jongerenhuisvesting. In dit hoofdstuk wordt kort de huidige stand van zaken uiteengezet. In de bijgevoegde indicatieve planning zijn alle projecten opgenomen. Het gaat daarbij om zowel tijdelijke als permanente jongerenhuisvesting.

2.1 Stand van zaken

In het onderstaande overzicht is de actuele stand van zaken m.b.t. de planvorming en uitvoering van de projecten weergegeven. Het betreft uiteraard een momentopname. Investeringsbeslissingen zijn door ontwikkelaars / woningcorporaties alleen genomen voor projecten die in uitvoering zijn. Voor de andere locaties geldt dat ze zich nog in de planvormende fase bevinden en dat de beoogde kwaliteit en haalbaarheid nog worden onderzocht.

Op dit moment zijn de betrokken partijen bezig met het uitwerken van de locaties tot concrete ontwerpen. In het kader van de manifestatie BOUWJONG! fungeert Marlies Rohmer als inspirator en klankbord. Door één op één-gesprekken met de ontwikkelaars en plenaire bijeenkomsten met alle architecten en ontwikkelaars wordt gewerkt aan goede concepten voor huisvesting van jongeren.

Ten opzichte van de verkenning in de Nota Jongerenhuisvesting (februari 2010) is een aantal zaken veranderd:
- Het ENCEHA-terrein is vooralsnog minder concreet geworden. Nijestee heeft afgezien van aankoop van het terrein (500 woningen).
- Toevoeging: nieuw initiatief aan de Antillenstraat in het verlengde van de reeds aanwezige studio's. Nijestee is van plan om daar nog eens 348 tijdelijke wooneenheden te realiseren.
- NELF: in verband met grondsanering van aangrenzende percelen zal dit terrein moeten worden aangepakt. Een permanente invulling voor (jongeren)huisvesting in plaats van een tijdelijke zoals in de Nota Jongerenhuisvesting werd aangegeven komt nu in beeld. Nadere uitwerking in samenwerking met Nijestee.
- Voor een volledig beeld zijn ook de projecten van Lefier aan de Eendrachtskade, Wielewaalplein en de Lissabonstraat in het overzicht opgenomen. Deze projecten bedienen bij uitstek de woningmarkt voor jongeren.
- Daarnaast wordt in samenwerking met Nijestee gewerkt aan het verlengen van de tijdelijke studenteneenheden aan het Damsterdiep met vijf jaar (216 wooneenheden).

Bij de behandeling van de Nota Jongerenhuisvesting in februari 2010 heeft de raad bij motie verzocht te blijven kijken naar nieuwe mogelijkheden voor grootschalige jongerenhuisvesting in de stad. Marktpartijen hebben op dit moment meerdere initiatieven in voorbereiding. Waar deze concreet zijn zullen ze worden meegenomen in de manifestatie BOUWJONG!

Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken

gemeente Groningen

Gezien de inschatting van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat de particuliere markt de komende jaren nog nodig is om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien. In het Meerjarenprogramma Wonen gaan we nauwkeurig volgen hoe de grootschalige projecten en de particuliere kamerverhuurmarkt zich ontwikkelt en of eventuele bijstelling noodzakelijk is.

Met de manifestatie BOUWJONG! zijn we op de goede weg om kwalitatief goede jongerenhuisvesting aan de stad toe te voegen. De komende tijd gaan we door met het stimuleren en faciliteren van ontwikkelaars en woningcorporaties bij het realiseren van de nieuwbouw. Van belang daarbij is het besef dat in Groningen vooral sprake is van een *kwalitatieve* vraag en dat we daarom woningen toe moeten voegen die aansluiten bij de woonwensen van jongeren in onze stad. Daarnaast blijven we uiteraard de huisvestingssituatie van jongeren monitoren om zicht te blijven houden op de ontwikkeling van de woningvraag en de woonwensen.

Projectoverzicht, stand per 1 september 2010 (indicatief)

zone / locatie		aantal permanent	aantal tijdelijk	mogelijke start plan. procedure	start bouw	inschatting oplevering	2010	2011	2012	2013	2014	na 2014
Bodenterrein												
1	Boden (gemeente)		342	2010	2010	2010	342					
2	Boden (UMCG/RUG)	200		2011	2012	2014				200		
Paddepoel												
3	GAK	511		2011	2012	2014					511	
4	Rabobank	80		2011	2012	2013				80		
5	Zonnelaan	90		2010	2011	2012			90			
Eendrachtskade e.o.												
6	Eendrachtskade ZZ	42		nvt	2010	2011		42				
7	KPN	350		2011	2011	2013				350		
8	ENCEHA		500									
9	Nelf	studie										
10	Niemeyer	450				na 2014						450
11	SOZAWE	400			niet voor 2014	na 2014						400
Reitdiepzone												
6	ACM	285		2010	2011	2013				285		
11	Tuincentrum	300-450		2010	2011	2014					450	
12	Oving	600-800		2011	2012	2014						800
14	Gembeton	studie	studie									
Overig												
1	Lissabonstraat	80		nvt	2010	2011		80				
3	Wielewaalplein	150		nvt	2010	2011		144				
5	Antillenstraat		348	2011	2011	2011		348				
10	Cortinghborg 2	160		2011	2012	2014					160	
17	Belastingkantoor	150		niet voor 2012		na 2014						150
20	Zernike		500	2012	2013	2014					500	
Totaal							**342**	**614**	**90**	**915**	**1.621**	**1.800**
Totaal (cumulatief)							***342***	***956***	***1.046***	***1.961***	***3.582***	***5.382***

BIJLAGE

Bijlage 1 Samenvatting resultaten participatie

1. Inleiding

In de afgelopen maanden is een uitvoerig participatietraject met de stad rond het thema jongerenhuisvesting georganiseerd. In deze bijlage worden de resultaten van dit traject weergegeven. Het betreft de volgende onderdelen:
1. publiek debat over de Nota Jongerenhuisvesting
2. discussieavonden met inwoners van de stad
3. gesprekken met wijkorganisaties
4. bijeenkomst ontwikkelaars en architecten

Aanvullend is er voor de zomervakantie geprobeerd een dag te organiseren waarbij met jongeren het gesprek over grootschalige jongerenhuisvesting zou worden aangegaan. Vanwege gebrek aan belangstelling is deze dag niet doorgegaan. Het is de bedoeling om in het najaar aan de hand van concrete, uitgewerkte plannen opnieuw de doelgroep te benaderen.

2. Publiek debat over de Nota Jongerenhuisvesting

Op 5 februari werd de manifestatie BOUWJONG! geopend. In de hal van de dienst RO/EZ werden alle locaties en zones waar grootschalige jongerenhuisvesting zal worden gerealiseerd gepresenteerd. Na een lezing van Marlies Rohmer volgde een publiek debat waarbij een aantal deskundigen, bewoners en studenten in een panel plaatsnam. Tijdens het debat bleek dat er groot draagvlak is voor het realiseren van grootschalige jongerenhuisvesting in zones in de stad waar het wat betreft ruimte en omgevingskenmerken zonder al teveel problemen kan.
Ook werd aangegeven dat de huidige 15%-norm soms te rigide werkt, zeker daar waar het bouwblokken betreft waarbij het merendeel van de woningen al voor kamerverhuur in gebruik zijn genomen. Waarom kunnen ook de laatste woningen niet voor kamerverhuur in aanmerking komen? Daarnaast kwam het voorbeeld aan bod van een huiseigenaar die goede afspraken heeft gemaakt met de buren over gedragsregels en dit in de huurcontracten heeft vastgelegd. Sommige aanwezigen gaven aan dat de ogen niet gesloten moeten worden voor de overlast die kamerverhuurpanden soms veroorzaken.

3. Discussieavonden met inwoners van de stad

In mei en juni zijn er vier discussieavonden over jongerenhuisvesting georganiseerd. Deze avonden waren gericht op de vier zones die zijn aangewezen voor grootschalige jongerenhuisvesting (de Eendrachtskade en omgeving, de Reitdiepzone, het gebied rond winkelcentrum Paddepoel en het Bodenterrein). Alle inwoners van de stad zijn uitgenodigd om de discussie bij

te wonen. Op elke bijeenkomst was er ruimte om te discussiëren over het huidige kamerverhuurbeleid (en mogelijke alternatieven daarvoor) en de nieuwe grootschalige jongerenhuisvesting. Van de discussieavonden zijn verslagen gemaakt die aan de aanwezigen zijn opgestuurd (bijgevoegd bij deze notitie). Hieronder volgt een beknopte weergave van de geplaatste opmerkingen.

3.1 Het huidige kamerverhuurbeleid

- Zorg voor een focus op de bestrijding van overlast, ga serieus met klachten om.
- De handhaven van (vermoedelijk) illegale studentenhuizen verdient meer prioriteit.
- Er moet toezicht komen op de bouwkundige staat van de kamerverhuurpanden.
- De 15% norm is te rigide (blok vs straat), in sommige straten kan de norm los worden gelaten laten omdat daar de druk toch al hoog is.
- Waarom niet onttrekkingsvergunningen bevriezen / terugdringen (in Paddepoel, Zeehelden- en de Rivierenbuurt)?
- De norm geldt niet voor kamerverhuurpanden waar maximaal 3 studenten wonen. Deze zijn er wel veel en er zijn dus meer studenten dan bekend is. Dit verhoogt de druk en eventuele overlast.
- Koop mensen in blokken met 80% kamerverhuur uit.
- De eigenaar / huisjesmelker is vaak onbekend, omwonenden hebben geen contactgegevens.
- Plaats ook de *aanvraag* voor een onttrekkingsvergunning in de krant en niet alleen de *verlening*.
- Stel voorwaarden aan de onttrekkingsvergunning ('omgevingsprotocol': m.b.t. stallingsruimte voor fietsen, brandgangen, onderhoud, etc.).
- Stel een tijdslimiet aan de onttrekkingsvergunning.
- Financier een constructief overleg tussen bewoners / jongeren van de leges voor onttrekkingsvergunning.
- Het gaat om gedrag, niet om percentages.
- Waarom draagt ook Zernike niet een steentje bij en worden daar geen woningen gebouwd?
- Voorkom bij verkoop huurwoningen door corporaties kamerverhuur.
- Aandacht voor de rol van VvE's (Verenigingen van Eigenaren); wijs mensen op de bepaling dat verhuur niet alijd zonder meer is toegestaan en verstrek onttrekkingsvergunningen alleen aan actieve VvE's.

Samenvattend was het geluid op de discussieavonden overwegend dat een 'norm ook maar een norm is' en dat het vooral gaat om gedrag en handhaving van excessen. Veel inwoners hebben het gevoel dat het hen overkomt als er een studentenhuis in de buurt komt. Er lijkt behoefte te zijn aan een transparanter proces waarbij de mogelijkheid bestaat om met de eigenaar van

het betreffende pand in contact te treden. Tot slot werd vaak de suggestie gedaan om voorwaarden aan de vergunning te stellen (van bouwkundige staat van de woning tot gedragsregeles voor huurders).

3.2 Grootschalige jongerenhuisvesting in de aangewezen zones

- Grootschalige jongerenhuisvesting in de zones is een goede oplossingsrichting. Betrek wel de omwonenden vroegtijdig: organiseer een klankbordgroep van omwonenden bij de planuitwerking.
- Zorg voor sociaal beheer / een aanspreekpunt op de locaties.
- Zorg voor toewijzing van de complexen aan jongeren zodat doorstroming wordt bevorderd.
- De complexen voor jongerenhuisvesting moeten geen 'eilanden' worden.
- Op sommige locaties zijn teveel wooneenheden gepland waardoor het te massaal wordt (Niemijer / Badstratenbuurt).
- Kijk ook naar de Suikerunielocatie.
- Zorg voor inpandige vuilverwerking in de complexen.
- Zorg voor recreatiemogelijkheden voor de jongeren én de omwonenden.
- Zorg voor ontmoetingsruimten waar ook de buurt wat aan heeft (Paddepoel).
- Realiseer inpandige fietsenstalling die ook echt worden gebruikt en goede routes daar naar toe.
- Behoud de openheid en het groene karakter van de Reitdiepzone.
- Voorkom geluidsoverlast door gesloten ramen nabij bestaande bebouwing.

Er is veel draagvlak voor de grootschalige jongerenhuisvesting. Betrokkenheid bij de uitwerking van de projecten wordt belangrijk gevonden. Aspecten als geluid, (fiets)parkeren, vuilverwerking en openheid en toegankelijkheid worden erg belangrijk gevonden.

4. Gesprekken met wijkorganisaties

Aan alle wijkorganisaties is de mogelijkheid geboden om in gesprek te gaan over de jongerenhuisvesting in de stad. Een aantal wijkorganisaties heeft hiervan gebruik gemaakt. Daarnaast zijn er in het kader van het participatietraject drie schriftelijke bijdragen ontvangen: van een groep bewoners uit Paddepoel Noordwest, een groep bewoners uit Vinkhuizen en het Platform Huisvesting Studenten en Stadjers (namens 26 wijkverenigingen en studentenorganisaties).

Kern van de opmerkingen uit Paddepoel en Vinkhuizen (en gesprekken met andere wijkorganisaties vanuit de nieuwe wijken):
- De woonomgeving verandert door de komst van kamerverhuurpanden. Het woongenot wordt aangetast.
- De waarde van woningen naast kamerverhuurpanden gaat omlaag.
- Zet (delen van) Paddepoel, Vinkhuizen en vergelijkbare wijken op slot (voor eengezinswoningen).
- Zorg in overleg met de buurt voor maatwerk per straat (waar wel/niet kamerverhuur).
- Realiseer meer projecten voor jongerenhuisvesting en snelle tijdelijke voorzieningen.
- Verbind meer voorwaarden aan kamerverhuurpanden (eigenaars en bewoners) en trek de vergunning in bij het niet naleven daarvan.
- Zorg voor betere handhaving en effectievere aanpak van overlast.

Op hoofdlijnen zijn in de bijdrage van het Platform Huisvesting Studenten en Stadjers de volgende opmerkingen geplaatst:
- Zorg voor betere handhaving van bestaande regels.
- Zoek naar meer alternatieven voor (tijdelijke) huisvesting zoals leegstaande kantoorpanden en wooncontainers.
- Wentel de overlast van kamerverhuurpanden niet af op enkele wijken / straten.
- Realiseer ook starterswoningen voor doorstroming.
- Maak bindende afspraken met ontwikkelaars en corporaties over het bouwen van wooneenheden voor jongeren.
- Voorkom verhuur van door corporaties verkochte woningen.

5. Bijeenkomst ontwikkelaars/corporaties en architecten

Op 30 juni is een bijeenkomst georganiseerd met de ontwikkelaars, corporaties en architecten die aan de slag zijn met de grootschalige jongerenhuisvesting. Tijdens deze dag heeft Marlies Rohmer, inspirator en klankbord bij de realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen, haar visie op jongerenhuisvesting weergegeven en de eerste resultaten van de typologiestudie naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting elders gepresenteerd. Ook zijn de resultaten van de discussieavonden rond de zones toegelicht. Met de aanwezigen is vervolgens gediscussieerd over grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen.

Onderwerpen die daarbij aan bod kwamen zijn:
- 'Tijdelijke' huisvesting bestaat niet: de bouw van 'modulaire' studio's en containerwoningen moet tegenwoordig voldoen aan nieuwbouweisen. Beter is te spreken van modulaire of flexibele huisvesting. Ook in bestemmingsplannen moet tegenwoordig een dergelijke ontwikkeling

permanent worden bestemd. De bouwtijd is echter wel korter dan reguliere woningbouw.
- Zorg voor flexibiliteit bij de realisatie van de projecten, maak alternatief gebruik in de toekomst mogelijk.
- Relatie van het complex met de directe omgeving is van belang (ruimtelijk en functioneel).
- Aandacht voor de stichtingskosten van de projecten in relatie tot betaalbare woonlasten is belangrijk.

BIJLAGE 4P

Bijlage 2 Verslagen Discussieavonden

1 Bodenterrein, 25 mei 2010
2 Paddepoel, 27 mei 2010
3 Reitdiepzone, 1 juni 2010
4 Eendrachtskade, 3 juni 2010

Verslag van: **Discussieavond Jongerenhuisvesting in Groningen: zone Bodenterrein en omgeving**
Datum: 25 mei 2010
Plaats: Wiebengacomplex, Eysonniusplein 18
Aanwezig: Ferry Willemse (voorzitter)
Namens de gemeente (ROEZ): René Asschert, Anneke Miedema, Ronald Klaassen, Tjerd van Riemsdijk, Wouter van Bolhuis
Verslag: Lonneke van Hees (Notuleerservice Mooi Werk)

1. Opening

De heer Willemse opent de informatieavond om 19.40 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De opkomst is wat lager dan de gemeente had verwacht. De voorzitter benadrukt dat deze avond geen inspraakavond is maar dat de gemeente een debat wil ontlokken om nieuwe ideeën en suggesties te genereren.

2. Presentatie: introductie grootschalige jongerenhuisvesting

De heer Asschert geeft een presentatie over jongerenhuisvesting in de stad Groningen. Wat is de aanleiding voor deze bijeenkomst, hoe wordt het bestaande beleid ervaren, hoe pakt de 15% norm uit en zijn er alternatieven voor. Groenlinks heeft in de raad een voorstel gedaan gericht op meer maatwerk bij het verlenen van onttrekkingsvergunningen voor kamerverhuur. Dat voorstel wordt bekeken. Tevens wordt gekeken naar de ideeën die deze avond worden gegenereerd. De presentatie wordt meegezonden met het verslag.

3. Gesprek over druk op bestaande wijken

De heer Hofman zegt dat de 15% norm niet daadwerkelijk de druk van studentenhuisvestiging weergeeft, omdat hier alleen onttrekkingsvergunningen meetellen. Deze vergunningen worden alleen verstrekt bij huizen waar meer dan drie kamers worden verhuurd. Dus alle studentenhuizen met twee of drie inwoners tellen niet mee voor de 15% norm. Maar ook deze geven druk op de wijken. Dit is tevens interessant voor zogenaamde huisjesmelkers. Daarnaast hebben deze eigenaren, maar ook ouders van studenten, een lagere buurtgebondenheid. Ze laten na een paar jaar de rotzooi achter.

De heer van de Wardt-Olde Riekerink is aanwezig als buurtbewoners en tevens namens buurtvereniging De Hortus. Deze vereniging heeft de gemeente een brief over dit onderwerp geschreven waarin zij concluderen dat ze weinig last ervaren van jongeren in de wijk. Er wonen nu zo'n 35-40% jongeren. Daarentegen zouden zij liever een betere bestrijding van overlast zien. Wanneer er geen overlast is, is de 15% norm niet doorslaggevend. Voor de Hortusbuurt is het mogelijk zelfs schadelijk om deze norm te handhaven.

Concluderend, de aanwezigen vinden dat de overlast moet worden bestreden in plaats van de jongerenhuisvesting te reguleren met de 15% norm. Tevens is er

weinig kwalitatief goed aanbod voor jongeren. Van bijvoorbeeld het formaat studio 50m^2 is weinig aanbod. Mogelijk dat op het Bodenterrein middels tijdelijke eenheden hieraan wat wordt gedaan.

De heer Smit vult aan dat de Korreweg erg lang is en hier de norm erg vaag. In zijn blok wonen 80% jongeren, maar mogelijk in een ander blok 0%, wat het percentage doet afnemen. Ondanks dat aan de 15% norm wordt voldaan, kan in dat ene blok de overlast hoog zijn. De stad heeft studenten nodig, maar hij vindt dat de gemeente te makkelijk de kant van de student kiest. De gemeente wil ze graag naar de stad lokken. Daarnaast staat op websites wat je als zogenaamde huisjesmelker moet doen om kamers te verhuren, waaronder contact zoeken met de buren. Maar de heer Smit heeft geen gegevens gekregen van de eigenaren van de woningen in zijn blok waardoor hij ze via het kadaster heeft moet kopen om een discussie op gang te kunnen brengen over de overlast.

De heer van de Wardt-Olde Riekerink oppert het idee om een flankerende maatregel te verbinden aan het verlenen van een kamervergunning. Zoals het aanbrengen van een geluiddempende vloer of wandbedekking of het plaatsen van extra fietsenrekken of het opschonen van de brandgang voor fietsen. Door de anderen wordt opgemerkt dat hiermee niet alle overlast zal verdwijnen omdat gedrag hierin ook een belangrijke rol speelt. De heer Klaassen vult aan dat twee jaar geleden in de gemeenteraad een motie is aangenomen. Hierin staat dat wanneer iemand start met het verhuren van kamers, extra maatregelen moeten worden getroffen om de vloer zo dik te maken dat in elk geval het gewone leefgeluid niet meer hoorbaar is. Dit geldt voor boven- en benedenwoningen.

Belangrijk is dat er een klachtgestuurde handhaving is zegt de heer van de Wardt-Olde Riekerink. Wanneer er een klacht is er ook daadwerkelijk geacteerd wordt. Dit kan ook de volgende dag gebeuren door zogenaamde 'vergunning controleurs'. De heer Smit zegt dat bij hem in het blok zelfs een keer een verzoek is geweest van burgemeester Rehwinkel, maar zelfs dit heeft niets uitgehaald. Het contact met de eigenaar en bewoners verloopt ook moeizaam.

De heer van de Wardt-Olde Riekerink oppert het idee om in blokken waar de jongeren oververtegenwoordigd zijn, de overige bewoners uit te kopen. De gemeente of een woningcorporatie kan deze huizen kopen voor de WOZ-waarde en hier een studentenwoning van maken. Tevens heeft de gemeente of corporatie dan meer zicht op de situatie. Opgemerkt wordt dat dit wel schade aan de huizen tot gevolg kan hebben omdat jongeren er minder voorzichtig mee omgaan. Dit is met name lastig in het geval van monumenten. Dit zou moeten worden voorkomen met de monumentenwet.

De heer Asschert vindt de koppeling van een maatregel aan onttrekkingsvergunning in principe een goede suggestie, ook al is het in de praktijk vanwege juridische aspecten moeilijk uit te voeren.
Mogelijk kan de situatie van de openbare ruimte rond kamerverhuurpanden bij de wijkschouw worden meegenomen. De stadsdeelcoördinator denkt dat het lastig is

maatregelen die betrekking hebben op de openbare ruimte te koppelen aan een vergunning. Wel kunnen brandgangen worden opgeruimd en opgeschoond, waardoor daar fietsen kunnen worden gestald. Mogelijk met budget van de gemeente.

De heer Asschert zegt dat geluidsoverlast ook met de kwaliteit van de huizen te maken heeft. Daarnaast gaat het vaak om gedrag. Ook ouderen die de tv hard aan hebben staan kunnen geluidsoverlast veroorzaken. De suggestie om 'weeswoningen' op te kopen is een suggestie die zal worden overwogen. Wel is het lastig hoe een blok te definiëren. Hij is het ermee eens dat de 15% norm nogal rigide is in de situaties waar in één blok 80% studenten kunnen wonen en in de rest van de straat geen één. De heer Smit vult aan dat wanneer je 'weeswoningen' gaat opkopen je eigenlijk toegeeft aan de studenten en de gemeente de kant van de student kiest.

Verscherping van de handhaving, woningtoezicht en toezicht op bouwkundig onderhoud moet verbeteren vinden de aanwezigen. Momenteel worden keukens gebouwd in hele kleine kamers. De heer Asschert kan niet zeggen of de gemeente hier ook de middelen en mogelijkheden voor heeft. De heer Klaassen zegt dat door VROM is besloten dat het Rijk landelijke regels heeft gesteld voor brandveilig gebruik en de gemeente daardoor geen exploitatievergunning meer heeft. Bij minder dan vijf personen mag de gemeente geen voorwaarden stellen aan de betrokken handhaving. Vanaf vijf personen moet er melding worden gedaan. Hieraan is de gemeente gebonden bij de handhaving en controle.

De gemeente wil grootschalige jongerenhuisvesting realiseren om goede huisvesting te bieden aan jongeren. Daarnaast veranderen de woonwensen van jongeren continu, de gemeente wil daarom meer kwaliteit leveren vertelt de heer Asschert.

4. Grootschalige jongerenhuisvesting Bodenterrein e.o.

De heer Asschert presenteert de plannen voor het Bodenterrein. Op dit terrein gaat grootschalige jongerenhuisvesting plaatsvinden om de druk op de bestaande wijken te verminderen. Daarnaast hebben jongeren meer kwalitatieve eisen waardoor andere type woningen moeten worden aangeboden. De woningen aan de Antillenstraat zijn erg populair, maar ook die aan het Damsterdiep. Voor 2015 is de verwachting dat zo'n 4.500 extra wooneenheden voor jongeren nodig zijn. Dit kan niet meer in de bestaande wijken. Daarom is het plan semi-permanente woningen te plaatsen op het Bodenterrein. Dit mede omdat het tempo van de realisatie van de extra wooneenheden ook belangrijk is. Dit alles vindt plaats in samenwerking met Nijestee. Er is gekozen voor het Bodenterrein omdat hier nog onduidelijk is wat er exact met de permanente huisvesting gaat gebeuren. Er komen op het Bodenterrein vijf blokken van 60 woningen in drie woonlagen. Deze opzet is vergelijkbaar met de woningen aan de Antillenstraat. Deze woningen voldoen aan de nieuwbouweisen en voor deze woningen is een bouwvergunning nodig. De woningen zullen tien tot twaalf jaar blijven staan. Belangrijk is dat deze woningen een goede prijs-kwaliteit verhouding hebben.

De heer Smit vraagt zich af of het nog wel studenten woningen zijn wanneer alle luxe, als eigen keuken en eigen sanitaire voorzieningen, aanwezig is. Het risico is dat studenten na hun studie in deze (dan relatief goedkope) woningen blijven wonen.
De heer Asschert vertelt dat deze plannen ook nog met de jongeren worden besproken. De planning is om in september 2010 te starten met de bouw. De verwachting is dat het voor de kerst klaar is.

De heer Hofman vindt dit een goede locatie omdat de studenten hier weinig overlast kunnen veroorzaken. De heer van de Wardt-Olde Riekerink vindt dit juist het gevaarlijke aan dit plan. In dit blok is veel openbare ruimte waar weinig controle op is in vergelijking met een stadsblok. De heer van Riemsdijk vertelt dat de gemeente uitdrukkelijk met Nijestee heeft gesproken over de controle op deze locaties, ook aan de Antillenstraat. Nijestee kan hier bouwen maar moet dan wel extra aandacht besteden aan de omgeving. Geopperd wordt om hier bijvoorbeeld een beheerder op te zetten. De heer van Riemsdijk zegt dat de gemeente en corporatie ook geleerd hebben van andere situaties. De gemeente gaat afspraken maken met de bouwers en eigenaren m.b.t. het toezicht. De woningen komen niet dichterbij de bestaande bebouwing. Dit heeft te maken met de volgorde van initiatieven en beslissingen die zijn genomen.

De heer Asschert vertelt dat er tevens mogelijkheden zijn om op het terrein van het UMCG studentenwoningen te bouwen. Hier zouden ongeveer 200 eenheden gerealiseerd kunnen worden.

De voorzitter concludeert dat de aanwezigen het sociaal beheer van de locatie op het Bodenterrein belangrijk vinden. Men maakt zich zorgen over hoe de woningen worden neergezet t.o.v. de bestaande bebouwing, het lijkt of een soort eiland wordt gecreëerd, wat de controle en het mogelijk veroorzaken van overlast mogelijk niet ten goede komt.

De heer Smit vraagt hoe de huurovereenkomsten worden vastgelegd. De studenten moeten niet te lang na hun studie in deze woningen blijven zitten. De heer Klaassen zegt dat er bepaalde campus contracten bestaan. Hierin staat dat je zes maanden na je afstuderen de woning moet verlaten. Deze contracten kunnen hier mogelijk worden toegepast, maar corporaties hebben hier tot nu toe bewust niet voor gekozen. De heer Smit vult aan dat de woningen ook een bepaalde soberheid moet hebben zodat ontwikkeling en doorstroming van de studenten kan plaats vinden.

Er komen geen parkeerplaatsen voor deze semi-permanente woningen. Zij zijn verplicht hun auto te parkeren in de parkeergarage aan het Boterdiep, evenals bezoekers. Zij mogen hun auto niet in de buurt parkeren.

Nijestee heeft gekozen voor drie woonlagen omdat bij meer dan drie woonlagen er strengere eisen aan de fundering zijn. Tevens is dan een lift verplicht. Dit komt de flexibiliteit van de woningen niet ten goede.

Nogmaals wordt door een bewoner aandacht besteed aan de atypische plaatsing van de woningen. De woningen creëren een apart blok wat nergens binding mee heeft. In de toekomst wordt het Bodenterrein structureel bebouwd met gesloten bouw. Hiervoor staan al rooilijnen aangegeven in het bestemmingsplan vertelt de heer van Riemsdijk. De tijdelijke woningen moeten binnen deze rooilijnen staan om het definitieve bestemmingsplan in de toekomst te kunnen realiseren. Daarom worden deze woningen op het terrein geplaatst i.p.v. aan de weg. De heer van Riemsdijk zegt dat het in het groter geheel logisch is de blokken hier te plaatsen.

5. Uitleg vervolgtraject

Alle locaties die in aanmerking komen voor jongerenhuisvesting zijn nu nog in de verkenningsfase. De komende tijd gaan de gemeente en corporaties bezig met het uitwerken van de plannen. De onderwerpen die op deze avonden aanbod zijn gekomen worden hierin meegenomen. De situatie op het Bodenterrein is de enige uitzondering, omdat hier de plannen al verder gevorderd zijn. Dit is in verband met het gewenste tempo van realisatie.
In het najaar komt de gemeente met het uitvoeringsprogramma. Deze zal naar de aanwezigen worden teruggekoppeld. Met tevens een reactie op de suggesties die op deze avonden zijn gedaan.

6. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 21.32 uur

Verslag van: Discussieavond Jongerenhuisvesting in Groningen
Zone Paddepoel en omgeving

Datum: 27 mei 2010
Plaat: 't Vinkhuys, Diamantlaan 94 in Groningen
Aanwezig: Dhr. F. Willemse (voorzitter)
Namens de gemeente (ROEZ): René Asschert, Ronald Klaassen, Bernadette Snellers
notulist: Taco Brandsma, Notuleerservice Mooi Werk

1. Opening

De voorzitter, Ferry Willemse, opent de vergadering om 19.35 uur. De voorzitter legt uit dat er verschillende typen avonden zijn: informatieve avonden, inspraakavonden en discussie- en debatavonden. Deze avond hoort bij het laatste type. De gemeente legt een aantal dingen voor en probeert op die manier ervaringsfeiten en suggesties van betrokkenen te verzamelen. Het delen van kennis staat voorop.

In eerste aanleg zal René Asschert, projectadviseur wonen van de gemeente, iets over de achtergronden van het beleid schetsen en vragen naar de ervaringen en ideeën van de aanwezigen. Voor hij René Asschert het woord geeft vraagt Ferry Willemse nog aan de aanwezigen of ze tips hebben, en of ze in de behandeling van het thema bepaalde punten missen. Wie dat wil kan naast of in plaats van een mondelinge bijdrage ook iets schrijven op de her en der neergelegde gele plakpapiertjes en deze ophangen aan een bord.

2. Presentatie: Introductie grootschalige jongerenhuisvesting

René Asschert noemt als spelers in het beleidsveld jongerenhuisvesting: corporaties, ontwikkelaars, onderwijsinstellingen en gemeente. Het is goed om te beseffen dat Groningen de jongste gemeente van het land is. De helft van haar inwoners is jonger dan 35 jaar. Er studeren 50.000 studenten in deze stad, van wie er 35.000 ook in de stad woonachtig zijn. Van deze grote groep gaan economische, culturele en andere impulsen uit; ze spenderen geld, ze bezoeken cultuur, ze maken het academisch ziekenhuis mogelijk; ze vormen samen de draagkracht voor tal van voorzieningen. Van deze groep - tot wie men ook pas afgestudeerden en mbo-ers mag rekenen - woont 25% in woningen van corporaties en 75% in woningen van particulieren. Vergunningvrij zijn woningen die maximaal 3 personen huisvesten en over 3 kamers beschikken. Daarboven is er een onttrekkingvergunning nodig: dit om een woning te onttrekken aan haar oorspronkelijke zelfstandige woonbestemming. Voor maximaal 15% van de huizen in een straat mag zo'n vergunning worden verstrekt; dat is dus iets anders dan: op zijn hoogst 15% van de bewoners van een straat mag student zijn. Het aantal studerende jongeren neemt de laatste jaren fors toe (een groeipercentage van 10 a 12%). Een verschil met vroeger is dat de particuliere kamerverhuur, in plaats van beperkt te blijven tot de oude wijken in en rond het centrum, nu ook in de omliggende wijken plaats heeft. De maximale draagkracht van sommige wijken is ondertussen bereikt. Op grond daarvan, en ook vanwege de wens van jongeren zelf naar betere woonkwaliteit, zoekt de gemeente naar alternatieve oplossingen. Het scheppen van zelfstandige wooneenheden staat daarbij centraal.

Dergelijke woonvormen winnen sterk aan populariteit. Tot en met 2014 zijn er 4500 wooneenheden nodig om zowel de groei als de kwaliteitsvraag op te vangen. De gemeente heeft in dit verband gezocht naar locaties die grootschalige complexen kunnen verdragen; zulke locaties zijn dus onder meer gevonden in de wijk Paddepoel.
René Asschert werpt na dit betoog een paar vragen op: hoe ervaart u de jongerenhuisvesting? Hoe pakt in uw straat de 15% norm uit? Heeft u alternatieven in gedachten?

3. Gesprek over druk op bestaande wijken

Mevrouw Kunne, woonachtig in de Spicaflat langs het Reitdiep, stelt een tegenvraag: hoe kijkt de stad naar de studenten? Ze hoorde dat burgemeester Rehwinkel de uitspraak deed dat de studenten de stad maken. Mevrouw Kunne verwerpt deze gedachte. De stad wordt door alle inwoners samen gemaakt, waarbij iedereen zich aan dezelfde regels moet houden. Ze vraagt zich af, of er vanavond ook studenten aanwezig zijn, en hoe zij tegen de problematiek aankijken. Er is inderdaad een vertegenwoordiger aanwezig van de politieke partij Student en Stad. Hij antwoordt dat het voor hem belangrijk is te weten hoe andere burgers van deze stad de jongerenhuisvesting beleven. Ook Student en Stad vindt dat die huisvesting in de stad dient te passen.

Mevrouw Jansen merkt op dat de zojuist geciteerde uitspraak van de burgemeester de omgekeerde wereld is. Ze heeft het gevoel dat de studenten bevoorrecht worden ten koste van de andere inwoners. Percentages zeggen haar overigens niet zoveel. Het gaat immers om gedrag, en wat dat betreft zijn er grote verschillen tussen de jongeren en de overige burgers. Waarom wordt er geen campus op Zernike gebouwd? Waarom moeten ze in Paddepoel wonen? Ook de ruimte die wordt vrijgemaakt voor het Forum zou een geschikte locatie zijn.

De heer Hazekamp, van de wijkraad Paddepoel, zegt eveneens dat percentages hem als bewoner niet veel zeggen. Voor bestuurders (hijzelf is oud-raadslid) zijn ze soms nuttig, percentages zijn werkbaar bij het maken van beleid. Maar als bewoner kijk je naar je concrete woonomgeving, naar wat daar gebeurt, naar een huis dat wordt opgeknapt, waarna er studenten in komen wonen. Je ziet dan hoe het onderhoud op den duur te wensen overlaat, hoe het tuintje verwildert, hoe luifels door beginnen te zakken, met alle risico's vandien. Je ziet overdag steeds meer gesloten gordijnen. Je krijgt het gevoel dat je buurt verloedert. Staar je vooral niet blind op 15%. Het zou beter zijn om een soort omgevingsprotocol te maken waarin regels zijn opgenomen over onderhoud, gedrag, tuin. Op basis van dat protocol maak je afspraken met de huiseigenaar. In de Mercuriusstraat wordt al zo gewerkt, en met succes.

De heer Bessem wijst erop dat in de Tuinwijk geregeld overlegd wordt tussen wijkraden en studentenorganisaties. Zo verhinder je dat de tegenstellingen nodeloos groot worden. De heer Bessem vindt de gewraakte uitspraak van de burgemeester niet helemaal onjuist; in economisch en cultureel opzicht is het onderwijs heel belangrijk voor deze stad. Het door de heer Bessem genoemde overleg heeft al geleid tot althans het concept van een gemeenschappelijke verklaring. Zijn eigen ervaring is

dat je wel degelijk met studenten kunt praten. Verder breekt hij een lans voor het *tijdig* betrekken van omwonenden bij voorgenomen projecten. Belangrijk is daarbij dan de vraag: waaraan moet een groot complex eigenlijk voldoen? De heer Bessem wijst er nog op dat er in zijn wijk (de Tuinwijk) rond studenten die wonen in corporatiewoningen veel minder problemen zijn dan bij particulier gehuisveste studenten. Daarom is hij blij dat er vanavond ook woningcorporaties aanwezig zijn.

Vanuit de zaal wordt door een der aanwezigen opgemerkt dat de tot 2006 geldende 9 % norm nooit losgelaten had mogen worden. Ook hij meent dat een campus de beste oplossing is om het leefklimaat van de andere stedelingen te behouden.

René Asschert zegt in een reactie dat er op avonden als deze in de regel niet veel studenten komen. In juni zullen er daarom gericht uitnodigingen gestuurd worden naar jongeren om ook hun stem te horen. Hoe kijken zij tegen de nog zeer prille plannen aan? Zouden zij in de voorgestelde zones willen wonen? Het gaat erom, vervolgt hij, om alternatieven te ontwikkelen voor de nu gehanteerde 15%-norm en om de druk op de wijken te verminderen.

Dit leidt vanuit de zaal tot de opmerking dat de heer Asschert net doet of het probleem nieuw is. Maar het speelt al zo lang. Los het als gemeente toch zo snel mogelijk op.

De voorzitter, Ferry Willemse, zegt dat de gemeente de bewoners niet raadpleegt uit onkunde, maar omdat zij hun denkbeelden en kritiek wil vernemen en samen oplossingen wil ontwikkelen.

Een vertegenwoordigster van Nijestee bestrijdt de opvatting dat het al jaren om dezelfde problemen gaat. Er zijn nieuwe elementen aan toegevoegd; de studentenpopulatie vestigt zich steeds meer buiten het centrum. Vroeger had je in Selwerd en Paddepoel geen conflicterende leefstijlen. Nu wel. Er zijn nu woningen waarin 4 slaapkamers zijn veranderd in 4 minihuiskamers, terwijl in de oorspronkelijke woonkamer twee personen wonen. De huizen zijn daar niet op toegerust.

De heer Bessem geeft aan, dat de gemeente toch steken heeft laten vallen. Tot een half jaar geleden nog ging de gemeente bij haar beleid uit van 10.000 studenten minder dan er werkelijk blijken te zijn. Dat er beleidsmatige fouten zijn gemaakt, laat zich dus raden. Waarom wordt er eigenlijk geen campus in Zernike gebouwd?

Een der aanwezigen zegt dat er meer foute cijfers worden gehanteerd. Zo zou slechts 2% van alle overlast door studenten worden veroorzaakt. Maar hijzelf heeft – als professioneel statisticus - de jaarcijfers van het Meldpunt Overlast bestudeerd, en geconcludeerd dat dit cijfer 12% moet zijn.

Ferry Willemse legt de door meerdere sprekers bepleite vestiging van een campus op Zernike nog eens uitdrukkelijk voor aan René Asschert. Deze antwoordt dat het hier een beleidsvraag betreft die gebaseerd is op een politieke keuze. Maar hij is

ambtenaar, en kan vragen op dit punt niet beantwoorden. Er is, vervolgt hij, een nota jongerenhuisvesting verschenen waarbij Zernike als vestigingsplaats wel in beeld komt, maar alleen als er elders geen goede tijdelijke wooneenheden worden gevonden. Het is op dit moment, zo benadrukt hij, de bedoeling om binnen de marges van de gedane keuzes stappen vooruit te zetten.

Mevrouw Jansen geeft de wens te kennen dat de hier naar voren gebrachte pleidooien voor een campus op het Zerniketerrein worden teruggekoppeld naar de politiek; anders komen we niet verder. Ze wijst er ook op dat er in de nabijheid van het crematorium twee studentenflats zouden komen, op de plaats waar tot voor enige tijd buitenlandse studenten waren gehuisvest in tijdelijke woongebouwen. Deze plannen zijn kennelijk weggemoffeld. Nu wil men op die plaats, in het kader van de tram, een parkeerhaven bouwen voor 750 auto's.

De heer Bessem zegt dat hij uit geruchten heeft vernomen dat de Hanzehogeschool en de RUG zich hebben verzet tegen de komst van een campus op Zernike. Dit zou te maken hebben met veiligheidsaspecten en andere bouwplannen. De gemeente zou zich vervolgens naar hun wensen hebben gevoegd. Klopt dit?

René Asschert antwoordt dat hij zal nagaan of er inderdaad plannen zijn geweest voor de bouw van twee flats op de genoemde locatie. Inzake de campus zegt hij dat de gemeente daar niet alleen over gaat. De Hanzehogeschool en de RUG hebben op Zernike immers stukken grond in eigendom. Over de 15%-norm zegt hij dat een dergelijk getal inderdaad een betrekkelijke waarde heeft. Het gaat primair om gedrag. Eén huis kan al meer dan genoeg overlast geven. Ten aanzien van het vergunningenbeleid merkt hij op, dat daaraan geen specifieke bouwkundige eisen zijn gekoppeld. Het zo pas geopperde voorstel om tot afspraken met de huiseigenaar te komen, spreekt hem aan. De gemeente zal kijken naar de haalbaarheid ervan. Ook al kun je de eigenaar niet op voorhand wettelijk verplichten, er kan in ieder geval een proactieve houding uit voortvloeien.

Vanuit de zaal wordt de vraag gesteld of de gemeente in dit opzicht een eigenaar toch niet kan verplichten. Zij geeft toch de vergunningen af? Kan zij dan niets afdwingen? René Asschert antwoordt dat de onttrekkingvergunning gaat over het onttrekken van een woning aan de normale woningvoorraad ten behoeve van kamerverhuur. Er zitten geen bouwkundige eisen aan vast. Vroeger had je de gebruiksvergunning waaraan wel meer voorwaarden konden worden gesteld, zoals brandveiligheid en driejaarlijkse controle, maar deze geldt nu niet meer doordat Den Haag landelijke regels heeft gesteld.

Mevrouw Kunne wijst op de kwetsbare medeburgers. Laat de gemeente ten behoeve van die categorie actief optreden. Er zijn mensen die al veertig jaar in dezelfde portiekwoning wonen, en die altijd hun best hebben gedaan hun woonomgeving netjes te houden. Die worden nu ineens geconfronteerd met gedrag waar ze geen verweer tegen hebben. In de vergadering leidt dit tot de opmerking dat de overheid, als er geen regels voor de verhuurder zijn, bij overlast dus ook haar vergunning niet in kan trekken.

De heer Bessem merkt op dat de woningcorporaties, die de jongerenhuisvesting zelf redelijk beheersbaar houden, regelmatig huurwoningen verkopen die vervolgens door de eigenaars aan studenten worden verhuurd. En dan ontstaan er problemen. Is het niet mogelijk om met behulp van de reglementen van VvE's, Verenigingen van Eigenaars, dergelijke vormen van verhuur tegen te gaan? Dan hou je er greep op. Een andere aanwezige wijst erop dat in het verleden wooncomplexen die juist waren gebouwd voor studenten, door woningcorporaties zijn verkocht aan gezinnen.

De vertegenwoordigster van Nijestee antwoordt dat haar corporatie geen woningen verkoopt om de eigenaar te laten verhuren. Het beleid is gericht op differentiatie: een mengeling van huur- en koopwoningen, bij voorkeur bewoond door gezinnen. Het lastige is dat je weliswaar als kettingbeding op kunt nemen dat een woning niet als kamerverhuurpand mag worden gebruikt, maar dit kan bij de volgende koper al weer verwateren, met name als de notaris er niets mee doet.

Er ontstaat in de zaal vervolgens enige discussie over de vraag of een VvE dwingende invloed kan hebben op de aard van de bewoning. Vaak gebeurt het, zo wordt gezegd, dat de eerste koper er zijn zoon of dochter in zet, terwijl de woning op zijn naam blijft staan; een VvE kan daartegen niets ondernemen. Verder zijn VvE's voor het overgrote deel actief in appartementsgebouwen, en in dergelijke wooneenheden wonen eigenlijk nooit meer dan twee of drie personen; een onttrekkingvergunning is dan niet aan de orde.

Opmerking: Als het gaat om minder dan drie personen kan een VvE kamerbewoning verbieden via het eigen huishoudelijk reglement.

Een der aanwezigen wil van Nijestee weten of zij wel eens jongeren uitzet. De aanwezige vertegenwoordigster van Nijestee weet daarop niet direct het antwoord.

De voorzitter, Ferry Willemse, noemt een aantal geopperde beheersinstrumenten die dat in de praktijk kennelijk toch niet zijn: kettingbedingen, VvE-reglementen, onttrekkingvergunningen zonder vereisten inzake woongedrag en onderhoud. Is er eigenlijk wel iets mogelijk om dan tenminste vervelend gedrag tegen te gaan? René Asschert antwoordt dat het sinds 1 jaar toch mogelijk is de onttrekkingvergunning in te trekken, mits er aantoonbaar en herhaaldelijk sprake is van ernstige overlast. Inmiddels lopen er in dit opzicht al enige procedures.

De voorzitter zegt dat deze avond gehouden wordt in het kader van het door de gemeente naar voren gebrachte alternatief: het scheppen van grootschalige woonvoorzieningen voor jongeren. De vraag aan de vergadering is: waarmee moeten de gemeente en de bouwers rekening houden? Na de pauze zullen de plannen worden gepresenteerd.

4. Grootschalige jongerenhuisvesting Paddepoel

Collegebrief - gr10.2432494.

René Asschert noemt drie locaties in Paddepoel die de gemeente op het oog heeft voor grootschalige jongerenhuisvesting. De eerste van deze locaties betreft een gebied tussen Zonnelaan en Dierenriemstraat; voorheen was hier het GAK gevestigd, tegenwoordig wordt het betreffende gebouw gebruikt door het Alfa-college. Nijestee is de eigenaar. Op deze plek wordt gedacht aan een gebouw dat aan 500 jongeren huisvesting biedt. Iets westelijker, aan de Zonnelaan, bevindt zich de Rabobanklocatie; hier is Lefier de eigenaar. Hier wordt gedacht aan een complex met 100 wooneenheden. Tenslotte, ook aan de Zonnelaan, maar meer naar het zuiden, een derde complex waarbij het gaat om 90 wooneenheden. Hier is Nijestee de eigenaar. Aan de noordzijde van dit plan bevindt zich het plan Callisto dat daar recentelijk is gebouwd. René Asschert legt twee vragen aan de vergadering voor: waar moeten wij rekening mee houden? En: wat zou u eraan kunnen hebben?

Een van de aanwezigen vindt dat het om erg grote aantallen gaat. Het is niet beheersbaar, vreest hij. Een andere aanwezige zou graag zien dat de wijk er dan in ieder geval een grote supermarkt aan overhield; nu moet Paddepoel het stellen met een Spar en een kleine Albert Heijn. Een derde aanwezige vraagt zich af of de nabijheid van de Callistoflat (bij het laatste plan) geen beletsel vormt. Er is daar immers in de buurt ook nog een verzorgingshuis gevestigd, Buitenzorg. Dat zorgt toch voor problemen? Een van de vertegenwoordigsters van Nijestee antwoordt dat er tussen Buitenzorg en de geplande locatie nog andere wooneenheden liggen; bovendien is er hoe dan ook voldoende ruimte tussen de Callistoflat en het beoogde jongerencomplex. Niet iedereen in de zaal is overtuigd. Er is toch sprake van fiets- en looproutes langs Buitenzorg? Schreeuwerige en beschonken figuren kunnen voor veel onrust zorgen. De heer Hazekamp meent dat de woningcorporaties over de nodige ervaring en kunde beschikken om het gedrag binnen en rond dergelijke complexen beheersbaar te houden. Dit wordt vanuit de Nijestee-delegatie bevestigd. Ook in het op orde houden van complexen door een goede inpandige vuilverwerking heeft Nijestee ervaring opgedaan. André de Vries, vanavond namens Lefier aanwezig, zet uiteen dat zijn werkgever het nodige heeft opgestoken van het beheer van de Selwerdflats. Daar is de situatie onder controle. In die flat wonen studenten die nog aan het begin van hun wooncarrière zitten. Ze bewonen een kamer en zijn voor sanitair en keuken aangewezen op gemeenschappelijke voorzieningen. Na zo'n twee jaar ontstaat echter de behoefte aan een meer zelfstandige woonsituatie. Op deze algemeen bestaande behoefte, een tendens van de laatste jaren, proberen de instellingen een adequaat antwoord te geven. Er moet een kwaliteitsslag worden gemaakt. In het westen van Nederland is er al de nodige ervaring mee opgedaan. In Utrecht bijvoorbeeld staat een complex dat 1200 wooneenheden bevat. Maar, zo vervolgt de Andre de Vries, het is zo opgezet dat het zeer overzichtelijk is; het geheel is onderverdeeld in compartimenten met steeds 25 wooneenheden. De Utrechtse aanpak leert dat grootschaligheid leefbaar en werkbaar kan zijn, en wij als woningcorporatie pikken die ervaringsfeiten op om ze zelf toe te passen. Een zelfstandige wooneenheid betekent: een eigen kamer, een eigen keuken, en een eigen WC en douche. In het Utrechtse voorbeeld woont een gemengde jongerenpopulatie van studenten en werkenden, huurders en eigenaars.

Vervolgens ontspint zich een discussie over de vraag in hoeverre de gepresenteerde zones werkelijk een ontlasting voor de buurt zullen betekenen. Wie gaan er wonen? Studenten? Ook andere jongeren? Gaat het om koop of huur? En als het om koop gaat, wie garandeert dan dat de eigenaar na zijn studietijd vertrekt? Iemand kan er toch blijven wonen, of de wooneenheid aanhouden als pied a terre? Kun je een leeftijdsgrens stellen aan bewoning? René Asschert antwoordt dat dit wezenlijke vragen zijn. De bedoelde bouw heeft bepaalde groepen op het oog. Hoe garandeer je dat die doelgroepen daar inderdaad structureel gehuisvest worden? Hier moeten de gemeente en corporaties samen over nadenken. André de Vries van Lefier vult aan dat je een eigenaar niet kunt dwingen tot vertrek. Je kunt wel proberen te reguleren via vormgeving en formaat; als het om wooneenheden van 25 a 30 m2 gaat, beperk je daardoor alleen al de categorie die er woont. Het zijn appartementjes voor 1 persoon; soms zullen er 2 kunnen wonen. Ons idee, vervolgt André de Vries, is een mix van koop en huur, waarbij de eigenaars door de extra zorg voor hun woning een positieve uitstraling kunnen hebben naar de categorie huurders; ook zo willen we greep houden op de woonsituatie in het complex.

Vervolgens wordt de vraag opgeworpen hoe deze grote jongerenpopulatie kan recreëren. Andre de Vries wijst op de sportvoorzieningen op Zernike; maar natuurlijk zullen mensen soms ook enig vertier zoeken in hun woning of op het balkon. Op zich kun je daar weinig tegen doen. Als je balkons achterwege laat, gaan de ramen open en komen de geluiden op die manier naar buiten; het is aan de beheerder om dit binnen bepaalde perken te houden.

De voorzitter, Ferry Willemse, concludeert dat recreatievoorzieningen in de directe omgeving een aandachtspunt zouden moeten zijn voor de gemeente. René Asschert wijst op de Antillenstraat. Daar is bij de wooneenheden een basketbalveldje ingericht; aan dergelijke oplossingen kun je ook denken. André de Vries wijst erop dat er bij een ander Utrechts complex een groot, met glas omgeven terras op het dak is neergezet; je kunt de recreatie dus ook regelen binnen het gebouw zelf.

5. Uitleg vervolgtraject

Dan wordt gevraagd, wanneer de gebouwen – als de plannen doorgang vinden – er zullen komen. Immers, de druk is nu al heel groot. René Asschert antwoordt dat er alvast tijdelijke woonvoorzieningen moeten worden gebouwd. De locatie daarvoor is niet Paddepoel, maar het Bodenterrein. Om betaalbaar te zijn, moeten deze echter wel ongeveer 10 jaar blijven staan, en dat vereist weer bestemmingsplanprocedures waar ook weer tijd mee heen gaat; dat zal naar René Asscherts inschatting zo'n anderhalf jaar vergen. En wat betreft de permanente eenheden in Paddepoel: als het meezit, staan ze er over 5 jaar, en als het tegenzit over 10 jaar.

De heer Kuiper pleit ervoor om in de complexen ook een ontmoetingsruimte te maken, waar de studenten en de wijk elkaar kunnen treffen. En mevrouw Jansen wil dat het een duurzame bouwvorm wordt. Maak het rolstoeltoegankelijk, dan kan het ook andere bestemmingen krijgen. De heer Bessem vreest dat een gebouw voor 500 mensen wel 70 meter hoog kan worden; de wind kan daar op een rare manier omheen waaien; denk aan het risico van windval; draag eventueel zorg voor een

windtunnel. Zet op zulke gebouwen ook een 24 uurs beheerdienst in, meent hij. En waak voor nog meer parkeeroverlast dan nu. Verder verdient het aanbeveling om, als de realisatie dichterbij komt, een klankbordgroep op te richten; maak alles, van ontwerp tot beheer, optimaal volgbaar en bespreekbaar. Mevrouw Kunne zegt dat evaluatiemomenten, en wel structureel, van groot belang zijn. En dan, zo vervolgt zij, zijn er ook nog de actuele problemen. Hoewel het meldpunt overlast soms goed reageert, kan deze instelling wel degelijk verbeterd worden. Er moet meer rekening worden gehouden met de kwetsbaarheid van overlastmelders.

De woordvoerder van Student en Stad zegt desgevraagd het een boeiende avond gevonden te hebben. Met elkaar communiceren blijft belangrijk, vindt hij. Het denkbeeld van een ontmoetingsruimte juicht hij toe.

André de Vries zal het adres van de website van het Utrechtse gebouw doorgeven, zodat het in de notulen opgenomen kan worden.

www.citycampusmax.nl

René Asschert zegt concluderend dat het een waardevolle avond was. Naar alles wat is gezegd zal worden gekeken; niet alle wensen kunnen worden gehonoreerd. Ook hij beoordeelt de gedachte over een ontmoetingsruimte positief. Suggesties over nog andere dan de genoemde bouwlocaties zijn welkom. Ten aanzien van het vervolg: in mei en juni zijn er buurtbijeenkomsten; in juni zal er met jongeren gesproken worden; van juni tot het najaar vindt dan de uitwerking van de projecten plaats. Als ze concreet zijn uitgewerkt liggen ze ter inzage bij ROEZ; daarna breekt de fase aan van bouwaanvraag en vergunning. Voordat een en ander aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, zal er nog terugkoppeling plaatsvinden met de wijken.

6. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 22.10, onder dankzegging voor de bijdragen en betrokkenheid van de aanwezigen.

Verslag van: **Discussieavond jongerenhuisvesting Reitdiepzone**
Locatie: 't Vinkhuys, Diamantlaan 94, Groningen
Datum: 1 juni 2010
Tijd: 19:30 – 22:00 uur
Voorzitter: Ferry Willemse
Spreker: René Asschert (projectcoördinator jongerenhuisvesting)
Verslag: Saskia van Lier (Notuleerservice Mooi Werk)

1. Opening
Voorzitter Ferry Willemse opent de bijeenkomt en heet iedereen welkom. Hij benadrukt dat dit geen inspraakavond of informatieavond is, maar een discussieavond. De gemeente wil graag weten wat er onder de mensen leeft en staat open voor ideeën en suggesties. De voorzitter is onafhankelijk.

2. Introductie grootschalige jongerenhuisvesting
René Asschert geeft een presentatie over een verkenning van de gemeente naar eventuele locaties voor grootschalige jongerenhuisvesting. De resultaten van de verkenning worden gepresenteerd op grote borden achterin de zaal. Jongeren vormen een belangrijk onderwerp voor de bewoners in de stad. De helft van de inwoners van Groningen is jonger dan 35 jaar. Met jongeren worden niet alleen studenten aangeduid. Het zijn ook pas afgestudeerden, starters op de arbeids- en huizenmarkt, startende ondernemers, enz. In de stad wonen 35.000 studenten. 25 % van hen woont in een corporatiewoning, 75% in particuliere woningen. De gemeente wil grip op de huisvesting. Dit kan door middel van het afgeven van onttrekkingsvergunningen. Bij meer dan drie studenten en studentenkamers in een huis is een onttrekkingsvergunning nodig. Bovendien mag maximaal 15% van de huizen in een straat een onttrekkingsvergunning hebben.

Het aantal studenten neemt echter toe en de grens van de draagkracht van de wijken is bereikt. Doordat in sommige wijken veel straten al vol zitten met studenten, wijken ze uit naar andere wijken, waar tot op heden relatief weinig studenten woonden. De gemeente meent dat er nu 4500 wooneenheden van goede kwaliteit nodig zijn om de aanwas op te kunnen vangen. De groei kan niet meer opgevangen worden in de bestaande wijken. Er ligt nu een plan voor grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones. Vanavond wordt gesproken over de Reitdiepzone. René Asschert benadrukt dat niet alleen een plan van de gemeente is. Het is een samenwerking van de gemeente, de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool en de woningcorporaties.

3. Gesprek over druk in bestaande wijken
Dhr. Peterson verbaast zich over het feit dat er in een straal van 100 meter rond zijn huis in de Briljantstraat wel achttien studentenhuizen staan. Hij heeft hierover een brief gestuurd naar de gemeente, maar geen antwoord gekregen. Hij vindt dat de huizen er zo slordig uitzien. Kan de verhuurder niet verplicht

worden de huizen netjes te houden? Kan daar eventueel een aparte verordening voor komen? Verder meent hij dat er veel studentenhuizen zijn waar geen vergunning voor bestaat. Hoe is het met de handhaving gesteld?
René Asschert antwoordt dat mensen altijd melding kunnen doen van het vermoeden dat er een studentenhuis is zonder vergunning. Dit kan gemeld worden bij de dienst RO/EZ, afdeling BWT. De kwestie van netheid is moeilijker. De vergunning handelt alleen over de kamerverhuur, er mogen geen bouwkundige eisen aan gesteld worden. De gemeente heeft de wettelijke mogelijkheid niet om dit aan te pakken. Het is zeker geen onwil. Alternatieven worden onderzocht.

Mw. Smitz (Nijestee) vult aan dat juist in grootschalige complexen een beheerder aanwezig is. Hier is dus beter onderhoud dan in particuliere woningen. Voor het realiseren van grootschalige jongerenhuisvesting wordt vaak goed overleg met de buurt gevoerd. Ook komt het voor dat Nijestee de woning zelf stoffeert, waardoor er een nettere uitstraling is. Bovendien kunnen de buurtconciërges altijd met klachten benaderd worden. Verder bestaat er een zogeheten kettingbeding bij de verkoop van de corporatiewoningen. Ze worden niet verkocht voor verhuur aan studenten. Ook latere kopers mogen er geen studenten in plaatsen, maar dit valt moeilijk te controleren.
Ferry Willemse stelt voor dat de gemeente uitzoekt welke juridische maatregelen er te nemen zijn. Verder vat hij vragen van het publiek samen, namelijk naar het handhaven van de vergunningen. Is de gemeente wel in staat alles te controleren? En zijn er geen bordjes voor bij de deur, waardoor omwonenden kunnen zien of er een vergunning is of niet?
Ronald Klaassen (gemeente) meldt dat er nu gehandhaafd wordt volgens het piepsysteem. Bij melding wordt er geïnspecteerd. Doordat de exploitatievergunning is afgeschaft is actieve inspectie beneden 5 bewoners niet meer mogelijk. Bewoners moeten dus actief melden. De gemeente kan wel de gegevens van de gemeentelijke basisadministratie vergelijken met de vergunningen. Zij kan zien hoeveel mensen er op een adres staan ingeschreven.

Mw. Simons oppert de 15%-norm los te laten. In sommige straten waar al 15% bewoond is, zijn de huizen vaak niet te verkopen, tenzij de koper er ook studenten inzet. Dergelijke straten kunnen misschien beter juist meer studenten toelaten zodat de druk elders vermindert.
Mw. Cornelissen vult aan dat sommige straten al veel meer studenten hebben. Wat gebeurt er met die te volle straten? Die 4500 woningen zijn alleen voor de nieuwe studenten. Waar gaan de oude heen? En de straten die nog niet vol zijn krijgen nu meer studenten. Kunnen de huidige aantallen niet bevroren worden? Kunnen ze niet in lege kantoren geplaatst worden?
René Asschert antwoordt dat het inderdaad al voorkomt dat er meer dan 15% kamerverhuurpanden in een straat zijn. Er blijft hoe dan ook een woningtekort van 4500 woningen. Die zijn echt nodig. Er wordt wel naar de mogelijkheden gekeken om de 15%-norm minder rigide te hanteren. De optie van de lege kantoren wordt nu al onderzocht. Het oude KPN-gebouw komt daar bijvoorbeeld voor in aanmerking. Ook de Zwarte Doos en de Suikerunie kunnen worden

bekeken. De laatste was ten tijde van de verkenning nog geen optie, maar nu wellicht wel.

Er wordt gevraagd naar de mogelijkheden voor een campus bij de universiteit.
René Asschert antwoordt dat dat een politieke keuze is, waarin hij als ambtenaar geen stelling kan nemen. De keuze van de politiek gaat nu uit naar deze vier zones. Op Zernike is een tijdelijke campus misschien mogelijk, ter overbrugging.

Er wordt gevraagd of de vier zones ook niet tijdelijk zijn. Het antwoord volgt bij het onderdeel na de pauze.

Dhr. Wilkens vraagt of er marktonderzoek is gedaan naar de hoeveelheid benodigde woningen. En is er onderzoek gedaan naar of studenten wel op een campus willen wonen, of in de Reitdiepzone?
René Asschert antwoordt dat er onderzoek is gedaan onder 9000 studenten. De prognoses van de groei van de RUG en de Hanze geven het aantal van 4500 benodigde wooneenheden. Er is in het onderzoek niet gevraagd naar specifieke locaties. Na deze ronde gesprekken met buurtbewoners volgen gesprekken met jongeren.
Dhr. Prummel (gemeenteraadslid Stadspartij) meldt dat hem een onderzoek bekend is, waaruit blijkt dat 30% van de studenten graag op een campus wil wonen.
Dhr. Kuiper vraagt zich af of de Hanze en de RUG wel aan een campus willen meewerken. En moeten de wijken Vinkhuizen en Paddepoel dan bang zijn voor de komst van een campus?
Mw. Kruders (gemeenteraadslid Student en Stad) legt uit dat er op Zernike veiligheidsbeperkingen zijn waardoor de plek niet ideaal is voor bewoning.
René Asschert bevestigt dit.

Mw. Kunne zegt dat Paddepoel een zwakke wijk is met kwetsbare mensen. De inwoners werken hard om de wijk te versterken en het gaat juist de goede kant op. Er zijn nu 8400 inwoners en er komt zometeen plotseling een grote groep van een specifieke categorie bij. Wat zullen de sociale gevolgen daarvan zijn?
René Asschert hoort in het relaas met name suggesties voor de gemeente, namelijk dat er nagedacht moet worden over geluidsoverlast, over de samenstelling van de wijk. Veel hangt af van de ervaring die mensen hebben. Vaak gaat het gewoon goed, soms niet. Hij benadrukt dat de behoefte naar juist zelfstandige woonruimte voor studenten, dus met eigen keuken, douche en toilet, groot is. Dit is niet in het centrum te realiseren.

Er wordt gevraagd waarom er vergunningen worden gegeven zonder brandveiligheidseisen daaraan te verbinden. Dit kan grote gevolgen hebben voor bijvoorbeeld gezinnen naast zo'n huis.
Ronald Klaassen antwoordt dat het Rijk eist dat bij bewoning door vijf of meer personen een gebruiksmelding wordt gedaan. Daarop volgt dan inspectie. Dit geldt dus niet bij vier of minder bewoners.

4. Grootschalige jongerenhuisvesting Reitdiepzone

René Asschert vertelt dat in de Reitdiepzone vier locaties zijn aangewezen voor grootschalige jongerenhuisvesting. De afbeeldingen die in de presentatie te zien zijn, betekenen zeker niet dat alles vast staat. Het zijn slechts impressies:

1. Tuincentrum Hoogeweg
   - -ontwikkelaar Strukton
   - -300-400 eenheden
   - -nieuwbouw
2. Oving locatie
   - -Lefier
   - -600-800 eenheden
   - -nieuwbouw
3. Gembeton
   - -gemeente
   - -aantal eenheden onbekend
   - -tijdelijk of permanent
4. ACM
   - -Lefier
   - -ca. 300 eenheden
   - -fase 1: renovatie en nieuwbouw
   - -fase 2: nieuwbouw

De vraag wordt gesteld of de locatie ACM hoogbouw wordt.
René Asschert antwoordt dat dat wel waarschijnlijk is.
Een bewoner van de Marquantflat zegt dat de bewoners van deze flat tegenover ACM nu niet weten waar ze aan toe zijn. Er komen veel plannen langs van hele hoge torens tot minder hoge bouw. Kan hier eindelijk duidelijkheid over komen?
Mw. Aarts (Lefier) zegt dat er studies zijn gedaan naar de ontwikkeling van de strook. Er zijn 10 varianten geopperd, maar er is nog geen keuze gemaakt. Vandaar de mogelijke verwarring. Wel is zeker dat op locatie ACM circa 250 wooneenheden komen. De eerste fase daarin is ook helder. Beneden komt horeca en allerlei bedrijven in de culturele sector. Die worden nu aangetrokken. Jongerenhuisvesting is het uitgangspunt, dat is ook helder. Voor de zomer gaat er een nieuwsbrief uit naar de bewoners van Marqant, na de zomer volgt een informatieavond.
René Asschert probeert meer onduidelijkheid weg te nemen door het project intensieve laagbouw van de gemeente toe te lichten. De Reitdiepzone komt daar namelijk voor in aanmerking. Komt er dus nu hoogbouw of juist laagbouw? Het zijn allemaal verkenningen van de mogelijkheden, niets staat vast.
Er wordt een vraag gesteld over de Briveclocatie. Die is nu niet gearceerd, maar hij had begrepen dat de hele strook studenten zou krijgen.
René Asschert benadrukt dat het nu alleen gaat om de gearceerde gebieden.
Mw. Kunne vraagt of in de toekomst ook de tussenliggende zones bedoeld worden voor huisvesting. En zo ja, voor wie dan?
René Asschert antwoordt dat het gaat om een diverse groep: niet alleen studenten, maar ook starters, pas afgestudeerden, starters op de woningmarkt.

Mw. Aarts vult aan dat de Reitdiepzone eerst bebouwd zal worden op de vier genoemde locaties. Verbindingen tussen die locaties zijn eventueel later aan de orde. Er wordt gesproken over een parelsnoer van bouwlocaties langs het Reitdiep. Ze benadrukt dat diet niet alleen de visie is van Lefier, maar dat dit in samenwerking tot stand is gekomen met de RUG, Hanze en de gemeente. In de visie wordt gezocht naar een oplossing voor de jongerenhuisvesting. De Reitdiepzone is hiervoor zeer geschikt. Vier locaties zijn nu aangewezen, maar een exacte invulling is er verder nog niet.
René Asschert vult aan dat niet alle locaties in bezit zijn van Lefier of de gemeente. Die zijn dus nog niet meegenomen.

Mw. Karst vraagt hoe er wordt omgegaan met de openbare ruimte in de ACM-zone. Is er een stedenbouwkundige visie?
René Asschert antwoordt dat er een stedenbouwkundige visie is, maar dat hij de details daarvan niet paraat heeft.

Mw. Karst meent uit de impressie te halen dat op de begane grond van ACM een open zone gerealiseerd wordt. Ze zou graag zien dat mensen hier iets kunnen doen, een werkplaats bijvoorbeeld.

Mw. Kruders oppert een inpandige fietsenstalling en een goed doordachte aanfietsroute. De stalling moet laagdrempelig zijn, anders worden de fietsen er niet ingezet.
Dhr. Peterson vult aan dat hij graag ook een parkeerruimte voor auto's ziet, naast een fietsenstalling. Bijvoorbeeld op de verschillende verdiepingen van het ACM.

Mw. Karst voelt wel wat voor een buurtconciërge.

Er is een vraag over horeca. Komt er een kroegentocht voor studenten? Is het één zaak, of worden het er meer? En voor wie is de horeca bedoeld?
Mw. Aarts antwoordt dat er een bouwaanvraag voor horeca is. Er komt bedrijfsruimte met horeca ondersteuning. De bedoeling is dat de horeca open is voor iedereen, dus ook voor omwonenden. Ook moet de horeca de aantrekkelijkheid van de locatie vergroten. Ten aanzien van de buurtconciërge zegt ze dat zoiets hier wel te realiseren is. Er wordt gezocht naar allerlei gecombineerde functies op de locaties. De Ovinglocatie krijgt mogelijk ook een onderwijsfunctie.

Er wordt een vraag gesteld over de Struktonlocatie (Tuincentrum Hoogeweg). Zij vraagt zich af of het allemaal zelfstandige eenheden zijn, of dat er ook meer mensen in een wooneenheid kunnen wonen.
Mw. Krüder zegt dat sommige studenten ook niet zelfstandig willen wonen, maar liever in een huis met gedeelde voorzieningen.
René Asschert antwoordt dat het in principe zelfstandige eenheden voor één bewoner zijn. Daar is namelijk behoefte naar onder studenten. Wel is het mogelijk twee eenheden samen te voegen voor bijvoorbeeld een samenwonend stel. Ook is koop niet uitgesloten. In elk geval is type Selwerdflat niet het streven.

Gevraagd wordt of het hier gaat om permanente locaties.
René Asschert antwoordt dat dat in geval van Gembeton nog open ligt. De rest is permanent.

Een mevrouw merkt op dat ze erg hecht aan het behoud van het landelijke en groene karakter van de Reitdiepzone.
Mw. Kruders oppert hofjesbouw zoals in Denemarken. Open hofjes met veel groen. Een ander voorbeeld is: www.citycampusmax.nl
René Asschert beaamt dat groen een goede suggestie is. Het is zeker de bedoeling dat het groene karkater behouden wordt en dat men door de voorzieningen er beter van kan genieten.

Dhr. Geel vraagt in hoeverre het wenselijk is om één type bewoner daar te concentreren.
René Asschert benadrukt dat het gaat om verschillende doelgroepen. Bovendien bepaalt hetgeen je bouwt wie je aantrekt. Meer grip heeft de gemeente daar niet op. Eventueel kan Lefier een toewijzingsbeleid voeren.
Mw. Aarts vult aan dat Lefier bij uitstek de studentenhuisvester van Groningen is. Nu wil Lefier dat verbrede naar jongeren. Bij afstuderen worden studenten niet hun huis uitgezet. Wel kunnen studenten voorrang krijgen. Er wordt echter nagedacht over een verbreding van de doelgroep.
Mw. Kruders zegt dat het college gemengde wijken wenst. Leeftijdscriteria kunnen dus misschien meegenomen worden?
Mw. Aarts zegt dat differentiatie voor Lefier belangrijk is. Niet alle jongeren zijn immers gelijk. Er wordt een omgeving ontworpen om een bepaalde categorie aan te trekken. Het kan altijd zijn dat ook een ouder iemand zich uitgenodigd voelt door de omgeving.
Dhr. Prummel zegt dat er hier een ideaalbeeld wordt gepresenteerd van differentiatie in de wijken, maar is dat ook wat de burgers willen? Willen stadjers wel mengen met studenten. De Stadspartij is hiertegen.
Mw. Smitz antwoordt dat het hier juist gaat om locaties voor jongeren. Anderen worden echter niet geweigerd. Die moeten dan niet verbaasd zijn allemaal studenten om zich heen aan te treffen.

Wanneer is dit nu gerealiseerd? 2014 of pas over tien jaar?
René Asschert antwoordt dat er vóór 2015 behoefte is aan 4500 wooneenheden. Tempo is noodzakelijk. Eerst zal een deel tijdelijk gerealiseerd worden, zoals aan de Antillenstraat. Permanente wooneenheden worden idealiter binnen tien jaar neergezet, maar dit kan door de ruimtelijke procedures langer duren. Zorgvuldigheid is ook van belang.

5. Uitleg vervolgtraject
René Asschert zegt dat de verkenningen zoals te zien op de borden achterin de zaal in februari en maart in de hal van ROEZ te zien waren. Nu, in mei en juni vinden de buurtbijeenkomsten zoals deze plaats, waarin gevraagd wordt om ideeën. In juni gaat de gemeente met studenten overleggen. Vervolgens worden

de ideeen die uit de bijeenkomsten naar voren zijn gekomen in projecten uitgewerkt. In het najaar komt er dan een concept-uitvoeringsprogramma met een Gronings model voor jongerenhuisvesting en concreet uitgewerkte projecten. Deze plannen worden gepresenteerd bij ROEZ. De volgende stap is pas het aanvragen van bouwvergunningen en dergelijke. Voordat de besluitvorming plaatsvindt zal nog terugkoppeling plaatsvinden naar de buurtbewoners. Op welke wijze en wanneer precies moet nog bepaald worden..

6. Sluiting

Ferry Willemse sluit de avond onder dankzegging af om 22:00 uur.

VERSLAG VAN:	**Discussieavond jongerenhuisvesting in Groningen, zone Eendrachtskade en omgeving**
Datum/tijd:	3 juni 2010/19.30-22.15 uur
Plaats:	Augustinuscollege, Admiraal de Ruyterlaan 37
Aanwezig:	Ferry Willemse (onafhankelijk voorzitter); Ronald Klaassen (gemeente Groningen); belanghebbenden/-stellenden onder wie zes raadsleden en stadsdeelcoördinator Peter de Wolf
Notulist:	Màrria van Winkel (Notuleerservice Mooi Werk)

Noot notulist: in dit verslag gaat het vooral om de inbreng van de aanwezigen. De algemene informatie komt daarom slechts summier aan bod.

Opening
Voorzitter Ferry Willemse opent de avond om 19.40 uur en heet ieder welkom.
Het karakter van de avond is anders dan de twee soorten die het best bekend zijn, inspraak en informatie. Nu gaat het om discussie: de gemeente wil graag in gesprek met de wijkbewoners, en informatie, meningen en suggesties horen; het is een avond met de bedoeling om kennis te delen.
Het eerste deel is algemeen over de ervaring rond jongerenhuisvesting, wat voor veel mensen lijkt op studentenhuisvesting. Vragen daarbij zijn: wat verwacht u van de gemeente, welke suggesties hebt u? Het is niet de bedoeling dat dit een klaagavond wordt – dit is bovendien de vierde op rij, dus hoe het mis kan gaan is eigenlijk al wel bekend. De gemeente wil nu vooral graag horen op welke manier het beter kan.
Het tweede deel van de avond gaat over de hoofdzone in het gebied hier. Er zijn ook gele plakbriefjes voor ideeën die men nu niet mondeling kan of wil inbrengen. De voorbije avonden hebben al heel wat briefjes opgeleverd.
Er gaat een presentielijst rond, wie daarop staat krijgt het verslag.

Algemene inleiding over jongerenhuisvesting door Ronald Klaassen
De in de zaal aanwezige panelen met locaties in dit gebied hebben vorig jaar in de hal van RO/EZ gestaan, toen er een eerste verkenning is gedaan naar jongerenhuisvesting in de stad. Toen is ook gerealiseerd dat het proces rond deze locaties zorgvuldig moest worden ingegaan; de bewoners moesten er vroeg bij worden betrokken, waarbij ook wordt gepraat over hoe het nu gaat.
Groningen is de allerjongste stad van Nederland: de helft is jonger dan 35 jaar. Dit komt voor een groot deel door de studenten. Ze brengen veel onderwijs-werkgelegenheid met zich mee, en moeten ook ergens wonen. Een kwart woont in een corporatiewoning, dat kan een studentenflat zijn of een gewoon huurhuis. De driekwart in particuliere woningen woont ook heel verschillend. Deze verhouding is nogal uniek en komt alleen in Utrecht ook voor. In het verleden zijn er verschillende regels voor studentenbewoning gehanteerd, tegenwoordig mag 15 % van het aantal woningen per straat een studentenhuis zijn.

Ondertussen gaat de wereld gewoon door, met steeds meer jongeren in de stad. Langzamerhand is er een andere vorm van huisvesting nodig. De gemeenteraad wil dit faciliteren omdat ze het belangrijk vindt dat iedereen die in de stad wil wonen dat kan.
Vorig jaar is er een woonwensenonderzoek onder jongeren gedaan: t/m 2015 zijn 4500 wooneenheden nodig. Aan 9000 studenten is gevraagd hoe ze willen wonen, dat blijkt met eigen voorzieningen (sanitair/keuken) te zijn. Dat is anders dan dertig jaar geleden, maar ook gezinnen zijn gegroeid in woonoppervlak en voorzieningen.
Nu is de druk op de bestaande wijken aan de orde.

Eerste ronde algemene vragen/suggesties van de aanwezigen
Noot notulist: zo mogelijk staat bij de vraag de achtergrond van de vragensteller.
VvE = Vereniging van Eigenaren
* Lid wijkraad Laanhuizen: geldt de 15%-norm voor de huizen waarvoor een vergunning nodig is of kunnen er in een straat ook meer studenten wonen?
* Lid buurtvereniging Rivierenbuurt: in de Rivierenbuurt is het 30%, dus dat kan inderdaad.
* Bewoonster Rabenhauptstraat: kan een hoger percentage ook teruggebracht worden?
* Bewoner Zeeheldenbuurt: meer dan de helft van onze bewoners is student, dus in leeftijd tussen 18 en 25. De verhouding met andere bewoners is zoek geraakt. Hoe krijg je die terug?
* De 15% moet niet slaan op het aantal studentenhuizen maar op alle kamerbewoners, mensen die volgens de basisadministratie studeren. De 15%-norm is een smoes met verregaande gevolgen voor anderen. De WOZ-waarde (en daarmee de OZB) is hoog door de dure studentenpanden, maar zelf kun je je woning niet verkopen.
* Lid vereniging Badstratenbuurt: 15% studentenhuizen en 50% jongeren klopt onderling niet.
* Bewoonster Zeeheldenbuurt die veel kennis heeft over VvE's: als elke eigenaar binnen een VvE de splitsingsakte van zijn appartement goed bestudeert ziet hij dat daarin staat dat verhuur helemaal niet mag. Een VvE kan de eigenaar-leden die dat toch doen dwingen een boete te betalen. De voorzitter reageert dat de spreekster ervan uitgaat dat de woningen vallen onder een VvE. Dat beaamt zij: alle huizen hier zijn van VvE's. Als iedereen zich hieraan houdt, moeten alle huurders eruit. Een aanwezige vraagt of in ieder reglement die regels staan en dan nog lijkt handhaving hem een groot probleem. De spreekster met VvE-kennis reageert dat als iedere VvE elk jaar gaat vergaderen en zich aan de regels houdt... Een andere aanwezige vindt dat dit goed klinkt, maar geeft er een negatieve consequentie bij: als één woning in een VvE van drie een studentenhuis is, dan kunnen die anderen hun huis niet kwijt als er geen kamerverhuur meer in mag. Een volgende aanwezige heeft het probleem dat de buurman niet aan de VvE wil meedoen en komt graag nader in contact met de bewoonster met VvE-kennis.

* Complimenten voor de gemeente: als er drie mensen in een huis wonen, gaat de gemeente al handhaven, terwijl zo'n huis niet onder de kamerverhuurregels valt.
* Hoe wil de gemeente rond de normering bekend staan? Aan het verlenen van vergunningen zitten inkomsten vast (leges). Hoe gaat de gemeente om met studenten die klaar zijn? Er zijn flats en VvE's die helemaal volgestopt worden met studenten, de anderen in zo'n VvE kunnen hun huis niet verkopen.
* Lid buurtvereniging Rivierenbuurt: de 15%-norm pakt helemaal niet goed uit, maak er een 0%-norm van. Er is genoeg illegale bewoning in huizen met vergunning; de gemeente draagt deze mogelijkheid zelfs aan tegenover vergunningaanvragers. De vraag hoe de 15%-norm bevalt, is helemaal geen vraag. Dit heeft een tijdje gewerkt, maar nu niet meer. Ik heb last van studenten door verschil in leefstijl. Ik vind deze vraag niet meer aan de orde.
* De bewoonster met VvE-kennis zegt dat het wel mogelijk is om met de reglementen in de hand de verhuur tegen te gaan: op een benedenwoning waarvan iemand twee studio's wilde maken ligt nu een bouwstop.

De voorzitter vat al deze vragen en opmerkingen samen in de volgende vier punten:
a) De norm wordt aan alle kanten ontdoken, en dat kan ook heel gemakkelijk, de gemeente helpt de mensen daar zelfs bij. De norm werkt dus niet.
b) In sommige straten ligt het percentage hoger, kan dat ook weer omlaag?
c) De norm doet er niet toe, de helft van bevolking is onder 35, dus het aantal kamerbewoners zit sowieso al boven 15%.
d) Woningeigenaren in deze wijk zijn meestal ook lid van een VvE, waarvan in de reglementen staat dat er niet verhuurd mag worden. Maar als er inmiddels al paar appartementen in zo'n VvE studentenpand zijn, kunnen de andere woningen niet meer worden verkocht als ze niet ook kamersgewijs verhuurd mogen worden.

Ronald Klaassen geeft antwoorden:
1) Waarom ligt het percentage in sommige straten nu hoger? → Omdat panden waarin twee of drie mensen een kamer huren niet meetellen. Als in een straat in het verleden al meer studentenpanden waren is het percentage ook hoger dan de norm.
2) Wat kun je eraan doen? Kun je niet beter kijken naar het aantal studerende mensen in een straat? → Dit laatste kan niet want door de privacywetgeving mag de gemeente niet uitzoeken welke bezigheden iemand heeft. Bovendien mag de gemeente niet discrimineren.
3) De 15%-norm gaat over woningen, niet over het aantal personen. Het gaat om de overlast en disbalans die verschillende leefmilieus door elkaar kunnen geven. Het nut van de norm is dat daarmee overlastgevende kamerverhuur beperkt kan worden.
4) "De norm werkt niet want de panden met drie mensen tellen nu niet mee." → Misschien moet de gemeente dat veranderen.
5) Hoe kan het percentage naar beneden als het hoger is dan 15%? → Dit is gekomen door het vrijlaten van kamerverhuur in het verleden. De

vergunning is gebaseerd op het huis, niet op de eigenaar-verhuurder. Vroeger was er ook een exploitatievergunning nodig die wel aan de eigenaar gekoppeld was. In plaats van die vergunning is er nu het landelijk geregelde gebruiksbesluit, maar pas vanaf vijf bewoners. De gemeente heeft door de landelijke regelgeving als enige sturing nog hoe het pand gebruikt wordt. Bij vijf of meer bewoners moet er een gebruiksmelding komen en gaat een inspecteur kijken naar de brandveiligheid.

De bewoonster met VvE-kennis reageert dat in artikel 20 van het model-Reglement van Splitsing uit 1973 staat dat een appartementseigenaar eerst naar de voorzitter van de VvE moet gaan om verhuur af te spreken. De gemeente kan dit goed bekend maken. Hierop meldt de voorzitter dat dit nieuwe informatie is, die nog niet op een van de eerdere avonden aan de orde is geweest. Ronald Klaassen voegt toe dat als een VvE inactief is het moeilijk is om de regels alsnog toe te passen.

Een bewoner van de Parkweg reageert dat het gebruiksbesluit dat hoort bij de landelijke norm vanaf vijf bewoners alleen gaat over brandveiligheid. Vroeger was in de exploitatievergunning ook geregeld dat hygiëne en fietsenstallingplaatsen goed waren. De gemeente doet hieraan niets. De voorzitter zegt hierop dat de gemeente hieraan weinig kan doen. De rijksoverheid wilde de regeldruk verminderen. De gemeente zou tegen het rijk kunnen zeggen dat ze deze regels terug wil. Dat kan volgens de bewoner aan de Parkweg ook problemen oplossen.

Tweede ronde algemene vragen/suggesties van de aanwezigen

* De gemeente maakt beleid, ook voor studentenhuisvesting. Al een aantal jaren is er flankerend beleid. Vorig jaar is de 0-dB-norm vastgesteld. De meeste studenten wonen in vooroorlogse gehorige woningen, dus de andere bewoners waren al blij. Maar pandjesbazen gaan naar de rechter, waarvan de stadjers weer de dupe zijn.

* Bewoonster Wassenaarstraat: ik hoor over vergunningen die gekoppeld zijn aan huizen, ik heb al contact gehad met gemeente over de regels. De vergunningen die al waren afgegeven zijn voor altijd geldig. Kan daar niet een tijdslimiet aan gesteld worden? Verder denk ik dat het heel lastig is om dit op het niveau van de splitsingsreglementen van VvE's te regelen. Is er niet iets procedureels te doen dat de vergunning alleen kan worden afgegeven als de VvE actief is?

* Lid buurtvereniging Rivierenbuurt: de gemeente vindt dat er studenten moeten komen, waardoor ik denk: waarom praten wij, bewoners, met jullie, gemeente?

De voorzitter brengt in dat straks ook alternatieven nog aan de orde zijn. Verder zijn er zes raadsleden in de zaal, dus de aanwezigen zijn hoe dan ook met de gemeente in gesprek.

* Albert Heijn heeft met de bonuskaart al jaren een database met informatie van alle mensen. Laat de gemeente die kopen, dan is bekend wie er studeert.

* Lid wijkraad Laanhuizen: als ik een kapvergunning nodig heb of een bouwvergunning, komt het in de krant. Komen aanvragen voor onttrekkingsvergunningen ook in de krant?

Ronald Klaassen geeft antwoorden:

1) We gaan zeker onderzoeken of we de vergunning tijdelijk kunnen maken. Utrecht heeft ook zo'n soort systeem, dus juridisch moet het kunnen. Ook kunnen we onderzoeken of als eis kan worden gesteld dat de VvE actief is.
2) De 0-dB-norm betekent niet absolute stilte maar dat de afscheiding tussen bijvoorbeeld een boven- en benedenwoning niet meer dan een bepaalde hoeveelheid geluid mag doorlaten. Nu is de gemeente druk bezig met het aanschrijven van kamerverhuurders; eigenaren moeten dan de vloer isoleren. De gemeente verwacht hierover ook procedures, want er zijn mensen die denken dat de gemeente dit niet mag opleggen, maar de gemeente denkt dat dit juridisch haalbaar is. Dat de 15%-norm aan het huis gekoppeld is, bleek ook te mogen, terwijl allerlei mensen toen dachten van niet. Een paar aanwezigen vragen zich af of de gemeente wel echt de 0-dB-norm wil toepassen. Ronald Klaassen: wij willen het juist graag, we laten het niet geheel aan de markt over. We zijn nu op zoek naar meer mogelijkheden, onder andere met deze avonden.
3) Publiceren van onttrekkingsvergunningen is een goede suggestie. De gemeente heeft verschillende vormen van bekendmaken, een daarvan is het in de krant te zetten. De bewoner van de Parkweg weet dat voorheen de direct omwonenden op de hoogte werden gesteld, waarschijnlijk is dat nu ook weer zo.

Derde ronde algemene vragen/suggesties van de aanwezigen

* Ik ben geïnteresseerd in de oplossingen in dit gebied. Hoeveel vergunningen geeft de gemeente af, hoeveel leges wordt ervoor geïnd? Kan er van dat geld een constructief overleg worden georganiseerd tussen studenten, pandeigenaren en gezinnen? Er zou een neutraal informatiepunt moeten zijn dat niet van gemeente of boze buurtbewoners is.
* Voor elke student die hier komt wonen, krijgt de gemeente geld uit een fonds. Voor kamerverhuurpanden is dat twee keer zo veel als voor woonhuizen.

De voorzitter vult dit aan tot een oproep aan de gemeente: investeer in voorzieningen die conflicten kunnen helpen oplossen.

* Bewoonster met VvE-kennis: de Groningse ombudsman heeft uitgezocht hoeveel studenten er in een pand mogen wonen, inclusief de zoon of dochter van de eigenaar. Wat de gemeente zegt, dat er voor drie studenten nog geen vergunning nodig is, zou daarmee niet kloppen. Hoe zit dat? Ronald Klaassen weet dit niet. Voorzitter: we vragen gemeente dus om deze uitspraak van de ombudsman aan het verslag toe te voegen (noot achteraf: er is geen uitspraak van de ombudsman)
* Het flankerend beleid is al eens genoemd. Jammer dat daarop niet gehandhaafd wordt: er ís geen beleid. Voor het opsporen van illegale panden moet ik een half jaar wachten, er lijkt geen capaciteit voor te zijn.
* Deregulering vanuit het rijk wordt als excuus gebruikt voor minder regels voor studentenhuisvesting. Praktijkvoorbeeld: bij het Abel Tasmanplein komt er een uitbreiding in een tuin met een aantal studio's. De buren blijken geen belanghebbende te zijn. Ik heb net ook al gevraagd hoe de gemeente bekend wil

staan. Dit is een typisch voorbeeld van slecht beleid. Ronald Klaassen antwoordt dat de gemeente bekend wil staan als stad waar iedereen moet kunnen wonen, dat is het beleid van de gemeenteraad.
* Bewoner Abel Tasmanplein: ik heb nog een aanvulling op het voorbeeld van het Abel Tasmanplein. Wij verkeerden in de veronderstelling dat we wat in te brengen hadden, er zijn zeven bezwaarschriften ingediend, maar de rechter heeft het afgewezen. Een schutting van 2 m hoog mag niet geplaatst worden, maar wel een uitbouw van 8 m lang en 6 m hoog. De zon wordt weggenomen, de woningwaarde gaat naar beneden. Door beleid van de gemeente worden de bewoners uit de oude wijken verbannen naar de uiterwaarden van de stad. Procederen kost heel veel geld, dat kunnen wij niet betalen. Ik ben heel erg boos. De zaal applaudisseert, de voorzitter constateert dat anderen het dus hiermee eens zijn.

PAUZE

Locaties voor grootschalige jongerenhuisvesting in Eendrachtskade en omgeving
Ronald Klaassen laat de locaties zien. Bij de andere hoofdzones in de stad zijn er ook al invullingen voor de locaties, hier is dat niet zo. De gemeente wil van de aanwezigen horen waarmee op welke locatie in dit gebied rekening gehouden moet worden.

1. Nelf-terrein. Dit staat leeg en hoort eigenlijk bij de Grunobuurt. Als er komende jaren niks gebeurt, kan er wel tijdelijke jongerenhuisvesting. Er moet daar onder meer een hoogwaardig-openbaar-vervoer-as (HOV-as) komen. Ook is er bodemvervuiling. Het is eigen grond van gemeente, dat is vrij bijzonder.
2. Kantoorgebouw Niemeijer, aan de andere kant van de spoorlijn dan Nelf. Dit komt misschien vrij en past in dit gebruik. Het gebouw wordt dan niet afgebroken maar heringericht, met eventueel iets erbij gebouwd. Dan moet er wel worden gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen volgens de norm. Bijvoorbeeld ondergronds of met een parkeerdek.
3. SoZaWe, de Zwarte Doos. Dit is nog in gebruik tot 2012. Dit is van een belegger die er voorlopig geen plannen mee heeft; daarvan is de gemeente wel afhankelijk voor het gebruik. De Voedsel- en Warenautoriteit zit hier ook.
4. KPN-gebouw aan het Hoendiep. Dit is nog vrij nieuw en staat al een tijd leeg. Het wordt nu slechts anti-kraak bewoond. Herbestemming vindt de eigenaar wel een goed idee.
5. Enceha-terrein. Hier kon een tijd niet gebouwd worden vanwege de Suikerunie. Er zijn nog geen plannen voor. Ook hier is bodemvervuiling, en spoor en ringweg waarvoor geluidsnormen gelden, en bestaande bedrijfsgebouwen waar je vandaan moet blijven. Een aanwezige die eigenaar is van een pand op dit terrein vult aan: de zone waar niet mag worden gebouwd is 150 m vanaf de bedrijven terwijl het terrein 300 m breed is, dan blijft er niet zoveel over.

Ronald Klaassen hervat dat vorig jaar door de oogharen naar de locaties is gekeken. Nu is men bezig dieper in te zoomen, waardoor dit soort informatie

(van de bedrijfseigenaar) boven water komt en ook voorschriften in bestemmingsplannen.
Daarnaast zijn er nog drie locaties die niet bij de hoofdzones horen: in De Hoogte en op Zernike en het gebouw van de belastingdienst aan de Hofstede de Grootkade. Dit kantoor staat te koop, als het leeg komt kan er jongerenhuisvesting in.

Eerste ronde vragen/opmerkingen van de aanwezigen over de locaties in dit gebied
Voorzitter: u hebt het eerste deel van de avond kenbaar gemaakt wat de last is van studenten tussen de andere mensen. Wat vindt u van het beleid van de gemeente over de jongerenhuisvesting?
* Bewoonster Badstratenbuurt: ik sta er wel open voor maar vraag me af of er 450 studenten in een pand moeten komen in een van de gebieden (Niemeijer) met nog geen 1000 inwoners, dat klopt niet helemaal. Waar kan ik achtergrondinfo krijgen? Hoeveel van deze locaties moeten echt bebouwd worden?
* Dit is het minste wat je kunt doen, dus ik ben er een groot voorstander van. Ik vertel eerlijk dat ik met studentenhuisvesting ook hier en daar m'n brood verdien. Wel heb ik een vraag: waarom wordt er voor tijdelijke oplossingen gekozen? De Niemeijer-locatie is perfect voor studenten, er is al veel lawaai van het spoor. Ik vraag de gemeente om deze huisvesting aan te pakken met kwaliteit en daarom niet tijdelijk.
* Als je grootschalig in de bekende buurten gaat bouwen, hoezo wordt dan de druk in die wijken verminderd? Hoe komen er dan minder studentenhuizen? Hoe wordt er gehandhaafd waar heel veel mensen tegelijk komen te wonen? Ik heb een ervaring hiermee in de Schilderswijk. De handhaver kon er gratis wonen maar hield zich niet aan de regels omdat hij kwaad was op bewoners die zich niet aan de regels hielden; ook wilde hij geen oppasser zijn.
* Is dit een alternatief? Komen de bestaande huizen leeg, of komt dit erbij?
* Dit is een kans, een positief begin; ik sluit me aan bij de tweede spreker. De druk van meer studenten heeft met de recessie te maken. Dan is er straks ook een kans om de druk op de bestaande wijken af te laten nemen door regelgeving.
* Waarom doen andere wijken niet mee aan de nieuwe locaties? Waarom zijn ze in de wijken met al veel studentenbewoning?
* Waar komt de toegangsweg naar het Enceha-terrein? Nu is er al overlast op de Van Heemskerckstraat.

De voorzitter vat samen dat men vindt dat dit nieuwe beleid kansen biedt. Men vraagt zich wel af of het gaat om uitbreiding voor de nieuwe aanwas of dat het een verlichting wordt voor buurten waarop al veel druk is. Men wil dat er kwalitatief goed gebouwd wordt.

Ronald Klaassen antwoordt:
1) Vragen zoals de laatste, over de toegangsweg, horen wij graag. Hierover kunnen dan namelijk randvoorwaarden bij de plannen worden opgenomen.

2) Er is een taakstelling geformuleerd van 4500 eenheden, maar we willen de vraag die zich voordoet bedienen. We hebben bewust gezocht naar meer capaciteit dan er nodig is want we weten dat na een tijdje sommige plannen niet doorgaan. Nu is er ruimte gevonden voor 6000 eenheden.
3) Het heeft een reden dat er op sommige locaties tijdelijke huisvesting komt.
   Op de Nelf-locatie is er uiteindelijk een ander doel. Maar als iemand daar jongerenhuisvesting kan maken die past bij de Grunobuurt en de HOV-as, gaan we dat serieus bekijken.
   Het Enceha-terrein is wellicht geschikt voor gezinshuisvesting, daar is ook een tekort aan. De campagne Intense Laagbouw was voor gezinnen die nieuwbouw in de stad zoeken; deze locatie is daar heel geschikt voor. Wel speelt nu de recessie en andere ontwikkelingen.
   Een andere reden voor tijdelijke jongerenhuisvesting is dat er voor permanente bouw meer tijd nodig is.

Tweede ronde vragen/opmerkingen van de aanwezigen over de locaties in dit gebied

* Wie bouwt dan eventueel op de uitgezochte locaties? In de Van Heemskerckstraat heeft Lefier een studentenflat, waar het een grote troep is. Komen er bij de nieuwe complexen dan ook huismeesters?
Er is iemand van Lefier in de zaal; hij is blij met deze vraag want nu kan hij een nuance aanbrengen. Er zit een conciërge op het gebouw aan de Van Heemskerckstraat, die heel veel doet. Bij grote complexen zijn er veel problemen van buiten: anderen dan de bewoners gooien rommel om het gebouw heen, die niks te maken heeft met de studentenhuisvesting. Er zijn drie grote flats in Selwerd, de bewoners daar hebben liever de flats dan studentenhuizen, juist vanwege het beheer en omdat ze van de flats weinig last hebben. Bij de Van Heemskerckstraat wil Lefier een proef doen met een camera om te zien wie de rommel achterlaat.
De voorzitter vraagt welke ideeën Lefier heeft voor de locaties. De medewerker van Lefier: jongerenhuisvesting, breder dan alleen studenten. Een voorbeeld is het Wielewaalplein in de Oosterparkwijk. Daar komen 155 zelfstandige eenheden, waarvan een aantal koop en de rest sociale huur. Aan de Eendrachtskade zuidzijde komen 63 zelfstandige eenheden van ongeveer 35 m². Kwaliteit voor gezinnen is iets anders dan voor jongeren, voor jongeren is vooral een centrale locatie en gunstige prijs van belang, hoewel er ook een deel best bereid is iets meer te betalen. Vanwege dat laatste geniet een locatie in of op een redelijke afstand van de binnenstad de voorkeur. Locaties in buitenwijken zijn voor deze doelgroep minder goed verhuurbaar.
* Is de prijsstelling van de eenheden vergelijkbaar met een kamer in een studentenpand? De Lefier-medewerker: de prijs is gerelateerd aan het puntensysteem, 300 tot 400 euro per maand.
* Er wordt meteen gezegd dat bouwen aan de rand van de stad niet verhuurd wordt. Heeft iemand dat weleens onderzocht? Indertijd was de huisvesting van buitenlandse studenten ook geen probleem aan de rand van de stad. Degene van Lefier reageert dat in het begin van de avond een onderzoek werd aangehaald, dus het is onderzocht. De flats in Selwerd vlakbij Zernike zijn meer

in trek bij buitenlandse studenten en zeker op termijn minder bij Nederlandse studenten.
* De kans dat al deze plannen doorgaan is groot, als ik goed reken.
De voorzitter vult aan dat driekwart moet doorgaan. Ronald Klaassen voegt toe dat hier de tijdelijke hoeveelheid bij hoort. De redenen voor tijdelijk bouwen zijn: het is sneller klaar en het terrein wordt daarmee niet definitief vastgelegd.
* Ik ben voor grootschalige huisvesting. Als ik de cijfers in de nota doorreken zijn er mimimaal 5100 eenheden nodig, 4500 is al te weinig dus is er een probleem. Ik denk ook dat 2014 niet gehaald wordt.

Anderen willen de nota ook kunnen lezen, de voorzitter zegt toe dat in het verslag een link naar die nota zal worden opgenomen. Deze nota staat op de site van de gemeente.
Ronald Klaassen zegt dat de gemeente de zorg over hoeveel er gerealiseerd kan worden deelt: wij weten ook hoe het gaat met procedures en bestemmingsplanwijzigingen; het staat er niet meteen. Daarom proberen we bij het Boden-terrein als gemeente verschillende procedures gelijktijdig te doen zodat het sneller kan. Daarnaast zoeken we nog verder naar meer locaties.
* De Neboflat is leeg. Daar kunnen na de ouderen nu jongeren in! Dat vindt Ronald Klaassen een goede suggestie.
* Er is bij de gemeente een misverstand over tijdelijke bouw. In de campus in Delft zijn flats voor vijftig jaar neergezet in negen maanden. Dat is prefab bouw, maar dat kan dus ook snel. Dit is een gemis aan kennis bij de gemeente of onwil.
* Wat is ertegen om schoolverlaters (de eerstejaars), die de meeste problemen veroorzaken, eerst op Zernike op te vangen, voor ze naar de binnenstad gaan?
* Met een betere kwaliteit en de 0-dB-norm kan ook energieverspilling bij kamerverhuur worden teruggedrongen, dat past goed bij 'duurzaamste stad'. Het is ook een mooie kans voor minder geluidsbelasting. Zijn de geluidsoverlastmeldingen over de Van Heemskerckstraat bekend bij Lefier? Dat zal bij de Zwarte Doos niet beter worden, is dat ook bekend bij Lefier? Is dit het college (van B&W) van de handhaving?

De voorzitter vat samen dat vooral handhaving te wensen overlaat. Een VVD-gemeenteraadslid vraagt of het voor de mensen wel duidelijk is waar ze naartoe kunnen bellen als er overlast is.
Het lid van wijkraad Laanhuizen reageert dat er als gezamenlijke wijkraden een brief geschreven is dat direct in de planvorming moet worden meegenomen dat er een conciërge-plus komt. Niet een meldpunt instellen, waardoor klagers bij allemaal loketten langs moeten, maar op de locatie zelf een huismeester met de bevoegdheid om op te treden.
Een aanwezige meldt dat mensen die regelmatig overlast hebben het telefoonnummer daarvoor naast hun bed hebben liggen. Na bellen komt de politie die ook niet weet waar de overlast precies is en dus 's nachts over straat schreeuwt of het rustig kan. Dan is het even stil. Een goede raad: maak flats waar de ramen niet open kunnen, met een ventilatiesysteem erbij.

Een andere aanwezige reageert dat er bij de politie twee ambtenaren zijn voor studenten. Hier is het achterliggende probleem dat meldingen niet goed geregistreerd werden. Dat is nu beter zodat na een tweede melding gehandhaafd wordt.
Een volgende aanwezige vindt het niet handig dat Meldpunt Overlast 's nachts dicht is, want juist dan is de overlast er.

Derde ronde vragen/opmerkingen van de aanwezigen over de locaties in dit gebied
* Lid wijkraad Laanhuizen: bij het Nelf-terrein is er bodemverontreiniging en op de kaart ontbreekt de geluidscontour van het spoor. Ondertunneling van de spoorbaan geldt ook voor deze locatie, niet alleen voor het kantoor van Niemeijer. Dit soort zaken speelt ook bij de Enceha-locatie.
* Hoe lang is tijdelijk? Ronald Klaassen: bestemmingsplan-tijdelijk is vijf jaar. Bij modulaire bouw, wat wil zeggen dat het gebouw na gebruik elders opnieuw gebruikt kan worden, gaat het om tien tot twaalf jaar.
* Is de Suikerunie-locatie al genoemd? Die kan toch ook tijdelijk worden gebruikt? Ronald Klaassen: de Suikerunie-locatie was bij de inventarisatie nog niet in beeld, maar kan erbij worden opgenomen.
* Welke andere locaties waren in beeld, maar zijn afgevallen en waarom? Ronald Klaassen zou hierop wel antwoord willen geven, maar van sommige locaties willen de eigenaren dat niet. Een aanwezige vult aan dat in de nota over een paar locaties ook het afwegingsproces wordt besproken.
* Enkele bewoners vlakbij de Niemeijer-locatie: hier zijn nu maar 1000 inwoners, het is niet in verhouding om daaraan 400 jongeren toe te voegen. Hier is bovendien al een drukke doorgangsroute. Wij zijn dus heel erg tegen! En waar kunnen de extra auto's blijven? Als aanvulling op de eerdere vraag over de toegangsweg: het is hier soms heel moeilijk om de wijk uit te komen. Dan moeten er niet nog eens 450 mensen bij komen. De voorzitter voegt toe dat ook nachtelijk gebruik van de toegangswegen moet worden meegenomen.
* Kan ik een nieuw idee later nog eens doorgeven? Voorzitter: hoe dat kan wordt toegevoegd aan het verslag, als verlengde van de gele plakbriefjes op de tafels. De gemeente is u dan zeer erkentelijk.
* Er wordt af en toe gezegd dat zaken op de andere avonden al aan de orde waren of nu juist nieuw zijn. Er zijn vast ook zaken die nu niet aan de orde kwamen, dus kunnen we ook verslagen van de andere avonden krijgen? Ronald Klaassen zegt dit toe, ze worden toegestuurd per e-mail of post (het adres dat men opgeeft op de presentielijst).
* Deze locaties betekenen ook dat er extra fietsverkeer ontstaat, ze zijn nergens in de buurt van tramlijnen. Wilt u daarnaar kijken?
* Ik stel voor om iets met studentenhuisvesting te doen in gebieden waar niks is. En gaat u wat doen met het idee van een studentenboulevard?

Het vervolg na deze avond, en afsluiting
Ronald Klaassen vertelt dat voor de zomer ook nog aan jongeren wordt gevraagd hoe zij willen wonen. Tegelijk worden de locaties verder uitgewerkt – omdat er voor deze zone nog geen plannen zijn speelt dat hier wat minder. In

het najaar moet een concept uitvoeringsprogramma klaar zijn: het Gronings model voor jongerenhuisvesting.
Alle officiële inspraak moet daarna nog komen.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun geduld en voor hun creatieve inbreng, tot ziens en wel thuis. Hij sluit de avond af om 22.15 uur.

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 85 25/ G. Boerema
Onderwerp Begeleidingscommissie Bruilweering

gemeente Groningen

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden

Wij zijn met het openbaar vervoer bereikbaar, buslijnen 1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over vertrektijden krijgt u via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum - 3 SEP 2010 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO10.2327093

Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op 26 april 2007 heeft uw raad ingestemd met het plan van aanpak handhaving Bruilweering. De handhaving heeft betrekking op de illegale bouwwerken en permanente bewoning op Bruilweering. Het bestemmingsplan Bruilweering geldt hiervoor als uitgangspunt.

Uw raad heeft meermalen aangegeven dat er zorgvuldig met de belangen van de eigenaren en bewoners van Bruilweering moet worden omgegaan. Het bleek een moeilijke opgave voor het afwegen van die belangen de persoonlijke omstandigheden van de bewoners in kaart te brengen, zoals in eerste instantie de bedoeling was. Daarom heeft u op 29 oktober 2008 besloten af te zien van het documenteren van de persoonlijke omstandigheden.

Op 26 november 2008 besloot u een begeleidingscommissie (BC) in te stellen. Ook besloot u toen dat 21 bewoners op 18 adressen recht hebben op een persoonsgebonden beschikking (PGB) voor onbepaalde tijd voor het permanent wonen op Bruilweering. Deze bewoners waren al in de gemeentelijke basisadministratie ingeschreven op een adres op Bruilweering vóór 1 juni 2001; dit was de datum waarop borden werden geplaatst op Bruilweering, die aangaven dat permanente bewoning daar niet was toegestaan.

Hoofdtaak van de BC is het behandelen van verzoeken om een PGB voor onbepaalde tijd vanwege persoonlijke omstandigheden van de betreffende bewoners. Op 25 november 2009 is uw raad geïnformeerd over negen bewoners (inclusief een minderjarig kind) die mogelijk in aanmerking komen voor een PGB op basis van hun persoonlijke omstandigheden. Na 25 november 2009 hebben nog twee bewoners een verzoek voor een dergelijk PGB ingediend.

Bewoners die zich na 1 juni 2001, maar vóór 26 april 2007 (toen u het plan van aanpak handhaving Bruilweering vaststelde) hadden ingeschreven, hebben recht op een PGB voor een bewoningstermijn van 4,5 jaar. Dit heeft u op 29 oktober 2008 besloten.

SE.1.C.05

Bewoners die zich ná deze datum of in het geheel niet hebben ingeschreven, hebben formeel geen recht op een PGB.

Er zijn 34 bewoners die recht hebben op een persoonsgebonden woonbeschikking met een termijn van maximaal 4,5 jaar. Deze bewoners staan ingeschreven op 22 adressen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat zeven van deze 34 personen de partner of het kind zijn van een bewoner die recht heeft op een persoonsgebonden woonbeschikking voor onbepaalde tijd.

Verloop gesprekken begeleidingscommissie met bewoners
De afgelopen twee maanden heeft de BC zeven gesprekken gevoerd met negen bewoners, van wie één een thuiswonend minderjarig kind heeft. Bij een aantal gesprekken was de opbouwwerker van Stiel aanwezig, een andere bewoner heeft zich laten ondersteunen door een jurist van Rechtshulp Noord. Eén bewoner gaf aan zich niet in de samenstelling van de BC te kunnen vinden en heeft laten weten af te zien van een gesprek. De BC heeft zijn persoonlijke omstandigheden beoordeeld aan de hand van de door hem aangereikte stukken.

Alle gesprekken, waarvan sommige op hun verzoek bij bewoners thuis, zijn in goede harmonie gevoerd. Enkele gesprekken, waarin bewoners volstrekt open waren over hun persoonlijke omstandigheden, hebben diepe indruk gemaakt op de leden van de begeleidingscommissie.

Beoordeling verzoeken om een PGB voor onbepaalde tijd
Het is ons college nog duidelijker geworden dat er bewoners zijn die nare ervaringen met zich meedragen, welke soms ook de directe aanleiding zijn geweest om zich op Bruilweering te vestigen. Zowel de begeleidingscommissie als ons college heeft zich dan ook de noodzaak gerealiseerd van uiterste zorgvuldigheid bij de beoordeling van de verzoeken om een persoonsgebonden beschikking voor onbepaalde tijd.

Wij zijn van mening dat er drie bewoners (op twee adressen) zijn onder persoonlijke omstandigheden die aanleiding geven om af te wijken van de door u vastgestelde termijn. Wij hebben besloten één bewoner een PGB voor onbepaalde tijd te verstrekken. Een ouder echtpaar heeft naar ons oordeel recht op een PGB met een termijn van twee jaar; dit echtpaar stond niet op Bruilweering ingeschreven en had hierdoor geen recht op een PGB maar kan, eventueel met hulp van het maatschappelijk werk, in deze periode aan passende nieuwe woonruimte worden geholpen.
Hoewel bij twee bewoners nare ervaringen uit het verleden een directe aanleiding vormden om zich op Bruilweering te vestigen zijn we toch van mening dat hun omstandigheden geen aanleiding vormen om af te wijken van de door u vastgestelde termijn.

Bij vier bewoners (op drie adressen) komt ons college tot de slotsom dat zij zich ervan bewust waren dat er op Bruilweering niet gewoond mocht worden en dat zij daar hoofdzakelijk uit financiële motieven hun intrek hebben genomen. Wij zijn van

Volgvel 2

gemeente Groningen

mening dat er hierdoor geen redenen zijn voor het verstrekken van een PGB voor onbepaalde tijd. Drie van deze bewoners houden recht op een termijn van 4,5 jaar, één bewoner - niet ingeschreven - krijgt 1 jaar gelegenheid andere huisvesting te zoeken.

Bij één bewoner heeft ons college nog geen besluit over een PGB kunnen nemen, omdat vanwege persoonlijke omstandigheden deze persoon niet in staat was zijn (mondeling ingediende) verzoek toe te lichten. OGGz zoekt samen met deze bewoner naar een passende oplossing. Over 1 jaar buigen wij ons opnieuw over dit verzoek.

Vervolg
Tegelijkertijd met het versturen van deze brief aan uw raad hebben wij ook de gedoogbeschikkingen en/of informerende brieven aan de betreffende bewoners verzonden.

Riolering en aanpak openbare ruimte
Wij verwachten uw raad binnenkort over de riolering en aanpak van de openbare ruimte te kunnen informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester, de secretaris,

RO.15.009.E.01

Bijlage - Discussiestuk Leegstand GroenLinks september 2010

GroenLinks-fractie
Grote Markt 1
9712 HN Groningen
tel: 050 – 313 07 48

Aan: Commissie Ruimte en Wonen

Betreft: Discussiestuk aanpak leegstand in winkel- en kantoorgebouwen

Groningen, 30 september 2010

Geachte commissieleden,

De bestrijding van leegstand is een belangrijk thema voor de GroenLinks-fractie. Zo was het een van onze speerpunten in de campagne en vóór de zomer dienden wij een motie over leegstand in naar aanleiding van de nieuwe wet 'Kraken en leegstand'.
GroenLinks wil graag langdurig leegstaande winkels en kantoorgebouwen een nieuwe bestemming geven. Er zijn immers genoeg mensen die er graag gebruik van zouden maken. Leegstaande kantoorgebouwen zouden bijvoorbeeld omgebouwd kunnen worden tot studentenwoningen. Daarnaast kunnen leegstaande panden, al is het maar tijdelijk, als ateliers worden gebruikt door kunstenaars.

De GroenLinks-fractie heeft de afgelopen periode getracht meer duidelijkheid te krijgen over de oorzaken van leegstand. Ook hebben we breder gezocht naar oplossingen. Wij hebben daartoe gesproken met onder andere bedrijfsmakelaars, woningcorporaties en leegstandsbeheerders. In het debat dat wij organiseerden op 24 september j.l. bleek nog eens dat veel experts onze mening delen dat de bestrijding van leegstand in Groningen aandacht verdient en dat potentiële gebruikers staan te popelen om langdurig leegstaande panden een nuttige invulling te gegeven.

Stand van zaken leegstand in Groningen
De GroenLinks-fractie vindt dat in Groningen te veel kantoor- en winkelpanden leeg staan. Volgens de 'Factsheet kantorenmarkt' van DTZ is het percentage leegstaande kantoren gestegen van 7,8% in 2009 naar 10,4% in 2010. Sommige panden zijn al jaren niet meer in gebruik en zullen naar verwachting ook nooit meer een nuttige invulling krijgen. De verwachting van de markt is dat het leegstandspercentage de komende jaren nog verder zal stijgen. Niet alleen kantoren staan leeg, ook boven winkels is er leegstand. Kijk bijvoorbeeld eens omhoog in de Ebbingestraat. Actie is dus geboden.

Sommige eigenaren van leegstaande panden nemen zelf al hun maatschappelijke verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld door panden tijdelijk aan derden in gebruik te geven. Goede voorbeelden hiervan zijn de corporaties, Rijksuniversiteit, Hanzehogeschool en gemeente zelf. Helaas worden ook veel panden beheerd door zogenaamde 'kraakwachten'. Hierbij wordt slechts een klein gedeelte van het pand gebruikt, waardoor sprake is van verkapte leegstand. De eigenaar plaatst deze kraakwachten uitsluitend met het doel kraken te voorkomen en niet om een huisvestingstaak te vervullen. Wij vinden dit een onacceptabele manier van invulling van een pand en zouden dit fenomeen graag zo veel mogelijk tegengaan.

Wet Kraken en Leegstand en collegebeleid
GroenLinks vindt de nieuwe wet 'Kraken en leegstand' een gemiste kans om leegstand effectief aan te pakken. Ook de Raad van State, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de vier grote steden gaven een negatief advies. Desondanks treedt de wet per 1 oktober aanstaande in werking. De nieuwe wet bestaat uit twee delen:

Bijlage - Discussiestuk Leegstand GroenLinks september 2010

1. Algehele strafbaarstelling van kraken als misdrijf.
2. De mogelijkheid voor gemeenten tot het invoeren van een leegstandsverordening.[1]

De Raad heeft in juni met ruime meerderheid een motie aangenomen, waarin het College is verzocht terughoudend om te gaan met de uitvoering van het kraakverbod, door zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige praktijk. Bovendien is aan het College gevraagd in het najaar te komen met een plan van aanpak voor de bestrijding van leegstand.

Op 9 september jongstleden hebben wij een collegebrief ontvangen, waarin wordt beschreven hoe het College uitvoering wil geven aan de motie. Het College erkent dat door het kraakverbod de leegstand kan toenemen. Zij ziet op dit moment echter geen aanleiding voor de invoering van een leegstandsverordening. Het College stelt dat het uitvoeren van een leegstandsverordening veel extra capaciteit vraagt, terwijl het een relatief beperkt effect zal hebben. Wel wil het College onderzoek doen naar de eventuele toename van leegstand van bedrijfsonroerend goed via de WOZ-taxaties. Bovendien wil het College pro-actief makelaars en eigenaren van commercieel vastgoed gaan benaderen en hen stimuleren een (tijdelijke) invulling aan het pand te geven.
De laatste twee punten juichen wij van harte toe. Wij betwijfelen echter of deze aanpak voldoende is

Knelpunten en mogelijkheden
Wij hebben een aantal knelpunten voor het (her)gebruiken van kantoorgebouwen vastgesteld:

- Het gebouw is door de ligging ongeschikt voor bewoning;
- De boekwaarde van het gebouw is te hoog. De eigenaar kan het gebouw niet verkopen of renoveren omdat hij dan zijn verlies moeten nemen;
- De kosten van renovatie zijn te hoog. Nieuwbouw lijkt goedkoper;
- De kosten van transformatie (van kantoor naar jongerenhuisvesting) zijn te hoog. De terugverdientijd wordt daardoor te lang;
- Het bestemmingsplan staat bewoning (of ander gewenst gebruik) niet toe.

Gelukkig hebben wij ook interessante mogelijke oplossingen voor leegstand gehoord:

- De gemeente kan eigenaren informeren over diverse subsidiemaatregelen bij hergebruik en hen begeleiden bij het gebruik maken ervan;[2]
- Het verlagen van de WOZ-waarde kan herbestemming belonen. De vraag is of de gemeente hier een invulling aan kan en mag geven;
- De overheid (met name het Rijk) zou door regelingen te treffen met banken afwaardering kunnen stimuleren. Een lagere boekwaarde maakt het voor de eigenaar mogelijk het pand voor een lagere prijs te verkopen;
- De gemeente kan kiezen voor flexibele bestemmingsplannen en (tijdelijke) ontheffingen. In de meeste gevallen is voor transformatie een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. Dit kan tegenwoordig door de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening sneller, via een projectbesluit. Men kan ook kiezen voor een tijdelijke herbestemming; dit is voor maximaal vijf jaar toegestaan. De gemeente kan voorzien in flexibiliteit van bestemmingen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, zodat een werkbestemming zonder planwijziging kan worden omgezet in wonen;

---

[1] Een leegstandsverordening volgens de wet 'Kraken en Leegstand' bestaat globaal uit de volgende onderdelen:

- De eigenaar van een leegstaand gebouw krijgt een meldplicht (na zes maanden leegstand).
- Binnen drie maanden vindt overleg met de eigenaar plaats, onder regie van de gemeente.
- Dit moet uitmonden in een leegstandbeschikking.
- Als de leegstand voortduurt, kan de gemeente een of meerdere gebruikers voordragen aan de eigenaar (na 12 maanden leegstand). De eigenaar is verplicht aan deze voordracht te voldoen.
- Als de eigenaar (binnen drie maanden) niet meewerkt aan de verplichtende voordracht, kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen of bestuursdwang uitoefenen.

[2] De volgende subsidieregelingen kunnen in het kader van hergebruik worden ingezet:

- Stimuleringspremies uit het Investerings Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV);
- GSB(Grote Steden Beleid)-gelden, economische pijler;
- Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS);
- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN);
- Subsidies voor herstructurering van bedrijventerreinen;
- Doelstelling twee subsidies (Europese subsidie);
- Subsidies in het kader van specifieke voorbeeldprojecten, bijvoorbeeld in het kader van IFD (Industrieel, Flexibelen demontabel bouwen) van VROM.

Bijlage - Discussiestuk Leegstand GroenLinks september 2010

- Flexibel omgaan met bouwregelgeving. De gemeente kan eigenaren van de verplichting vrijstellen om bij renovatie/herbestemming van een pand aan alle constructie-eisen van het Bouwbesluit te voldoen. Dit betekent dat bij herbestemming, in geval er geen ingrijpende bouwkundige aanpassingen plaatsvinden, ook voor de nieuwe functie de kwaliteitseisen van de bestaande bouw blijven gehandhaafd.
- Aanbodsturing door de gemeente. De gemeente kan terughoudendheid betrachten bij de gronduitgifte voor nieuwbouw, grondprijzen verhogen en uitgifte eisen stellen. Dit is voor een belangrijk deel al staand beleid;
- Stimuleren en faciliteren van aankoop van panden door corporaties.

Ook het invoeren van een leegstandsverordening behoort tot de mogelijkheden. Eén van de bezwaren hiertegen is dat de verantwoordelijkheid voor het tegengaan van leegstand bij de gemeente wordt neergelegd. Dit leidt tot extra uitvoeringslasten. In Groningen hebben we echter het voordeel van het bestaan van leegstandsbestrijder Carex. Een deel van de uitvoering van het leegstandsbeleid kan aan een externe organisatie zoals Carex worden overgedragen. Deze kan bijvoorbeeld een leegstandsregister bijhouden, gesprekken met eigenaren voeren en gebruikers voordragen. Zo maakt de gemeente gebruik van de beschikbare expertise in de stad en drukt ze tegelijkertijd de uitvoeringskosten en benodigde ambtelijke capaciteit.

Verzoek
De GroenLinks-fractie wil graag in de commissie Ruimte en Wonen de discussie voeren hoe we in Groningen een nuttige invulling kunnen geven aan langdurig leegstaande panden. Wij vragen u mee te denken over de bovenstaande knelpunten en de aangedragen of andere oplossingen. Hopelijk kunnen we samen komen tot een goed leegstandsbeleid in Groningen.

Namens de GroenLinks-fractie,
Lizette van der Vegt

Raadsvoorstel - gr10.2432257.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2406186
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De oude Hortus

Groningen, 14 OKT 2010

Aan de raad,

Aanleiding.
Op 19 december 2007 nam de gemeenteraad van Groningen een motie aan die ten doel heeft te komen tot een partiële herziening van bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen.

De raad overwoog dat bebouwing in het westelijk deel van de Oude Hortustuin mogelijk is geworden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Hortusbuurt/-Noorderplantsoen en dat dit niet conform de politieke wens van de meerderheid van de toenmalige raad was.
Voorts overwoog de raad dat de buurt en de RuG het eens zijn geworden over:
a. uitbreidingsplannen boven op de kantine/bibliotheek van het Heymansgebouw;
b. voor de langere termijn, vervangende nieuwbouw aan de Grote Rozenstraat.

Bij de motie sprak de raad uit dat het bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen gewijzigd dient te worden, zodat duidelijk is dat bebouwing in het westelijk deel van de Oude Hortustuin niet mogelijk is, maar de genoemde uitbreidingsmogelijkheden via direct bouwrecht mogelijk worden, zodat met de belangen van zowel de buurt als de RuG rekening wordt gehouden.
De motie volgt op de op 29 mei 2006 tussen de buurt en de RuG gesloten vaststellingsovereenkomst over de realisering van onderwijsgebouwen voor de korte en langere termijn, die een eind moet maken aan de jarenlange protesten tegen bebouwing in het gebied.
Motie en vaststellingsovereenkomst zijn in het voorliggend plan verwerkt.

SE.4.C

Behalve de gerealiseerde uitbreiding bovenop de kantine/bibliotheek van het Heymansgebouw zijn de bebouwingsmogelijkheden in het voorliggend bestemmingsplan, vergeleken met de bebouwingsmogelijkheden in bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen, in hoofdlijnen als volgt verwerkt in het voorliggend plan:

- in de zuidwestrand van het plangebied is geen bebouwing meer toegestaan;
- aan de Grote Rozenstraat 19 - 27 wordt aan de voorzijde de maximale hoogte van 15 meter teruggebracht naar maximaal 3 bouwlagen met een goothoogte van maximaal 7,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Aan de achterzijde is een maximale bouwhoogte toegestaan van 12,2 meter; dit laatste geldt ook voor Grote Rozenstraat 17.

Begrenzing plangebied.
De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Grote Kruisstraat, de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat, de Grote Rozenstraat en de achterste perceelsgrens van de woningen aan de westzijde van de Hortustuin. Binnen het bouwblok bevindt zich de voormalige Hortus Botanicus van de Rijksuniversiteit.

Het bestemmingsplan is met ingang van 28 mei tot en met 8 juli 2010 jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee schriftelijke, geen mondelinge, zienswijzen ingediend. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Zienswijzen.
Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. de Rijksuniversiteit Groningen;
2. bewonersorganisatie Hortusbuurt en omwonenden Oude Hortus.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de afzonderlijke bijlage behorend bij dit raadsvoorstel. Zij zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijze Rijksuniversiteit Groningen.
Zienswijze 1: bestemmingsplan en eigendom.
Het verbaast de RuG dat er een specifiek bestemmingsplan is vervaardigd voor een terrein waarvan zij de enige eigenaar is.

Gemeentelijke reactie.
Hoewel een bestemmingsplan niet perse een privaatrechtelijke overeenkomst hoeft te volgen, heeft de gemeenteraad gemeend met het voorliggend zogenaamd postzegel-bestemmingsplan de tussen buurt en universiteit overeengekomen vaststellings-overeenkomst ook publiekrechtelijk vast te leggen.

Zienswijze 2: verder terugdringen direct bouwrecht van de RuG en vaststellingsovereenkomst.
Het bestemmingsplan dringt het directe bouwrecht van de RuG ten opzichte van het vorige bestemmingsplan verder terug. De RuG kan alleen nog bouwen aan de randen van het terrein, daar waar de plankaart de bestemming Maatschappelijk aangeeft. De RuG

heeft altijd begrepen dat het huidige ontwerp bestendiging van de huidige bouwhoogtes betekent, alsmede dat aan de afspraken tussen RuG en de bewoners-organisaties, zoals vervat in de vaststellingsovereenkomst, recht wordt gedaan. Het huidige ontwerp wijkt echter op een aantal punten af en wel als volgt:

a. Grote Rozenstraat 31, Boumangebouw: verzocht wordt de huidige bouwhoogte in het plan op te nemen, dat wil zeggen 18,2 meter in plaats van 15 meter. Het monumentale pand kent torens waarvan het hoogste punt 18,2 meter is. In geval van calamiteit die een herbouw nodig maakt, is een ontheffing nodig.

b. Grote Rozenstraat 19 - 27: de RuG is verbaasd over de maximale bouwhoogte aan de voorzijde: 7,5 meter en een ontheffingsmogelijkheid van 3,5 meter. De gemeente wijkt hiermee af van de vaststellingsovereenkomst die spreekt over 3 bouwlagen waarvan de bovenste met een kap. Voor de kap moet nu een ontheffing worden aangevraagd. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte aan te passen naar 9,2 meter met een ontheffing van 1,8 meter.

c. Het Heymansgebouw: de maximaal toegestane hoogte is 20 meter, maar deel A van het Muntinggebouw is 20,15 meter. Het Heymansgebouw zelf is ruim 18 meter, maar de liftschacht is hoger. Gevraagd wordt of de liftschacht niet wordt meegerekend bij de bepaling van de bouwhoogte, of anders voor deel A de maximale bouwhoogte aan te passen naar 22 meter.

Gemeentelijke reactie.
Doel van het voorliggend bestemmingsplan is inderdaad de bestendiging van de huidige bouwhoogtes alsmede recht doen aan de afspraken tussen RuG en de bewoners-organisaties zoals vervat in de vaststellingsovereenkomst.

Ad a. De bestaande bouw wordt in het bestemmingsplan gerespecteerd. Aanpassing van de maximaal toegestane bouwhoogte om de bestaande torens daarbinnen mogelijk te maken is onnodig, omdat de bestaande bouw uitdrukkelijk wordt gerespecteerd onder het overgangsrecht; zo mag bijvoorbeeld na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit het bouwwerk zonder toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geheel worden vernieuwd of veranderd (artikel 13).
Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Ad b. Over de maximale bouwhoogte van Grote Rozenstraat 19 - 27 voorzijde wordt in de vaststellingsovereenkomst het volgende vermeld: "De vervangende nieuwbouw ter plaatse van Grote Rozenstraat 19 t/m 27 kent aan de voorzijde maximaal 3 bouwlagen, waarvan de kap een ronde vorm zal hebben zoals het pand Grote Rozenstraat 3." Nu zowel RuG als de bewonersorganisatie Hortusbuurt en omwonenden Hortus (zie hierna) uitdrukkelijk vasthouden aan de vaststellings-overeenkomst, wordt in aansluiting daarop in het voorliggend plan uitgegaan van een goothoogte en een bouwhoogte bij recht (plankaart, lid 4.2.2). Op grond van de nieuwe standaardeisen moet de hoogte in meters in plaats van in aantal bouwlagen worden bepaald. Het aantal meters is in de vaststellingsovereenkomst niet vastgelegd. Het vigerende bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen staat hier een hoogte toe van 4 bouwlagen (met eventueel een vrijstelling voor één extra bouwlaag); de verdiepingshoogte is maximaal 3.75 meter. Dit betekent dat in totaal

- met vrijstelling voor één bouwlaag - maximaal 18.75 meter goothoogte mogelijk is, en daarnaast nog een kap. Ontwerp-bestemmingsplan De oude Hortus ging voor twee bouwlagen inclusief kap uit van maximaal 11 meter. Deze vertaling van de vaststellingsovereenkomst achten wij redelijk om de volgende redenen. In de voorliggende versie van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van twee bruikbare bouwlagen en een bruikbare kap. Een etage betreft: de nood-zakelijke vrije ruimte (deze is op grond van het Bouwbesluit 2,60 meter; het gaat hier om een minimale kwaliteit: een laag plafond is voor een onderwijs-/kantoorwerkruimte al gauw benauwend) plus vloerdikte plus verlaagd plafond voor infrastructurele voorzieningen (verlichting, elektriciteit, ventilatie, water, sprinklerinstallatie, pc-leidingen). Daarnaast is nog een beperkte hoogte voor de afdekking nodig. De minimale bouwhoogte inclusief afdekking is dan 10,10 meter; een bouwhoogte van 11 meter kan voldoende kwaliteit bieden. De opgenomen maximum goothoogte is 7,5 meter. Een afwijkingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag ter plaatse is ter plaatse geschrapt.

Conclusie: Deze zienswijze wordt voor wat betreft de regeling bij recht, voor wat betreft bouw- en goothoogte, en voor wat betreft de maximale bouwhoogte van Grote Rozenstraat 19 - 27 voorzijde overgenomen en voor het overige niet overgenomen.

Ad c. Gezien de beperkte toename met 15 cm en de bestaande situatie is voor het noordelijk deel van het plangebied de bouwhoogte aangepast van 20 meter naar 20,15 meter (plankaart). Wat betreft de liftschachten: De gemeente kan bevestigen dat een liftschacht niet wordt meegerekend bij de bepaling van de bouwhoogte. Het is dan ook zeer ongebruikelijk om hiervoor in bestemmingsplannen een afzonderlijke bouwhoogte aan te geven, te meer daar er speciaal voor dit doel ook standaard een algemene afwijkingsbevoegdheid in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen voor wat betreft de aanpassing van de kaart van 20 naar 20,15 meter.

Zienswijze 3: bestemming Tuin.

Op blz. 19 worden een steenmarter en mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen genoemd. Deze zijn er niet. Verwezen wordt naar het rapport van Ecoscan uit 2005 dat zulks ook aangeeft.

Gemeentelijke reactie.

De steenmarter is inderdaad niet aangetroffen en is derhalve geschrapt uit de tekst; verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vermoedelijk wel aanwezig en daarom als aandachtspunt genoemd, maar verder niet relevant voor de bestemmingsregeling: zij zijn beschermd op grond van de Flora- en Faunawet.

Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen voor zover het het verwijderen uit de tekst van de vermelding van de steenmarter betreft en voor het overige niet overgenomen (toelichting hoofdstuk 3).

Zienswijze 4: Parkeerplaatsen in de tuin.
Van de bestemming Tuin maken ook de parkeerplaatsen in het westen achter de woonhuizen Grote Kruisstraat uit.

a. Aan de ene kant wordt in het plangebied uitbreiding van het parkeren voor fietsen en auto's verboden en aan de andere kant wordt de Nota Parkeernormen van toepassing verklaard. De RuG wordt beperkt in haar bouwmogelijkheden in het plangebied. Indien de RuG besluit te bouwen en gebruik maakt van haar beperkte mogelijkheden, dient zij ook nog rekening te houden met de door de raad vastgestelde parkeernormen. Verondersteld wordt dat er bedoeld is te zeggen dat de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat 58 alsmede de parkeervoorzieningen in de tuin voldoende zijn om de nog toegestane uitbreiding van het aantal vierkante meters op te kunnen vangen. Verzocht wordt om een bevestiging van deze zienswijze.
b. Vanuit de buurt is als mogelijke alternatieve bouwlocatie het huidige parkeerterrein geopperd. Er is gesproken over verdiept parkeren met een bouwlaag er bovenop ten behoeve van onderwijsvoorzieningen. Gezien de beperking in bouwmogelijkheden wenst de RuG deze mogelijke optie open te houden en te zijner tijd, indien deze optie actueel wordt, met de Hortusbuurt te bespreken.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. Bij nadere overweging is de gemeente van mening dat het voor de duidelijkheid beter is de Nota parkeernormen in het voorliggend bestemmingsplan buiten beschouwing te laten vanwege:
- enerzijds het belang van het behoud van groen op het binnenterrein - mede gewaarborgd door de hoeveelheid verharding te beperken tot de bestaande hoeveelheid - én het belang van de aanwezigheid van de RuG nabij de binnenstad;
- de beperkte toename van bouwmogelijkheden;
- de aanwezigheid van parkeerplaatsen achter de bebouwing aan de Nieuwe Kijk in 't Jatstraat;
- de aanwezigheid van een beperkt aantal bestaande parkeerplaatsen in de tuin;
- de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- het feit dat het overgrote deel van de studenten die de te bouwen collegezalen zullen bezoeken met de fiets zullen komen;
- de nabijheid van twee parkeergarages.

De regels inzake de parkeernorm zijn geschrapt en de toelichting (paragraaf 6.3) is overeenkomstig het vorenstaande aangepast. Hoewel er feitelijk geen parkeerprobleem te verwachten is maken wij met de RuG nadere afspraken over parkeren, zodat ook in de toekomst extra parkeerdruk in de wijk wordt voorkomen.

Ad b. In het voorliggend plan zijn de motie van de gemeenteraad en de vaststellingsovereenkomst verwerkt. De vaststellingsovereenkomst stelt ten aanzien van bouwplannen die in een derde fase eventueel aan de orde komen, niet zijnde de in het bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen toegestane bebouwingsmogelijkheid van 6000 m² bruto vloeroppervlak, dat partijen zich verplichten hierover eerst met elkaar in overleg te treden; beide partijen zullen zich vervolgens inspannen om tot overeenstemming te komen. Het huidige parkeerterrein ligt aan de noordwestzijde van de tuin (zie de luchtfoto opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan). Op dit moment is er nog onvoldoende duidelijkheid over de uitkomsten van het overleg tussen buurt en RuG over deze locatie. Dit is de reden

dat de bedoelde bouwmogelijkheid niet kan worden gezien als een onderdeel van de vaststellingsovereenkomst en daarom - gezien de opdracht van de raad voor dit bestemmingsplan - niet kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. De RuG heeft inmiddels na regulier overleg met de bewonersorganisatie schriftelijk laten weten de zienswijze betreffende dit punt in te trekken.

Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen, voor zover het erom gaat dat het bestemmingsplan geen belemmeringen ten aanzien van het parkeren zal opleveren en voor het overige niet overgenomen.

Zienswijze 5: Materiaalkeuze.
Het ontwerp verbiedt gebruikmaking van diverse materialen waaronder koper. Dit betekent dat de gemeente een afwijking van de uitstraling in het gebied accepteert. De RuG verzoekt om bij indiening van een bouwaanvraag hiermee rekening te houden en te bevestigen dat de RuG vrij is in haar materiaalkeuze.

Gemeentelijke reactie.
Hoewel een bestemmingsplan niet de materiaalkeuze regelt, dient het gebruik van milieuverontreinigende stoffen als bouwmateriaal zoveel mogelijk te worden tegengegaan. De gemeente zet zich waar mogelijk daarvoor in. Dit is bedoeld met hetgeen is verwoord in de waterparagraaf (paragraaf 5.2) en betekent ook dat de gemeente niet uitdrukkelijk zal verklaren dat de RuG vrij is in haar materiaalkeuze. Zonder koperen kap zal eenzelfde uitstraling als overige gebouwen met koperen kap in het plangebied wellicht niet mogelijk zijn. Wel kan op grond van welstandseisen worden gevraagd om een in het gebied inpasbare uitstraling. Dit valt echter buiten de eisen die worden gesteld in een bestemmingsplan. Een mogelijkheid om een bepaalde materiaalkeuze door middel van een bestemmingsplan af te dwingen heeft de gemeente niet.
Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze van bewonersorganisatie Hortusbuurt en omwonenden Oude Hortus.
Er is tevredenheid over de aanpassingen die na de inspraak op het voorontwerp zijn doorgevoerd en over de wijze waarop het overleg is gevoerd. De volgende opmerkingen worden gemaakt.

Zienswijze 1: bebouwingseisen en vaststellingsovereenkomst.
De indieners van de zienswijzen zijn niet akkoord met de hoogte aan de voorzijde van Grote Rozenstraat 19 - 27, namelijk 7,5 meter in de ontwerp-versie van het bestemmingsplan. (P.S.: bedoeld wordt de hoogte voor 2 bouwlagen - nog zonder kap-, dus de goothoogte). Op grond van de bij de vaststellingsovereenkomst gevoegde schets zou de hoogte aan de voorkant maximaal 6,1 meter in plaats van 7,5 meter mogen zijn. Voorstelbaar is dat door tussentijdse wijzigingen van het bouwbesluit deze hoogte enigszins aangepast dient te worden, maar 7,5 meter is echt te hoog.

Gemeentelijke reactie.
Een bouwhoogte van 6,1 meter voor twee bouwlagen van een publiek gebouw met onderwijs- en kantoorfuncties is zeer beperkt. Een maximale hoogte van 7,5 meter is

reëler. Zie ook de berekening onder de gemeentelijke reactie onder zienswijze 2 van de RuG.
Ter toelichting het volgende. De hoogte staat niet expliciet vermeld in de vaststellings-overeenkomst. De hoogte voor twee bouwlagen zou enerzijds kunnen worden afgeleid van een schets in de overeenkomst voor de *achter*kant van Grote Rozenstraat 19 - 27; het is de vraag of beide partijen hebben beoogd hieruit een exacte hoogte voor de voorkant af te leiden. Anderzijds is opgenomen dat twee bouwlagen plus kap zijn toegestaan. Van belang is dat er dan ook volwaardige bouwlagen kunnen worden gerealiseerd.
Dit is mogelijk binnen een maximum van 3,75 meter per bouwlaag. Zou de hoogte per bouwlaag 70 cm lager worden dan zal dit de kwaliteit en doelmatigheid beperken.
Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 2: bestemming Tuin.

a. Op blz. 80 (art 5.2.2 en art 5.2.3) staat dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven (dit is 5%). Geldt dit percentage alleen voor gebouwen of ook voor "gebouwen geen gebouw zijnde"? De bestemmingsomschrijving van de Bestemming Tuin zou niet de functies Fietsenstalling, Parkeren en Vuil-containers moeten krijgen; deze behoren niet tot de bestemming.

b. Art 5.3 op blz. 81 maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor het vergroten van de maximale hoogte van een "Bouwwerk geen gebouw zijnde" (maximaal 3 meter) met maximaal 3 meter. Deze ontheffing zou moeten worden geschrapt.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. De gemeente kan ermee instemmen dat ook bouwwerken geen gebouw zijnde onder het bebouwingspercentage gaan vallen. Het bebouwingspercentage van 5% gold in de ontwerpversie van het bestemmingsplan alleen voor gebouwen.
De bestaande functies vallen onder de doeleindenomschrijving; zij zijn zo exact mogelijk benoemd om onduidelijkheid en discussie te voorkomen. Een bebouwingspercentage van 5% is laag en biedt nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden. Alleen al de overbouwing en een fietsenstalling samen, nog los van overige bestaande kleine bouwwerken, zijn samen 3,5%. Een beperking van het bestaande gebruik is met het bestemmingsplan niet beoogd.
Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen voor zover het erom gaat het bebouwingspercentage in de tuin ook te laten gelden voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Ad b. De afwijkingsmogelijkheid met maximaal 3 meter voor bouwwerken geen gebouw zijnde, die bij recht slechts 3 meter hoog mogen zijn, is reeds een beperking ten opzichte van het standaard-bestemmingsplan; daarin is 6 meter bij direct recht toegestaan. Dit moet mogelijk blijven. Bij deze bouwwerken kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een vlaggenmast of verlichting.
Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 3: Monumentale bomen.
In de vaststellingsovereenkomst worden twee monumentale bomen aangegeven (Rhamnus catharticus = "oude klimplant" en Platanus acerfolia = "boom"), waarmee bij de nieuwbouw rekening gehouden dient te worden. Deze twee bomen zouden expliciet als te beschermen moeten worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie.
Vermelding van de monumentale "bomen" in de toelichting is mogelijk; dit is in de voorliggende versie van het bestemmingsplan gebeurd in hoofdstuk 3. Opname in de regeling is niet mogelijk. Juist in het kader van het nog vigerende bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen is met de raad afgesproken om dubbele regelingen te voorkomen: de bescherming van monumentale bomen is geregeld in de kapverordening.
Conclusie: Deze zienswijze wordt deels overgenomen.

Zienswijze 4: Parkeerplaatsen.
In het bestemmingsplan staat: Een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein van het plangebied ligt niet voor de hand. Echter, elders staat dat het aantal parkeerplaatsen wordt bevroren op het huidige aantal. Dit is niet met elkaar in overeenstemming.

Gemeentelijke reactie.
Wij zijn van mening dat er geen strijdigheid op dit punt was in het ontwerp-bestemmingsplan: een uitbreiding ligt niet voor de hand juist doordat de mate van verharding in de tuin, dus redelijkerwijs ook het aantal parkeerplaatsen, is bevroren op het huidige percentage (zie artikel 8).
Overigens zijn in de voorliggende versie van het bestemmingsplan regeling en toelichting ten aanzien van het parkeren veranderd (zie onder de gemeentelijke reactie op zienswijze 4 van de RuG). De mate van toegestane verharding is ongewijzigd.
Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 5: Archeologische en cultuurhistorische waarde.
- De relevantie van art 5.4 op blz. 81 (aanlegvergunning archeologie) is onduidelijk. In art 5.4.2, lid c wordt gesteld dat dit verbod niet van toepassing is op bouwwerken geen gebouw zijnde en werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 50 m².
- Blz. 79 (art 4.5.3) Als voorwaarden voor het verlenen van een aanlegvergunning worden hier alleen de archeologische waarden genoemd. Wij zouden graag zien dat ook andere waarden worden toegevoegd, zoals cultuurhistorische en monumentale.
- In de beperkende voorwaarden voor de Algemene ontheffing is toevoeging van de aantasting van de botanische/ecologische waarden van de tuin gewenst.

Gemeentelijke reactie.
- In verband met de landelijke standaardisering hebben de archeologische waarden door middel van een afzonderlijke dubbelbestemming bescherming gekregen (zie ook onder Overige wijzigingen). Dit verduidelijkt wellicht het punt dat de bewoners aansnijden. Genoemd artikel (nu artikel 6) betreft de archeologische waarden, gebaseerd op de archeologische verwachting; bij een bepaalde

verwachting hoort een bepaalde minimum oppervlakte, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (voorheen genoemd: het aanlegvergunningstelsel).
- Andere belangen worden in andere voorschriften gewaarborgd; zie bijvoorbeeld de dubbelbestemming Waarde -Beschermd stadsgezicht en de beperking van het bebouwingspercentage.
- De Flora- en Faunawet beschermt de relevante botanische waarden; een dubbele regeling is ongewenst. Wel kan en is in de beperkende voorwaarden onder de Algemene afwijkingsbevoegdheid de ecologische waarde van de tuin (worden) opgenomen (lid 11.2).

Conclusie: Deze zienswijze wordt – voor zover het gaat om het opnemen van de ecologische waarde - in de beperkende voorwaarde voor toepassing van de Algemene afwijkingsbevoegdheid - overgenomen en voor het overige niet overgenomen.

Zienswijze 6: Algemene ontheffingsregels.
In de beperkende voorwaarden voor de Algemene ontheffing moet worden vermeld dat geen ontheffingen worden verleend die in strijd zijn met de vaststellingsovereenkomst.

Gemeentelijke reactie.
Een dergelijke voorwaarde is juridisch niet mogelijk, omdat het - zonder concrete vertaling in het bestemmingsplan - niet duidelijk is wat dit inhoudt. Nu de vaststellings-overeenkomst – voor zover mogelijk - is vertaald in het voorliggend bestemmingsplan is dit bovendien overbodig.
Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Vraag inzake de vloerindex.
Het is niet duidelijk dat de nieuwe definitie van vloerindex hetzelfde inhoudt als de vloerindex in het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan, met name of er een afwijking is ten aanzien van het meetellen van de kapverdieping voor de bepaling van de vloerindex.

Gemeentelijke reactie.
De nieuwe definitie van vloerindex wijkt inhoudelijk niet af van de definitie in het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan. Hierin is de vloerindex gebaseerd op het aantal bouwlagen, waartoe onder meer kapverdiepingen niet behoren (zie het van kracht zijnde plan, lid 1, onder o en onder p). Dit is hetzelfde gebleven in het bijgaande bestemmingsplan.

Overige wijzigingen.
Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen aangebracht:
- In verband met de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen zijn in het bestemmingsplan twee dubbelbestemmingen toegevoegd, namelijk Waarde-Archeologie en Waarde-Ecologie. De aanvankelijk onder de bestemmingen Maatschappelijk en Tuin opgenomen vereisten voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zijn hierin nu conform de standaard overgenomen; daarbij is onder beide de

bestemmings-omschrijving toegevoegd en onder archeologie tevens een standaardwijzigings-bevoegdheid (artikelen 6 en 8).

- Ook in verband met de standaardisering van bestemmingsplannen is het artikel Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening en een strafbepaling opgenomen (artikelen 10 en 12).
- In verband met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de terminologie in het bestemmingsplan aangepast: een bouwvergunning heet nu: omgevingsvergunning; een aanlegvergunning: "omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden"; een ontheffing(sbevoegdheid): een afwijking(sbevoegdheid).
- Onder de Algemene afwijkingsbevoegdheid is conform de gemeentelijke standaardregels in verband met de noodzakelijke flexibiliteit van bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van de bij recht toegestane maten en afmetingen tot maximaal 1 meter in enige richting (lid 11.1, onder a) en van overschrijding van de maatvoeringsgrens (lid 11.1, onder c).

Uitvoerbaarheid/exploitatie.
Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan De oude Hortus heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van "toelatingsplanologie" als tegenhanger van "uitvoeringsplanologie".
Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat er geen sprake is van verhaalbare kosten en er geen locatie- of faseringseisen worden gesteld.

Juridische aspecten.
In het plangebied is momenteel uitsluitend bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen, onherroepelijk geworden op 2 mei 2002, van kracht. Dit plan wordt voor een klein deel van het gebied door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. de ingebrachte zienswijzen van de Rijksuniversiteit Groningen en de bewonersorganisatie Hortusbuurt en omwonenden Oude Hortus overeenkomstig dit voorstel gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet over te nemen;

II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het plan, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014BP460DeoudeHortus-vg01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;

III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst
Telefoon (050) 3678374/ T.D. Hoefnagel
Onderwerp Waardering bezittingen

gemeente Groningen

Aan de leden van de raad van de
gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum 18 OKT 2010 Bijlage(n) Ons RO10.2413216

Uw brief van Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Onze gemeente kent een totaal grondbezit (de zogenaamde niet in exploitatie genomen gronden) van rond € 110 miljoen. De verwervingen zijn verricht op basis van het actieve grondbeleid, dat wij hebben uitgevoerd op grond van de door u vastgestelde structuurplannen, ontwikkelingsvisies en verwervingsbesluiten.

Wij hebben, zoals reeds gemeld in de verschillende voortgangsrapportages, in de afgelopen periode onderzoek gedaan naar de waardering van deze gronden. Directe aanleiding is de huidige economische crisis, die impact heeft op de ontwikkeling van onze (toekomstige) grondexploitaties en het grondbezit. Tevens is aangegeven dat er mogelijk sprake kan zijn van een al dan niet aanzienlijke afwaardering.

In deze brief brengen wij u op de hoogte van de uitkomst van het onderzoek. Allereerst zullen wij ingaan op de achtergrond en uitkomsten van het onderzoek. Vervolgens gaan we in op de te nemen maatregelen, de invloed op het weerstandsvermogen en de voortgangsrapportage 2010-2. Zoals u weet zal, in overleg met de accountant volgend jaar een herijking van het totale weerstandsvermogen plaasvinden.

Achtergrond
In Binnenlands Bestuur van 25 juni jl. is vermeld dat landelijk grote verliezen zijn opgetreden in de grondexploitaties,. Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven namen over vorig jaar een verlies van respectievelijk 70, 132, 48 en 14 miljoen euro. In 2008 werd vaak nog winst gemaakt, maar door de crisis zijn de gemeentelijke baten van grondexploitatie afgenomen, terwijl de lasten nagenoeg gelijk blijven.

De kredietcrisis is van invloed op de huidige markt voor woningen, kantoren en uitgifte van bedrijventerreinen. De verwachting is dat de crisis conjunctureel van aard is en dat herstel binnen een aantal jaren zal plaatsvinden. Voor de toekomst wordt een verdere groei van het aantal huishoudens en werkgelegenheid verwacht. Naar verwachting zal het effect van de kredietcrisis met name tot uiting komen in een mogelijke vertraging c.q. latere fasering van de uitgifte.

SE.4.C

Met de kredietcrisis, die vooralsnog leidt tot vertraging in de ontwikkeling van locaties, is voor onze gemeente alle aanleiding ontstaan kritisch naar het eigen grondbezit te kijken. Onze gemeente heeft een totaal grondbezit met een waarde van circa € 110 miljoen. In de voorraad nog te ontwikkelen gronden zijn onder meer de gronden opgenomen in de ontwikkelingszones Oosterhamriktracé en de Eemskanaalzone en de gebieden De Held III, Westpoort fase II, en het Stationsgebied.

Zoals eerder is gesteld zijn de aankopen aangekocht op basis van het actieve grondbeleid. Het actieve grondbeleid is gebaseerd op het ruimtelijk-economisch beleidskader zoals geformuleerd in het structuurplan "Stad op scherp" en haar voorgangers. Om de hierin geformuleerde doelstellingen te realiseren wordt in specifieke gebieden en ontwikkelingszones een actieve grondpolitiek gevoerd. Dit wordt onder meer vorm gegeven door het aankopen van onroerende zaken voor de herontwikkeling en de uitvoering van grondexploitaties.

De waarde van de gronden wordt vooral bepaald door de verwachte toekomstige ontwikkeling. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zegt hierover, dat waardering van het grondbezit gebaseerd moet zijn op de herontwikkelingswaarde dan wel lagere marktwaarde. Los van het wettelijke kader is het noodzakelijk ook vanuit de ontwikkelperspectieven na de kredietcrisis de boekwaarde van de gronden nader te toetsen. Immers, de boekwaarden moeten een reële basis vormen voor toekomstige ontwikkelmogelijkheden.

Voor alle nog te ontwikkelen bezittingen zijn wij nagegaan in hoeverre de huidige boekwaarde gedekt kan worden door de verwachte toekomstige ontwikkeling. Dit hebben gedaan door de boekwaarde af te zetten tegen de toekomstige verwachte opbrengstwaarde van de gronden bij herontwikkeling, rekening houdend met kosten inclusief rente die samenhangen met de herontwikkeling.

Uitkomsten onderzoek
Uit de door ons uitgevoerde analyse blijkt dat het verschil tussen de huidige boekwaarde en de economische waarde € 24,5 miljoen bedraagt. Deels hebben we deze negatieve ontwikkelingen ook zien aankomen. In de begroting van 2007 maken we al gewag van verwachte tekorten, met name gerelateerd aan de ontwikkeling van binnenstedelijke woningbouwlocaties in de ontwikkelingszones. Op basis van de hieraan ten grondslag liggende berekening heeft u raad naast de beschikbare BLS middelen, in de periode 2007-2010 1 miljoen structureel beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van locaties in de Eemskanaalzone en het Oosterhamriktracé. Het voorstel is om van deze middelen € 11,9 miljoen in te zetten. Het niet gedekte tekort bedraagt dan € 12,6 miljoen. In onderstaande tabel is een nadere specificatie opgenomen.

Omschrijving (bedragen per 31-12-2009 x € 1.000)	Boek-waarde	Econo-mische waarde	Tekort	Reeds gedekt	Verschil
Oosterhamriktracé	24,1	15,5	8,6	1,9	6,7
Eemskanzaalzone	10,0	3,5	6,5	6,5	-
Stationsgebied- Nelf	2,3	-	2,3	-	2,3
De Held III	3,5	-	3,5	3,5	-
Diverse ontwikkelingslocaties	7,8	4,2	3,6	-	3,6
Hereplein, Glaudé en Eikenlaan	6,5	6,4	-	-	-
Nog te ontwikkelen uitleglocaties	25,8	25,8	-	-	-
Gronden t.b.v. grondexploitaties 2010	30,2	30,2	-	-	-
Totaal	110,2	85,6	24,5	11,9	12,6

Uit onze analyse blijkt dat het niet gedekte tekort € 12,6 miljoen bedraagt. Wij stellen voor dit bedrag ten laste van de reserve grondzaken te brengen.

Zoals reeds eerder aangegeven hebben wij in onze werkzaamheden vooral gekeken naar de vraag, of op basis van tentatieve grondexploitaties, het grondbezit, dat nog steeds een reële waarde heeft. Wij concluderen, dat naar verwachting tekorten zullen ontstaan vooral op de ontwikkelingsgebieden Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone.

Oosterhamriktracé
De objecten ten behoeve van het Oosterhamriktracé zijn veelal aangekocht in 2000-2003 en voor de ontwikkeling van de Eemskanaalzone in de periode 2002-2005. Het perspectief op de omvang en het tempo van de woningbouw was in deze periode optimistisch. Echter door de vertraging is de boekwaarde verhoogd. Naar verwachting levert de kredietcrisis extra vertraging op in de ontwikkeling van de zones door vraagvermindering en ook zijn er mogelijk minder middelen beschikbaar om de infrastructuur tot ontwikkeling te brengen. Bij de uitwerking van de economische waardebepaling is er van uitgegaan dat de ontwikkeling conform de visies in de komende periode zullen plaatsvinden. Niet uitgesloten is dat eventuele wijzigingen en grotere vertragingen tot hogere afwijkingen leiden ten opzichte van de boekwaarde.

Voorgesteld wordt om de tekorten op het Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone te dekken voor € 1,9 miljoen Nieuw beleid stimulering woningbouwproductie voor Oosterhamriktracé en € 6,5 miljoen Nieuw beleid stimulering woningbouwproductie voor Eemskanaalzone;

Nelflocatie
De afboeking heeft betrekking op de Nelflocatie. Deze locatie is in 2001 aangekocht voor de ontwikkeling van woningbouw en kantoren. In 2006 heeft de raad een motie aanvaard om de ontwikkeling van het Nelfterrein aansluitend aan de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan Grunobuurt Noord uit te voeren. De hulpverleningsdienst heeft destijds geadviseerd de personendichtheid niet te vergroten en achtte bebouwing van het Nelfterrein als niet wenselijk. Denk hierbij aan vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. In afwachting van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied verwachten we geen opbrengsten voor dit gebied te kunnen realiseren.

De Held III
In 2005 heeft het college besloten tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst met Groninger Projecten C.V. De raad is hierover vertrouwelijk geïnformeerd. Het bestemmingsplan is door GS goedgekeurd en op 27 november 2009 onherroepelijk geworden. Hiermee wordt de bouw van circa 1.500 woningen en de aanleg van het ontbrekende deel van de Noord-Zuid route mogelijk gemaakt. Het tekort op de hierbij behorende exploitatiebegroting voor de gemeente Groningen bedraagt € 3,9 miljoen. In de begroting van 2006 zijn voor het volledige tekort BLS middelen gereserveerd. Overeenkomstig de eerdere besluitvorming wordt voorgesteld om het verwachte tekort op de exploitatie van de Held III te dekken uit de € 3,5 miljoen beschikbare BLS subsidie en dit bedrag in mindering te brengen op de boekwaarde van € 3,5 miljoen.

Overige locaties
Voor de locaties Hereplein 73 (de voormalige Camerabioscoop, boekwaarde ruim € 3 miljoen) wordt nog geen voorziening getroffen in afwachting van nader onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Verder zijn in het grondbezit een aantal verwervingen opgenomen voor de aanleg van de tram (Glaudé e.o. en de appartementen aan de Eikenlaan. De totale boekwaarde is circa € 3,4 miljoen). Op grond van de huidige inzichten wordt vooralsnog verwacht dat de betreffende boekwaarden goed kunnen worden gemaakt in de totale tramfinanciering. De definitieve besluitvorming hierover zal in komende periode plaatsvinden.

Maatregelen
Naast de genoemde afboeking ten laste van de reserve grondzaken, achten wij het het noodzakelijk dat de rentetoevoeging op de gronden in de uitleglocaties achterwege blijft. De rente zal dan in mindering gebracht worden op de reserve grondzaken. Hoewel de reserve grondzaken en de boekwaarden sterk zijn verweven, hanteren we verschillende rentepercentages voor de reserve grondzaken (percentage reserves en voorzieningen is in 2010: 2,25%) en de grondbank (rentebijschrijving boekwaarden is gelijk aan renteomslagpercentage in 2010: 3,75%). Op langere termijn lopen we daarmee het risico dat de reserve wordt uitgehold. Wij willen onderzoeken of het gewenst of noodzakelijk is gelijke rente te hanteren. Wij betrekken die analyse bij onze herijking van het weerstandsvermogen.

Ter beheersing van de boekwaarde van toekomstige aankopen stellen wij voor om de financiële haalbaarheid bij aankoop zoveel mogelijk te toetsen door middel van een tentatieve grondexploitatieopzet, dan wel door middel van rendementsberekeningen. Indien noodzakelijk volgt een afzonderlijk raadsvoorstel. Verder zullen wij de ontwikkeling van een aantal specifieke locaties waaronder de Glaudé locatie, Hereplein 73 (voormalig Camera Bioscoop) gaan monitoren en eventueel een verliesvoorziening treffen indien dit noodzakelijk is. Momenteel zijn er nog teveel onzekerheden omtrent de ontwikkeling van de locaties om een uitspraak te doen omtrent de waardering. Daarnaast zullen wij intensiever en gerichter sturen op het ontwikkelen van eigen locaties, jaarlijks een verwervingsplan opstellen en tijdig hiervoor een verliesvoorziening treffen indien dit noodzakelijk is en daarnaast zullen wij een jaarlijkse toets doen op de ontwikkeling van de boekwaarde in relatie tot de ontwikkelingswaarde. In de rapportage grondbedrijf zullen wij omtrent de uitvoering van de aanvullende maatregelen en de invloed hiervan op de boekwaarde informeren.

Met deze maatregelen verwachten wij dat de aanvangstekorten op toekomstige grondexploitaties zijn afgedekt. Vooralsnog verwachten wij dat de crisis met name tot uitdrukking zal komen in de vorm van vertraging van verkopen van grond. Mocht blijken dat marktvraag een trager herstel vertoond dan wordt verwacht, dan is het niet uitgesloten dat dit financiële consequenties heeft voor de lopende en toekomstige grondexploitaties.

Invloed weerstandsvermogen
Naast het aanwezige weerstandsvermogen wordt door middel van berekeningssystematiek ook de benodigde omvang van het weerstandsvermogen bepaalt. Door het treffen van de verliesvoorziening daalt de boekwaarde van de gronden en wordt het risicoprofiel lager. Uit de berekeningssystematiek volgt dat het benodigde weerstandsvermogen verlaagd wordt met € 3,9 miljoen. In de berekening van het benodigde weerstandsvermogen zal deze verlaging naast andere invloeden worden meegenomen. Het totaalbeeld wordt weergegeven in de komende begroting 2011, voortgangsrapportage en de jaarrekening 2010.

Zoals aangekondigd in de begroting 2010 en de jaarrekening 2009 hebben wij in de afgelopen periode de aannames en de berekeningsmethode van het benodigde weerstandsvermogen geëvalueerd. Deze evaluatie vloeit voort uit de nota Herijking weerstandsvermogen, vastgesteld in oktober 2006. De resultaten van deze evaluatie en de invloed hiervan op de berekeningswijze en de omvang op het benodigde weerstandsvermogen zijn inmiddels bekend. Een van de uitkomsten van de evaluatie is onder meer dat het risico van vertraging een meer nadrukkelijke rol speelt dan tot dusver in de berekening was verwerkt. Op dit aspect en een aantal andere aspecten is de berekeningssystematiek gewijzigd. De resultaten van de evaluatie worden betrokken bij de gemeentebrede heroverweging van het weerstandsvermogen. Wij zullen u door middel van een apart raadsvoorstel hier nader over informeren en voorstellen om de gewijzigde berekeningssystematiek met ingang van de begroting 2012 in te voeren.

Voortgangsrapportage 2010-2
De afwaardering van de gronden zal plaatsvinden door middel van het treffen van een verliesvoorziening van € 24,5 miljoen. De verliesvoorziening zal ten laste gebracht worden van de reeds beschikbaar gestelde middelen (€ 11,9 miljoen) en de reserve grondzaken (12,6 miljoen). In de voortgangsrapportage 2010-2 zullen wij de begrotingswijziging opnemen waardoor dit wordt gerealiseerd. Deze begrotingswijziging doen we nu omdat we in opdracht van uw raad sturen op begrotingsrechtmatigheid. Dit houdt in dat we bij dreigende lastenoverschrijdingen een begrotingswijziging maken waarbij we de lasten ophogen met een reserve als dekking. Deze begrotingswijziging maakt onderdeel uit van de begrotingswijzigingen Voortgangsrapportage 2010-II.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Groningen,

De burgemeester, de secretaris,

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2378419
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Nota Grondbeleid 2010-2014

Groningen, 16 SEP 2010

Aan de raad,

Ter besluitvorming ligt de nieuwe Nota Grondbeleid 2010 – 2014 voor. Grondbeleid speelt een belangrijke rol bij het realiseren van de ambities van de stad. De centrale doelstelling hierbij is het zodanig sturing geven aan de inzet en het gebruik van grond dat daarmee ruimtelijke en sectorale doelstellingen (bijvoorbeeld ten aanzien van wonen, werken, natuur, recreatie, zorg en onderwijs) kunnen worden gerealiseerd. Grondbeleid is daarmee ondersteunend aan andere sectoren en staat niet op zichzelf.

Sinds de vorige Nota Grondbeleid, die in 2004 werd vastgesteld, zijn alweer 6 jaar verstreken. Deze nota is destijds opgesteld vanuit de constatering dat de private-sector in de uitleggebieden sterk aanwezig is en dat specifiek beleid nodig is om binnenstedelijke herontwikkelingen mogelijk te maken. De onrendabele toppen hiervan kwamen en komen vaak voor rekening van de gemeente en werden meestal deels gedekt uit meeropbrengsten bij uitleglocaties. Ook werd toen een grote vraag naar nieuwbouwwoningen en een aanzienlijke stijging van grond-prijzen geconstateerd. Ingestoken werd op een actief grondbeleid, waarbij de gemeente kiest voor een initiërende en regisserende rol en waar mogelijk middelen genereert om de tekorten in de binnenstedelijke herontwikkelings-gebieden te compenseren.
Aan dit uitgangspunt is sindsdien niet veel veranderd. Om de doelstellingen van de gemeente maximaal te realiseren en waar mogelijk meeropbrengsten te (blijven) genereren, wil de gemeente zich in specifieke gebieden en ontwikkelingszones blijven inzetten op actief grondbeleid. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat de verdiencapaciteit van uitleggebieden fors is afgenomen onder invloed van een aantal externe factoren. Het grondbezit van derden, die zelf kunnen ontwikkelen, is één van die factoren. Gezocht zal moeten worden naar structurele alternatieve inkomstenbronnen, die de continuïteit van het huidige stedelijke en economische beleid waarborgen. In dat kader wordt momenteel nagedacht over het opzetten van een gemeentelijk ontwikkelings-bedrijf, waarover later in dit voorstel meer.

SE.4.C

Hoewel aan het belangrijkste uitgangspunt niet veel is veranderd, is er toch de noodzaak om de nota uit 2004 te herzien. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:
- de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 met daarin opgenomen de Grondexploitatiewet. De invoering van deze wet heeft grote gevolgen voor de werkwijze van de gemeente op het gebied van faciliterend grondbeleid en biedt tegelijkertijd kansen om bepaalde regietaken krachtiger ter hand te nemen, zonder zelf per definitie ondernemer te zijn in de productie van bouwgrond. Om de kansen op een goede manier te benutten is een zeer actieve opstelling en zorgvuldigheid van de gemeente vereist met name in de beginfase van de planontwikkeling;
- de vaststelling van diverse nieuwe beleidskaders door gemeente, provincie en Rijk, die alle hun invloed hebben op het grondbeleid (zoals bijvoorbeeld de Structuurvisie, het Provinciaal Omgevingsplan en de Omgevingsverordening);
- de uitkomsten van de diverse onderzoeken van onder meer de rekenkamer-commissie op het gebied van het grondbeleid.

De opzet van de nieuwe nota is om in een 27-tal beleidsuitgangspunten duidelijke regels neer te leggen, die de werking van het grondbeleid binnen de gemeente kernachtig weergeven en die uniform en transparant gemeentelijk handelen bevorderen. De helft van de beleidsuitgangspunten bestaat uit bevestiging van bestaand beleid en/of werkwijze. Daarnaast zijn er 8 uitgangspunten nieuw, die betrekking hebben op de bedrijfsvoering. Tenslotte zijn er 3 punten beleidsmatig nieuw.
Het betreft de volgende uitgangspunten.

Beleidsuitgangspunt 5.
De systematiek van grondbanken wordt herzien, waarbij het mandaat van het college ook aan de orde zal komen. Voorstellen hierover zullen nog nader door het college worden uitgewerkt. (H.5)

Toelichting.
De grondbank is een administratief instrument bij de administratie van gronden die nodig zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Gronden worden in eerste instantie aangekocht en geadministreerd in de grondbank om vervolgens uitgenomen te worden ten behoeve van een specifieke exploitatie. Planologische wijzigingen in de plannen kunnen echter tot gevolg hebben dat gronden niet worden uitgenomen uit de grondbank.
Met betrekking tot het kunnen doen van strategische aankopen wordt tegen de grenzen van een snel en adequaat handelen aangelopen. Nadeel van de huidige systematiek is dat gronden vaak in een vroegtijdig stadium worden aangekocht en pas jaren later tot ontwikkeling worden gebracht. Hierdoor ontstaat een grote rentedruk op de grondbank, en in geval van grondbank I, op de egalisatiereserve. Een ander nadeel is dat de aangewezen gebieden onvoldoende dekking geven (strategische aankopen in uitleggebieden komen zelden nog voor). Voorgesteld wordt dan ook om de mogelijkheden van strategische aankopen te verruimen en de systematiek van grondbanken te herzien. Nadere voorstellen hierover zullen aan de raad worden voorgelegd.

Beleidsuitgangspunt 16.
Kostenverhaal (verhaal van kosten op derden) vindt primair plaats op grond van een anterieure overeenkomst, tenzij een strategische keuze wordt gemaakt voor kostenverhaal middels een exploitatieplan. (H.6)

Toelichting.
De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt op het gebied van kostenverhaal twee mogelijkheden, namelijk:
1) privaatrechtelijk door het opstellen van een anterieure overeenkomst; die overeenkomst wordt aangegaan door het college;
2) publiekrechtelijk door het opstellen van een exploitatieplan; dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad (samen met het bestemmingsplan).

Het staat de gemeente in principe vrij om een keuze hierin te maken. Het voorstel is om primair te kiezen voor de privaatrechtelijke weg. Dit sluit aan bij de bestaande werkwijze van de gemeente. Bovendien is een overeenkomst vormvrij (onderhandelingsruimte) en zit er geen publiekrechtelijk kader (bezwaar/beroep/jaarlijkse actualiseringsverplichting) aan vast. Toch is het denkbaar dat in bepaalde situaties direct wordt gekozen voor kostenverhaal via een exploitatieplan. Bijvoorbeeld als er erg veel eigenaren betrokken zijn in de ontwikkeling.

Beleidsuitgangspunt 20.
Met betrekking tot planschade veroorzaakt door derden wordt het principe "*de initiatiefnemer betaalt*" gevolgd. Indien kostenverhaal plaatsvindt op grond van een exploitatieplan wordt het principe "*de locatie betaalt*" gevolgd. (H.6)

Toelichting.
Afspraken met betrekking tot planschade kunnen bij afzonderlijke overeenkomst worden geregeld, maar kunnen ook deel uitmaken van een anterieure overeenkomst of worden opgenomen in een exploitatieplan. Bij het verhalen van planschade, veroorzaakt door derden, kan de gemeente kiezen voor twee systematieken. Zij kan planschade per eigendom bepalen, waarbij iedere particuliere eigenaar de planschadekosten draagt die hij zelf met zijn bouwproject veroorzaakt, "*de initiatiefnemer betaalt*". De gemeente kan echter ook de planschade voor de totale locatie bepalen, waarbij de totale planschadekosten worden omgeslagen over alle eigendommen met grondopbrengsten, "*de locatie betaalt*". Dit kan tot verschillende uitkomsten leiden. Voorgesteld wordt om bij anterieure overeenkomsten of planschadeovereenkomsten uit te gaan van het principe "*de initiatiefnemer betaalt*". Indien wordt gewerkt met een exploitatieplan (en er zeer waarschijnlijk sprake is van een veelvoud aan eigenaren) wordt uitgegaan van het principe "*de locatie betaalt*".

Naast het neerleggen van de belangrijkste beleidsuitgangspunten is de nota zodanig geschreven dat het als (intern) handboek kan worden gebruikt. Om die reden worden een aantal aspecten vrij uitgebreid behandeld, zoals bijvoorbeeld het onderwerp staatssteun- en aanbestedingsaspecten.

Speciale aandacht vragen wij u voor beleidsuitgangspunt 11.
De Nota Grondprijzenbeleid is in februari 2010 vastgesteld voor een periode van 3 jaar. Het college heeft besloten om de vaststelling van de nauw met elkaar verbonden Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzenbeleid in hetzelfde jaar te laten plaatsvinden. Indien nodig kan de Nota Grondprijzenbeleid tussentijds worden geactualiseerd. Maar de eerste algehele herziening zal pas in 2014 plaatsvinden. Met dit voorstel wordt de werkingsduur van de reeds vastgestelde Nota Grondprijzenbeleid feitelijk met 1,5 jaar verlengd.

Ontwikkelingsbedrijf.
Zoals hiervoor reeds kort aangegeven hebben teruglopende grondposities onder andere een verminderde invloed op het ruimtelijke ordeningsbeleid tot gevolg. Deze verminderde sturingsmogelijkheid heeft eveneens negatieve effecten op de mogelijkheid om de gewenste kwaliteit en duurzaamheid te kunnen realiseren. Bovendien heeft deze situatie er toe geleid dat de mogelijkheid om meer-opbrengsten te kunnen realiseren verre van ideaal is.
Daarom wil het college - daar waar het enigszins mogelijk en wenselijk is - ontwikkelingen van locaties zelfstandig uitvoeren. Om hiermee ervaring op te doen, is zoals bekend de pilot Achter de Reitdijk gestart. Deze pilot is inmiddels met succes afgerond en zijn onder regie van de gemeente Groningen 35 eengezins-woningen gerealiseerd. Deze pilot heeft zijn vervolg gekregen door binnen het plangebied Meerstad voor eigen rekening en risico 18 waterwoningen te realiseren. Volgens de huidige planning zal de verkoop hiervan 1 oktober van dit jaar starten. Daarnaast vindt de realisering van een gedeelte woningbouw in fase I onder opdrachtgeverschap van de gemeente Groningen plaats.
Naast bovengenoemde ontwikkelingen is ter voorbereiding op de verdere gedachtevorming rondom een mogelijk ontwikkelbedrijf een inventarisatie uitgevoerd naar andere gemeentelijke ontwikkelingbedrijven. De resultaten van deze inventarisatie zijn inmiddels bekend en zullen betrokken worden bij de vraag hoe de organisatie rondom het gemeentelijk strategisch vastgoed in de toekomst het beste kan worden vorm gegeven.
Gelet op het marktfalen en de problemen die (markt-)partijen momenteel ondervinden bij het zelf kunnen financieren van ontwikkelingen, is ons college van mening dat het zelfstandig kunnen ontwikkelen van locaties structureel tot de mogelijkheid moet kunnen gaan behoren. Op dit vraagstuk met betrekking tot de organisatie, taken en verantwoordelijkheden van het vastgoedmanagement komen wij bij uw raad terug. Ons college wil graag met u in discussie komen over de visie van de raad op dit belangrijke thema.

Gelet op het vorenstaande stellen wij voor te besluiten:

I. de Nota Grondbeleid 2010 – 2014 vast te stellen;

II. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

raadsvoorstel

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2415616
Registratienummer : GR 10.2433155
Ingekomen op : 15 OKT 2010

Onderwerp: Grondexploitatie Meerstad 2010

Groningen, 15 OKT 2010

Aan de raad,

Op 17 juni 2009 heeft u ingestemd met de Grondexploitatie Meerstad 2009. In dit raadsvoorstel leggen wij u ter besluitvorming voor de Strategische Grondexploitatie Meerstad 2010, hierna te noemen: GREX 2010.

De voorliggende GREX 2010 is op 25 juni 2010 vastgesteld in de aandeelhoudersvergadering van de Grondexploitatiemaatschappij (GEM) Meerstad BV onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraden van Groningen en Slochteren en van Provinciale Staten. Als de beide gemeenteraden en Provinciale Staten akkoord gaan wordt deze strategische grondexploitatie nader uitgewerkt in een gedetailleerde grondexploitatie, die vervolgens weer de basis vormt voor de grondexploitatie van 2011.

Hierna volgt eerst een korte terugblik op de grondexploitatie 2009 en de daaruit voortvloeiende opgave. Daarna volgt een toelichting op de Strategische Grondexploitatie Meerstad 2010. Tenslotte komt aan de orde het gemeentelijk weerstandsvermogen en een kredietaanvraag voor gemeentelijke planontwikkelingskosten.

Openbaarmaking van de grondexploitatie van Meerstad kan de gemeentelijke belangen en de belangen van de GEM Meerstad en/of haar aandeelhouders schaden. Daarom vragen wij u de geheimhouding van bijlage I en de Strategische Grondexploitatie 2010 (visietrommel) te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

1. Opgave uit Grondexploitatie 2009.

Bij het vaststellen van de GREX 2009 (juni 2009) waren de eerste consequenties van de kredietcrisis zichtbaar. Dit leidde tot een aantal ingrepen in de grondexploitatie. Gekozen werd voor een aangepaste woningfasering, een andere ontwikkelstrategie en een aantal optimalisaties.

Voor wat betreft de *woningbouwfasering* werd gekozen voor een ingroeimodel voor de eerste 5 jaren: starten met een productie (kavelverkoop) van 150 kavels in 2010, daarna jaarlijks stijgend met 75, tot jaarlijks 600 kavels vanaf 2015.

Voor wat betreft de *ontwikkelingsstrategie* werd nadrukkelijk gekozen voor een ontwikkeling van klein naar groot. Deze strategie gaat uit van het realiseren van kleinere eenheden die op zichzelf kunnen functioneren als afgerond woongebied, in plaats van een statisch eindmodel voor het gehele gebied dat langzaam wordt ingevuld met woonvlekken. Een ontwikkelstrategie "van klein naar groot" maakt een meer flexibele sturing mogelijk.

Daarnaast werd in de GREX 2009 gekozen voor verschillende optimalisatie-maatregelen, zoals bijvoorbeeld: uitstel van het ondergronds brengen van hoogspanningsleidingen, ontwerpaanpassingen ter hoogte van het Slochterdiep, het (vooralsnog) niet aanleggen van de Parkway en het inzetten op zandwinning.

Bij de vaststelling van de GREX 2009 heeft GEM Meerstad als ontwikkelingsbedrijf expliciet een aantal opgaven meegekregen op weg naar de grondexploitatie van 2010. Zo moesten de aannames voor opbrengsten- en kostenstijgingen tegen het licht worden gehouden en herijkt, evenals de afzetprognoses voor woningbouw en de rente. Tevens is gevraagd de ontwikkelingsstrategie aan te passen om ontwikkelingsrisico's te reduceren. Met deze opdrachten werd ingezet op een robuustere grondexploitatie, passend bij de economische ontwikkelingen, de ambities van Meerstad en het lange termijn langetermijn-ontwikkelingsperspectief.

Bij het opstellen van de GREX 2010 zijn ook de veranderingen binnen de financiële sector als zodanig in ogenschouw genomen. Het gaat hierbij niet alleen om bijvoorbeeld de effecten van renteontwikkeling, maar ook de in de loop van 2009 veranderende opstelling van kredietverstrekkers, die tot uitdrukking kwam in terughoudendheid en een verscherping van het toezicht.

2. Vertrekpunten Grondexploitatie 2010.

Zoals gezegd bouwt de grondexploitatie van 2010 voort op de ingezette route van de Grondexploitatie 2009. Het is hierbij van belang telkens de uitgangspunten en visie onder Meerstad als startpunt te nemen en binnen dat perspectief ontwikkelings- en investeringskeuzes te wegen.

Meerstad is een antwoord op maatschappelijke opgaven die zijn gedefinieerd in het kader van de regiovisie Groningen-Assen. Die regionale visie is door de recessie niet anders geworden. De opgave is onveranderd: het bundelen van woningbouw rond grotere kernen en het versterken van de zogenaamde T-structuur. Inzet blijft het terugdringen van automobiliteit en het ontzien van kwetsbare landschappen. Investeren in nieuwe, aantrekkelijke woonmilieus blijft dan ook nodig.

Ook voor het concept van Meerstad geldt dat de basisdoelstellingen overeind moeten blijven. Dat zijn het creëren van een aantrekkelijk, groenstedelijk woonmilieu voor met name midden- en hogere inkomens direct bij de stad, het realiseren van een waterbergingsfunctie, de invulling van de ontbrekende schakel in de Ecologische

Hoofdstructuur en het creëren van mogelijkheden voor stedelijke recreatie en "groen in en om de stad".

Het potentieel van Meerstad is naar onze mening onveranderd. De vraag naar suburbaan wonen dichtbij de stad Groningen is er nog steeds. Verder blijkt uit onderzoeken rond bevolkingsdaling dat met name de regio Groningen-Assen de komende decennia nog een stevige groeier is, zelfs sterker dan menig ander gebied in Nederland. Ook is duidelijk dat krimp buiten de regio niet wordt bestreden door in Groningen-Assen minder te bouwen.

Dit potentieel en de inzet op het onderscheidende karakter van Meerstad blijven de basis vormen voor keuzes rondom de Grondexploitatie 2010.

3. Voorgestelde aanpassingen 2010.

Bij het streven naar een robuuste grondexploitatie zijn de grote investeringen en opbrengsten opnieuw tegen het licht gehouden. Een dergelijke benadering begint met het beoordelen en actualiseren van de aangenomen indexeringen - de parameters - van kosten, opbrengsten en rente. De GREX 2010 (vertrouwelijk ter inzage gelegd in de visietrommel) gaat uit van conservatievere waarden en prognoses dan die van 2009.

Vanwege de huidige onzekerheid in de financiële markten is, met het oog op toekomstige aan te trekken financiering, de rente verhoogd. De verwachte kosten- en opbrengstenstijgingen zijn op basis van langjarige historische cijfers en de huidige lange-termijnverwachtingen naar beneden bijgesteld.

Een ander belangrijk element in de grondexploitatie is de afzetprognose van de woningbouw (kavels). Wij gaven al aan dat deze in 2009 neerwaarts is bijgesteld: een ingroeimodel, beginnend met een jaarproductie van 150 en oplopend naar een jaarproductie van 600 in 2016. In de Grondexploitatie 2010 gaan we uit van een structureel lagere jaarproductie vanaf 2016, namelijk 450 in plaats van 600.

Ook het verwachte aandeel van subsidies in de grondexploitatie is nagegaan op grond van de thans en in de toekomst te verwachten omstandigheden. Bij de start van Meerstad in 2005 werd uitgegaan van een potentieel aan subsidies van circa € 50 miljoen. Op basis van een scan van potentiële subsidies stellen we deze verwachting in de GREX 2010 bij naar € 25 miljoen. Bij de partijen in de samenwerkingsovereenkomst Meerstad ligt de gezamenlijke inspanningsverplichting om de beoogde subsidies aan te trekken.

De vorengenoemde aanpassingen en de conservatievere waarden hebben een gunstig effect op het risicoprofiel en de beheersbaarheid van de grondexploitatie. Uiteraard kan echter met de genoemde ingrepen geen sluitende en financierbare grondexploitatie worden gemaakt, zonder nadere maatregelen te treffen. De voorgestelde maatregelen treft u hierna aan.

- *Gebied boven Slochterdiep uit grondexploitatie.*

Een belangrijke en fundamentele ingreep is het gebied ten noorden van het Slochterdiep (Plandeel Noord, zie voor weergave bijlage II) uit de grondexploitatie van GEM Meerstad te halen. Dat houdt in dat dit gebied in beginsel niet door de GEM Meerstad wordt ontwikkeld. Het gebied is op de wijze zoals voorzien in het Masterplan en volgens de huidige verwachtingen niet economisch rendabel te ontwikkelen vanwege hoge investeringskosten. Deze investeringen worden veroorzaakt door omvangrijke infrastructurele investeringen (ook ondergronds) en door nabetalingsverplichtingen die op deze gronden rusten in het geval dat het tot ontwikkeling komt. Het verkleinen van het exploitatiegebied levert niet alleen een financieel voordeel op voor de grondexploitatie, maar heeft ook een gunstig effect op de ontwikkelingstermijn en daarmee de beheersbaarheid van de grondexploitatie.

Plandeel Noord beslaat een gebied van circa 560 hectare. Het Masterplan voorziet in ongeveer 2.100 woningen in dit gebied. GEM Meerstad kan in Plandeel Noord over ongeveer 430 hectare beschikken. De GREX 2010 gaat er vanuit dat deze gronden kunnen worden verkocht tegen een reële waarde. Om echter de grondexploitatie niet te belasten met deze aanname is in de Algemene Vergadering Aandeelhouders Meerstad (AVA) afgesproken dat de acht afzonderlijke partijen die deelnemen in Meerstad garant staan voor afname van de gronden tegen de geprognosticeerde opbrengst uiterlijk in 2012, tenzij er op dat moment een andere afnemer is gevonden of een alternatieve (renderende) ruimtelijk-economische invulling.

Deze keuze brengt met zich mee dat de komende twee jaren gezamenlijk, maar zonder dat dit de grondexploitatie belast, kan worden nagedacht over de invulling van het gebied ten noorden van het Slochterdiep. Het Masterplan Meerstad wordt overigens vooralsnog niet gewijzigd, omdat niet is uitgesloten dat het gebied alsnog op de beoogde of een vergelijkbare wijze wordt ontwikkeld.

Bij ruimtelijke keuzes in de komende jaren blijft een flexibele invulling van het plangebied boven het Slochterdiep dan ook als mogelijkheid een rol spelen. Op de middellange termijn vormt dit geen probleem: het gebied Meerstad Midden heeft voldoende productiecapaciteit voor circa 15 jaren. Deze benadering sluit ook aan bij de ontwikkelingsstrategie om Meerstad van klein naar groot te ontwikkelen, in plaats van uit te gaan van een statisch eindmodel.

- *Toevoegen woningbouw Meerstad Midden.*

Het bestemmingsplan Meerstad Midden (zie voor weergave bijlage II) is inhoudelijk bekeken op de mogelijkheid meer woningen te bouwen. Die ruimte is aanwezig zonder aantasting van de verhouding groen en rood (1 : 1), hetgeen een belangrijk uitgangspunt van het Masterplan is. De omvang van het gebied maakt dat de bedoelde toevoeging van woningbouw goed inpasbaar is en wellicht zelfs versterkend kan werken voor Meerstad Centrum.

Het toevoegen van 500 woningen aan Meerstad Midden levert een positieve bijdrage aan zowel het resultaat als de financierbaarheid van de GREX 2010. De kosten voor infrastructuur en het bouw- en woonrijp maken worden immers toch al gemaakt, waardoor het toevoegen van woningen al snel tot een positievere exploitatie leidt. Het

totaal aantal woningen te realiseren binnen de grondexploitatie van de GEM Meerstad nam door de hiervoor beschreven ingreep rondom plandeel Noord af met ca. 2.100 woningen, en neemt met deze maatregel weer met 500 woningen toe tot een totaal van circa 9.100 woningen.

- *Aanpassing Sontbrug en fasering bijdrage.*

In 2005 is bij de totstandkoming van de grondexploitatie Meerstad uitgegaan van een bijdrage van nominaal € 40 miljoen voor de Eemskanaalzone-Sontbrug, gefaseerd uit te keren aan de gemeente Groningen in de periode 2011 tot en met 2015.

De Eemskanaalzone en in het bijzonder de Sontbrug ligt buiten het exploitatiegebied van Meerstad, maar levert een belangrijke bijdrage aan de ontsluiting van Meerstad. Binnen GEM Meerstad heeft in de totale herbezinning op de grondexploitatie ook de bijdrage voor de Eemskanaalzone-Sontbrug een plek gekregen. De aanleiding hiervoor werd gevonden in de gewijzigde uitgangspunten en omstandigheden voor de Eemskanaalzone-Sontbrug sinds het moment dat de afspraken over de bijdrage aan de Eemskanaalzone-Sontbrug zijn gemaakt. Zo is er het bijgestelde ambitieniveau van de verbindende route naar Meerstad doordat vooralsnog is afgezien van een tramverbinding. Daarnaast is de woningbouw-fasering aangepast en staat de realisatie van de Sontbrug naar de huidige planning omstreeks 2015 gepland, hetgeen een aangepast betalingsritme rechtvaardigt. Tenslotte rechtvaardigt ook het bijstellen van het aantal te realiseren woningen binnen de grondexploitatie van GEM Meerstad (ca. 1.500 minder) een lagere bijdrage.

In de GREX 2010 wordt dan ook uitgegaan van een lagere bijdrage van nominaal € 30 miljoen, waarbij in 2016 een bedrag van € 15 miljoen ineens wordt gestort en de overige € 15 miljoen gefaseerd in de periode 2017-2033. De genoemde bijdragen worden geïndexeerd vanaf 2010.

Wij achten het op basis van de vorenstaande overwegingen verdedigbaar om in te stemmen met het voorstel. In navolging van de brief van 25 maart 2010 (incl. presentatie op cd-rom) zullen wij u eind 2010 een voorstel voorleggen voor een ontwerp van het gehele Sontwegtracé (Europaweg tot Oostelijke Ringweg, incl. Sontbrug). De bijgestelde bijdrage vanuit Meerstad wordt hierbij uiteraard meegenomen in het totaaloverzicht van de beoogde investeringen en de bijbehorende financiering/dekking.

In dit kader wijzen wij u nog op de zogenaamde FES-subsidie, die als een van de dekkingsbronnen geldt voor de investeringen in het kader van de Eemskanaalzone. Deze subsidie is per beschikking toegezegd door het ministerie van VROM en stelt als voorwaarde dat de beoogde investeringen uiterlijk in 2016 zijn gerealiseerd. Vanuit dit perspectief is het van belang op korte termijn tot realisatie over te gaan en daarom ook de afspraken rondom de bijdrage vanuit Meerstad zorgvuldig contractueel af te hechten.

- *Driebondsweg gebruiken voor de definitieve noordelijke hoofdontsluiting.*

De hoofdontsluiting van Meerstad zoals geprojecteerd in het Masterplan Meerstad (2005) gaat uit van een nieuw tracé van de Oostelijke Ringweg tot aan het hart van Meerstad. In de GREX 2010 wordt voorgesteld een gedeelte van de bestaande Driebondsweg blijvend te gebruiken voor de noordelijke ontsluiting van Meerstad.

Daarbij wordt uitgegaan van een groeimodel, waarbij het tracé zal meegroeien met de ontwikkeling van de verkeersstromen. Bij het opstellen van het gewijzigde ontwerp voor de noordelijke hoofdontsluiting zullen eerdere toezeggingen richting Klein Harkstede worden gerespecteerd. De bewoners van Klein Harkstede zullen daarnaast intensief worden betrokken in het ontwerptraject. Voor de volledigheid delen wij u nog mee dat deze keuze een aanpassing vraagt van het bestemmingsplan Meerstad Midden.

- *Vergroten aandeel "vrije" kavels.*

In de GREX 2010 wordt voorgesteld een groter aantal "vrije kavels" op te nemen. Dit wordt gedaan door ca. 10% van de projectmatig te bouwen vrijstaande woningen (totaal ca. 1.500) om te zetten in vrije kavels, uit te geven door GEM Meerstad rechtstreeks aan de eindafnemer. De opbrengst van dergelijke vrije kavels is voor GEM Meerstad hoger dan de opbrengst van kavels voor projectmatige ontwikkeling.

Uit enquêtes onder belangstellenden en verzoeken aan Bureau Meerstad komt naar voren dat er veel vraag is naar kavels voor particuliere opdrachtgevers. Vergroting van het aandeel "vrije kavels" levert een gunstig resultaat op voor de grondexploitatie - het sluit ook aan bij het streven naar meer armslag voor particulier opdrachtgeverschap.

- *Bijstelling bijdrage groen/grijs knooppunt.*

In de grondexploitatie is een bijdrage van Meerstad opgenomen voor de realisatie van het zogenaamde groen/grijs knooppunt ter hoogte van Harkstede (zuidelijke ontsluitingsweg, zie bijlage II). Bij de totstandkoming van het Masterplan en de onderliggende grondexploitatie werd uitgegaan van één gecombineerd groen-grijs knooppunt. Inmiddels is duidelijk geworden dat combinatie niet aan de orde is en dat ingezet wordt op een apart grijs knooppunt ten behoeve van de zuidelijke ontsluiting van Meerstad en een afzonderlijke groene verbindingszone die de A7 kruist.

De realisatie van het grijze knooppunt zal via het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) op de rijksagenda moeten komen. Wat betreft de ecologische verbindingszones wordt op dit moment (provincie/gebiedscommissies) nagedacht over een combinatie van de kruisende infrastructuur voor de primaire en secundaire ecologische zones. De gewijzigde inhoudelijke en financiële uitgangspunten in ogenschouw nemend is de hoogte van de bijdrage voor het groene knooppunt in de GREX 2010 teruggebracht. Daarbij blijft wel de realisatie van een goede ecologische verbinding onder de A7 het uitgangspunt.

De wijze waarop de ecologische verbindingszone vorm zou moeten krijgen (en de A7 zou moeten kruisen) is de afgelopen periode onderzocht door de landinrichtings-commissies Meerstad en Westerbroek. Op basis van dit onderzoek zal Gedeputeerde Staten binnenkort een besluit nemen.

- *Overige aanpassingen.*

Naast vorengenoemde aanpassingen zijn optimalisaties aangebracht bij wijze van actualisatie op basis van opgedane ervaringen (bijvoorbeeld herijking budget beheerkosten) en aanpassing als gevolg van het veranderde ontwikkelingstempo (bijvoorbeeld aanpassing investeringstempo hoofdinfrastructuur). Daarnaast kan een besparing bereikt worden op het budget voor de versterking van de oostelijke oever.

Omdat deze investering vooral ten noorden van het Slochterdiep zou plaatsvinden kan deze nu achterwege blijven. Daarnaast wordt een besparing bereikt doordat de in de grondexploitatie Meerstad opgenomen vergoeding aan Staatsbosbeheer voor herinrichtingskosten in het kader van natuurcompensatie buiten het exploitatiegebied kan vervallen. Dit volgt uit de afspraak tussen GEM Meerstad en LNV dat de benodigde natuurcompensatie binnen het exploitatiegebied Meerstad zal plaatsvinden, en aldus te realiseren door GEM Meerstad.

4. Conclusies, risico's, weerstandsvermogen.

Met het aanpassen van belangrijke indexeringen op basis van conservatievere aannames en door een aantal vereenvoudigingen en optimalisaties is de grondexploitatie van Meerstad opnieuw toekomstvast gemaakt.

Ten opzichte van 2009 zijn enkele risico's nadrukkelijk gereduceerd. Belangrijk is bijvoorbeeld de positieve uitspraak van de Raad van State inzake het Bestemmingsplan Meerstad-Midden, waarover u per brief van 19 augustus 2010 bent geïnformeerd. Hiermee is een groot risico afgewend en staat er een degelijke juridisch-planologische basis onder het project.

Daarnaast is de maximale financieringsbehoefte in de Grondexploitatie 2010 terug-gebracht van € 465 miljoen (2009) naar circa € 350 miljoen. De hieraan verbonden contractueel bepaalde maximale omvang van de gemeentelijke borgstelling daalt navenant en daarmee het gemeentelijk risicoprofiel.

Uiteraard blijven er risico's verbonden aan een grootschalige ontwikkeling als Meerstad in de vorm van afzetrisico, verwervingsrisico, financieringsrisico en uitvoeringsrisico (zie bijlage I voor een nadere uiteenzetting). In dit kader kan overigens nog worden gemeld dat de financiële risicovoorziening die in de GREX 2010 is getroffen, in omvang gelijk is aan die van de GREX 2009.

Evenals bij de GREX 2009 zullen wij het benodigde gemeentelijke weerstands-vermogen voor het project Meerstad herijken op basis van extern accountantsadvies. Doordat de GREX 2010 leidt tot een lagere financieringsbehoefte en een lager risicoprofiel, mag worden aangenomen dat het gereserveerde weerstandvermogen in ieder geval toereikend is, wellicht nog kan worden verkleind.

5. Plankostenkrediet.

Ten behoeve van het project Meerstad is in 2005 het complex "Overheidskosten Meerstad" geopend. Binnen dit plankostencomplex worden de kosten geadministreerd die betrekking hebben op de kosten die de gemeente Groningen maakt in haar rol als aandeelhouder en medeproducent bij de totstandkoming van producten (participant in de verschillende werkgroepen). Daarnaast gaat het om werkzaamheden als bevoegd gezag, zoals voorbereiding besluitvorming, uitvoering van beleidsvormende en toetsende taken en juridische en financiële control.

Om de genoemde taken te kunnen blijven uitvoeren is een plankostenkrediet voor de periode vanaf heden tot en met 2014 noodzakelijk van € 1,5 miljoen. Dekking hiervan wordt voorzien middels het inzetten van de premie die de gemeente ontvangt als tegenprestatie voor de garantstelling richting de banken voor de door GEM Meerstad aangetrokken financiering.

Begrotingswijziging 2010

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Naam voorstel	Grondexploitatie Meerstad 2010
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investering

Prog.	Financiele begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocatie	1.500.000	1.500.000	-			
	Totalen begrotingswijziging	1.500.000	1.500.000	-	-	-	

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten een plankostenkrediet van € 1.500.000,-- beschikbaar te stellen, met als dekking de premie garantiestelling financiering gronden Meerstad. Het totale plankostenkrediet voor Meerstad komt daarmee op € 7,5 miljoen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

verslag 6 oktober

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 oktober 2010
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 19.00 uur

Aanwezig: A. Postma voorzitter (GL), B. Baldew (PvdA), E. van Lente (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), M.D. Blom (VVD), S.A. Koebrugge (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), L.I. van der Vegt (GroenLinks), B. Copinga (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), L.R. van Gijlswijk (SP), H.J.M. Akkermans (D66), P.S. de Rook (D66), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), F. de Vries (wethouder), M. Wechgelaer (commissiegriffier), J. Bosma, notulist (Notuleerservice Nederland)

Met kennisgeving afwezig: K. Dekker (wethouder), T. Schroor (wethouder)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Opening en mededelingen

De voorzitter:
- Meldt dat mevrouw Van Gijlswijk de heer Verschuren opvolgt als commissielid.
- Wijst op een mee te nemen stapel handouts van de bijeenkomst over het NLA.

Wethouder De Vries:
- Betreurt het uitstellen van de discussie over jongerenhuisvesting van oktober naar november. Het college bespreekt volgende week de verbeterde nota, afronding kan nog steeds in december. Vertraging is niet aan de orde, zo bouwt Nijestee 348 extra appartementen aan de Antillenstraat. De groei van het aantal studenten neemt af.

A.2 Vaststelling agenda

De voorzitter:
- Stelt voor op 1 november 2010 van 18.00 - 20.00 uur een bijeenkomst over de van de agenda afgevoerde nota Grondbeleid (B1) te houden.
- Verplaatst op verzoek van de Stadspartij de conformstukken ‘Laagrentende onderhoudslening gemeentelijke monumenten’ en ‘Vervolg aankooptraject SuikerUnie’ naar respectievelijk B.1 en B.6.
- Kondigt een vertrouwelijk deel aan met een mededeling van wethouder De Vries en vragen over De Velden.

De agenda wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.

A.3 Langetermijnagenda en lijst moties en toezeggingen

Geen opmerkingen.

A.4 Conformstukken

Niet van toepassing.

A.5 Rondvraag

verslag 6 oktober

De heer J. Kamps (inspreker, vaste bewoner Bruilweering):

- Noemt de liquidatie van Bruilweering sinds 2006 een 'horrorsoap'.
- Stelt dat de uitgangspunten van de raad van maatwerk en een behoedzame aanpak door medewerkers van de dienst RO/EZ met voeten zijn getreden.
- Verzoekt de begeleidingscommissie Bruilweering te wraken. De voorzitter is in 2008 door de Ombudsman berispt en de commissie houdt bewust geen rekening met door bewoners aangedragen bewijzen van duur en aard van bewoning.
- Hekelt het al twaalf jaar uitblijven van riolering. De gemeente wil alleen de lusten en niet de lasten van Bruilweering. Dankzij RO/EZ gaat er niets onder Groningen.

De heer P. Veentjer (inspreker, vaste bewoner Bruilweering):

- Herinnert zich dat bewoners een simpele brief of foto aan de gemeente moesten overhandigen voor de bewoning. Helaas keurt de gemeente alles af.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Agendeert het onderwerp graag voor november en dient haar vragen vooraf in.
- Verifieert graag of en waarom vijf huishoudens geen beschikking hebben gekregen.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Vraagt of gehoor is gegeven aan de oproep tot coulance in een aantal gevallen.

Wethouder De Vries:

- Betrekt wethouder Visscher bij de bespreking in november voor gezondheidsaspecten en komt terug op de vraag over coulance.
- Zoekt na of vijf huishoudens inderdaad geen bericht hebben gekregen.

De voorzitter:

- Concludeert brede steun voor agendering van het onderwerp Bruilweering.

De heer P.J.E. Bootsma (inspreker, werkgroep Platform Cultureel Erfgoed Groningen):

- Spreekt zijn zorg uit over de nieuwbouwplannen op de percelen Hoge der A 3 en 4, waaronder een penthouse met petachtige bekroning.
- Verbaast zich over het oordeel van de welstandscommissie dat het plan past binnen de historische bebouwing en een positieve bijdrage levert.
- Wijst op de second opinion van het Drents plateau, die de nieuwe gebouwen een ernstige dissonant in de omgeving noemt.
- Stelt dat het bestaande bestemmingsplan met 260 vierkante meter wordt overschreden.
- Roept commissieleden op de zaak grondig te bekijken en deelt een artikel rond.

De voorzitter:

- Concludeert dat de commissie agendering van het beschermd stadsgezicht steunt en daarbij de voorzitter van de welstandscommissie wenst uit te nodigen.

De heer J. Meinema (inspreker, ex-bouwvakker):

- Adviseert een metro aan te leggen in de Oosterstraat in plaats van een tram om verzakking van gebouwen te voorkomen.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vraagt of de raad de plannen van het Meerschap Paterswoldsemeer te zien krijgt om het Hoornse Meer aantrekkelijker te maken.

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat er raadsleden in het Meerschap zitten, dat in februari en maart al een EFRO-aanvraag deed om te investeren in de recreatieve en ecologische kwaliteiten van het Hoornse Meer.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Raadsvoorstel: Laagrentende onderhoudslening gemeentelijke monumenten

De heer Copinga (Stadspartij):
- Vraagt of het een algemene of nieuwe regeling betreft en of particulieren gebruik kunnen maken van subsidie.

Wethouder De Vries:
- Antwoordt dat het een nieuwe regeling betreft en dat subsidieaanvragen, ook van particulieren, op volgorde van ontvangst worden behandeld.

B.2 Collegebrief: Sleutelrapportage januari-april 2010

De heer V. van der Veen (inspreker):
- Vraagt duidelijkheid over het evaluatieprogramma naar effecten van het tracébesluit Langman op de geluidsbelasting en luchtkwaliteit langs de Zuidelijke Ringweg.
- Noemt het onrealistisch dat een bovengrondse A7 aan de strenge Europese normen zal kunnen voldoen en bepleit een tunnel of een omweg over de Zeedijk.
- Mist in de Sleutelrapportage een begroting van nadeelcompensatie en vergoeding planschade, waaronder ook een waardedaling onroerend goed van 1,7% per dB.

De heer Baldew (PvdA):
- Betreurt de kleine kredietoverschrijding bij Oosterhamrikzone en vraagt naar oorzaken en preventie in de toekomst.
- Vindt dat de sturing op kredietbewaking verbetert door ook verplichtingen te noemen.
- Vraagt hoe groot het risico van subsidiebeheer is en hoe dit beheerst kan worden.
- Mist de effecten van de lage rente op de grondexploitatie en de boekwaarde.
- Vraagt of het risico van verwerving voor de Grote Markt gekwantificeerd kan worden.
- Wil weten of de gemeente de rentederving als gevolg van gefaseerde uitgekeerde RSP-gelden kan verhalen op de provincie.
- Vraagt wanneer het gesprek tussen de politie en FC Groningen plaats zal vinden over de bereikbaarheid van het stadion tijdens voetbalwedstrijden.
- Meent dat residuele grondwaarden redelijk resistent zijn tegen de recessie. Klopt dat?

De heer De Rook (D66):
- Hoopt dat het woonrijp maken van Europapark de levendigheid vergroot.
- Vraagt wat betreft de Grote Markt naar het verloop en mogelijk risico van de gesprekken met Vindicat en de uitvoering van de motie bewoners te betrekken bij invulling van het beeldkwaliteitplan.
- Wil weten of de promotie en verkoopstrategie van Westpoort in verband met de crisis zijn aangepast.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):
- Pleit voor het actualiseren van de rapportage voor de bespreking. Zo is het Stadsstrand pas recent geopend en komt de Friedemalaan niet in oktober gereed.
- Is voor het instandhouden van een korte fietsroute naar de stad via de A. Deusinglaan.
- Is verheugd met de 300 tijdelijke studio's voor jongeren voor het eind van het jaar en het opknappen op korte termijn van de woonschepenhaven in de Eemskanaalzone.
- Noemt als mogelijke tijdelijke invulling voor het Europapark natuur.

- Is benieuwd naar de overwegingen al dan niet waterwoningen te bouwen.
- Vraagt hoe het staat met de bouwplannen aan de zuidzijde van het Oosterhamrikkanaal en welke gevolgen de tracékeuze van de tram heeft.

Mevrouw Koebrugge (VVD):
- Informeert of het niet verder bouwen bij de Kop van Oost gevolgen heeft voor het aantal parkeerplaatsen per bewoner.

Mevrouw Jongman-Mollema (ChristenUnie):
- Stemt ermee in het Martiniziekenhuis van de lijst af te voeren.
- Ziet graag toegelicht welke impact grondverwervingen aan de Grote Markt kunnen hebben voor de haalbaarheid van het project.
- Is bezorgd over het budget voor de Zuidelijke Ringweg, dat onvoldoende blijkt te zijn om de ambities te realiseren.

Mevrouw Kuik (CDA):
- Vraagt zich af hoe voor Meerstad via regionale contingenten gestuurd kan worden. De Regio wil zelf toch ook leegstand tegengaan?
- Is benieuwd welke risico's van Dashboard inmiddels zijn uitgekomen.
- Mist 35 miljoen euro dekking voor de Regiotram: gemeente, provincie en Regiovisie investeren 109 miljoen euro op een totaal van 144 miljoen euro.

De heer Prummel (Stadspartij):
- Noemt de financiële onderbouwing van de tram drijfzand en te rooskleurig.
- Vraagt of het beheer van sleutelprojecten mogelijk blijft met een kleinere organisatie.
- Ziet de grote afhankelijkheid van subsidies als risico.
- Wil weten welke kosten en risico's voortvloeien uit de gefaseerde uitbetaling van RSP-gelden voor de Grote Markt en de door de raad gevraagde extra kwaliteit.
- Vraagt of niet bestede SNN-subsidie voor Westpoort terugbetaald moet worden.
- Adviseert het tramplan te schrappen en met die middelen de dreigende milieuramp aan de Zuidelijke Ringweg te voorkomen.

De heer Eikenaar (SP):
- Sluit zich aan bij de vraag van de ChristenUnie over de Grote Markt.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):
- Vraagt of met het UMCG contact is geweest over de geplande partikelfaciliteit in relatie tot trillingen van de toekomstige tram. Is de invloed van trillingen op apparatuur bekend?
- Wil graag duidelijkheid over de toegezegde FES-bijdrage voor de Eemskanaalzone.
- Mist de ondergrondse fietskelder op het Europapark, die komt er toch?
- Hoort graag hoe het college renteverlies door fasering van RSP-gelden op wil vangen.
- Betreurt dat het Zernike Science Park niet van de grond komt.
- Vraagt wat het college doet met risico's van afnemende woonbehoefte voor Meerstad.
- Verbaast zich erover dat de oplossing voor de Zuidelijke Ringweg nog niet is doorgerekend in het dynamisch verkeersmodel en mogelijk aanpassing behoeft.

Wethouder De Vries:
- Bevestigt dat de residuele grondwaardeberekening crisisbestendig zou moeten zijn.
- Staat open voor alternatieve raadsvoorstellen die bespreking van zo actueel mogelijke rapportages behelzen.
- Meldt dat inmiddels gesprekken met geïnteresseerde bedrijven voor Westpoort lopen. De komende weken volgt een voorstel over de crisisgevolgen en de exploitatie.

- Pleit ervoor gezien de verwachte daling in subsidies toegekende middelen juist nu in te zetten. Roept op te lobbyen tegen het afschaffen van ISV-gelden na 2014.
- De FES-middelen voor de Eemskanaalzone zijn beschikt, de middelen moeten voor 2016 besteed worden.
- Verwijst naar de bespreking over de Zuidelijke Ringweg volgende week.
- Vermoedt dat de 'ontbrekende' 35 miljoen euro voor de tram de bijdrage vanuit de Regiovisie aan het project Regiorail betreft.
- Wil dat aanpassingen van Meerstad een gezond bedrijf maken zonder kwaliteitsverlies. De woningmarkt in het kwalitatieve segment is kansrijk. De Regiovisie bepaalt de aantallen en locaties van bouwprojecten.
- Meldt dat besprekingen met Vindicat goed verlopen. De koop van Images is ook nog niet rond, formeel gezien is dat een risico. Folker Wessels zoekt een inspirerende vorm om burgers te betrekken bij invulling van het beeldkwaliteitplan Grote Markt.
- Antwoordt dat voetgangers en fietsers in december de Friedemalaan kunnen gaan gebruiken, auto's pas later.
- Is verheugd over het UMCG-project partikeltherapie en gaat ervan uit dat het gebouw bestand is tegen eventuele trillingen.
- Meldt dat een onderzoek bezig is hoe om te gaan met Europapark en de verlevendiging van het gebied in tijden van crisis. Noorderpoort overweegt haar automotive-opleidingen aan de andere kant van de snelweg te plaatsen.
- Antwoordt dat er geen consequenties voor parkeren zijn rond de Kop van Oost; besluitvorming is een kwestie van maanden.
- Denkt dat de politie en FC Groningen voortdurend met elkaar in gesprek zijn.
- Zegt toe schriftelijk terug te komen op de oorzaken van de kredietoverschrijding bij de Oosterhamrikzone.

De voorzitter:
- Adviseert commissieleden meer vragen aan ambtenaren te stellen in de voorbereiding om zich in de commissie toe te leggen op standpuntbepaling.

B.3 Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan De Hunze/Van Starkenborgh

De heer De Rook (D66):
- Vraagt hoe belangen van burgers die net buiten een bestemmingsplangebied wonen, tot hun recht komen. Is er voldoende samenhang tussen de bestemmingsplannen?

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):
- Bepleit de argumenten om de Brugwachterplannen af te keuren ook te gebruiken bij toekomstige aanvragen op die locatie.

De heer Van der Schaaf (PvdA):
- Benadrukt de afspraak in elk bestemmingsplan 3% te reserveren voor sport en spel.
- Wijst erop dat de gemeente – ondanks de verzelfstandiging van het openbaar onderwijs – wel verantwoordelijk is voor spreidingsbeleid van scholen.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):
- Hoopt dat de ecologische zones volledig verbonden zullen worden in eventuele toekomstige ontwikkeling van de Brugwachterlocatie.

Wethouder De Vries:
- Ziet voldoende waarborg voor samenhang in bestemmingsplannen, die immers voortvloeien uit de structuurvisie en visies op wijken en stadsdelen.
- Verduidelijkt dat de Brugwachter niet is afgekeurd, maar vanwege de impasse met burgers van de agenda is gehaald. Daardoor gaat het verbinden van de ecologische zones helaas ook

niet door. Een Brugwachter-II zou een nieuw bestemmingsplan vereisen. Bij toekomstige ontwikkelingen moet de participatie beter.
- Vindt het een terecht punt dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor spreiding van onderwijs.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 oktober 2010.

B.4 Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan Helpman

De heer Oosterveld (inspreker):
- Ageert als bewoner van de Hora Siccamasingel (vierde etage) tegen de bouwplannen voor 15 meter hoge flats pal op de erfscheiding 10 meter van de woning.
- Vraagt de gemeente en de commissieleden deze bouwplannen te herzien.
- Bestrijdt dat goed is overlegd met bewoners van de H. Siccamasingel, zoals in het bestemmingsplan vermeld staat.

De heer Aanstoot (inspreker namens bewoners Verlengde Hereweg):
- Strijdt al zeven jaar tegen illegale reclame-uitingen, onder meer via vlaggenmasten.
- Wijst op de bijzondere stedenbouwkundige waarde die aan het gebied is toegekend. Het is dus niet discriminerend reclame-uitingen juist hier te beperken.
- Vraagt of vlaggenmasten – die dag en nacht overlast veroorzaken – volgens de Wabo vergunningvrij zijn. Handelsreclame is volgens de APVG (art. 2.24) wél vergunningplichtig.
- Verzoekt de gemeente reclame-uitingen tegen te houden.

De heer De Rook (D66):
- Verzoekt het college meer invoelend te reageren op zienswijzen door niet alleen te stellen dat de bouwhoogte bij de H. Siccamasingel nog hoger had gemogen, maar ook te motiveren waarom het van belang is de huidige bouwhoogte überhaupt te verhogen.
- Is benieuwd hoe omwonenden nog kunnen reageren op zienswijzen die de gemeente overneemt. Dergelijke bestemmingsplanwijzigingen gaan niet weer de inspraak in.
- Gaat ervan uit dat het college een reclameontheffing aan de Verlengde Hereweg pas verleent wanneer voldaan is aan de criteria (geen onevenredige aantasting).

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):
- Betreurt dat uitingen van een meter hoog en vlaggenmasten van zes meter hoog volgens de Wabo vergunningvrij geplaatst mogen worden.
- Bepleit terughoudendheid bij het verlenen van ontheffing voor reclame-uitingen aan de Verlengde Hereweg.
- Wijst erop dat de bouwhoogtes bij de H. Siccamasingel niet verruimd zijn. Plannen die te ver gingen, zijn ook afgewezen.
- Is tevreden dat de bebouwing niet meer zo dicht op het Helperdiep mag, al had de marge nog ruimer mogen zijn.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):
- Herinnert zich de discussie over bebouwing naast het Helperdiep; eindelijk zijn de eisen aangepast.
- Vraagt of vergunningplicht voor reclame in de APV nog geldt naast de Wabo.

Mevrouw Van Lente (PvdA):
- Hoopt dat burgers meer driedimensionaal inzicht zullen krijgen in bouwhoogtes.
- Noemt de verhouding tussen Wabo en APV complex en verzoekt op de website van bestemmingsplannen te verwijzen naar andere relevante bepalingen en wetgeving.
- Sluit aan bij de laatste opmerking van D66.

De heer Prummel (Stadspartij):
- Vraagt of het beleidsdocument over de kwaliteit van de Hereweg geen bescherming biedt tegen reclame-uitingen.

Wethouder De Vries:
- Wijst erop dat verlagen van de toegestane bouwhoogte tot planschadeclaims leidt.
- Stelt dat het opvolgen van een zienswijze inzichtelijk is als publieke besluitvorming.
- Komt schriftelijk terug op de verhouding tussen Wabo, APV en bestemmingsplannen. Koppelt hieraan de vraag van de Stadspartij over het beleidsdocument Hereweg.
- Zegt toe te proberen de website met bestemmingsplannen maximaal transparant te maken, zonder allerlei potentieel van toepassing zijnde regelgeving aan te haken.
- Is gehouden de bestaande regelgeving, waaronder de Wabo, uit te voeren, maar zal dat doen op goede gronden en criteria.
- Praat graag met burgers, maar inlevende reacties veranderen de realiteit van een bestemmingsplan niet.
- Gaat langs bij de heer Aanstoot voor een gesprek.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 oktober 2010.

B.5 Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan Hoogeweg hoek Prof. Uilkensweg (school Reitdiep) en exploitatiebegroting Reitdiep fase III en IV

Mevrouw Krüders (Student en Stad):
- Vraagt of vanwege het vervoersprobleem niet voor een sporthal is gekozen.
- Pleit voor een halve meter hogere zaal om competitiesport mogelijk te maken.

Mevrouw Jongman-Mollema (ChristenUnie):
- Hoort graag wat het college onderneemt om bewoners tegemoet te komen die ontevreden zijn omdat het – ondanks eerdere berichten – toch een stadsvoorziening betreft en omdat de inspraak deels in de zomervakantie plaatsvond.

Mevrouw Kuik (CDA):
- Sluit zich aan bij de bijdrage van de ChristenUnie.

De heer De Rook (D66):
- Betreurt de miscommunicatie over openingstijden en het bedieningsgebied, maar stelt dat het besluit wel redelijk is en in een behoefte voorziet.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):
- Sluit zich aan bij de bijdrage van D66.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):
- Ontvangt graag nadere informatie over hoe om te gaan met weidevogels die verdrongen worden door uitbreiding van het stadsdeel.

De heer Eikenaar (SP):
- Sluit zich aan bij de bijdrage van D66.

Mevrouw Van Lente (PvdA):
- Sluit zich gedeeltelijk aan bij de bijdrage van D66.
- Hoopt op een snelle bouwstart en voortdurend overleg over de verkeersveiligheid.

De heer Blom (VVD):
- Steunt openstelling voor andere wijken.

- Noemt de term ‘miscommunicatie’ verzachtend wanneer telkens de avondopenstelling ontkend is.

Wethouder De Vries:
- Antwoordt dat alle inspraakbijeenkomsten buiten de schoolvakantie vielen, slechts twee weken van de inspraaktermijn vielen in de vakantie. Bewoners zijn op tijd hierover geïnformeerd.
- Stelt dat de avondopenstelling duidelijk is gecommuniceerd, bijvoorbeeld op de informatiebijeenkomst van 14 mei 2009. Zegt een kopie van het verslag toe.
- Constateert geen behoefte aan een grotere hal, die is te vinden in het nabije Zernike.
- Wijst op de Groene Enclave en het pure buurtproject, waarbij de gemeente achter de dorpen om strategisch gronden aankoopt voor langdurige natuurbescherming.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 20 oktober 2010.

B.6 Raadsvoorstel: Vervolg aankooptraject SuikerUnie

De heer Prummel (Stadspartij):
- Informeert naar de onderhoudskosten van de grote schoorsteen.
- Vraagt of het klopt dat de grond sterk vervuild en dus onbewoonbaar is.

Mevrouw Koebrugge (VVD):
- Stelt voor de pulpbrokjesloods eerst kosteloos te laten staan om later te beslissen over eventuele sloop.

Wethouder De Vries:
- Wijst op de lopende rechtszaak over de schoorsteen. De onderhoudskosten zullen meevallen gezien de goede staat, na een juridische uitspraak komen die echt in beeld.
- Voorziet geen probleem de loods al dan niet te slopen; het gaat om de grond.
- Verwijst naar de uitgebreide informatie die tijdens de transactie ter visie heeft gelegen over vervuiling van de grond en zal dit nogmaals ter visie leggen. Het grootste deel is schoon, maar niet meteen bewoonbaar wegens vocht. Eventueel saneren volgt pas na levering van de grond.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 oktober 2010.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):
- Vraagt of het college het toetsingsadvies opvolgt van de commissie die adviseerde aan de MER Grote Markt Oostzijde een visualisatie van de effecten op het beschermde stadsgezicht toe te voegen.

De heer Prummel (Stadspartij):
- Agendeert graag de MER Grote Markt Oostzijde voor de volgende vergadering.

Wethouder De Vries:
- Zoekt na welke follow-up het college geeft aan het toetsingsadvies MER Grote Markt Oostzijde.

De voorzitter:

- Agendeert de MER Grote Markt Oostzijde in deze commissie of in de commissie Onderwijs en Welzijn.

C.2 Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 8 september 2010

Mevrouw Van Lente (PvdA):
Ziet haar woordvoering over Intense Laagbouw (pagina 8) graag vervangen door de volgende:
- Zegt dat haar fractie enthousiast is over het project. Het is een innovatief project, waarin het belangrijk is dat de gemeente het voortouw neemt. De fractie is blij dat door dit project gezinnen betaalbaar dichtbij het centrum kunnen wonen.
- Plaatst een kritische noot ten aanzien van geluids- en luchtkwaliteitsnormen, naar aanleiding van het verhaal van de inspreker en verzoekt dit nader te laten onderzoeken, in samenwerking met de werkgroep De Meeuwen.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):
Voegt bij haar twee opmerkingen over het bestemmingsplan Korrewegwijk – De Hoogte de volgende opmerkingen toe:
- Is het eens met beperking van het dicht bouwen van achtertuinen.
- Hoopt dat het college bij andere bestemmingsplannen iets opneemt om te proberen de negatieve gevolgen van de Wabo zoveel mogelijk tegen te gaan.

Het verslag wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering om 19.00 uur onder dankzegging.

Toezeggingen namens wethouder De Vries:

- zegt toe uit te zoeken of alle betrokken bewoners op Bruilweering daadwerkelijk een gedoogbeschikking en/of informerende brief hebben ontvangen. En zo niet, dit alsnog in orde te maken.
- stelt een schriftelijke reactie op over de kredietoverschrijding van de Oosterhamrikzone voor de raadsvergadering van 20 oktober 2010.
- neemt contact op met inspreker dhr. Aanstoot over zijn vraag over de Wabo.
- zet de implicaties van de Wabo op een rij voor de raadsvergadering van 20 oktober 2010 en gaat in dezelfde brief in op de vraag of het beleidsdocument dat bestaat voor de algehele kwaliteit van de Hereweg bescherming kan bieden tegen reclame-uitingen.
- stuurt kopie van het verslag van 14 mei 2010 over de school in het Reitdiep.
- legt de schoongrondverklaring van het Suiker Unie terrein in de visietrommel.
- zoekt uit of het college het advies van de Commissie voor de MER over de Grote Markt Oostzijde t.a.v. de ontbrekende visualisaties van de effecten op het beschermd stadsgezicht overneemt of niet.