

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN MIDDAGDEEL

Datum: 3 april 2019
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 18.28 uur

Aanwezig: K.S. van Doesen (voorzitter, D66), GroenLinks: A.M.M. Schoutens, J. Sietsma; PvdA: M. van der Laan, H.E.H. Niejenhuis; D66: T. Rustebiel; SP: J.P. Dijk, B. de Greef; VVD: E. Akkerman, W.J. Spoelstra; ChristenUnie: T. Moorlag; Partij voor de Dieren: K. de Wrede; CDA: H.P. Ubbens; 100% Groningen: V. Huisman; Stad en Ommeland: M.J. Sloot; Student en Stad: K. Schilder; PVV: D. Ram
Namens de griffie: A. Weiland (commissiegriffier)
Namens het college: wethouder R. van der Schaaf
Inspreker: de heer Westers (Bout Advocaten, namens drie cliënten)
Verslag: J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Komt terug op de vraag van meerdere raadsleden hoe de raad betrokken wordt bij wijkvernieuwing.
- Heeft een overzicht gemaald met data van bewonersbijeenkomsten en zal de raad op gezette tijden informeren, zodat raadsleden kunnen beslissen al dan niet aanwezig te zijn.
- Vervat de plannen in uitvoeringsprogramma's, die de raad de komende tijd zal krijgen. Er is een koppeling met de energietransitie en de inzet van woningbouwcorporaties. Per wijk volgt een communicatieparagraaf over het betrekken van inwoners en de mogelijke positie van de raad.
- Neemt in de actualisatie ook het sociaal plan mee en komt zo tegemoet aan de toezegging uit oktober 2018 over hoe om te gaan met woonlasten.
- Meldt dat in september een werkbezoek gepland staat in overleg met de griffie.

A.2. Vaststelling verslagen 6-2-2019, 13-3-2019 (volgt) m.b.t. de commissie R&W

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.5. Conformstukken

A.5.a. GEHEIM RAADSVOORSTEL ex art. 25 lid 3 Gemeentewet (raadsvoorstel 14 maart 2019)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 17 april 2019.

A.5.b. Bestemmingsplan buitengebied Haren (raadsvoorstel 14 maart 2019)

Mw. Sloot (Stad en Ommeland):

- Kondigt een motie aan.

Dhr. Sietsma (GroenLinks):

- Heeft er geen problemen mee het bestemmingsplan niet vast te stellen, maar vraagt zich wel af of het in Haren ingezette beleid om het landschap beter te beschermen en afstemming te zoeken met agrarische ontwikkeling en paardenstalling nog voldoende rechtskracht heeft.

- Vraagt wanneer vaststelling van de omgevingsvisie gepland staat voor dit gebied.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zal het beleid van de gemeente Haren voortzetten met de beheersverordening als basis, tenzij anders wordt afgesproken.
- Stuurt een korte brief met precieze duiding van de juridische bescherming.
- Is al gestart met de voorbereidingen van de omgevingsvisie voor de nieuwe gemeente Groningen. In Haren is ook gebiedswethouder Broeksma betrokken. In de loop van 2019 of begin 2020 hoopt het college hierover conclusies te trekken met de raad.

De voorzitter:

- Wijst erop dat dergelijke vragen niet alleen bij de wethouder, maar ook bij de griffie en de voorzitter vooraf aangemeld dienen te worden.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van Stad en Ommeland als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 17 april 2019.

A.5.c. Slotcalculaties grondexploitaties & nacalculatie ruimtelijke investering 2018 (raadsvoorstel 13 maart 2019)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 17 april 2019.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.

A.7. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting in Groningen 2019-2022 (collegebrief 12 maart 2019) en

Rapporten Ombudsman Groningen over jongerenhuisvesting / onttrekkingsvergunningen

Dhr. Westers (Bout Advocaten, inspreker namens drie cliënten):

- Legt uit dat zijn drie cliënten allemaal al jaren drie kamers verhuren in één studentenpand. Tot de gewijzigde huisvestingsverordening van 2015 was dat vergunningvrij. Voor 1 juli 2017 moest men een vergunning aanvragen. Cliënten wonen buiten de stad en waren daarvan niet op de hoogte.
- Vindt het oordeel van de Ombudsman helder dat de gemeente beter haar best had moeten doen om mensen actief te benaderen over de wijziging en dat voor deze mensen een oplossing gevonden zou moeten worden. De rechtbank geeft ook aan dat dit overgangsrecht de juridische toets niet kan verdragen en dat te weinig belang is toegekend aan oude rechten.
- Verwijst naar het Kenniscentrum Wetgeving en Juridische Zaken, waar in 5.59 staat hoe omgegaan moet worden met overgangsrechtelijke situaties. Reguleren van eigendom is daarnaast beschermd in het eerste protocol van het EVRM, namelijk dat overgangsrechtelijke bepalingen duidelijk en ruimhartig moeten zijn en dat mensen met rechten er een beroep op moeten kunnen doen.

Dhr. Ram (PVV):

- Vraagt wat nu precies het advies is, om alsnog een bepaling op te nemen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Is benieuwd wat precies de consequentie van de rechterlijke uitspraak is.

Dhr. Westers:

- Antwoordt dat de gemeente in feite de overgangsrechten zou moeten herzien voor de hele groep mensen, waarmee het dus wel een precedentwerking heeft.
- Ziet een simpeler oplossing door de drie cliënten alsnog een vergunning te verstrekken, zoals de rechtbank ook heeft aangegeven voor dit specifieke pand.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vindt het convenant prima, in het vervolg gaat het om de resultaten.
- Steunt de campagne tegen Dutch Only via studentenorganisaties, maar is niet voor quota.
- Had gehoopt dat de procedure via de Ombudsman de gemeente er al eerder toe bewogen zou hebben

om de vergunningen te verlenen en roept het college op dit alsnog te doen.

- Vraagt of het college wil gaan handelen. Moeten alle individuele gevallen naar de rechtbank?

Dhr. Dijk (SP):

- Hoort al vier jaar lang over betere prognoses, meer tijdelijke en permanente huisvesting en betere communicatie. De SP geeft de wethouder nog één kans, het moet in september wel gaan gebeuren.
- Kreeg geen steun voor diverse voorstellen om het aantal internationale studenten te beperken. De politiek staat aan de zijlijn en dat zal het aantal internationale studenten niet verminderen.
- Ziet enorme concurrentie op de woningmarkt. Een corporatie die voor internationale of nationale studenten of gewoon jongeren bouwt, bouwt daar niet voor andere groepen.
- Stelt dat de onderwijsinstellingen de concurrentie vergroten door te willen blijven groeien. De gemeente wil dat blijkbaar ook vanwege haar imago. Dit vergroot het probleem.
- Vraagt of gemengd wonen ook als doel integratie heeft. Wordt het leren van Nederlands dan ook verplicht? Dit zou nuttig zijn, want in het centrum zijn steeds meer mensen die geen Nederlands spreken, maar Duits of Engels.
- Roept op naast studentenorganisaties ook verhuurders aan te spreken die adverteren met Dutch Only en beschouwt de motie daarom niet als afgehandeld.
- Wil weten wanneer de prognoses gereed zijn.
- Leest wat betreft de motie over short stay dat de raad voor 1 maart 2019 geïnformeerd zou worden, terwijl in het rapport uit april 2019 staat dat de uitkomsten van het onderzoek pas na de zomer volgen. Dat is mosterd na de maaltijd, omdat het nieuwe studiejaar dan al is begonnen.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is blij met het convenant en ziet de resultaten met vertrouwen tegemoet.
- Beseft wel dat het geen wondermiddel is en dat er tegenstrijdige belangen zijn bij de gemeente en onderwijsinstellingen. Die laatste zijn gebaat bij meer studenten, terwijl vooral woningbouwcorporaties moeten zorgen voor de uitdaging van voldoende passende huisvesting.
- Roept op voortvarend aan de slag te gaan met campagnes tegen Dutch Only, want discriminatie is onacceptabel en strijdig met de wet. Hoever staat het hiermee?
- Wil weten waarom het college de aanbevelingen van de Ombudsman niet heeft opgevolgd.

Dhr. Ram (PVV):

- Vraagt of het college het overgangsrecht wil herzien of alleen tijdelijke vergunningen af wil geven.
- Vindt het onderscheid tussen piekopvang en een structurele oplossing in het convenant verstandig.
- Vreest verdringingseffecten. De grote toestroom mag er niet toe leiden dat Nederlandse studenten zonder kamer komen te zitten. Kan het college toezeggen dat zij hun plek in de stad behouden?
- Schrikt van de aanpak van Dutch Only. De overheid moet zich niet mengen in het privéleven en opdringen dat er ook achter de voordeur Engels of een andere taal gesproken wordt, dat is discriminatie van Nederlandse studenten. Op de universiteit wordt al steeds meer Engels gesproken.
- Roept op als voorwaarde te stellen dat internationale studenten minimaal basiskennis van het Nederlands hebben. Dit is voor hen een culturele verrijking en komt hun integratie ten goede.

Mw. Schoutens (GroenLinks):

- Is blij met het convenant, maar mist een paar punten.
- Ziet graag dat onderwijsinstellingen nadenken over het beteugelen van de groei tot vraag en aanbod in overeenstemming zijn, bijvoorbeeld door hun marketingbudget te beperken en te lobbyen bij het Rijk voor alternatieve financiering op basis van studentenaantallen. Hoe ziet het college hun rol?
- Wijst op het verschil tussen uitwisselingsstudenten en reguliere studenten. Reguliere studenten moeten soms ook hun toevlucht nemen tot short-staycontracten, waardoor ze te hoge huren en te weinig rechten hebben.
- Wil weten waarom het college ervoor gekozen heeft het onderzoek naar alternatieven voor short stay te combineren met het onderzoek naar de overnachtingenmarkt en pas na de zomer te presenteren.
- Is het in principe eens met het college dat verhuurders zelf op de hoogte moeten blijven van gemeentelijke regelgeving, maar constateert ook dat de communicatie volgens de Ombudsman karig en slordig was. Gelukkig is dit nu aangepast.
- Vindt de verwijten van de Ombudsman stevig en niet zomaar terzijde te schuiven. Kan het college een nadere toelichting geven op de reactie?

Mw. Moorlag (ChristenUnie):

- Vindt het goed te zien dat de gemeente niet meer als enige verantwoordelijkheid neemt.
- Vraagt of het college vertrouwen heeft in duidelijker prognoses en het opvangen van de piek.
- Is benieuwd of de acties tegen Dutch Only voldoende zullen zijn of dat woningbouwcorporaties ook verantwoordelijkheid kunnen pakken.
- Hoort graag de afwegingen van het college om de aanbevelingen van de Ombudsman niet over te nemen.

Dhr. Rustebiel (D66):

- Ziet dat de beelden van internationale studenten die in tenten moesten slapen het imago van de stad geen goed hebben gedaan.
- Nam zelf twee weken een internationale student in huis en ervoer waar zij tegenaan liep. Instellingen communiceren vaak slecht met nieuwbakken studenten, terwijl dat nodig is voor goede prognoses.
- Wijst erop dat sommige studenten duizenden euro's armer naar huis gingen en daar waarschijnlijk niet alsnog konden studeren. Er geldt ook eigen verantwoordelijkheid, maar het stemt niet tot trots.
- Hoorde de afgelopen vier jaar dat het goed zou komen, terwijl problemen zich alleen maar verder opstapelden. Het convenant is goed, maar papier is nog geen garantie voor verbetering.
- Complimenteert de gemeente met de bouw van vooral tijdelijke kamers. Het moet nog blijken of onderwijsinstellingen hun inschrijfprocessen echt gaan verbeteren.
- Vindt dat instellingen de problemen te veel op de samenleving afwentelen. Om het echt aan te pakken zal het bekostigingsmodel ter discussie gesteld moeten worden.
- Voelt niet voor het weigeren van internationale studenten, dat past niet bij de stad.
- Wil weten wanneer de prognoses verschijnen en hoe vaak ze worden geactualiseerd.
- Vindt het wijzigen van verhuurbeleid verdedigbaar. De gemeente heeft ter harte genomen dat de communicatie volgens de Ombudsman beter moet.
- Is benieuwd hoe het college aankijkt tegen mogelijke precedentwerking van het alsnog verlenen van vergunningen.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Kan zich vinden in de ingezette acties en het uitgangspunt van een inclusieve en ongedeelde stad. Dat zou ook ongesegregeerd moeten betekenen.
- Roept op niet te streven naar meer studenten, internationale of nationale. Het is treurig dat groei loont, ook al gaat het ten koste van onderwijskwaliteit.
- Is geen voorstander van een campus op Zernike.
- Vraagt waarom het onderzoek naar alternatieven voor short stay pas na de zomer klaar is.
- Is benieuwd naar de reactie van het college wat betreft de gemiste deadline voor de onttrekkingsaanvraag.

Mw. Sloot (Stad en Ommeland):

- Vraagt waarom de prognoses pas na de vakantie en niet meteen doorgestuurd worden naar de raad.
- Vindt het convenant er goed uitzien, maar in hoeverre is het meer dan een intentie? Komen er tussenevaluaties en bijstellingen?
- Is blij dat er verbeteringen in communicatie zijn doorgevoerd. Het is belangrijk woningeigenaren tijdig van de juiste informatie te voorzien.
- Wil weten wat het college wel gaat doen voor de drie eigenaren die tussen wal en schip vallen, in plaats van aan te geven wat er niet kan. Het risico op precedentwerking hoeft niet groot te zijn.

Dhr. Schilder (Student en Stad):

- Is erg te spreken over de doelstellingen en de gezamenlijke inzet.
- Hoopt dat er in september geen schrijnende verhalen meer zijn over studenten die in tentenkampen of op straat moeten overnachten omdat er geen woonruimte beschikbaar is.
- Krijgt nu al signalen dat de piek in september toch problemen op zal leveren. Komt er voor de zomer nadere informatie over de vorderingen van de piekopvang?
- Hekelt dat de GSB en het Erasmus Student Network slechts op afroep bij de stuurgroep aanschuiven en niet permanent zitting hebben als gelijkwaardige partners.
- Is het eens met de Ombudsman dat de gemeente geen behoorlijk beleid heeft gevoerd wat betreft de beleidswijzigingen voor onttrekkingsvergunningen. De leeftijdsgroep van 20-25 jaar zou 17-30 jaar

moeten zijn om iedereen te bereiken. Het criterium van verschillende achternamen zou niet moeten gelden. In de krant stond geen oproep, maar een summier bericht.

- Wijst erop dat het gaat om kleine verhuurders waarbij veelal geen problemen bekend zijn. Graag hadden zij wel kennisgenomen van de beleidswijzigingen, zo blijkt uit de rapportages.
- Somt de onwenselijke gevolgen op: een van de drie kamers vervalt, de huur van de andere kamers zal stijgen en een aantal mensen komt zonder huisvesting te zitten op de krappe markt.
- Roept op tot eind dit jaar de gelegenheid te bieden met terugwerkende kracht onttrekkingsvergunningen aan te vragen en te toetsen op gegevens uit 2015 met als leeftijdscategorie 17-30 jaar.
- Pleit ervoor de aanbevelingen van de Ombudsman over te nemen.

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Vindt het goed dat het convenant er is, maar ziet september ook rap naderen. Wanneer zijn de prognoses over benodigde huisvesting te verwachten?
- Hecht veel waarde aan eigen verantwoordelijkheid. Onderwijsinstellingen zijn primair verantwoordelijk voor goede communicatie en waarschuwingen niet op de bonnefooi te komen.
- Vraagt hoe breed het probleem van onttrekkingsvergunningen is. Verhuurders hebben een eigen verantwoordelijkheid, maar de gemeente is verantwoordelijk voor informatieverstrekking. Erkent het college dat dit niet goed genoeg is gegaan en wat gaat het daaraan doen?

Dhr. Huisman (100% Groningen):

- Ziet in de cijfers terug dat Groningen een aantrekkelijke stad is voor internationale studenten.
- Heeft met euforie kennisgenomen van het convenant, dat – mits goed uitgevoerd – de problemen grotendeels zal voorkomen.
- Deelt niet per se het oordeel dat groei van internationale studenten goed is gezien de tekorten in huisvesting, het fietsenprobleem en het verdwijnende dorpsgevoel.
- Is daarom voor een maximumaantal aan te nemen studenten, bijvoorbeeld door een numerus fixus.
- Begrijpt niet waarom de gemeente de aanbevelingen van de Ombudsman niet overneemt. Er is toegezegd dat eigenaren opgeroepen zouden worden vergunningen aan te vragen en dat is slechts ten dele gebeurd. Het berichtje in de Gezinsbode was geen oproep en wordt niet door iedereen gelezen.
- Verzoekt de aanbevelingen alsnog over te nemen en eigenaren die buiten de boot zijn gevallen alsnog actief te benaderen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Wijst erop dat het convenant al in november 2018 gesloten is, maar door de verkiezingen en formatie nu pas besproken wordt. Alle inspanningen zijn erop gericht om de situatie van begin dit studiejaar te voorkomen, toen grote groepen studenten naar huis gingen of in tenten moesten slapen.
- Vindt de beweging dat steeds meer jongeren Groningen kiezen positief en passend bij het karakter van de internationale universiteitsstad. De gemeente en andere partijen hebben verantwoordelijkheid om te zorgen voor een goede leef- en studieomgeving, inclusief goede en betaalbare huisvesting.
- Bestrijdt dat goede huisvesting voor de ene groep ten koste zou gaan van een andere groep. De inspanningen voor goede en betaalbare jongerenhuisvesting komen de hele studentenpopulatie ten goede. Bouwjong is er redelijk in geslaagd te voorzien in de groeiende vraag.
- Betoogt dat de groei van het aantal internationale studenten een positief effect heeft op de investeringsbereidheid van corporaties en marktpartijen, zeker omdat vanaf 2020 een daling van Nederlandse studenten wordt verwacht.
- Stelt niet dat het vorig jaar goed is gegaan, maar wel dat de gemeente met kennisinstellingen veel gedaan heeft om de piek op te vangen, veel meer dan andere steden, ook al was het niet genoeg.
- Benadrukt dat het een piekprobleem betreft in augustus en september. Rond 1 november was de piek voorbij en nu is er zelfs sprake van leegstand in complexen voor internationale studenten en bewoning door anderen. Er deden zich geen problemen voor rond de instroom in februari.
- Ziet een verantwoordelijkheid voor onderwijsinstellingen om de groei gecontroleerd te laten plaatsvinden en zou het liefst een koppeling zien tussen inschrijving en huisvesting. Helaas is dat wettelijk nu niet mogelijk. Een groei die te groot is voor een fatsoenlijke piekopvang is ongezond.
- Voelt niet voor een stop, wel voor het zo goed mogelijk oplossen van de problemen.
- Maakt onderscheid in de discussie over massaliteit en kwaliteit van onderwijs enerzijds en de kwestie van de groeiende stad anderzijds. Nu zijn er ongeveer 40.000 hogeronderwijsstudenten, dat zouden er ook 60.000 kunnen worden als jongeren willen blijven komen. Het college is principieel

- tegen het weigeren van groepen mensen.
- Zal bij een toename van welke groep dan ook bij moeten bouwen. Het is niet specifiek een probleem van de studentenpopulatie, maar geldt voor elke mogelijke groei. Overigens zijn er geen aanwijzingen dat de huidige prognoses van bevolkingsgroei fors overschreden zullen worden.
 - Heeft al vaker aangegeven dat opvang in tenten een ongelukkige keuze is geweest, die niet voor herhaling vatbaar is. De piekopvang zal op een andere manier georganiseerd worden.
 - Meldt dat de meest recente prognose is dat er circa vijfhonderd meer internationale studenten zullen komen ten opzichte van vorig jaar. Alle inspanningen met convenantpartners zijn erop gericht te zorgen voor voldoende opvang. De aantallen kunnen nog veranderen.
 - Kan niet garanderen dat alle instromende studenten meteen al een definitieve kamer krijgen die goed en betaalbaar is. Er is altijd een piek in augustus en september. Veel mensen vinden pas tegen november en december een definitieve goede plek. De opvang moet goed en adequaat zijn.
 - Rapporteert de raad voor de zomer uitgebreid over de dan actuele prognoses, genomen maatregelen en communicatie richting aankomende studenten.
 - Lijkt het verstandig om na de piek, aan het eind van het jaar, het convenant te evalueren.
 - Wil geen quotum voor het accepteren van internationale studenten, maar zal elke vorm van discriminatie tegengaan, ook op de woningmarkt.
 - Zal hier met name aandacht aan besteden met studentenorganisaties op momenten van instroom.
 - Gaat ervan uit dat corporaties hier ook op letten, al doet het probleem van Dutch Only zich vooral voor in de particuliere voorraad. Verhuurders die het betreft worden zeker aangesproken.
 - Is niet bekend met gevallen van discriminatie van Nederlandse studenten.
 - Begrijpt de kritiek op short stay. Het college is van opvatting dat short stay alleen van toepassing zou moeten zijn wanneer het niet anders kan, vanwege planologische of zeer specifieke redenen. Voorwaarde moet zijn dat de huur niet hoger is en dat de rechten en kwaliteit niet onderuitgaan. Bij SSH wordt aan die voorwaarden voldaan en het college let hier scherp op.
 - Koppelt short stay aan overnachtingsbeleid, omdat het tussen wonen en hotels in zit en er geen specifiek beleid op is. Het wordt ook in verband gebracht met het economisch programma.
 - Ziet nu zeker toe op misbruik van short stay, zoals te hoge huren en het ontnemen van rechten.
 - Geeft aan dat de stuurgroep Jongerenhuisvesting al langer bestond en over meer zaken spreekt. Het op afroep laten aanschuiven van GSB en ESN is dus een verbetering, geen verslechtering.
 - Vindt de gekoppelde agendering met het verhaal van de Ombudsman niet logisch en had zich graag beter voorbereid, bijvoorbeeld door de collegebrieven aan de Ombudsman bij te sluiten.
 - Heeft de aanbevelingen niet zomaar terzijde geschoven, maar er uitgebreid over gesproken.
 - Meldt dat de bezwaarschriftencommissie meerdere bezwaarschriften heeft behandeld en het college juist in het gelijk heeft gesteld.
 - Brengt in herinnering dat er een lange en brede discussie voorafging aan de Woonvisie in 2015. Het betreft echt een andere manier van omgaan met binnenterreinen, kamerverhuur en onttrekkingsvergunningen.
 - Weet dat er op dergelijke stevige beleidsveranderingen bezwaren, insprekers en procedures volgen en dat er mensen net buiten de gestelde grenzen zullen vallen, waarbij dat onrechtvaardig kan lijken.
 - Noemt als voorbeeld dat er eigenaren zijn die hun huis niet aan studenten kunnen gaan verhuren, terwijl hun burens dat twee jaar geleden nog wel konden of hun huis voor veel geld konden verkopen.
 - Vindt de overgangstermijn van twee jaar ruim.
 - Deelt niet de conclusie dat de gemeente niet goed genoeg gecommuniceerd zou hebben. De bezwaarschriftencommissie vindt ook dat het college gedaan heeft wat gedaan moest worden.
 - Beamt dat een aantal mensen om wat voor reden dan ook niet de brief heeft gekregen, die het college als extra service heeft verstuurd.
 - Heeft de individuele gevallen op basis van het advies van de Ombudsman beoordeeld en daarbij aangesloten bij de argumenten van de bezwaarschriftencommissie. Een aantal gevallen is al bijna een jaar oud. De woningen zijn nog steeds verhuurbaar, al speelt dat niet mee bij de beoordeling.
 - Ziet wel een precedentwerking wanneer aan bepaalde gevallen alsnog een onttrekkingsvergunning verleend zou worden, want dan zou het voor iedereen in soortgelijke situaties moeten gelden.
 - Kan zich voorstellen dat dit onderwerp in de raad van mei behandeld wordt, zodat het college de

brieven aan de Ombudsman bij het dossier kan voegen en de overwegingen schriftelijk nader toe kan lichten.

De collegebrief en het rapport worden op verzoek van CDA en PVV als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 29 mei 2019.

B.2. Ontwerp uitwerkingsplan Groenewei en De Zeilen (Bespreekpunten GroenLinks, 21 maart 2019)

Dhr. Niejenhuis (PvdA):

- Is blij dat de volgende fase van Meerstad richting uitvoering gaat. Er zijn meer woningen nodig, zodat de druk op de woningmarkt en de prijzen niet verder oplopen.
- Pleit voor meer sociale huur in de stad en ziet sociale huur graag als eerste gerealiseerd. Hoe is sociale huur verwerkt in de planning?
- Begrijpt dat de 30% sociale huur uit het collegeprogramma voor de hele stad geldt, maar is benieuwd waarom alleen bij Groenewei een percentage sociale huur is opgenomen.
- Vindt uiteraard dat bouwende partijen en de gemeente zich aan regels moeten houden en gaat ervan uit dat de gemeente adequaat heeft gereageerd op de brief van de provincie.
- Lijkt natuurinclusief bouwen goed voor mens en dier en voelt voor een expertmeeting of excursie.
- Sluit aan bij de vragen van GroenLinks aan het college.

Dhr. Rustebiel (D66):

- Las vorige week dat 80% van de vlinders verdwenen is. Door schaalvergroting staat de biodiversiteit in het landelijk gebied onder druk en verkassen veel dieren naar de stad.
- Voelt voor een nader gesprek over natuurinclusief bouwen en natuurinclusieve inrichting.

Dhr. De Greef (SP):

- Steunt de wens zoveel mogelijk rekening te houden met groen en soortenrijkdom.
- Hecht minstens zoveel waarde aan diversiteit van woonvormen. Iedereen moet in Meerstad kunnen wonen. 30% sociale huurwoningen zou een stevige leidraad zijn, er staat al veel dure koop.
- Hoopt dat de groene partij, die ook sociaal zegt te zijn, daar ook voor is, zodat wachtlijsten (oplopend tot zeven jaar) tot het verleden gaan behoren.

Dhr. Huisman (100% Groningen):

- Is van mening dat Groningen al aan zeer strenge eisen en voorschriften gebonden is wat betreft broedvogels en een milieuvriendelijke omgeving, en ziet niet in waarom dat strikter zou moeten.
- Vraagt zich af in welke mate het college tegemoet is gekomen aan de opmerkingen van de provincie.
- Stoort zich ook aan abstracte formuleringen over natuurinclusief bouwen en wil concreet weten welke plannen het college heeft wat betreft biodiversiteit.

Mw. Akkerman (VVD):

- Is blij met de verdere ontwikkeling van Meerstad.
- Sluit aan bij 100% Groningen dat de regels niet strikter hoeven.
- Vindt natuurinclusief bouwen geen doel op zich, maar een middel.
- Wil altijd meer kennis opdoen, maar zou graag beoordelen of een expertmeeting nodig is nadat het college zijn visie heeft gepresenteerd.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Ziet de biodiversiteit landelijk en wereldwijd dalen, ondanks mooie woorden en plannen.
- Vindt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het tij te keren. Wet- en regelgeving alleen zijn niet voldoende, er is echt een mentaliteitsverandering nodig.
- Kondigt schriftelijke vragen aan over ecologisch beheer.
- Vindt dat de gemeente en bouwende partijen strikter aan de regels gehouden moeten worden.
- Sluit aan bij de vraag wat het college gaat doen met de opmerkingen van de provincie.
- Leest niet hoe de bebouwde omgeving in het plan bij gaat dragen aan biodiversiteit. Komen er ingebouwde nestkastjes, groene muren en daken, en aangepaste verlichting?
- Vindt dat bestaande beplanting het uitgangspunt moet zijn voor bebouwing en dat biodiversiteit moet kunnen toenemen door bebouwing. Hoe denkt het college daaraan bij te dragen?
- Voegt toe dat bebouwde omgeving steeds belangrijker wordt voor dieren.
- Juicht een expertmeeting toe, maar vindt concrete maatregelen nog belangrijker.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vindt het niet duidelijk wat strikter omgaan met wet- en regelgeving in zou houden.
- Is voor een expertmeeting, maar denkt dat het te laat is om de plannen in dit vergevorderde stadium nog aan te passen, daarvoor had de raad het eerder moeten agenderen.

Mw. Moorlag (ChristenUnie):

- Is ook benieuwd wat het zou betekenen om zich strikter aan de regels te houden.
- Vindt het positief dat er veel ruimte is voor groen.
- Weet niet of meer natuurinclusief bouwen noodzakelijk is in Meerstad of beter in de binnenstad zou passen.
- Vindt het goed een expertmeeting te houden, maar niet per se aangaande deze specifieke situatie.

Dhr. Schilder (Student en Stad):

- Sluit aan bij de SP.

Dhr. Ram (PVV):

- Ziet geen enkele reden om de regels strikter dan noodzakelijk te handhaven of het plan te wijzigen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vindt de ambities en mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen in Meerstad al behoorlijk groot en wil vooral op andere plekken een stap verder gaan in dit opzicht. Het college werkt aan een visie.
- Lijkt het goed om tijdens het werkbezoek op 12 juni 2019 expliciet aandacht te besteden aan biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.
- Stelt dat Meerstad juist natuurwaarden toevoegt door de combinatie van woningen, groen en blauw. Ook in de uitwerking van deze twee plannen is veel aandacht voor water, natuur en ecologie.
- Wijst op allerlei maatregelen ten behoeve van beschermde soorten, zoals de heikikker. Ten oosten van Meerstad zijn compensatiegebieden ingericht en er is het groenblauwe raamwerk. De kwaliteit van wonen en leven gaat in Meerstad bij uitstek samen met natuur en ecologie.
- Vindt een ander voorbeeld de keus om de Harksteder Broeklanden niet voor woningbouw te bestemmen en te behouden als natuurgebied.
- Meldt dat na de provinciale reactie een kennismakingsgesprek heeft plaatsgevonden met de provinciale ecooloog, waarin de ecologische ambities en maatregelen zijn verduidelijkt. De provincie heeft waardering uitgesproken en dient geen zienswijze in op deze plannen.
- Somt op dat natuurinclusief bouwen bijna leidend is in de ontwikkeling van Meerstad met groene gevels en daken, groene hagen, stimulans om tuinen natuurvriendelijk in te richten, verplichte integratie van nestkasten in gevels in de koopovereenkomst en stedenbouwkundige maatregelen als wadi's, infiltratieriolen en natuurvriendelijke speelplaatsen. Integratie met de natuur is de inzet.
- Ziet Meerstad als wervend voorbeeld voor andere wijken, zoals het meer stedelijke Suikerfabriekterrein, waar integratie met natuurwaarden ook van groot belang is.
- Meldt dat het uitgangspunt van Meerstad oorspronkelijk 10% sociale huurwoningen is, daar is de grondexploitatie op gebaseerd. Rücksichtslos verhogen naar 20 of 30% in Meerstad zal grote financiële consequenties hebben die op dit moment niet gedragen kunnen worden.
- Heeft persoonlijk en met het college de wens om meer dan 10% te realiseren en gaat daar zeker naar op zoek. In Groenewei is het uitgangspunt 10-15%. In De Wieren ten zuiden van Meeroevers zal het college zich inspannen voor sociale huurwoningen, ook op A-locaties langs het water.
- Heeft stedelijk de ambitie van 30% sociale nieuwbouw en zal vooruitlopend op de actualisatie van het meerjarenprogramma Woningbouw aangeven hoe dat gerealiseerd zou kunnen worden en welke rol Meerstad daarin heeft.
- Streeft in zijn algemeenheid naar een hoog uitgiftetempo, dat is in het belang van de woonvraag en de grondexploitatie.
- Weet niet of het mogelijk is sociale huurwoningen sneller te realiseren, maar zal corporaties ook in het kader van de prestatieafspraken erop aanspreken tijdig middelen beschikbaar te hebben.

Dhr. Sietsma (GroenLinks):

- Streeft vooral naar het soort groen dat biodiversiteit bevordert.
- Stemt de eventuele expertmeeting af met de griffie.
- Staat voor de 30% sociale nieuwbouw en steunt de intentie meer sociale huurwoningen toe te voegen in Meerstad, maar begrijpt ook de financiële consequenties en noemt daarom geen percentage.

- Reageert op de SP dat GroenLinks zich met regelmaat hard maakt voor sociale huurwoningen.

B.3. Reactierapport ontwikkelingsstrategie Eemskanaalzone Stad aan het water (collegebrief 8 maart 2019)

Mw. Sloot (Stad en Ommeland):

- Hoopt op wat speelsere en geen verstikkende bouw.
- Roept op de visie niet in beton te gieten, maar te zorgen voor groen en voor toegankelijk water.
- Pleit voor goede verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen.

Dhr. Sietsma (GroenLinks):

- Wijst erop dat een groot deel van de plannen in de Stedelijke Ecologische Structuur ligt en ziet weinig haakjes in het visiedocument.
- Ziet graag dat groen beeldbepalend is en dat er aandacht komt voor natuurinclusief bouwen.
- Constateert dat het college procedureel reageert op bewoners die nu al met concrete voorstellen komen en roept op hen tijdig te betrekken bij het vervolg à la de Omgevingswet.

Dhr. De Greef (SP):

- Pleit voor minimaal 666 sociale huurwoningen als harde eis, dat is 30%. Hopelijk is dat hier wel mogelijk, omdat de planvorming in een eerdere fase zit dan bij het net besproken Meerstad.
- Sluit aan bij opmerkingen over de omgang met groen. Hoe wil de wethouder de kwaliteit van het bestaande groen van het Betonbos garanderen?
- Wil weten hoe het college omgaat met de huidige gebruikers en bewoners van de zone, zowel diverse bedrijven als woonvormen. Wordt hun een andere plek geboden binnen de plannen?

Dhr. Rustebiel (D66):

- Heeft vorig jaar de wensen op hoofdlijnen al meegegeven.
- Dankt iedereen die gereageerd heeft en vertrouwt erop dat het college de inbreng ter harte neemt.

Dhr. Huisman (100% Groningen):

- Is grotendeels positief over de plannen en sluit aan bij GroenLinks.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij GroenLinks.

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Sluit aan bij D66.

Dhr. Niejenhuis (PvdA):

- Is blij met deze stap en vraagt of het tempo nog versneld zou kunnen worden.
- Vindt de opzet van inspraak prettig en hoopt dat de reacties serieus genomen worden.
- Pleit voor hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en ziet graag dat de waterkant publiek blijft, met een inrichting die uitnodigt tot ontmoeting en gezond gedrag.
- Is benieuwd naar het perspectief voor bestaande functies. Zijn er nieuwe locaties in beeld?
- Pleit voor sociale huur en het liefst zo snel mogelijk.

Mw. Moorlag (ChristenUnie):

- Sluit aan bij D66.

Dhr. Ram (PVV):

- Heeft geen bezwaren tegen de ontwikkelstrategie.
- Is benieuwd of de visie op het Sontplein (2017) gekoppeld kan worden aan deze ontwikkeling.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Zag vandaag nog een reactie binnenkomen van omwonenden, met opmerkingen die het waard zijn mee te nemen in het stedenbouwkundig plan dat dit voorjaar zou komen. Is dat nog mogelijk?

Dhr. Schilder (Student en Stad):

- Hecht veel waarde aan huisvesting voor Aegir en is blij dat het meegenomen is in de plannen.
- Sluit voor het overige aan bij GroenLinks.

Wethouder Van der Schaaf:

- Legt uit dat het de bedoeling is private partijen te laten investeren in publieke voorzieningen als openbare ruimte. Daarover moeten afspraken gemaakt worden met financiële consequenties.
- Komt bij het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling terug op programmatische, financiële en organisatorische zaken. Het gaat

- daarbij om een evenwicht tussen willen en kunnen, zowel financieel als technisch.
- Zal proberen huidige en toekomstige bewoners en gebruikers, en mensen die gereageerd hebben zoveel mogelijk in de geest van de Omgevingswet te betrekken, maar wijst erop dat er veel belangen spelen in dit stedelijke gebied en dat er uiteindelijk een afweging gemaakt zal moeten worden.
 - Benadrukt dat groen en natuur vanaf het begin belangrijke uitgangspunten zijn, niet alleen vanuit het belang van natuur en ecologie, maar ook omdat groen en lucht in de stad van groot belang zijn. Daarom wordt er naast het vele water een robuuste groene ruimte gemaakt.
 - Neemt ook als uitgangspunt de ongedeelde stad met diverse woonvormen wat betreft prijsklasse, typologie, voorzieningen, en wonen en werken.
 - Bespreekt graag nader welk percentage sociale huurwoningen daaruit volgt. Ook hier is er een financiële component en speelt de stadse ambitie van minimaal 30% te realiseren sociale huur.
 - Antwoordt dat het vinden van nieuwe huisvesting voor huidig gebruik een zaak is tussen gebruiker en eigenaar. Het meeste gebruik is op basis van tijdelijke contracten. De gemeente zal op basis van contracten op een nette manier omgaan met gebruikers van haar gronden.
 - Biedt in de plannen wel degelijk ruimte voor andere functies dan wonen. Het moet geen monotoon woongebied worden.

De voorzitter meldt dat er voor de eetpauze nog een vertrouwelijke mededeling volgt en schorst de vergadering om 18.28 uur tot het vervolg om 20.00 uur.