

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 8 mei 2019
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.27 uur

Aanwezig: K.S. van Doesen (voorzitter, D66), GroenLinks: M. van der Glas, C.T. Nieuwenhout, A.M.M. Schoutens; PvdA: M. van der Laan, H.E.H. Niejenhuis; D66: B.N. Benjamins, T. Rustebiel; SP: B. de Greef; VVD: E. Akkerman, G. de Vries; ChristenUnie: T. Moorlag; Partij voor de Dieren: K. de Wrede; CDA: H.P. Ubbens; 100% Groningen: M.E. Woldhuis; 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

Insprekers: Adriaanse (op persoonlijke titel), Onrust (op persoonlijke titel), Sijens (op persoonlijke titel), Veldman (op persoonlijke titel), Versteeg (op persoonlijke titel), Wolff (namens Woonschepencomité Groningen)

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:

- Is constructief in gesprek met ondernemers over de toekomst van het gebied aan het water ter hoogte waar de terrasboot Iduna nu nog ligt (niet-verlengde pilot), ook in relatie tot Dudok aan het Diep.
- Is in afwachting van het besluit van de Autoriteit Wonen op het bezwaar tegen verkoop van Pepergasthuis en houdt de raad op de hoogte.
- Heeft projectaanvragen ingediend bij het Nationaal Programma Groningen voor dorpsvernieuwing in Ten Boer, Ten Post en Woltersum. Volgende week neemt het NPG-bestuur een besluit.
- Meldt dat de infrastructuur (stroom, water, riool, toegangsweg) van het voorterrein van het Suikerfabriekterrein na vertraging is opgeleverd. Beheerder EST huurt Sweco in voor technisch beheer. Gebruikers waren begrijpelijkerwijs ontevreden, de wethouder heeft gesprekken gevoerd.

A.2. Vaststelling verslag d.d. 3 april 2019

Het verslag wordt 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. Bestemmingsplan Zernike Campus Groningen (collegebrief 3 april 2019)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 29 mei 2019.

A.6. Ingekomen stukken

Niet van toepassing.

A.7. Rondvraag

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Leest dat De Huismeesters voornemens is het pand aan Hereweg 34b met beleggersmotief te verkopen. Dat zou onwenselijk zijn. Wat kunnen raad en college doen om het verdwijnen van sociale huurwoningen in de binnenstad tegen te gaan?

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Wijst erop dat de instroom van studenten vijftienhonderd lager ligt dan vorig jaar rond deze tijd, voornamelijk vanwege een numerus fixus bij psychologie en international business. Heeft dit invloed op bouwvolumes, shortstaycontracten en andere maatregelen?

Wethouder Van der Schaaf:

- Beamt dat De Huismeesters het pand wil verkopen, maar in eerste instantie aan zittende huurders dan wel andere corporaties. Mocht dat niet lukken en volgt toch verkoop aan een belegger, dan wordt de gemeente om een zienswijze gevraagd.
- Wil zuinig zijn op sociale huurwoningen in de binnenstad en lijkt het goed daar steviger afspraken over te maken met corporaties bij de Woonvisie en de prestatieafspraken.
- Antwoordt dat het aantal studenteninschrijvingen op dit moment hooguit een kleine indicatie is, al zijn de prognoses wel relevant. De numerus fixus was vorig jaar juist losgelaten en nu dus weer ingevoerd. Het zegt nog weinig over de totale en definitieve studentenpopulatie.
- Blijft inzetten op groei, ook om de druk op wijken te verminderen. Minder inschrijvingen zullen invloed hebben op het piekprobleem in september, maar het risico is te groot om nu bepaalde maatregelen te schrappen. Het zou wel een zegen zijn als bepaalde tijdelijke woningen niet nodig zullen blijken te zijn dit jaar.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Plan van aanpak Noorderhaven (collegebrief 26 april 2019)

Dhr. Adriaanse (inspreker op persoonlijke titel):

- Wordt niet persoonlijk getroffen, maar komt op voor de algemene belangen van bewoners.
- Benadrukt dat het gewoon bewoners zijn en geen passanten of tijdelijke bewoners. Gelukkig is de juiste terminologie nu ook in gemeentelijke stukken neergeslagen.
- Begrijpt niet op welke 'problemen' de gemeente precies doelt. Kan dit nader gespecificeerd worden? Bewoners herkennen zich niet in deze niet nader omschreven problemen.
- Roept op serieus in gesprek te gaan met bewoners over de veronderstelde problemen en mogelijke oplossingen, en niet alleen inspraak formeel af te vinken.

Dhr. Sijens (inspreker op persoonlijke titel):

- Woont aan de Noorderhaven en vraagt aandacht voor luchtverontreiniging door houtrook.
- Waardeert de inspanningen om de luchtkwaliteit te verbeteren door elektrisch rijden te stimuleren.
- Wijst op een recente publicatie waaruit blijkt dat één hout stokende boot gelijkstaat aan zes voorbijrijdende vrachtwagens. Soms stoten wel zes boten tegelijk hun roetzwarte wolken uit.
- Roept op de subsidieregeling met een maximum van 5.000 euro om boten op te knappen te voorzien van een voorwaarde om maximaal 1.000 euro te reserveren voor schoorsteenfilters.
- Legt uit dat de rook vaak meteen op de ogen en de longen slaat.

Dhr. Versteeg (inspreker op persoonlijke titel):

- Leest tussen de regels de insinuatie alsof boten illegaal in de Noorderhaven zouden liggen, maar iedereen ligt er met toestemming van de havenmeester. Wel is er al 26 jaar niet gehandhaafd en zijn er wellicht zaken verlopen, maar niemand heeft ooit het gevoel gehad illegaal te liggen.
- Herkent zich net als vele bewoners niet in de noodzaak om de woonkwaliteit te verbeteren. Veel bewoners begrijpen niet waar alle moeilijkheden voor nodig zijn.
- Verbaast zich erover dat het advies van het WCG ontbreekt. Hopelijk heeft iedereen het wel ontvangen. Het lijkt erop dat inspraak is afgevinkt in plaats van dat de gemeente daadwerkelijk wat met dit advies heeft gedaan.

Mw. Onrust (inspreker op persoonlijke titel):

- Ziet veel bewoners die niet passen in huisje-boompje-beestje, maar wel in deze bijzondere sociale structuur met de ruimte om even het Wad op te varen of te verliggen zodat de burens uitzicht hebben.
- Wijst erop dat de gemeenschap goed voor elkaar zorgt met respect voor elkaars privacy. Voor anderen is dat wellicht een rafelrand.

- Ziet een prachtige verzameling historische casco's, waar anderen wellicht een rommeltje zien.
- Ziet Minerva-studenten en toeristen die wel de schoonheid van de haven inzien en vereeuwigen. De Noorderhaven pronkt ook op vele ansichtkaarten.
- Hekelt dat zesendertig schepen op de nominatie staan om als 'ongewenst drijvend object' te worden aangemerkt, terwijl alle schepen er met toestemming van de havendienst liggen, sommige al tientallen jaren. Al vijftwintig jaar is er niet gehandhaafd.
- Vraagt waarom er schepen herschikt, weggestuurd of uitgestorven moeten worden.
- Roept de raad op het plan te laten zinken en de Noorderhaven te laten zoals zij is.

Mw. Veldman (inspreker op persoonlijke titel):

- Is in 1978 de Noorderhaven binnengevaren en breekt een lans voor de enorme creativiteit.
- Gaf les op de kunstacademie en voer 's winters gasten rond op het Wad.
- Herinnert zich hoe bewoners alles nog moeten leren en elk hun eigen oplossingen vonden om het schip klaar te maken. Ook nu is de creativiteit, deskundigheid en saamhorigheid nog zeer groot.
- Woont nu op een kleiner schip en geeft schilderles en vaarcursussen.
- Benadrukt dat sprake is van een echte en hechte gemeenschap.
- Hoort vaak fotograferende toeristen verzuchten hoe mooi de haven toch is en roept op de Noorderhaven niet stuk te maken.

Dhr. Wolff (inspreker namens Woonschepencomité Groningen):

- Is sinds afgelopen maandag de voorzitter van het nieuwe bestuur.
- Ziet als kern dat alle bewoners met toestemming in deze vrijhaven liggen en allemaal ook een brief hebben ontvangen waarin stond dat zij niet meer uit hoefden te varen, maar mochten verblijven.
- Wijst erop dat de gemeente langdurig maatregelen en interventies achterwege heeft gelaten en nu met een plan komt waarbij authentieke schepen moeten in- en uitvaren.
- Stelt dat het plan vrijwel onmogelijk is uit te voeren, omdat middelen, alternatieven en juridische onderbouwing ontbreken.
- Roept op bewoners duidelijkheid te verschaffen en de situatie niet nodeloos te blijven compliceren. De onzekerheid eist zijn tol in deze belangrijke sociale gemeenschap.
- Denkt graag mee over oplossingen, zoals bijvoorbeeld passende alternatieve ligplaatsen die naar de zin van bewoners zijn of passende financiering. De huidig voorgestelde subsidie is niet toereikend om veel te kunnen doen aan een boot.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Begrijpt soms niet waar het college heen wil met dit plan en is er boos over.
- Wil net als iedereen een prachtige Diepenring met hoge belevingswaarde voor iedereen, maar niet tegen de prijs van het ontnemen van de woonplaats van zesendertig schepen, waar ook gezinnen met kinderen wonen, zonder enige rechtszekerheid.
- Hecht meer waarde aan het woongenot van deze volwaardige inwoners dan aan ambities en stenen.
- Roept het college op realiteitszin te ontwikkelen door zekerheid te bieden over verkoopbaarheid en financierbaarheid van schepen en duidelijkheid over alternatieve ligplaatsen die voldoen aan wensen.
- Wijst erop dat bewoners alleen genegen zullen zijn hun schepen op te knappen wanneer ze de zekerheid hebben er te kunnen blijven wonen.
- Neemt de suggesties van de WCG over en roept op rechtszaken te voorkomen.
- Pleit ervoor te concentreren op het optimaal benutten van Dudok aan het Diep.

Dhr. De Greef (SP):

- Vindt het op zich een goed idee om de prachtige Noorderhaven op te knappen, maar lijkt het een illusie te denken dat het snel een dynamische vrijhaven zou kunnen worden. De gemeente heeft niet gecontroleerd op drijvende bouwwerken en kan bewoners niet zomaar weggagen.
- Heeft geen geluiden uit de samenleving gehoord om er een vrijhaven van te maken. Het lijkt vooral de wens van enkele politici. Voor de SP hoeft het niet.
- Roept op eigenaren in de gelegenheid te stellen hun schepen op te knappen, ook minder draagkrachtige bewoners. Niet iedereen kan zo even 5.000 euro ophoesten.
- Vindt dat de gemeente er rekening mee te houden heeft dat de Noorderhaven van bewoners is. Het is hun woonomgeving en gemeenschap.
- Pleit voor duidelijkheid en zekerheid. De Noorderhaven moet een van de mooiste stukjes Groningen

op het water blijven en de huidige bewoners spelen daar een grote rol in.

Mw. De Vries (VVD):

- Hecht aan deze prachtige historische plek en de laatste vrijhaven van Nederland.
- Is blij met het plan van aanpak, al gaat het onvoldoende in op de gevolgen van de wetswijziging en lijkt sprake van pappen en nathouden. Zo wordt voorbijgegaan aan de eis dat alle schepen varend moeten zijn en dat sommige schepen weg zouden moeten, waardoor bewoners ook via de rechter duidelijkheid kunnen krijgen. Zonder die duidelijkheid dreigt verloedering.
- Vindt het Verffonds niet eerlijk. Het lijkt een beloning van 5.000 euro voor bewoners die hun schepen niet genoeg onderhouden hebben, gefinancierd uit de enorme belastingverhogingen.
- Vraagt of de wethouder na maximaal 24 maanden handhavingsbesluiten gaat nemen of dat ook daar sprake zal zijn van maatwerk.
- Roept op een keus te maken, ofwel voor het opgeven van de vrijhaven en het verstrekken van vergunningen, ofwel voor het handhaven van alle regels. Dat laatste heeft de voorkeur.

Mw. Nieuwenhout (GroenLinks):

- Is geïnspireerd door de bijdragen van de insprekers.
- Stelt dat de Noorderhaven uniek is juist door de diversiteit en dat niet alles keurig netjes is.
- Vindt het belangrijk dat Groningen ruimte biedt voor verschillende woonwensen, niet alleen voor rijtjeshuizen, maar ook voor woonschepen.
- Vraagt zich af of de ambitie van een vrijhaven wel haalbaar is.
- Roept op te stoppen met de juridisering van schepen die varend noch drijvend bouwwerk zijn. Uiteindelijk liggen alle schepen er met toestemming en voelen zij zich welkom door de huisnummers en riolering. Dat kan niet opeens veranderen.
- Maakt een uitzondering wat betreft handhaving voor schepen die verhuurd worden. Elders in de stad is ruimte voor kamerverhuur.
- Hoopt dat de gemeente niet overhaast, maar zorgvuldig te werk gaat met handhavingstrajecten, waarbij de rechten van de bewoners bewaakt worden. De aanpak moet persoonlijk zijn. 24 maanden is in sommige gevallen kort wanneer mensen andere woonruimte moeten zoeken.
- Vindt kwetsbaarheid en authenticiteit lastig hanteerbare eisen uit de verordening.
- Pleit voor een menselijke maat als een schip nu niet voldoet aan de verordening, waarbij in gesprek met bewoners rekening gehouden wordt met het feit dat de schepen er met toestemming liggen.
- Ziet dat veel ligplaatsen verdwenen zijn. Er moeten wel goede alternatieven zijn. De aanpak in de Noorderhaven kan dus niet losstaan van het creëren van ligplaatsen elders.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Kan zich in grote lijnen vinden in de woordvoering van GroenLinks.
- Deelt de ambitie om de haven veiliger en duurzamer te maken.
- Verzoekt het college bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen.
- Geeft ook prioriteit aan handhaving van boten die niet bewoond worden door de eigenaar, omdat dan sprake is van een winstoogmerk. Wel moet er rekening gehouden worden met huurdersbelangen.
- Roept het college op concreter te worden over de toekomst van de haven en de rechtsbescherming van bewoners. Het juridisch kader mag robuuster, bijvoorbeeld met al dan niet tijdelijke vergunningen.
- Pleit voor maatwerk en bescheiden ambities. De ambitie van een vrijhaven is mooi, maar zal niet van de ene op de andere dag te realiseren zijn.

Mw. Moorlag (ChristenUnie):

- Steunt het streven naar kwaliteit, maar wel met oog voor en betrokkenheid van bewoners.
- Vindt het positief dat het plan van aanpak over maatwerk rept, zoals hulp bij het opknappen van schepen. Juist vanwege de lange geschiedenis is het erg belangrijk zorgvuldig te werk te gaan. Goede communicatie is essentieel.
- Verzoekt het college tussentijdse een terugkoppeling te geven over het maatwerk.
- Hoopt dat er niet alleen maar inspraakmomenten zijn, maar dat bewoners ook echt het gevoel zullen krijgen gehoord te worden.
- Vraagt hoe het college verwacht duidelijkheid te verschaffen over de juridische positie nu het gezamenlijke proefproces van de baan is.

Dhr. Rustebiel (D66):

- Dankt de insprekers voor de mooie verhalen.
- Deelt nog steeds het eindbeeld om de haven op te knappen en heeft de indruk dat de meeste bewoners dat in hoofdlijnen ook delen. Het verhogen van de kwaliteit is een belangrijker ideaal dan de vrijhaven.
- Vraagt zich wel af hoe realistisch en kansrijk de ambities nog zijn, nu de proefprocedure niet doorgaat en er nog geen zicht is op nieuwe en dus alternatieve ligplekken.
- Heeft moeite met het subsidiëren van onderhoud van privé-eigendom, terwijl andere woningeigenaren die wel goed onderhoud plegen geen steun ontvangen. Bewoners zelf zeggen nu ook dat de subsidie het probleem niet echt op zal lossen. Is het wel overlegd met bewoners?
- Vindt het onverstandig om als raad uitspraken te doen dat alle schepen een vergunning zouden moeten krijgen. Elk schip heeft zijn eigen historie.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Realiseert zich terdege dat de Noorderhaven een gemeenschap is. De bewoners verdienen dezelfde behandeling als bewoners van reguliere huizen.
- Ziet het verdwijnen van het karakter van de vrijhaven als consequentie van het niet-handhaven door de gemeente. Veel schepen zullen waarschijnlijk als bouwwerk aangemerkt worden.
- Vraagt of schepen van de gemeente moeten kunnen varen of daadwerkelijk moeten varen, bijvoorbeeld een aantal keer per jaar.
- Betreurt dat het proefproces niet doorgaat. Rechtszaken om alsnog omgevingsvergunningen te krijgen kunnen jaren duren, zeker als het tot de hoogste rechter gaat, waardoor bewoners lang in onzekerheid zullen verkeren. De kans is groot dat bewoners zich tot die tijd als gemeenschap tegen het plan van aanpak keren.
- Gaf eerder aan dat alternatieve ligplekken een voorwaarde zijn voor het eventueel verminderen van het aantal schepen in de Noorderhaven. Nu is er juist een groot tekort aan ligplekken.
- Vreest dat het college blijft kiezen voor een onzekere route, met veel weerstand en ellende tot gevolg. Een pragmatische oplossing is verstandiger en zou in overleg met bewoners en WCG gevonden moeten worden, bijvoorbeeld in een vergunningstelsel. Zekerheid bevordert investeringen.
- Is benieuwd of de gemeente aandacht heeft voor uitstoot door houtkachels.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Keurt ten zeerste af dat de gemeente bewoners hun woning wil ontnemen. Schepen die niet kunnen varen, zouden daar niet toe verplicht moeten worden.
- Begrijpt niet waarom deze prachtige plek een ander karakter zou moeten krijgen.
- Vindt het doel van de dynamische vrijhaven geen recht doen aan deze gemeenschap noch aan de hele stad, die zich zou moeten verheugen over het bijzondere woonklimaat en de prachtige aanblik.

Mw. Sloot (Stad en Ommeland):

- Is geroerd door sommige bijdragen van insprekers en benieuwd naar het antwoord op de vraag welk probleem het college nu precies denkt op te lossen.
- Sluit zich voor het overige aan bij het CDA.

Dhr. Schilder (Student en Stad):

- Sluit aan bij Partij voor de Dieren.
- Vraagt welk alternatief huurders geboden krijgen wanneer een huurboot verplaatst wordt. Krijgen zij de garantie mee te mogen verhuizen of moeten zij halsoverkop nieuwe woonruimte zoeken?

Dhr. Ram (PVV):

- Krijgt een duidelijk beeld van het belang van de gemeenschap, mede door de inspraak.
- Begrijpt ook niet welk probleem de gemeente denkt op te lossen.
- Vindt dat het college naast bewoners moet staan en persoonlijk met hen in gesprek zou moeten gaan in plaats van op afstand te staan in een afvinkcultuur.
- Roept op een einde te maken aan de rechtsonzekerheid.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vond sommige inspraakbijdragen ook erg mooi, maar wil wel bepaalde misverstanden uit de weg helpen.

- Waardeert enorm hoe de Noorderhaven er nu uitziet en is niet van plan de haven op te kuisen of tientallen boten weg te slepen. Het zou mooi zijn dynamiek terug te brengen, maar de haven is prachtig en de mensen wonen er gelukkig.
- Waardeert ook de inspraak en is wel degelijk in gesprek. De bijdragen van de WCG waardeert het college zeer, ook al bestaat er niet altijd overeenstemming. Ook is met een groot deel van de bewoners al individueel gesproken over het plan.
- Bestrijdt ook dat sprake zou zijn van een verwijt richting bewoners dat ze niet zouden voldoen aan een bepaalde verordening.
- Wijst er wel op dat de Watervisie heeft herbevestigd dat de Noorderhaven een vrijhaven is, de enige in Nederland. Door jarenlang gebrek aan handhaving is dat karakter verwaterd.
- Besprak de contouren van het plan van aanpak eerder met de raad. Zorgvuldigheid, maatwerk en zekerheid zijn zeker leidende principes.
- Beamt dat de aanpak onzekerheid met zich meebrengt voor bewoners in verschillende mate.
- Zal er alles aan doen om die onzekerheid te beperken, maar wijst ook op het spanningsveld tussen maatwerk en zekerheid. Zorgvuldige maatwerkprocessen zullen tijd kosten.
- Weet dat er voor een aantal bewoners nu al duidelijk is, bijvoorbeeld dat ze aan alle regels uit de verordening voldoen. In veel gevallen was het niet mogelijk op het schip te komen om vast te stellen of het varend was. Soms moet er veel gebeuren om aan de verordening te voldoen.
- Hoopt sneller duidelijkheid te geven, maar vindt twee jaar wel realistisch voor een handhavingstraject. Het zal per geval verschillen welk type instrument verantwoord is om in te zetten.
- Beamt dat het verstrekken van omgevingsvergunningen wel duidelijkheid verschaft, maar ook afscheid betekent van de vrijhaven. De Noorderhaven is al heel lang een vrijhaven en dat is in de Watervisie herbevestigd.
- Vindt het logisch schepen te houden aan de verordening openbaar vaarwater, ook al heeft de gemeente dat de afgelopen decennia niet gedaan. Ter vergelijking moeten automobilisten zich altijd houden aan de maximumsnelheid, ook als de overheid niet controleert en handhaaft.
- Wil zorgvuldig, met de menselijke maat en met een heel scala instrumenten zoveel mogelijk het beeld van een dynamische vrijhaven dichterbij brengen. Dat is een kwestie van lange adem, maar wel iets om mee te beginnen.
- Vat de subsidieregeling niet in termen van eerlijk of oneerlijk, maar heeft het ingesteld als positief instrument om mensen te helpen te voldoen aan de verordening zonder allerlei andere maatregelen te hoeven nemen. Er is geen precedentwerking, omdat het om een bijzondere, specifieke situatie gaat.
- Wijst erop dat de subsidie een positief onderdeel is van een heel pakket aan maatregelen. De WCG heeft kanttekeningen geplaatst, maar het college is overtuigd van het totaalpakket.
- Beamt dat het belangrijk is alternatieve ligplaatsen aan te kunnen bieden. Voldoet een schip alsnog niet aan de verordening, dan zal een ander type maatregel genomen moeten worden, zoals persoonsgebonden overgangsrecht, een beschikking of verdwijnen uit de haven.
- Ziet dat de ontwikkeling van klassieke ligplaatsen eerder negatief dan positief is. Er zijn wel wat mogelijkheden, zoals vrijgekomen plaatsen aan de Diepenring, maar alternatieve ligplaatsen zijn een kwetsbaarheid die mede het tempo van handhaving en het proces zullen bepalen.
- Denkt toch met deze aanpak zorgvuldigheid en voldoende tempo te kunnen realiseren.
- Houdt de raad tussentijds op de hoogte, zodat besproken kan worden of het goed en snel genoeg gaat.
- Constateerde dat het proefproces helaas niet de gewenste algemene zekerheden zou geven.
- Blijft van mening dat alle schepen in de Noorderhaven in principe varend moeten zijn en dus geen recht hebben op een omgevingsvergunning.
- Onderzoekt stadsbreed een nieuw soort havensysteem met uitgifte van vergunningen, waar de Noorderhaven ook onder zou kunnen vallen en waardoor mogelijk meer zekerheden ontstaan die bewoners ertoe aanzetten weer te gaan investeren. De wethouder komt hier separaat op terug.
- Antwoordt dat er geen wetgeving is over houtrook. Mogelijk biedt de Omgevingswet mogelijkheden om via het Omgevingsplan te gaan handhaven.
- Zou mee kunnen nemen bij de uitwerking van de subsidieregeling of verminderen van houtrook een

plek kan krijgen.

- Wijst erop dat de onzekerheid voor bewoners niet alleen voortkomt uit de wetswijziging en de discussie over varend of niet-varend. Het plan van aanpak kan los daarvan betekenen dat een aantal mensen er niet kan blijven wonen en daar komt de onzekerheid vandaan.
- Heeft het aspect van varend of niet-varend vooralsnog buiten het plan van aanpak gehouden, dat gaat over de andere aspecten van de verordening. De kern van het juridische meningsverschil met de WCG gaat over varend en niet-varend en advocaten hebben er ook verschillende visies op.

De collegebrief wordt op verzoek van 100% Groningen als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 29 mei 2019.

B.2. Eindverslag inspraaknotitie Reikwijdte en Detailniveau Suikerfabriekterrein en Structuurschets De Suikerfabriek (collegebrief 20 maart 2019)

Mw. Nieuwenhout (GroenLinks):

- Hecht aan veel belangen die in de zienswijzen naar voren komen.
- Is tegen een stedelijk blok. Groen en blauw moeten de ruimte krijgen. Een gefaseerde aanpak helpt daarbij.
- Vindt het belangrijk goed en meteen aandacht te hebben voor fietsinfrastructuur, ecologie en behoud van de verbinding tussen Stadspark, Westpark en de Ruskenveense plas.
- Hoopt dat woonschijpbewoners en ruimte voor meer ligplaatsen goed meegenomen worden.
- Verwelkomt de gesprekken met verschillende groepen om de klankbordgroep te vergroten.

Dhr. Nijenhuis (PvdA):

- Noemt het uniek in Nederland dat een stad als Groningen rondom het centrum op meerdere locaties woonmilieus kan creëren en daarbij de regie kan houden. Zo dicteert de markt niet.
- Vraagt hoe de ambities over stedelijke diversiteit, groen en voorzieningen zich verhouden tot het aantal van vijfduizend woningen. Kan dat allemaal samen of zit er spanning op? Hier zou iets anders moeten komen dan een gebied met vooral heel veel woningen.
- Is benieuwd hoe het staat met het mogelijke station.

Dhr. Ram (PVV):

- Sluit aan bij de vraag over het station. Hoogkerk wil ook graag een station, hoe verhoudt die wens zich tot de reservering in dit plan?
- Hoort uit Hoogkerk ook dat bewoners daar graag behoud van groen en de cultuurlandschappelijke vloeivelden zien. Is het mogelijk elementen te creëren die lijken op de vloeivelden?

Dhr. De Greef (SP):

- Leest dat wijkverenigingen vijfduizend woningen erg veel vinden.
- Wijst op zorgen van woonbootbewoners aan het Hoendiep over behoud van ligplaatsen en woonkwaliteit. Welke plannen heeft het college daarmee?
- Ziet graag bij alle plannen minimale percentages sociale huur, particuliere huur en betaalbare koop. Komt hier een minimum van 30 of 40% sociale huur?
- Wil graag verbondenheid met het verleden van de Suikerfabriek terugzien, bijvoorbeeld door middel van architectuur, historische educatie en een culturele functie.

Wethouder Van der Schaaf:

- Verwacht eind dit jaar of begin 2020 het eerste bestemmingsplan en de structuurvisie te presenteren.
- Wil in het stadsdeel juist een diversiteit aan functies terug laten komen, niet alleen wonen, maar ook werk, functies zoals de SP die noemde, en robuust groen en blauw.
- Wijst erop dat het gebied met 120 tot 130 ha even groot is als Vinkhuizen of de Oosterparkwijk, waar veel meer dan vijfduizend woningen staan.
- Gaat in deze fase ook in het kader van de MER uit van bandbreedtes om de haalbaarheid te onderzoeken. Vijfduizend zit aan de bovenkant van de bandbreedte.
- Wil ook diverse woningbouw voor alle inkomensgroepen en diverse woningtypen.
- Antwoordt dat het behoud van de vloeivelden met name aan de noordkant van het spoor ingewikkeld is, maar wil wel een groene long creëren, zodat niet aaneengesloten bebouwing ontstaat en zodat bewoners uit Hoogkerk en het nieuwe gebied er kunnen lopen en recreëren.
- Vindt verbindingen tussen wijken essentieel. Het station heeft ook een relatie met Hoogkerk, omdat het niet waarschijnlijk is dat er twee stations vlak bij elkaar komen. In Hoogkerk zou het dorp

doorsneden worden.

- Zal binnenkort bij nieuws over de ontwikkeling van het hoofdstation ook met scenario's komen over toekomstige stations aan de westkant. De uiteindelijke keus heeft veel voeten in de aarde.
- Beamt dat een aantal ligplaatsen in de structuurschets op locaties liggen waar straks verbindingswegen lopen. Per geval zal gekeken moeten worden wat dit betekent.
- Zal zeker aangeven wat de mogelijkheden en impact is van mogelijke nieuwe ligplaatsen.

B.3. Meerjarenprogramma Wonen 2019-2022 (raadsvoorstel 18 april 2019)

Dhr. Niejenhuis (PvdA):

- Ziet het college op alle fronten werken aan goede woningen, in nieuwe en bestaande stadswijken. Ook wordt gewerkt aan meer sociale woningen, middeldure huur en koop, en worden malafide vastgoedeigenaren aangepakt.
- Wil een ongedeelde stad en benadrukt dat werken aan de woningmarkt nooit af is.
- Roept op na de introductie van het vergunningstelsel snel meer nieuwe instrumenten te ontwikkelen om uitwassen, winstmaximalisatie en speculatie tegen te gaan.
- Leest dat corporaties financieel ruimte hebben om te investeren, maar op zoek zijn naar locaties. Het is zaak in overleg met corporaties zo snel mogelijk bouwlocaties aan te wijzen gezien de grote vraag.

Dhr. De Greef (SP):

- Is blij dat de woonplicht onderzocht gaat worden en roept op vaart te maken, aangezien de SP hier al lang voor pleit, vast-niet-goed-investeerders de prijzen blijven opdrijven en er al ervaringen zijn in Utrecht en Amsterdam om uit te putten. Wanneer zijn de uitkomsten te verwachten?

Mw. Sloot (Stad en Ommeland):

- Verzoekt op pagina 4 de formulering aan te passen wat betreft de concentratie van lage-inkomensgroepen. Het moet niet lijken alsof de gemeente gettovorming stimuleert.
- Rekent uit hoeveel in Haren nog gebouwd gaat worden en komt dan 440 van de 500 woningen op de planningslijst tekort. Zijn er bestemmingsplannen in voorbereiding voor de overige woningen? Wil het college de planningslijst sturen?
- Verifieert mediaberichten dat de Biotoop niet in 2020, maar pas in 2023 weg zou moeten.
- Vindt het fijn dat het college de groene ruimte tussen de stad, Haren en Ten Boer koestert, maar heeft begrepen dat veel gronden in particuliere handen zijn. Kan de gemeente elke aanvraag wel weigeren? En strookt het met de dorpsvisies?
- Vraagt zich af of de gemeente genoeg rekening houdt en anticipeert op een nieuwe crisis. In hoeverre zijn de afspraken bindend?

Mw. Schoutens (GroenLinks):

- Is tevreden over de ambities. Iedereen moet ongeacht achtergrond of inkomen in zijn favoriete buurt of dorp een woonplek kunnen vinden.
- Kijkt uit naar het voorstel over tiny houses in Westpark en de planning in Meerstad, waar de verkoop gelukkig goed loopt.
- Looft dat de gemeente op koers lijkt te liggen wat betreft de 30% sociale huurwoningen en dat er flink bijgebouwd wordt voor alle doelgroepen.
- Steunt onderzoek naar een doelgroepenverordening om opkoop door beleggers te beperken.
- Volgt met interesse de initiatiefnota van GroenLinks in de Tweede Kamer om een puntensysteem voor middenhuur in te voeren, om zo speculatie aan banden te leggen en huren betaalbaar te krijgen.
- Is blij met de aandacht voor natuurinclusief bouwen en verduurzaming, maar mist studentenkamers. Heeft het college ideeën om verduurzaming van studentenkamers te stimuleren?

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij Stad en Ommeland wat betreft de passage die gettovorming suggereert.
- Vraagt wat het college precies verstaat onder natuurinclusief bouwen: uitgaan van bestaand groen of slechts hier en daar een struikje en stenen voor gierzwaluwen?

Dhr. Rustebiel (D66):

- Leest goed de lijn van het coalitieprogramma terug. Wonen is meer dan een huis, koppelingen met duurzaamheid, bereikbaarheid en leefbaarheid zijn essentieel.
- Vindt inbreiding belangrijk, maar er zijn ook eengezinswoningen nodig. Gelukkig wordt De Held-III

ontwikkeld. Gaat dit volgens de oude Vinex-gedachte of volgens het coalitieakkoord?

- Stelt voor in het derde kwartaal een informatiebijeenkomst te houden over De Held-III.

Mw. De Vries (VVD):

- Wordt vaak gevraagd wat ze eraan doet om woningbouw te stimuleren. Veel starters vertrekken noodgedwongen naar Assen en Zuidhorn, een gemiste kans.
- Vraagt het verschil te verklaren tussen het doel van 20.000 extra woningen en de planning van slechts 16.065 woningen tot 2030.
- Wil weten of de gemeente kan helpen de voorziene vertragingen vanwege vereiste verkooppercentages en vergunningprocedures te voorkomen of bekorten.
- Roept op het ontwikkelen van de Eemskanaalzone, het Suikerunieterrein en De Held-III te versnellen en lopende projecten sneller te ontwikkelen. Ziet het college hier oplossingen voor?
- Ziet woningbouw en het versnellen daarvan als de grootste uitdaging van dit college.

Mw. Moorlag (ChristenUnie):

- Is blij met de norm van 30% sociale huur. In hoeverre beïnvloedt realisatie door andere partijen deze norm en hoe wil het college gaan monitoren en sturen? Hoe vaak wordt de raad bijgepraat?
- Is benieuwd of het college woonvormen voor verschillende generaties actiever wil stimuleren door mee te denken of zelfs bepaalde woonvormen te initiëren.

Dhr. Ram (PVV):

- Vindt het best een aardig stuk, op de passages over duurzaamheidsgekte na.
- Vraagt of het college kan garanderen dat de duurzaamheidsplannen in de nota niet ten koste gaan van de koopkracht van burgers.
- Lijkt het tijd om te stoppen met het fiasco van Warmtenet. De rekening is net zo hoog als van gas en het enige voordeel lijkt een warm gevoel bij enkele linkse inwoners.

Dhr. Schilder (Student en Stad):

- Zet vraagtekens bij het stoppen van verdere woningonttrekking. Hoe wil het college meer betaalbare woonruimte voor jongeren realiseren nu veel pandeigenaren geen onttrekkingsvergunningen meer hebben, ook van bestaande verhuurpanden omdat zij door foutieve informatie van de gemeente niet wisten dat zij dit moesten aanvragen?
- Vreest dat de bouw van nieuwe woonruimte voor jongeren niet op tijd komt om de teruggang in kamers vanwege dit ook door de Ombudsman gesignaleerde probleem op te vangen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Ziet graag meer aandacht voor alternatieve woonvormen, zoals woonwagendwoning en woonschepen.
- Vindt het goed te lezen dat de gemeente iets gaat doen aan middeldure huur.
- Is verheugd dat eindelijk werk gemaakt kan worden van De Held-III.

Wethouder Van der Schaaf:

- Benadrukt dat de opgave en de uitdagingen enorm zijn. Groningen zou Amsterdam zelfs gepasseerd zijn als meest bezochte stad, al zal dat per inwoner of huis gerekend zijn. De prijzen blijven stijgen, beleggers zien hun kans schoon en binnen een maand zijn de meeste huizen verkocht.
- Zal veel moeten bouwen en zorgen dat de woningmarkt beheersbaar blijft. Het is alle hens aan dek.
- Vindt wonen te belangrijk om alleen aan de markt over te laten, niet alleen wat betreft sociale huur, maar ook wat betreft middenhuur en goedkope koop, die ook in het gedrang zijn.
- Meldt dat vorig jaar bouwvergunningen zijn verleend voor negentienhonderd woningen. Veel gebieden zijn in ontwikkeling of er wordt gebouwd.
- Zal er alles aan doen om procedures te versnellen, bijvoorbeeld om gebieden bestemmingsplanklaar te maken. Er zijn ook vertragende factoren waar de gemeente geen of veel minder invloed op heeft, zoals het tekort aan arbeidskrachten en stijgende prijzen.
- Legt uit dat de verhuurdersvergunning slecht verhuurgedrag vooral aanpakt. Door de enorme druk op de woningmarkt komen veel woningen in de vrije sector terecht en daar is de macht van de huurcommissie beperkt.
- Komt voor de zomer met een startnotitie van de nieuwe Woonvisie. De inspraak start dan ook.
- Zal daarin nadrukkelijk de voor- en nadelen van de woonplicht en doelgroepverordeningen meenemen. Het zijn zeker instrumenten waar het college over denkt.

- Zal in de startnotitie ook aandacht geven aan alternatieve woonvormen.
- Hoopt dit jaar met grondeigenaren een intentieovereenkomst te sluiten over De Held-III.
- Beamt dat het oude stedenbouwkundig plan niet langer actueel is. Next City en het coalitieakkoord zetten veel meer in op menging van woonvormen en inkomensklassen, groen en zelf vormgeven.
- Vult aan dat de plannen vanzelfsprekend realistisch en betaalbaar zullen moeten zijn.
- Lijkt het goed met de raad te spreken over de ontwikkeling van De Held-III.
- Komt op korte termijn met een stuk over tiny houses in Westpark en zal dan ook uitgebreider ingaan op de planning voor Meerstad.
- Benoemt studenten niet zozeer als doelgroep bij verduurzaming, maar pakt de woonvoorraad wijkgewijs aan met energieplannen waarbij particuliere verhuurders en studenten heel belangrijke partners zijn.
- Legt uit dat de oude planningslijst van de voormalige gemeente Haren duidt op ruimte voor vijfhonderd woningen volgens de afspraken in de Regio Groningen-Assen, niet op vijfhonderd geplande woningen. Een preciezer antwoord volgt schriftelijk.
- Vult aan dat de oude lijsten niet meer van toepassing zijn nu sprake is van één nieuwe gemeente.
- Staat voor de afspraak niet tussen Groningen en Haren te bouwen en zal geen bestemmingsplan voorleggen waarin dat mogelijk wordt gemaakt.
- Beamt dat de RUG de afspraken met CareX over de Biotoop verlengd heeft tot 2023 en gaat binnenkort met de RUG om tafel om het proces met het dorp op te starten voor de periode daarna.
- Bestrijdt dat Warmtenet een fiasco zou zijn. Geothermie is weliswaar mislukt, maar de rest van Warmtenet levert een bijdrage aan duurzame energie die de gemeente nodig heeft.
- Stelt ChristenUnie gerust dat bouw van sociale huurwoningen door particulieren eerder zorgt dat het percentage hoger wordt dan lager.
- Neemt een actieve houding aan wat betreft initiatieven waar meerdere generaties samenwonen, zoals de Knarrenhof in Garmerwolde.
- Vindt natuurinclusief bouwen belangrijk op alle niveaus: ruimtelijke ordening, bouwtechniek, materialen en inrichting van openbare ruimte. Doel is zoveel mogelijk bestaand groen te behouden en als dat niet kan ruimschoots te compenseren.
- Bestrijdt dat de gemeente mensen foutief geïnformeerd zou hebben over onttrekkingsvergunningen.
- Denkt dat de paar gevallen waar mensen onttrekkingsvergunningen te laat of niet hebben aangevraagd in het niet vallen voor het totale vraagstuk bij het enorme aantal woningen voor jongeren dat bijgebouwd is en wordt.
- Antwoordt de VVD dat de genoemde aantallen de komende jaren niet gehaald zullen worden, omdat er zoals altijd vertragingen optreden. Het belangrijkste is om over een periode van drie tot vier jaar grote aantallen te realiseren en daar voldoende locaties geschikt voor te hebben. De gemeente wil zoveel mogelijk procedures versnellen om dat mogelijk te maken en heeft daar ook de hand in.
- Antwoordt de PVV dat koopkracht op individuele basis nooit gegarandeerd kan worden, ook niet een daling van woonlasten. Algemeen uitgangspunt is zeker om de totale woonlasten op zijn minst gelijk te houden en liefst te laten dalen, doordat investeringen zich terugverdienen.

Het raadsvoorstel wordt als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 29 mei 2019.

B.4. Herziene grondexploitatie Meerstad (raadsvoorstel 26 april 2019)

Dhr. Ubbens (CDA):

- Had de indruk dat het goed gaat met Meerstad en dat de afboekingen achter de rug waren. Toch wordt het verwachte eindresultaat met 70 miljoen euro verlaagd, onder andere door het schrappen van grote kavels. Waarom is daar nu ineens voor gekozen en had dat niet eerder al gekund?
- Is benieuwd wanneer er meer zekerheid is dat de risico's klein zijn, bijvoorbeeld in Meerstad-Noord waar veel gronden nog in ontwikkeling genomen moeten worden.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Deelt de zorgen van het CDA, maar ziet ook dat de verkoop in twee jaar bijna is verdubbeld.
- Roept op gronden niet zomaar te verkopen in Meerstad-Noord, omdat ze wellicht op langere termijn toch nodig zijn voor woningbouw en omdat er slechte ervaringen zijn met privaat grondbezit en gebiedsontwikkeling.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Is zeer tevreden dat er eindelijk flink gebouwd wordt.
- Begrijpt dat de risico's nog heel hoog zijn, maar krijgt ook de indruk dat ze goed in kaart zijn gebracht en dat de omgang wellicht een beetje behoudend is.

Mw. Akkerman (VVD):

- Kan instemmen met de grondexploitatie, maar blijft alert op de risico's.
- Leest in de begroting dat een extern adviesbureau de gemeente enigszins behoudend vindt, maar herinnert zich een advies van een aantal jaar geleden dat de gemeente bij alle grondexploitaties juist iets behoudender zou moeten zijn.
- Vindt het goed in dit geval behoudend te zijn gezien de hoge risico's.
- Lijkt het goed flexibeler om te gaan met de grondexploitatie om aanpassingen te kunnen doen en risico's te beheersen, zoals bij de technische sessie is uitgelegd.

Dhr. Benjamins (D66):

- Sluit aan bij de VVD.
- Meende dat de bijstelling ook te maken had met de nieuwe BBV-regels.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Sluit aan bij het CDA.

Wethouder Van der Schaaf:

- Beamt dat het goed gaat met Meerstad, alleen dit jaar al zijn er ruim zestig woningen verkocht in een relatief rustige periode van het jaar. Ook het imago is verbeterd.
- Antwoordt dat de BBV invloed heeft gehad, maar niet alle wijzigingen verklaart.
- Koos ervoor grotere kavels uit de grondexploitatie te halen en te vervangen door kleinere kavels, omdat in deze hoogconjunctuur blijkt dat de vraag naar dergelijke kavels anders is dan tien jaar geleden werd ingeschat. De bijgestelde verwachting heeft tot deze keus geleid.
- Legt uit dat het lagere positieve resultaat niet direct een financiële tegenvaller is, omdat het voor een groot deel het weerstandsvermogen betreft.
- Vindt het verstandig behoudend te zijn, omdat het een zeer langjarige grondexploitatie betreft waar nog erg veel verkocht en aangelegd moet worden. Het is verstandig de risicobuffers aan te houden.
- Zet het vrijgevallen weerstandsvermogen als gevolg van het eruit halen van de grote kavels in voor de gemeentebegroting, die dat goed kan gebruiken.
- Onderzoekt ideeën voor een energielandschap in Meerstad-Noord. Het blijft een risico in de grondexploitatie waar een goed plan voor nodig is. Vervreemding aan derden is niet aan de orde op dit moment.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 29 mei 2019.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.27 uur.