

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN (BEGROTING)

Datum: 15 mei 2019
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 17.00 – 18.46 uur

Aanwezig: K.S. van Doesen (voorzitter, D66), GroenLinks: A.M.M. Schoutens, M. van der Glas; PvdA: M. van der Laan; D66: B.N. Benjamins, A.M. Hilbers; SP: J. Dijk; VVD: E. Akkerman, G. de Vries; ChristenUnie: T. Moorlag; Partij voor de Dieren: K. de Wrede; CDA: H.P. Ubbens; 100% Groningen: D. Mellies; Stad en Ommeland: M.J. Sloot; Student en Stad: K. Schilder; PVV: D. Ram

Namens de griffie: A. Weiland (raadsadviseur)

Namens het college: wethouder R. van der Schaaf

Inspreker:

Verslag: J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 17.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat nog overleg is over het Haderaplein met omwonenden en ondernemers, waardoor raadsbehandeling niet in juni mogelijk is, maar in september. Voor de zomer komt er wel een collegevoorstel.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt conform vastgesteld.

A.3. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Gemeentebegroting 2019 (raadsvoorstel 18 april 2019)

Programma 8 – Wonen

Paragraaf 7 – Grondbeleid

Mw. Schoutens (GroenLinks):

- Is blij met de ambities en plannen om sociale huur toe te voegen en ook middensegment huur en koop. Dit bevordert de doorstroming, waardoor er weer sociale gezinswoningen vrijkomen.
- Roept op onderscheid te maken tussen reguliere internationale studenten die een hele opleiding komen volgen en uitwisselingsstudenten. Slechts een zesde blijft kort, waardoor vooral reguliere wooneenheden nodig zijn en geen short stay. Waarom staat er niets over in de begroting?
- Vraagt of het college mogelijkheden ziet voor studentenhuisvesting in leegstaande kantoorpanden.
- Heeft vraagtekens bij de indicatoren om meer gezinnen vanuit de regio Groningen-Assen naar de gemeente te laten komen en andersom minder te laten uitstromen. Wat is het precieze beleidsdoel? Het is toch niet de bedoeling om te concurreren? Samenwerking is beter.
- Leest dat studentenhuisvesting toegevoegd zou moeten worden om de concurrentiepositie van onderwijsinstellingen te versterken en vindt het niet goed om mee te gaan in dat doel, wel om te streven iedereen die in Groningen wil wonen een goede woning en goed onderwijs te bieden.
- Vraagt aandacht voor verduurzaming van studentenkamers. Voor studenten is er geen financiële motivatie om te verduurzamen en voor pandjesbazen ook niet echt om te isoleren. Heeft het college

ideeën hoe verduurzaming van studentenkamers toch te stimuleren?

- Krijgt signalen dat pandjesbazen sjoemelen met de energie-indexen. Wat kan de gemeente doen? Kan het college toezeggen gesjoemel op te nemen in het vergunningstelsel als ongewenst verhuurdersgedrag?
- Pleit ervoor vanaf 2021 minimaal label C te eisen, net zoals dat voor kantoorruimte dan gaat gelden.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Meent dat het verstandiger is iets meer in te zetten op strategisch grondbeleid gezien de ruimtelijke opgave en de impasse in de woningbouw vanwege tekorten aan personeel.
- Leest dat 90 ha aan bedrijventerreinen beschikbaar is met een behoefte van 42-114 ha en lijkt een pas op de plaats logisch met tijdelijke inpassing van energielandschappen zoals bij Meerstad-Noord.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Verwacht in de Woonvisie verschuiving van accenten en enkele nieuwe.
- Kan zich vinden in de doelstellingen en ziet de voordelen van gemengde wijken, al is de realiteit soms weerbarstig.
- Stelt dat de gemeente soms meer moet doen om wijken gemengd te houden en sociale cohesie goed te houden, bijvoorbeeld door extra te investeren in leefkwaliteit. Dat geldt met name in wijken waar inzet gepleegd gaat worden, zoals Paddepoel en Selwerd.
- Ziet als pijnpunt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, en koop- en huurwoningen voor middeninkomens. De komende jaren worden forse aantallen gerealiseerd en er zal ook doorstromen zijn naar duurdere woningen.
- Is niet per se tegen het financieren vanuit het SIF van de forumexploitatie en groen, maar voorziet straks wel tekorten waardoor de woningbouw niet op gang gehouden kan blijven worden.
- Denkt dat er nog meer aandacht nodig is voor de woonwensen van 75-plussers, wier aandeel flink zal toenemen. Wellicht is er een speciaal woningbouwprogramma nodig voor deze doelgroep.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Wil Groningen toegankelijk houden voor zoveel mogelijk mensen en is blij met de hoge ambities.
- Is blij met de invoering van de verhuurdersvergunning. Zijn er afspraken gemaakt wat er gebeurt na het afnemen van een vergunning? Nemen corporaties het bijvoorbeeld over?
- Hoort dat veel studenten die te veel betalen niet naar de huurcommissie stappen uit angst voor hun huisbaas. Wil het college met de huurcommissie overleggen over mogelijkheden om als gemeente te monitoren wat studenten zoal betalen?
- Steunt van harte de ambitie van 30% sociale huur in de nieuwe voorraad en is benieuwd hoe het college dat gaat monitoren en rapporteren.
- Verzoekt ook te rapporteren over de in te zetten instrumenten voor woonruimteverdeling.
- Is blij dat het college open communiceert over het gebrek aan woonruimte voor internationale studenten. Kennisinstellingen hebben een belangrijke rol en het is belangrijk één lijn te trekken.
- Is verheugd over het teruglopen van het aantal onttrekkingsvergunningen.
- Pleit voor een subsidieregeling of een ander instrument om geluidsisolatie van kamerverhuurpanden te stimuleren, om tegemoet te komen aan klachten van omwonenden.
- Sluit aan bij het CDA wat betreft aandacht voor ouderen. De visie op wonen en zorg stamt al uit 2012, nog voor de decentralisaties, en het zou goed zijn deze te actualiseren.

Dhr. Dijk (SP):

- Steunt 30% sociale huur in de jaarlijkse woningbouwopgave en roept op het ook als minimum te hanteren op wijk- en buurniveau.
- Telt de ontwikkelingsgebieden op en denkt niet dat er 20.000 woningen passen voor 2030. Wil het college de rest in de bestaande stad en dorpen realiseren of zijn nieuwe locaties nodig?
- Is blij met het lage aantal onttrekkingsvergunningen en voegt het liefst helemaal geen kamerverhuur meer toe.
- Merkt dat veel niet-studerende jongeren huren van 650-700 euro niet kunnen ophoesten. Ook zij hebben betaalbare woonruimte nodig.
- Twijfelt met het CDA of er genoeg wordt ingezet op huisvesting voor ouderen.
- Overhandigt de wethouder een landelijk SP-voorstel voor een zorgbuurthuis, om inspiratie uit te putten en later een keer op terug te komen.

- Komt nog steeds situaties tegen van achterstallig onderhoud en schimmel. Er is veel meer winst te behalen in renovatie en isolatie om de kwaliteit te verbeteren en de energierekening te verlagen.
- Mist specificatie van de 4,5 miljoen euro en in latere jaren 3,8 miljoen euro voor energieneutraal wonen. Het lijkt vooral te gaan om particuliere woningen. SP ziet liever een meer collectieve aanpak in straten en buurten, zodat ook mensen profiteren die geen lening kunnen riskeren. Het kan via het gemeentelijk energiebedrijf of Warmtestad, waarbij mensen hun dak ter beschikking stellen.
- Merkt dat het bij wijkvernieuwing nog wel wat schort aan zeggenschap en inspraak. Mensen ervaren de open avonden als versnipperd, met weinig concrete en duidelijke plannen over sloop, nieuwbouw en terugkeer. De onzekerheid leidt soms tot cynisme en mogelijk tot weerstand.
- Roept op andere wijken niet zo lang te laten wachten als Selwerd.

Dhr. Benjamins (D66):

- Is zeer te spreken over de focus op situationeel grondbeleid en de verschuiving van uitleggebedien naar binnenstedelijk en de compacte, ongedeelde stad.
- Roept op goed te kijken naar potentie van een gebied en daar goed gebruik van te maken bij het realiseren van de opgaven.
- Onderschrijft de noodzaak van woningbouw en de afspraak over 30% sociale huur. Hopelijk nemen kansen voor middenhuur ook toe. Groningen moet ongedeelde, inclusief en toegankelijk worden.
- Staat stil bij het zeer geslaagde project WIJS en looft de flexibiliteit en snelheid van het ambtelijk apparaat. Hopelijk zijn Stichting WIJ en de RUG ook flexibel genoeg.
- Mist net als de SP een specificatie van de middelen voor energieneutraal wonen.
- Ziet duurzaamheid en groen als veel meer dan het planten van een paar bomen.
- Lijkt het niet de bedoeling nog een nieuw stedelijk fonds op te richten, zoals p.183 suggereert.

Mw. Moorlag (ChristenUnie):

- Is blij dat er veel aandacht is voor thema's die bijdragen aan het kunnen wonen in goede betaalbare huizen in leefbare buurten, al bemoeilijken de krappe woningmarkt en beperkte doorstroom dat.
- Vindt 30% sociale huur een mooi streven en blijft graag op de hoogte gehouden worden.
- Blijft ook graag op de hoogte van het uitbreiden van de goede WIJS-activiteiten naar andere wijken.
- Moedigt woonvormen voor verschillende generaties aan, maar ziet dat ze lastig van de grond komen. Is het college bereid het proces actief te vergemakkelijken? Het brengt mensen bij elkaar en helpt tegen eenzaamheid.

Mw. De Vries (VVD):

- Vindt de trots op gerealiseerde woningen enigszins misplaatst zolang de woningmarkt zich niet op een gezond niveau bevindt en vraagt zich af of het college zich daar wel voldoende voor inzet.
- Is positief over wijkvernieuwing, maar vindt het weinig inclusief dat slechts in vier wijken geïnvesteerd wordt. Waarom kiest het college daarvoor?
- Herkent het tekort aan huurwoningen in de vrije sector en begrijpt niet dat de wethouder het aanbod wil beperken. Het college zou juist meer grond moeten bestemmen voor woningbouw en infrastructuur aan moeten leggen. Zijn er nog particuliere gronden die bestemd kunnen worden?
- Lijkt het niet langer nodig andere bouwlocaties dan Meerstad te beperken.
- Is enthousiast over de mogelijkheden van het SIF om infrastructuur te realiseren, maar ziet niet hoe financiering van gebiedsgericht werken uit vrijval binnen de kaders valt. Waarom wordt in plaats daarvan niet een brug naar het Suikerfabriekterrein aangelegd?
- Hoopt dat het college zoveel werk maakt van de woningmarkt dat ook de VVD trots kan zijn.

Mw. Akkerman (VVD):

- Geeft de voorkeur aan faciliterend grondbeleid, dan samenwerking en als het echt moet actief. Blijft het college kijken naar mogelijkheden om meer aan faciliterend grondbeleid te doen?
- Vindt dat des te meer van belang gezien de reserves van 80 miljoen euro die aangehouden moeten worden vanwege de risico's van gemeentelijk grondbezit.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Is blij met de aandacht voor diverse groepen mensen en ziet ook graag aandacht voor de leefomstandigheden van diverse groepen dieren.
- Hecht grote waarde aan cultuurhistorisch erfgoed onder en boven het maaiveld. Landschappelijke waarden gaan niet alleen om wat dood is, maar ook om wat leeft. Volgen weiden in het landelijk

gebied de trend omgevormd te worden tot industrieel grasland, waar geen plaats is voor zuring en boterbloemen en ander leven?

Dhr. Ram (PVV):

- Vindt het investeren van 16 miljoen euro de komende vier jaar in energieneutraal wonen onverantwoord in tijden van grote tekorten in het sociaal domein, onnodig en niet onderbouwd.
- Mist ook duidelijke plannen hiervoor en geeft het geld liever uit aan structurele verbetering van jeugdzorg, thuishulp en ondersteuning van WIJ-teams.
- Bestrijdt dat energieneutraal kostenneutraal kan. Naast de investering door een lening aan te gaan, stijgen de kosten voor elektriciteit om alle duurzaamheidsmaatregelen te bekostigen en gaat de salderingsregeling eraan. Daarnaast zal het energieverbruik alleen maar stijgen.
- Vraagt hoe het college voorkomt dat mensen onder het bestaansminimum gedrukt worden en klimaatarmoede ontstaat.

Mw. Sloot (Stad en Ommeland):

- Steunt de aandacht voor zorghuisvesting. Wil het college nu dat ouderen verhuizen of dat zij in hun vertrouwde omgeving blijven? Hoe faciliteert de gemeente? Verplicht verpotten lijkt niet handig.
- Sluit aan bij de vraag van het CDA over 75-plussers.
- Is bijzonder blij met de extra seniorenwoningen in Haren en trots op de te openen hub.
- Vraagt of er meer panden zijn zoals de Erasmusheem waar het initiatief uitgerold kan worden.
- Mist woonwagens en recreatiewoningen. Om hoeveel gaat het? Waarom zijn deze typen woningen buitengesloten?
- Is blij met de wijkvernieuwing, maar bezorgd dat de evaluatie van de reconstructie van de Van Lenneplan nog niet heeft plaatsgevonden. Bewoners en ondernemers hebben nog onvrede, zowel over de uitvoering van zaken als over zaken die in tegenstelling tot beloften niet zijn uitgevoerd.
- Steunt de prestatieafspraken om beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid te bevorderen.
- Wijst op flats in Haren die verhuurd worden door MVGM. Deze flats hebben een zeer laag energielabel. Mensen betalen vaak veel, krijgen geen huurtoeslag, hebben hoge energiekosten en komen net niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Wat valt hieraan te doen?
- Vraagt waarom er geen nieuwe opgravingsvergunning is aangevraagd. Komt deze er alsnog of vindt het college het handiger afhankelijk te zijn van derden, zeker bij ad-hoc zaken?

Dhr. Schilder (Student en Stad):

- Complimenteert het college met de inzet om het chronisch gebrek aan woningen onder alle lagen van de bevolking terug te dringen.
- Ziet graag dat het fantastische festivalterrein op het Suikerfabriekterrein ook na 2030 behouden blijft. De locatie is mooi centraal en Groningen is de jongste stad van Nederland.
- Vindt het goed in te spelen op de behoefte aan meer zelfstandige woonruimte onder studenten, maar waarschuwt niet nu nog meer bestaande kamers om te zetten in studio's of appartementen. Beter is het te wachten tot de chronische tekorten zijn teruggedrongen.
- Juicht altijd toe wanneer de gemeente meer bedrijven en studenten aan wil trekken middels promotie, maar vraagt zich af hoe goed dat idee is nu de tekorten aan woonruimte zo groot zijn, zeker in september. Het zou goed zijn potentiële studenten hierop te attenderen.
- Is blij dat het college waardering heeft voor WIJS en roept op eindelijk over te gaan tot structurele financiering, zodat WIJS niet langer in financiële onzekerheid hoeft te zitten.
- Steunt het geweldige initiatief particulieren te ondersteunen bij verduurzaming van hun woning.
- Hekelt wel dat huurbazen hier misbruik van maken en hogere prijzen vragen voor een zogenaamd verduurzaamde studentenwoning. Studenten weten vaak niet waarom het energielabel en de huurprijs hoger zijn geworden. Wat zou de gemeente hiertegen kunnen doen?
- Sluit aan bij GroenLinks wat betreft verduurzaming van studentenkamers en het voorkomen van gesjoemel met energie-indexen.

Dhr. Mellies (100% Groningen):

- Is trots op de aanzuigende werking van de stad en vindt het programma spijkers met koppen slaan.
- Ziet ook dat de huurprijzen onder druk staan en dat de staat van veel panden te wensen overlaat.
- Hoopt dat meer aanbod leidt tot meer concurrentie en bereidheid woningen op niveau te brengen.

- Sluit aan bij de woordvoering van GroenLinks.
- Heeft gepleit voor een Zernike Campus, zodat internationals ver vooraf duidelijkheid hebben over hun verblijf. In andere universiteitssteden is dat beter geregeld.
- Ziet dat lange wachtlijsten voor betaalbare woonruimte ervoor zorgen dat studenten na afloop van hun studie lang blijven hangen. Hopelijk leidt de trend van minder studenten, minder jongeren op kamers en plannen voor startershuisvesting tot verbetering.
- Steunt uitbreiding en verduurzaming en vindt nieuwe ontwikkellocaties een logische stap.
- Hoopt dat meer spreiding verkeersdruk verlicht. Twintig minuten fietsen valt best mee en dan kom je al tot in Haren.
- Vraagt of en hoe het college de aanbevelingen overneemt uit het rapport Woningverbetering bij huishoudens met een smalle beurs. Vaak kunnen mensen niet goed inschatten of ze de hogere huur terug gaan verdienen door de lagere energiekosten.
- Is benieuwd hoe particuliere verhuurders gestimuleerd kunnen worden woningen te verduurzamen.
- Vindt het een spannende tijd en is benieuwd naar het straatbeeld van morgen.

Korte schorsing

Wethouder Van der Schaaf:

- Dankt de commissie voor alle bijdragen en de SP voor het interessante voorstel.
- Concludeert dat de urgentie van de bouwopgave breed gedragen wordt.
- Constateert dat de gemeente er aardig in slaagt flink veel woningen bij te bouwen, maar nog niet genoeg om te voorzien in de enorme vraag.
- Ziet dat de wachttijden daardoor lang zijn, dat er in september een piek is voor studenten, dat prijzen relatief te hoog zijn en dat er speelruimte ontstaat voor verhuurders met minder goede bedoelingen. Niet iedereen die dat wil kan in de gemeente wonen of tegen eerlijke prijzen.
- Blijft zich inspannen te zorgen voor voldoende woningen, zodat niet alleen sprake is van een woningmarkt, maar ook van volkshuisvesting.
- Beamt dat wijkvernieuwing alleen nooit voldoende is om mensen echt te laten samenleven, maar wel een basis om dat mogelijk te maken. Groningen is daar goed in en kent daardoor geen klassieke achterstandswijken. Het is belangrijk daaraan te blijven werken door permanent in woonkwaliteit te investeren. Er zijn genoeg woningen en gebieden die om aandacht en investeringen vragen.
- Streeft naar compacte uitbreiding en dus geen nieuwe uitbreidingsgebieden. In Meerstad en binnenkort De Held-III kan gebouwd worden.
- Wil de groene gebieden rond de dorpen en de stad koesteren vanwege landschappelijke kwaliteiten en om de leefkwaliteit te vergroten doordat mensen groen kunnen blijven ervaren.
- Lijkt het goed in de Woonvisie meer aandacht te besteden aan ouderenhuisvesting.
- Denkt dat veel ouderen wel willen verhuizen, maar wel binnen hun vertrouwde omgeving.
- Wijst op het mooie voorbeeld van patrimonium die in Beijum deze week een complex voor senioren uit de wijk opende. Zo bleven zij in hun vertrouwde wijk en kregen gezinnen een kans hun voormalige eengezinswoningen te betrekken. Dit verdient navolging.
- Vindt de Knarrenhof en het Ebbingehofje mooie voorbeelden van bewonersinitiatieven. Het is logisch dat zij het lastiger hebben dan professionele marktpartijen en corporaties om de ontwikkeling van de grond te krijgen en ook dat verdient aandacht in de Woonvisie. De gemeente ondersteunt daarom dergelijke initiatieven.
- Noemt de hub in Haren een mooi voorbeeld van samenwerking tussen de voormalige gemeenten.
- Zal binnenkort nader komen te spreken met de commissie over de maatregelen die genomen worden in voorbereiding op de piek aan studenten in augustus en september. Op lange termijn is het zaak te zorgen voor voldoende goede huisvesting voor alle studenten die hier willen wonen.
- Ziet short stay echt als een uitzondering en streeft zoveel mogelijk naar reguliere bewoning. Het kan een uitkomst zijn waar bewoning anders niet mogelijk is, zoals op het Suikerfabriekterrein, of om bijzondere woonconcepten mogelijk te maken, zoals het Student Hotel.
- Vult aan dat SSH bij short stay als eis hanteert dat de positie van studenten wat betreft huurprijzen en rechten niet aangetast mag worden.

- Wil het zeer terughoudende beleid ten aanzien van onttrekkingsvergunningen voortzetten, omdat het stevige bouwprogramma voldoende voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar jongerenhuisvesting en ook om het evenwicht in wijken niet te verstoren.
- Becijfert dat het beleid heeft geleid tot een afname van tachtig tot honderd kamers, dat in aantal ruimschoots overtroffen wordt door het forse bouwprogramma dat door blijft gaan.
- Beamt dat pas afgestudeerden het lastig kunnen hebben doordat zij soms nog minder te besteden hebben dan als student. Een gezonde woningmarkt is van belang en ook de rol van corporaties. Jongerenhuisvesting is lang als verdienmodel gezien, maar is ook een vorm van sociale huisvesting.
- Lijkt het goed om bij de prestatieafspraken kritisch te kijken in hoeverre het niveau van huren aansluit op de doelgroep en daar mogelijk conclusies aan te verbinden.
- Wil minimaal dat het aantal gezinnen in de gemeente gelijk blijft. Traditioneel stichten mensen in de stad een gezin en vliegen ze daarna deels uit naar de Regio Groningen-Assen. Er moet echter wel gelegenheid zijn voor gezinnen om in de stad te (blijven) wonen als zij dat willen.
- Vindt het mooi hoe de Regio Groningen-Assen samenwerkt in plaats van concurreert en zo een palet aan woonmilieus weet aan te bieden.
- Legt uit dat de gemeente gesjoemel met energie-indexen lastig aan kan pakken. Het openbaar maken van de prestatieadviezen zou enorm helpen, omdat bewoners dan zelf ook kunnen controleren. Het college pleit hiervoor bij het ministerie.
- Zegt toe dit punt mee te nemen als vorm van ongewenst verhuurdersgedrag in de verhuurdersvergunning.
- Kan geen algemene oplossing geven voor beheersovernames. Het beleid is net ingevoerd en nu moeten er handhavingspraktijk en jurisprudentie gaan ontstaan.
- Heeft de voorkeur om door te gaan met het ingezette situationele grondbeleid en niet ouderwets aan het kopen te slaan. Er zijn geen concrete aanleidingen voor, terwijl de risico's daarvan groot zijn.
- Zal af en toe een aankoop presenteren, zoals onlangs vertrouwelijk is gedaan, vanuit strategische overwegingen, om Next City te kunnen faciliteren.
- Wijst erop dat het risico van 80 miljoen euro zal afnemen wanneer gronden in ontwikkeling zullen komen, zoals op het Suikerfabriekterrein.
- Merkt op dat het SIF een bredere doelstelling heeft dan alleen woningbouw faciliteren, namelijk de totale ruimtelijk-economische ontwikkeling van de gemeente. Groen is daar soms een essentieel onderdeel van, ook bij het Suikerfabriekterrein. Groen moet een relatie hebben met de ontwikkeling.
- Legt uit dat het vorige college in 2014 besloot tot het besteden van vrijval uit de voorloper van het SIF (ISV) aan gebiedsgericht werken, toen er grote behoefte aan was en er weinig werd ontwikkeld.
- Benadrukt dat het SIF niet op slot zit. De raad en het college kunnen naar goedgevoelen vrijval besteden en beschikken over de gelden.
- Zal wethouder Broeksma de bedragen voor energieneutraal bouwen op p.203 laten preciseren.
- Kan als gemeente moeilijk de hoogte van huren controleren, omdat het geen openbare gegevens betreft. Met GSB zijn huurderssteunpunten ingericht, zodat mensen ook op een vertrouwde manier meldingen kunnen doen van ongewenst verhuurdersgedrag.
- Zal regelmatig rapporteren over de 30% sociale huur in de rapportages over het meerjarenprogramma Wonen en natuurlijk bij de rekening.
- Legt uit dat het afhankelijk is van het plan en de financiële mogelijkheden of per keer 30% gehaald wordt. Ook kan het in bestemmingsplannen worden vastgelegd, eventueel ook voor gebieden waar de gemeente geen grondbezit heeft, om te zorgen dat ook marktpartijen sociaal bouwen.
- Zal in het kader van de monitor Jongerenhuisvesting rapporteren over Kamers in de lift.
- Reageert op D66 dat niet sprake is van een nieuw stedelijk fonds op p.183, maar van het oude.
- Werkt aan een oplossing om het terecht geloofde WIJS meer zekerheid te bieden.
- Is ervan overtuigd dat de enige manier om klimaatarmoede te voorkomen, verduurzaming is. Juist arme mensen zullen zonder het stimuleren van verduurzaming getroffen worden door stijgende prijzen voor steeds schaarsere fossiele energie, zeker bij stijgend energieverbruik.
- Hanteert als uitgangspunt bij sociale huurwoningen dat de totale woonlasten (huur+energie) na renovatie niet hoger mogen zijn en het liefst lager, zeker op lange termijn.
- Noemt de eis die vaak geldt voor renovatie dat 70% van de huurders akkoord is.

- Wijst erop dat decennialang huizen gebouwd zijn waar de helft van de warmte uit vliegt. Dat kan men zich nu niet meer permitteren.
- Deelt wel de overtuiging van de PVV dat de lasten van verduurzaming eerlijk verdeeld moeten worden.
- Zal in de woonvisie aandacht besteden aan recreatiewoningen en woonwagens en hoe daarmee om te gaan. Binnenkort volgt een toer langs bijzondere woonvormen. Er is beleid voor.
- Heeft besloten dat het efficiënter en goedkoper is om geen archeologische vergunning aan te vragen, maar te kiezen voor inhuur.
- Antwoordt dat er volgende week een bijeenkomst plaatsvindt met bewoners, gebruikers en ondernemers van het winkelcentrum aan het Van Lennepplein.
- Stelt dat het festivalterrein op het Suikerfabriekterrein veel meer is dan een festivalterrein. Alle contracten houden per 2030 op. Wel kunnen elementen meegenomen worden naar de definitieve situatie.
- Legt uit dat kleinere locaties niet meegerekend zijn in de beoogde plancapaciteit. Vaak gaat het om inbreidingsgebieden. De verwachting is dat er voldoende plancapaciteit zal zijn voor de genoemde 20.000 woningen, wat niet wil zeggen dat ze per 2030 allemaal gerealiseerd zullen zijn. De gemeente bouwt zelf geen woningen.
- Vult aan dat het gebieden betreft die de gemeente ontwikkelt (Suikerfabriek, Meerstad), gebieden waar samengewerkt wordt met marktpartijen (Stadshavens) en gebieden die volledig door marktpartijen of corporaties gerealiseerd worden. Dat is nog deels onbekend en moet nog blijken.
- Zal met de raad komen te spreken in het geval de vraag zich veel sneller ontwikkelt dan verwacht. De overtuiging is dat er met alle genoemde locaties en individuele projecten genoeg plancapaciteit is om in de woonbehoefte te voorzien.
- Heeft op dit moment weinig instrumenten om verduurzaming van de particuliere huurvoorraad, waaronder studentenkamers, af te dwingen, en lift mee op Groningen woont slim.
- Kan zich voorstellen dat het Klimaatakkoord de gemeente een breder pakket aan instrumenten aanreikt; tegen die tijd zal dat dan besproken worden.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 18.46 uur.