

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 5 juni 2019
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 18.42 uur

Aanwezig: K.S. van Doesen (voorzitter, D66), GroenLinks: M. van der Glas, A.M.M. Schoutens, J. Sietsma; PvdA: M. van der Laan, H.E.H. Niejenhuis; D66: B.N. Benjamins B1, S. Claassen B3, A.M. Hilbers B2; SP: J.P. Dijk; VVD: E. Akkerman, W.J. Spoelstra; ChristenUnie: P. Rebergen; Partij voor de Dieren: W. Pechler B3, K. de Wrede; CDA: H.P. Ubbens; 100% Groningen: D. Mellies; Stad en Ommeland: M.J. Sloot; Student en Stad: J. van Deelen; PVV: D. Ram

Namens de griffie: A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: wethouder R. van der Schaaf

Insprekers: de dames Van Barneveld (namens bestuur Noaberhof Groningen), Kiki (op persoonlijke titel), Kuilder (namens Lutje Westpark i.o.)

Verslag: J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

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:

- Meldt dat naar aanleiding van een motie bij de begroting 2018 het gelukt is structureler bij te dragen aan WIJS binnen de budgettaire kaders door vanuit Stichting WIJ een projectleider sociaal domein toe te wijzen. Dit biedt WIJS meer continuïteit en WIJ meer slagkracht. Het sluit goed aan bij gebiedsgericht werken. Het eigen gezicht blijft behouden.

A.2. Vaststelling verslagen commissie Ruimte en Wonen 8 en 15 mei 2019

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. Bestemmingsplan Theda Mansholt (zienswijze) (raadsvoorstel 25-4-2019)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 juni 2019.

A.5.b. Reitdiepzone kredietaanvraag MER en coördinatiebesluit (raadsvoorstel 16-5-2019)

Mw. Kiki (inspreker op persoonlijke titel):

- Richt zich tot mede-Stadgers, omdat de raad vanochtend niet luisterde naar haar inspraak.
- Heeft nog nooit meegemaakt dat bezwaar- en beroepsprocedures van bestemmingsplan en aanvraag bouwvergunning gelijktijdig plaatsvonden en noemt dit het kielhalen van de procedure.
- Verbaast zich erover dat het college in het document van 7 februari 2018 stelt dat planschade nauwelijks voorkomt en vaak niet om hoge bedragen gaat.
- Roept Stadgers op vergoeding van planschade aan te vragen en zich niks aan te trekken van het college.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 juni 2019.

A.5.c. Vaststelling uitwerkingsplannen Groenewei en De Zeilen fase 1 (raadsvoorstel 22-5-2019)
Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 juni 2019.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.

A.7. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Vastgoednota (wensen en bedenkingen) (collegebrief 16-5-2019)

Dhr. Ram (PVV):

- Pleit voor terughoudendheid als het gaat om het beleggen in vastgoed.
- Roept op een toets uit te voeren voor het aankopen van vastgoed of het gemeentelijk belang ermee gediend is, zijnde de primaire taken zoals wettelijk vastgelegd. Valt het daarbuiten, dan moet dat nader gemotiveerd worden. Zo is de duurzaamheidsopgave geen primaire gemeentelijke taak.
- Vindt dat een tweede spelregel zou moeten zijn dat de financiële risico's van een investering bekeken moeten worden.

Mw. Akkerman (VVD):

- Ziet de voordelen van effectiever en efficiënter aan de slag te gaan.
- Vindt het een interessante vraag of er ook vastgoed is dat kan worden afgestoten.
- Pleit ervoor het instrument uit Haren in de hele gemeente toe te passen, waarbij vastgoed na een schouw in drie categorieën wordt ingedeeld: te behouden, nader te onderzoeken en af te stoten.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vindt het een goede stap die de mogelijkheid biedt onderhoud beter aan te pakken en zuiverder te sturen met uitgaven.
- Ziet graag ook een strategische nota Onderwijshuisvesting waarin de gemeente stuurt op het tegengaan van sociaal-economische segregatie. In tegenstelling tot spelregel twee zou de gemeente daar wel degelijk de regie moeten nemen.
- Begrijpt dat vastgoed geen doel op zich is, maar roept op ook niet te bescheiden te zijn en zoveel mogelijk af te stoten. Huren is vaak duurder dan kopen.
- Ziet uit naar de inhoudelijke ambities en rapportages.

Dhr. Sietsma (GroenLinks):

- Is op zich blij met de nota, waardoor beheer, onderhoud en eigendom uniformer kunnen worden.
- Ziet in spelregels 5 en 10 over herbestemming/verkoop van leegstaande panden en marktconforme contracten een verzakelijking die er mogelijk toe zou kunnen leiden dat er weinig ruimte overblijft voor tijdelijk gebruik door kleine partijen, creatieve bedrijven en groepen inwoners. Dat is wel de smeerolie van de samenleving.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Ziet graag een hoger streven dan het instandhouden van niveau 3 wat betreft de NEN-norm.

Mw. Sloot (Stad en Ommeland):

- Leest dat bijzondere wensen uit de algemene middelen gedekt moeten worden. Vloeien de opbrengsten daar dan ook naartoe?
- Heeft begrepen dat een raadsbesluit in 2014 bepaalde dat alle verhuur van onroerend goed vrijgesteld zou zijn van bescherming van de Wet Markt en Overheid. Klopt dat?

De voorzitter:

- Roept op technische vragen ambtelijk te stellen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Sluit aan bij Partij voor de Dieren wat betreft onderhoud en bij VVD wat betreft eventueel afstoten.
- Begrijpt niet waarom er nog steeds geen goede definitie is van kostprijsdekkende huur.
- Is benieuwd of het beleid ten opzichte van de Wet Markt en Overheid nu gaat veranderen. Gaat de gemeente marktconforme huren rekenen aan organisaties die direct concurreren met marktpartijen?

Wethouder Van der Schaaf:

- Vindt de nota een belangrijke stap in het professionaliseren van het Vastgoedbedrijf. Vastgoed moet

beleidsdoelstellingen dienen en is geen doel op zich. Het grondbeleid leent zich er meer voor om grip te houden op de markt.

- Legt uit dat de professionaliteit en kennis van het Vastgoedbedrijf, zowel financieel, technisch als juridisch, moeten zorgen voor goede, adequate huisvesting en een efficiënte omgang met middelen. Dat is een grote slag ten opzichte van de versnippering uit het verleden over verschillende diensten.
- Hecht veel waarde aan kostprijsdekkende huur. In de praktijk is het lastiger dan het lijkt, omdat het op verschillende manieren berekend kan worden, zeker met zo'n grote portefeuille. Dit gaat de komende tijd wel gebeuren als onderdeel van de professionaliseringsslag.
- Is het met GroenLinks eens dat tijdelijke initiatieven vaak sjeu geven aan de gemeente of beter uitpakken dan eerst gedacht.
- Legt uit dat een groot deel van het tijdelijk gebruik strategisch vastgoed betreft dat vanuit het Grondbedrijf wordt georganiseerd. Vaak gaat het om herontwikkeling.
- Is het voor het overige principieel eens met het CDA dat het zuiverder is inzichtelijk te maken hoeveel gemeenschapsgeld er naar initiatieven en organisaties toegaat. Het is beter eventuele financiering vanuit inhoudelijke programma's te doen en niet indirect vanuit het Vastgoedbedrijf.
- Zal schriftelijk precies uitleggen hoe het technisch zit met de Wet Markt en overheid.
- Heeft ook los van de wet niet de wens of bedoeling als belegger op te treden. Het denken in termen van verdienen aan ontwikkelingen past eerder bij het Grondbedrijf, niet bij het Vastgoedbedrijf.
- Antwoordt dat de gemeente opdrachtgever blijft van onderwijshuisvesting via het IHP. Het punt van het tegengaan van segregatie heeft de aandacht, ook vanuit het coalitieakkoord.
- Neemt niet letterlijk het model uit Haren over in de hele gemeente, maar is vanuit het Vastgoedbedrijf continu bezig te beoordelen of bezit of huur verstandiger is, ook met het oog op risicobeheersing en beschikbaarheid. Het in bezit houden van vastgoed is geen doel.
- Zegt toe een sessie te organiseren in het najaar om inzicht te geven in het gemeentelijk bezit en hoe het Vastgoedbedrijf daarmee omgaat.
- Licht toe dat de NEN-norm over het gemiddelde onderhoudsniveau gaat. De Gresco is het belangrijkste instrument wat betreft duurzaamheid.
- Lijkt het onverstandig de NEN-normering te verhogen omwille van duurzaamheid, omdat het ook op andere terreinen een hoger onderhoudsniveau vraagt en veel middelen zal vergen. Een hoger niveau heeft vooral te maken met uitstraling, vandaar dat het stadhuis en het Groninger Museum vanwege de representatieve functie een hogere norm hebben.
- Antwoordt dat bijzondere wensen te vergelijken zijn met een extra kamer aanbouwen bij een huis. Er zal apart dekking voor gevonden moeten worden.

De voorzitter:

- Constateert dat de commissie behoefte heeft aan de genoemde sessie over gemeentelijk bezit.

B.2. Uitgangspuntennotitie actualisatie woonvisie Wensen en bedenkingen (collegebrief 16-5-2019)

Mw. Barneveld (inspreker namens bestuur Noaberhof Groningen):

- Is al zeven jaar bezig met de landelijke stichting Knarrenhof om een Noaberhof te realiseren.
- Heeft een brief geschreven aan fractievoorzitters, raadscommissies en wethouders en heeft inmiddels al een aantal goede gesprekken gevoerd.
- Wijst erop dat een Noaberhof aansluit bij meerdere uitgangspunten, zoals 2.4 (nieuwe ontwikkelingsvormen, zoals ouderenhuisvesting al dan niet collectief), 3.4 (wonen en zorg) en 4 (energietransitie) in verband met duurzame woningen.
- Spreekt namens driehonderd leden, allemaal vijftigplussers, die graag in een hofje willen wonen vanwege de meerwaarde van het omzien naar elkaar. Er is behoefte aan meerdere Noaberhofjes.
- Is een maatschappelijke onderneming en denkt aan 70% koop en 30% sociale huur om de stichtingskosten en gemeenschappelijke ruimten te kunnen dragen.
- Is daarmee ook afhankelijk van de grondprijs en hoopt dat toekomstige bewoners zich geen zorgen hoeven te maken over stijgende woonlasten, zoals bewoners van de Leyhoeve.
- Kon helaas niet ingaan op het aanbod van een paar jaar geleden om 11 woningen te bouwen, omdat de ondergrens op 25 woningen ligt in verband met betaalbaarheid en noaberschap.
- Denkt aan een locatie van 3200 vierkante meter voor laagbouw of 1500 vierkante meter hoogbouw.
- Heeft de steun van het kabinet. Minister Hugo de Jonge heeft een beroep gedaan op gemeentes locaties beschikbaar te stellen en een convenant getekend met banken voor hypotheekverstrekking.

- Wijst erop dat Zwolle de Knarrenhof op de kaart heeft gezet en hoopt dat Groningen hetzelfde zal doen voor Noaberhof met een passende, betaalbare locatie.

Dhr. Dijk (SP):

- Loopt de vragen in de nota langs. Kan het college een overzicht en een visie geven op het her en der toevoegen of juist weghalen van woningen in dorpen? In hoeverre speelt krimp?
- Vindt dat de gemeente flink in moet grijpen. Het is geen markt, maar volkshuisvesting.
- Wijst op het voorstel in de Tweede Kamer een noodstop in te voeren om particuliere huurstijgingen af te remmen. Wil het college zo snel mogelijk een noodstop invoeren in het centrum en de schilwijken? Vooral mensen die net niet in aanmerking komen voor sociale huur hebben het zwaar.
- Ziet problemen met urgentie, vooral bij gezinnen en moeders met kinderen. Woonruimteverdeling is aan herziening toe en zou in de raadscommissie besproken moeten worden.
- Is groot voorstander van gericht toewijzen gezien de schaarste. Het komt voor dat een of twee personen in een gezinswoning zitten.
- Vindt dat corporaties mogen bouwen boven de sociale huurgrens tot 900 euro en ook goedkopere koop, maar dan wel kleinere wooneenheden.
- Ziet goede voorbeelden van gemengd bouwen, maar ook slechte, zoals in Paddepoel-Zuid. Het zuidelijk deel is fraaie koop en het noordelijk deel alleen sociale huur met veel schimmelproblemen.
- Is voor het huisvesten van jongeren op Zernike.
- Vindt niet dat het nodig is te kiezen tussen nieuwbouw, doorstroming of verduurzaming. De gemeente kan woningbouwcorporaties ontlasten en democratische controle op energie vergroten door zonnepanelen op corporatiewoningen te plaatsen.
- Gaat in gesprek met Noaberhof. Het sluit goed aan bij het SP-voorstel van een zorgbuurthuis.
- Is niet zo'n voorstander van flexibele woonvormen. Short stay beperkt zekerheden van huurders. AirBnB kan beter verboden worden zodra er geen belasting wordt betaald.
- Denkt dat niemand tegen duurzame woningen is en komt nog te veel tegen dat mensen in schimmelwoningen met hoge energierekeningen wonen. Beter dan streven naar nul op de meter is het aanpakken van de meest energievervlindende woningen zodat kinderen gezond kunnen slapen.
- Ziet graag collectievere verduurzaming, bijvoorbeeld op straatniveau.
- Leest over het vervolg met een kick-off, een woontoer en Let's Gro. Het is niet nodig problemen op te halen, die zijn bekend. Beter is het de woningmarkt te breken en volkshuisvesting te herstellen.
- Vindt huurdersorganisaties van goede wil, maar onvoldoende in staat tegenwicht te bieden aan de grote corporaties. Huurdersreferenda kunnen een belangrijke aanvulling zijn.

Dhr. Nijenhuis (PvdA):

- Sluit op hoofdlijnen aan bij de SP.
- Zal een schriftelijke reactie nasturen.
- Juicht toe dat het college grip heeft en houdt op de woningmarkt met instrumenten als woonplicht voor nieuwbouw, de doelgroepverordening en de ambitie van 30% sociale huur.
- Ziet graag een grotere rol van corporaties om ook middeldure huur en koop te realiseren. College en corporaties zouden daar de randen van de wet wel mogen opzoeken.
- Vindt dat woningen aan dorpen moeten kunnen worden toegevoegd, maar wel passend bij de kwalitatieve vraag. In Ten Post lijkt er meer behoefte aan goedkope koop dan sociale huur.
- Is groot voorstander van verduurzaming van de voorraad, ook omdat het woonlasten stabiliseert. Fossiele brandstoffen vervuilen en worden schaarser, waardoor de prijs waarschijnlijk zal stijgen.
- Oppert de Gresco uit te breiden naar de particuliere en woningbouwcorporatievoorraad, aangezien veel mensen de initiële investeringen niet kunnen financieren. Het bevordert duurzaamheid en doet de woonlasten dalen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Verzoekt onderzoeken naar woonbehoeften en woonlasten toe te sturen.
- Leest de constatering dat de groep 75-plussers 80% zal groeien de komende jaren, maar mist specifiek beleid. Noaberhof zou hier heel geschikt voor zijn. Moet hier niet extra inzet op gepleegd worden, net zoals in het verleden bij jongerenhuisvesting?
- Is voor het toevoegen van woningen aan dorpen, maar wel vanuit de behoefte van de dorpen zelf.
- Is niet tegen strategische lokale inzet van sturingsinstrumenten, zelfs woonplicht, maar wil goed oog houden voor de effecten omdat er nog weinig ervaringen mee zijn.
- Zou het heel goed vinden wanneer corporaties zich ook inzetten voor andere woonvormen zoals

middenhuur.

- Deelt het beeld van de SP dat de gemeente moeite heeft met de ongedeelde stad. Er is herstructurering, maar in de praktijk blijft er sprake van gescheiden werelden, zoals in Paddepoel-Zuid en Cortingborg. Er is meer voor nodig dan het fysiek toevoegen van woningen, maar dat komt wellicht terug in de wijkvernieuwingsplannen.
- Sluit wat betreft jongerenhuisvesting aan bij de SP en denkt dat er wel behoefte aan is op Zernike.
- Kiest bij sociale woningvoorraad de volgende prioritering: nieuwbouw, doorstroming en verduurzaming.
- Heeft vaker aandacht gevraagd voor bijzondere doelgroepen en denkt dat er meer behoefte is aan permanente locaties, al zullen daar wel marktconforme prijzen voor grond of grondgebruik moeten worden betaald.
- Vindt niet dat verduurzaming bij particulieren in de Woonvisie hoeft te staan, dat komt in de wijkplannen.

Mw. Hilbers (D66):

- Wil dat iedereen een betaalbare en passende woning kan vinden met een openbare ruimte die in balans blijft met het woonaanbod en meer ruimte voor groen, spelen en sporten.
- Ziet graag meer aanbod om de krapte op te lossen en een focus op doorstroming naar de vrije markt in de prijsklasse net boven sociale huur. Dit helpt studenten vast te houden en starters kansen te bieden.
- Vindt dat niet alleen in het hoogste segment sociale huur gebouwd moet worden. Sociale huur is primair bedoeld voor mensen die anders geen betaalbare woning kunnen vinden.
- Pleit voor nauwe samenspraak met de afdeling Mobiliteit, omdat het succes van een woongebied sterk samenhangt met goede ontsluiting. Dat kan beter uitgewerkt worden.
- Is positief over het onderzoeken van instrumenten en maatregelen en het pakken van meer regie.

Mw. Schoutens (GroenLinks):

- Is positief over het proces en hecht eraan dat inwoners mee kunnen denken over hun eigen woonomgeving.
- Vindt het toevoegen van woningen in dorpen een goede optie wanneer daar behoefte aan is en het demografisch gezien wijs is.
- Steunt de beleidslijn het landelijk gebied te ontzien en in te zetten op invullocaties, ongebruikte bouwplaatsen, groundfieldlocaties, het omzetten van winkel- en industrieruimte en sloop en nieuwbouw met het oog op aardbevingsbestendig en energieneutraal bouwen.
- Vindt instrumenten als een doelgroepenverordening en woonplicht interessant om kwetsbare groepen te helpen, maar de effectiviteit en de juridische consequenties moeten goed onderzocht worden.
- Ziet in de eerste plaats de noodzaak flink bij te bouwen vanwege het algemene woningtekort.
- Pleit voor meer evenwicht op buurt- en wijkniveau tussen sociale en middenhuur en koop door in de noordelijke wijken meer koop toe te voegen en in de zuidelijke meer sociale huur.
- Is voor een evenwicht tussen duurzame nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande sociale huurvoorraad. Slecht geïsoleerde woningen moeten voorrang krijgen met oog voor de totale woonlasten.
- Wil met voorlichting gedragsveranderingen teweegbrengen, bijvoorbeeld door de inzet van energiecoaches uit te breiden en ook particulieren te informeren over Warmtenet, schone energie en energiebesparing.
- Lijkt het goed verduurzaming integraal aan te pakken in gemengde wijken door particulieren mee te laten profiteren van collectieve schaalvoordelen.
- Merkt op dat er voldoende ruimte moet zijn voor alternatieve woonvormen.
- Wil aandacht voor natuurinclusief bouwen en verbouwen met een grote rol voor corporaties.

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Constaneert dat veel besproken punten overwegend betrekking hebben op de stad.
- Vindt dat er voor iedereen een geschikte woning te vinden moet zijn. De urgentie om te bouwen is groot.
- Pleit bij dorpen voornamelijk voor inbreiding om het groene karakter te behouden, met als uitzondering nieuwbouw in verband met de versterkingsopgave.
- Wijst erop dat bijbouwen beter perspectief biedt met meer aanbod en zakkende prijzen.

- Is niet voor het stringent vastleggen van aantallen woningen voor specifieke doelgroepen per locatie. Dit beperkt de keuzevrijheid. De planeconomie en democratisering van de SP leggen de markt lam.
- Vindt wel dat nieuwe woonvormen en initiatieven serieus overwogen dienen te worden.
- Is voor hoogwaardige kwaliteit van de voorraad sociale huurwoningen, niet voor het alsmear toevoegen van aantallen. Een sociale huurwoning is bedoeld voor wie dat echt nodig heeft en als middel op weg naar een eigen koop- of huurwoning. Het bouwen van goedkope huur en koop biedt perspectief en doorstroming.

Dhr. Rebergen (ChristenUnie):

- Vindt ook dat er flink gebouwd moet worden, met name voor genoemde doelgroepen.
- Vraagt of de regionale afspraken over te bouwen woningen in Haren en Ten Boer mogelijkheden bieden de druk op de woningmarkt in de stad te verlagen.
- Vindt dat er woningen gebouwd moeten kunnen worden in dorpen als er vraag naar is, met name voor gezinnen.
- Is tegen het alles willen regelen met verregaande maatregelen, wel om kaders te stellen en goed zicht te hebben. Het actualiseren van toewijzingsregels is voldoende wat betreft sociale huurwoningen.
- Vindt dat er voor jongeren betaalbare alternatieven moeten zijn om naar door te stromen.
- Onderschrijft het belang van nieuwe ontwikkelingen en denkt aan generatiewoningen, levensloopbestendige woningen en initiatieven als Noaberhof.
- Vindt dat corporaties zich op hun kerntaak moeten richten van betaalbare huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. De middencategorie moet wel gestimuleerd worden.
- Is positief over verbindingen tussen doelgroepen, zoals het huisvesten van studenten bij ouderen.
- Wil dat wijken meer gemengd worden. Diversiteit draagt bij aan leefbaarheid.
- Pleit voor een betere spreiding van sociale huur over de gemeente, maar vraagt zich af of dit bijdraagt aan het wegwerken van wachtlijsten of juist niet.
- Hoort graag welke onzekerheden er concreet zijn bij de ambitie van 30% sociale huur.
- Lijkt bouwen de belangrijkste optie bij sociale huurwoningen, maar ziet ook graag aandacht voor doorstroming en verbetering/verduurzaming.
- Ziet mogelijkheden voor jongerenhuisvesting op Zernike, maar het moet bedrijven niet belemmeren.
- Vraagt zich af waar jongeren heen moeten na afloop van een campusjongerencontract.
- Vindt dat huurders profijt moeten hebben van verduurzaming doordat hun woonlasten dalen.
- Hecht aan het informeren van particulieren over de mogelijkheden van de energietransitie, zodat ze weten wat zij aan hun huis kunnen doen en welke regelingen er zijn.

Dhr. Mellies (100% Groningen):

- Is behoorlijk tevreden over de Woonvisie en de benoemde thema's en dilemma's.
- Onderschrijft het belang van betaalbaarheid en informatie bij verduurzaming.
- Noemt als geschikt voorbeeld hoe wijkteams in Paddepoel en Selwerd bij minimagezinnen langsgaan om eenvoudige energiebesparende oplossingen te vinden.
- Vindt niet dat verduurzaming voor huurders een gok moet zijn doordat ze te kampen krijgen met veel extra huur. Het is belangrijk hen mee te krijgen.
- Vraagt zich af waar precies het knelpunt of beslistpunt ligt bij de drie mogelijke prioriteiten van nieuwbouw, doorstroming en verbetering van de sociale huurvoorraad.
- Vindt dat grote duurzaamheidsprojecten als Warmtenet uitbreiding niet in de weg zouden mogen zitten. Voor het overige komt veel verduurzaming voor rekening van particulieren of huurders.
- Is voor betere spreiding van sociale huur over de stad, maar dat mag nooit ten koste gaan van bouw.

Mw. Sloot (Stad en Ommeland):

- Is blij dat de visie in dit stadium gedeeld wordt en met de vervolgstappen in communicatie, waarbij de jeugd ook zoveel mogelijk betrokken moet worden.
- Sluit aan bij het CDA wat betreft de focus op senioren.
- Sluit aan bij SP wat betreft het versterken van de positie van huurders.
- Kan meegaan met inbreiding voor dorpen, maar alleen als het planologisch goed is ingepast en eerst overlegd wordt met inwoners voordat een plan wordt opgesteld.
- Heeft vaker gepleit voor een campus op Zernike, maar wel met alle mogelijke voorzieningen.
- Gaat graag de discussie aan over het actualiseren van het urgentiebeleid.
- Sluit voor het overige aan bij het CDA.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Complimenteert met de helderheid van het stuk en het meenemen van de commissie.
- Is niet op voorhand tegen meer woningen in dorpen, mits er geen natuur voor hoeft te wijken.
- Acht sociale woningbouw het meest urgent waar er afwegingen gemaakt moeten worden.
- Kan zich vinden in meer sturing, een rol voor corporaties in koop en middeldure huur, wijkvernieuwing en een discussie over urgentie.
- Is tegen een campus op Zernike. Studenten zouden verspreid door de stad moeten wonen.
- Is tegen een beleid dat de groei van het aantal studenten faciliteert.
- Legt de focus op het verbeteren van de bestaande sociale huurvoorraad.
- Is geen fan van AirBnB en shortstay, wel van bijzondere woonvormen, zoals Betonbos en Knarrenhof.
- Is voor verduurzaming en het informeren van inwoners met een focus op lagere woonlasten.
- Mist substantiële aandacht voor groen en natuur, terwijl dat essentieel is voor de woonkwaliteit.
- Ziet graag een collegevisie op natuurinclusief bouwen. Behoud van bestaand groen zou het uitgangspunt moeten zijn. Bomen zijn geen obstakels, maar assets.

Mw. Van Deelen (Student en Stad):

- Sluit grotendeels aan bij de VVD.
- Sluit aan bij ChristenUnie wat betreft woonvormen van ouderen en studenten.
- Is erg te spreken over de grote hoeveelheid nieuwbouw voor jongeren en studenten.
- Blijft vraagtekens zetten bij het niet toekennen van onttrekkingsvergunningen, zeker nu uit de rapportage van de Ombudsman is gebleken dat kamerverhuurders niet correct zijn geïnformeerd.
- Verzoekt het college eigenaren die voor 1 juli 2017 rechtmatig drie kamers verhuurden, alsnog de mogelijkheid te geven een onttrekkingsvergunning aan te vragen, zodat er niet nog meer studentenkamers en jongerenwoningen verloren gaan.

Dhr. Ram (PVV):

- Vindt een woonplicht veel te ver gaan. Er gelden al genoeg beperkingen.
- Lijkt het prima wanneer corporaties andere woonvormen aanbieden, zolang dat wel ten goede komt aan verbetering van sociale huurwoningen.
- Steunt het uitgangspunt van een ongedeelde gemeente, maar wel met oog voor verschillen op wijk- en dorpsniveau.
- Vindt het stimuleren van doorstroming een goede zaak. Wordt ook gekeken naar startersleningen?
- Is voor studentenhuisvesting in het Zernikegebied.
- Is niet tegen AirBnB, dat een positieve impuls kan geven aan inwoners, toerisme en economie. Natuurlijk moet er wel paal en perk aan gesteld worden als er veel klachten zijn in een straat, maar Amsterdamse toestanden vallen niet snel te verwachten.
- Kan zich voorstellen een uitzondering te maken voor AirBnB wat betreft toerismebelasting. Het wordt al onder box 2 belast via de aangifte.

Wethouder Van der Schaaf:

- Nodigt alle fracties van harte uit eventuele aanvullingen schriftelijk in te dienen.
- Startte bij het opstellen van de vorige Woonvisie van de voormalige gemeente Groningen ook met cruciale vragen. Natuurlijk zijn er veranderingen opgetreden, maar het proces kan korter en efficiënter omdat veel opvattingen over problemen en mogelijke oplossingen wel gedeeld worden en omdat de urgentie groot is.
- Stelt dat de woningmarkt, als het al een markt is, een imperfecte markt is. Er zijn veel ontwikkelingen waardoor de grip van de gemeente op betaalbaarheid en beschikbaarheid en van mensen op hun eigen woon- en leefomgeving beperkt te noemen is. De prijzen stijgen fors en ondanks maatregelen en het vele bouwen is er een groot tekort.
- Proeft breed draagvlak voor gemengde wijken en de opvatting dat stenen alleen niet voldoen om dat te bereiken, al verschillen de meningen over de mate en manieren van ingrijpen.
- Hoort ook veel draagvlak voor energietransitie en duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met wijkvernieuwing en -verbetering, waarbij de totale woonlasten aandachtspunt zijn.
- Denkt ook dat meer aandacht voor ouderen breed gedeeld wordt. Wellicht moet er wel een programma komen soortgelijk aan Bouwjong. Initiatieven als Noaberhof horen daarbij.
- Vindt dat de gemeente ruimte moet geven, ook op eigen locaties, voor alternatieve woonvormen en wooncoöperaties.
- Is ook voor het uitgaan van de behoefte in dorpen en tegelijkertijd om het realisme in te schatten,

zodat niet gebouwd wordt voor leegstand. Het dogma niet te bouwen in dorpen is niet zo nuttig, wel om de groene ruimten om compacte dorpen en stad te blijven koesteren.

- Geeft aan dat de particuliere verhuur met name in de stad historisch gegroeid is en de afgelopen jaren nog steeds toeneemt, waardoor de dempende werking van sociale huur en woningbezit op de woningmarkt aan het verdwijnen is.
- Stelt dat de mogelijkheden voor de gemeente om de particuliere huren te matigen nihil zijn. Een noodstop is een paardenmiddel. Het geniet de voorkeur meer grip op de betaalbaarheid te krijgen. Dat komt ook de doorstroming ten goede.
- Sluit aan bij elke beweging, inclusief de noodstop, die de grip van gemeenten op de particuliere huurmarkt vergroot en bemoeit zich daar actief mee.
- Beamt dat wat meer gereguleerde middenhuur belangrijk is in Groningen.
- Herinnert eraan dat de gemeente al flink wat doet voor bijzondere doelgroepen, zoals tiny houses. Er moet blijvend aandacht voor zijn, omdat de vraag groeit en het realiseren in de praktijk lastig blijkt.
- Lijkt het goed om bij de actualisatie en harmonisatie van de woonruimteverordening ook te spreken over de urgentieregeling.
- Antwoordt dat de startersleningen zijn afgeschaft, omdat het een echte crisismaatregel was, omdat lenen nu goedkoop kan en omdat de financiële mogelijkheden van de gemeente beperkt zijn.
- Komt niet met een aparte notitie over natuurinclusief bouwen, dat echt bij de Woonvisie hoort en net als groen een prominente plek heeft in Next City, onder dit college nog prominenter. Uitgangspunten zijn al jaren om groen zoveel mogelijk te sparen en mobiliteit te remmen door compact te bouwen en de woonomgeving groen en aantrekkelijk te maken en te ontwikkelen.
- Legt uit dat corporaties langjarige investeringen in duurzaamheid kunnen doen, waar dat voor particulieren inderdaad lastiger is. In het kader van het Klimaatakkoord onderzoekt het Rijk gebouwgebonden financiering, wat zou leiden tot een soort Gresco op woningniveau.
- Vindt het interessant om te kijken of Groningen hierin een voorloper zou kunnen worden, waarbij de gemeente wel afhankelijk is van de faciliteiten die het Rijk biedt om grote slagen te kunnen maken.
- Is benieuwd hoe gedacht wordt over campusjongerencontracten, maar heeft er ook twijfels bij vanwege het probleem waar jongeren daarna heen zouden moeten. Het zou echt een noodmaatregel zijn omdat de woningmarkt niet gezond genoeg is om voldoende ruimte te bieden.
- Heeft niet het idee dat aantallen te bouwen woningen voor dorpen, zoals afgesproken in de Regiovisie, nu het probleem of de oplossing zijn en verwacht geen substantieel effect op de woningmarkt in de stad, omdat het echt verschillende markten zijn.

B.3. Tiny Houses Westpark (collegebrief 15-5-2019)

Mw. Kuilder (inspreker namens Lutje Westpark i.o.):

- Sprak begin 2017 in om de commissie te overtuigen tiny houses toe te staan en was verheugd dat iedereen al overtuigd was.
- Heeft inmiddels met de gemeente overeenstemming over gezamenlijk gedragen uitgangspunten. Tijdens dat proces is door alle partijen veel geleerd en er zijn veel ideeën opgedaan.
- Is verheugd dat een duurzaamheidsoverleg rondom tiny houses in Westpark er al toe geleid heeft dat gebruikers en bewonersorganisaties zich actief inzetten voor meer natuur en avontuur in het park.
- Meldt dat er zich al meer dan zeshonderd belangstellenden hebben gemeld voor dertig kavels. Tiny Houses zijn geen overwaaiende rage, maar een veelgevraagde en noodzakelijke woonvorm.
- Ziet Lutje Westpark niet als een steeds te herhalen blauwdruk, want wonen in een publiek park brengt bijzondere verantwoordelijkheden met zich mee. Lutje Westpark heeft zich verbonden aan het verminderen van de CO₂-voetafdruk, het versterken van natuurwaarden en het uitdragen van wat wel en niet werkt tijdens open dagen.
- Verwacht dat het in de toekomst gemakkelijker en efficiënter zal zijn plekken voor tiny houses te realiseren gezien de opgedane ervaringen en de opstelling van minister Ollongren. Hopelijk blijft de gemeente bereid verdere mogelijkheden te ondersteunen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Had nooit bevroedt bij het indienen van het initiatiefvoorstel dat er zoveel interesse zou zijn.
- Complimenteert alle betrokken ambtenaren, de coöperatie en de studenten die mee hebben gewerkt. Er is positief meegedacht in mogelijkheden, eigenlijk de Omgevingswet avant la lettre.
- Ziet mogelijkheden om met corporaties na te denken om deze vorm van wonen ook toegankelijk te

maken voor mensen met een smallere beurs.

- Denkt niet meteen aan een park als locatie, maar ziet dat het versterken van groen in de omgeving hier juist een plus geeft.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Ziet de toegevoegde waarde van tijdelijke tiny houses in het Westpark en het stimuleren van nieuwe woonvormen.
- Begrijpt dat er grote vraag naar is, iedereen wil wel in een bungalow op de Grote Markt wonen, maar het legt wel een groot beslag op de openbare ruimte.
- Is minder kritisch over dit voorstel, omdat het tijdelijke bebouwing betreft. Bij permanente bebouwing zou het in strijd zijn met de visie op de intense stad en leiden tot het opgeven van grote delen groen voor bebouwing.
- Kijkt uit naar de nota Hoogbouw om veel woningen te realiseren en de stad toegankelijk te houden. Wellicht kunnen gestapelde tiny houses daar een plek in krijgen.

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Is blij met de brief en heeft het volste vertrouwen in een goede uitvoering.
- Benadrukt dat er uitgegaan wordt van het handhaven van bomen, struiken en watergangen met een brede ongestoorde zone, dat gebouwd wordt buiten het broedseizoen en dat lichtuitstraling op de bomenrij voorkomen wordt.
- Vervolgt dat de huisjes deels zelfvoorzienend zijn, natuurinclusief, hebben helofytenfilters, biologische moestuinen, beplanting geschikt voor insecten en nieuwe bomen. Na tien jaar, wanneer de huisjes weg zijn, zal de ecologie erop vooruitgegaan zijn.
- Proefde veel belangstelling en enthousiasme tijdens de inloopbijeenkomst gisteren.
- Ziet dat het om meer gaat dan wonen, maar om het opbouwen van een gemeenschap met samenredzaamheid, een maatschappelijke functie voor andere bewoners en een kleine ecologische voetafdruk. Mensen kunnen zich wat onttrekken aan de mallemlen van het leven en krijgen meer zeggenschap over hun omgeving.
- Kijkt uit naar het moment dat het eerste huisje er staat.
- Sluit aan bij de vragen van GroenLinks.

Mw. Akkerman (VVD):

- Vindt dat iedereen zoveel mogelijk moet kunnen wonen zoals hij of zij dat wil.
- Vraagt zich wel af wat er na tien jaar gebeurt. In het verleden zijn er ondanks goede afspraken met gebruikers toch discussies geweest waar mensen dan heen moesten.
- Benadrukt dat de gemeente geen enkele verplichting heeft wat betreft bemiddeling en dergelijke.
- Vindt het werken met zo min mogelijk regels aansprekend en de moeite van het uitrollen waard.

Dhr. Ram (PVV):

- Vindt het een voorbeeld van een linkse hobby, maar wil mensen niet in hun vrijheid belemmeren.
- Is er geen voorstander van als gemeente een bijdrage te leveren.
- Vraagt zich af hoe het project zich verhoudt tot ongedeelde wonen.

Dhr. Claassen (D66):

- Is positief over het proces en de variatie op het woonaanbod.
- Is niet voor het opofferen van publieke ruimte voor private initiatieven en acht dat in strijd met andere ambities van de coalitie.
- Vraagt zich af hoe rechtvaardig het is publieke ruimte te laten bebouwen door een kleine groep mensen gezien de vraagstukken op de woningmarkt. Is dat voor het college voor herhaling vatbaar?
- Wil weten hoe de toekomstige bewoners van de zes- tot zeventuizend te bouwen woningen op het Suikerfabriekterrein en bij De Held invloed mogen uitoefenen en gebruik mogen maken van het park. Ook zij hebben behoefte aan groen.
- Vindt het wel interessant en goed als gemeente mensen te helpen tiny houses te ontwikkelen op eigen grond. Dit voorstel past niet bij het streven publieke ruimte te herwinnen en groen te sparen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Sluit grotendeels aan bij de PvdA.
- Is vooral benieuwd hoe tiny houses in Meerstad permanent uitwerken, waarbij mensen ook een fikse grondprijs zullen moeten betalen.
- Is niet per se tegen sociale vormen van tiny houses.
- Lijkt het in tegenstelling tot de VVD wel redelijk te verwachten dat na tien jaar een alternatieve plek

in beeld moet zijn om heen te verhuizen, anders kan beter af worden gezien van dit project. Gaat de gemeente de komende tijd werken aan het vergroten van de ruimte voor dergelijke woonvormen?

Dhr. Rebergen (ChristenUnie):

- Is positief over het plan. Er is goed gekeken naar de locatie en er komt reuring in het Westpark.
- Vindt het passend regels zoveel mogelijk aan de bewoners over te laten en is blij met de maatschappelijke bijdrage die zij willen gaan leveren.

Dhr. Dijk (SP):

- Kent veel inwoners die maar wat graag een betaalbaar en duurzaam huis in het groen zouden bewonen en verbaast zich niet over het animo.
- Ziet ook de spanning in het benutten van publieke ruimte en in de tijdelijkheid.
- Is niet principieel tegen tiny houses en deed eerder al voorstellen voor duurzame woningen op het Suikerfabriekterrein, maar dan wel hoogbouw.

Mw. Van Deelen (Student en Stad):

- Vindt het passen bij een stad als Groningen te experimenteren met woonvormen en is benieuwd naar de uitkomsten.

Dhr. Mellies (100% Groningen):

- Sluit aan bij de PvdA en D66 wat betreft de bedenkingen bij het beslag op publieke ruimte.

Wethouder Van der Schaaf:

- Complimenteert de initiatiefnemers, bewoners en medewerkers met het mooie voorstel dat bijzonder is voor Groningen.
- Vindt juist in de pluriformiteit aan woon- en leefstijlen in de gemeente dergelijke bijzondere woonvormen goed passen.
- Is er trots op dit experiment mogelijk te kunnen maken.
- Ziet dat er veel belangstelling is, al waren er voor een studentenflat wel tweeduizend gegadigden. Het heeft ook te maken met de woningmarkt. Deze woonvorm voorziet zeker wel in een behoefte.
- Komt later met een voorstel voor tiny houses in Meerstad.
- Benadrukt dat het experiment past in de strategie voor Westpark met zijn kamers, waar al andere functies gevestigd zijn als scouting, Tuin in de Stad en de Kinderwerktuin. De semipublieke functie van tiny houses past daarin, zeker omdat het tijdelijk is. Het versterkt het karakter van het park.
- Vindt het daarom echt iets anders dan bouwen in het Noorderplantsoen of het Stadspark.
- Herkent in het algemeen wel de spanning van publieke ruimte en fors ruimtebeslag, hier zo'n achttien woningen per hectare, maar vindt het toch buitengewoon waardevol om mee verder te gaan.
- Heeft heel duidelijk afgesproken en maakt het alle bewoners heel duidelijk dat het tijdelijke verblijf van tien jaar op eigen risico is. Het is de eigen verantwoordelijkheid dan andere woonruimte te vinden. Een eventuele maatschappelijke en politieke discussie is aan de gemeenteraad die dan zit.
- Antwoordt richting CDA dat de gemeente in brede zin meer ruimte wil gaan bieden aan bijzondere woonvormen, maar dat betekent voor deze bewoners nog geen garantie op een alternatieve woonplek na tien jaar, omdat de plekken net zo goed bezet zouden kunnen zijn.
- Constateert dat er blijkbaar genoeg mensen bereid zijn dat risico te nemen, net zoals tijdelijke bewoners via CareX dat doen.
- Ziet niet direct gestapelde tiny houses voor zich. Er is al veel gestapelde kleine woonruimte.
- Lijkt het goed om corporaties op de mogelijkheden van tiny houses te wijzen, maar wacht graag eerst af hoe dit mooie experiment uitpakt.

De collegebrief wordt als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 26 juni 2019.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 18.42 uur.