

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 2 december 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.40 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP), B. Enting (PvdA) *tot B4*, P. Brouwer (GroenLinks) *tot B2*, M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA) *bij B4*, M. van der Glas (GroenLinks) *vanaf B2*, W.B. Leemhuis (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), H.P. Ubbens (CDA), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren R. van der Schaaf (PvdA), J.M. van Keulen (VVD) *vanaf B3*

Insprekers: de heren Bosman (namens bewonerscommissie WAMA), Kerver (namens Tuin in de Stad)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat de Raad van State heeft uitgesproken dat het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd is wat betreft horeca ten behoeve van het Scheepvaartmuseum. Het college bereidt binnen twee weken een nieuw te nemen raadsbesluit voor. De status van het bestemmingsplan verandert niet.
- Overlegde zoals toegezegd met omwonenden van de Noorderkerk, die nog niet met de ontwikkelaar om tafel wilden, omdat hij een nieuwe aanvraag indiende voor het achterste deel.
- Gaf richting omwonenden en ontwikkelaar aan dat onderling overleg de beste manier is en blijft beschikbaar dit te faciliteren.
- Werkt op aanraden van de stadsadvocaat aan een nieuwe vergunning voor de moskee in Selwerd, waarbij de kritiekpunten van de beroepsrechter meegenomen worden. Het hoger beroep van het college dient 12 januari 2016.
- Bestrijdt mediaberichten dat sprake zou zijn van een binnenplanse ontheffing voor Hardingestraat 17. Er is een buitenplanse ontheffing nodig door de overschrijding van 4 m bouwhoogte, dit kan als kruimelgeval (Wro art. 4).
- Stelt voor, wanneer tot vergunning besloten wordt, de raadscommissie in januari in te lichten.

De voorzitter:

- Peilt brede steun voor dit laatste voorstel.

A.2. Vaststelling verslagen 4 november 2015 (begroting) en 17 november 2015

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Beraadt zich over de consequenties voor bestemmingsplan en milieuvergunning wat betreft Winschoterweg 11. Het bedrijf is verkocht en de nieuwe eigenaar wil biologischer werken en niet doorgaan met melkvee.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Is blij met het nieuws dat de enige intensieve veehouderij anders wil gaan werken.
- Vraagt of dit een gelegenheid is van oude rechten op het perceel af te komen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Neemt de suggestie mee, waar wel haken en ogen aan zitten.

A.5. Conformstukken

Niet van toepassing.

A.6. Ingekomen stukken**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Krijgt klachten over de stadsnomaden. Huisvesting voor twee jaar is prima, maar de raad moet tijdig geïnformeerd worden over een vervolg elders.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vraagt of de omgevallen houtconstructie van Vindicat correct vergund en gecontroleerd was.
- Informeert of de brandweerkosten op Vindicat verhaald worden.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat de montage van Vindicat op 26 november geïnspecteerd is, de bevestiging met tiewraps was onvoldoende. De minutieuze aanwijzingen van de inspecteur zijn niet opgevolgd.
- Vindt het kwalijk dat Vindicat de toezegging niet nakwam, dit was niet zonder risico's op de drukke locatie.
- Onderzoekt welke gevolgen dit zal hebben voor Vindicat. Verhalen van kosten schijnt te kunnen.

A.7. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL**B.1. Beantwoording vragen ex art.41 RvO SP over sloop van sociale huurwoningen in Oosterhoogebrug (collegebrief 30-09-2015) + bespreekpunten SP****Dhr. Bosman (inspreker namens bewonerscommissie WAMA)**

- Herinnert eraan dat besloten is de Madeliefstraat en het cafetaria te slopen, opdat bewoners van de te bouwen zorgflat het winkelcentrum goed konden bereiken.
- Wijst erop dat het winkelaanbod mensen uit andere wijken en plaatsen aantrekt, wat de leefbaarheid van de wijk niet vergroot.
- Stelt dat woningbouwvereniging Steelande al bewust begon woningen te verwaarlozen en geruchten over sloop begon te verspreiden.
- Is blij dat de zorgflat op zich liet wachten en dat de school en het buurtcentrum geen haast hadden.
- Vertelt dat uit een enquête bijna 100% tegen sloop bleek te zijn. Steelande besloot de woningen op te knappen, op drie na.
- Pleit ervoor ook Madeliefstraat 1, 3 en 5 te laten staan. Het zijn betaalbare huurwoningen die bijdragen aan het dorpse karakter.

Mw. Van Duin (SP):

- Roept op de drie sociale huurwoningen te laten staan. Nieuwbouw is duurder en juist de goedkope woningen worden gesloopt en verkocht.
- Ziet genoeg ruimte voor uitbreiding van het economisch hart zonder sloop.
- Wijst erop dat Steelande de afgelopen jaren onderhoud heeft gepleegd.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Vindt dat het speerpunt uit de Woonvisie de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden, leidend moet zijn bij de revitalisering van Oosterhoogebrug.
- Gaat alleen akkoord met sloop als allerlaatste noodzakelijke scenario. De woningnood is hoog.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is voor het geven van een impuls aan wijken om leefbaarheid en woonkwaliteit te bevorderen.
- Heeft de indruk dat het plan voldoet aan het uitgangspunt de voorraad op peil te houden.
- Vindt het netjes van Steelande nieuwe huisvesting te zoeken voor de tijdelijke bewoners.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Vindt de wijkvernieuwing belangrijk, ouderen kunnen zo in de wijk blijven wonen.

- Is voor meer sociale huurwoningen, vooral voor gezinnen. Het blijft onduidelijk of het gelijk blijft.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Hecht aan het beschikbaar blijven van sociale huurwoningen en vindt sloop zorgwekkend.
- Heeft nu onvoldoende inzicht in de afwegingen en mogelijke alternatieven.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Sluit aan bij het CDA: eerst scenario's uitwerken, dan de buurt betrekken en dan de raad aan zet.

Dhr. Benjamins (D66):

- Volgt de lijn van het college niet alvast een pad te kiezen.
- Wijst op het grote aantal scheefwoners in Nederland en het tekortschietende particuliere middensegment. Doorstroomwoningen moeten gebouwd worden.
- Lijkt het structureel verlagen van energielasten een beter uitgangspunt dan koste wat het kost de hele voorraad te behouden.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vindt dat zowel SP als D66 een punt hebben.
- Vreest dat sloop van drie woningen uiteindelijk leidt tot het verdwijnen van een hele rij huizen.
- Vindt sloop vernietiging van grondstoffen en ziet liever verduurzaming van bestaande bouw.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Kan niet zeggen of sloop of behoud de beste optie is en gaat daar niet over.
- Is voor zoveel mogelijk behoud en nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- Krijgt regelmatig verzoeken van ouderen die in hun wijk willen blijven wonen.
- Roept op bij sloop eenzelfde type grondgebonden woningen met dito voorwaarden terug te bouwen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Beamt dat het voorbarig is om al keuzes te maken.
- Wijst erop dat in 2010 met bewoners een wijkperspectief is opgesteld, dat een aantal ontwikkelingen in samenhang bevat: nieuwbouw seniorenwoningen, uitbreiding Albert Heijn, mogelijke nieuwbouw van de school, verbetering van de verkeerssituatie en eventuele sloop voor parkeerplaatsen.
- Deed een aantal keer mededelingen over vertraging vanwege de crisis en de situatie bij Steelande.
- Ziet eindelijk schot in de ontwikkeling en roept op de afweging over sloop te maken bij beoordeling van het totale samenhangende voorstel. Het aantal sociale huurwoningen neemt fors toe.
- Streeft naar zo min mogelijk sloop, het is hooguit een bijeffect van het plan.

De collegebrief wordt op verzoek van de SP als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 16 december 2015.

B.2. Wensen en bedenkingen effectenanalyse, Friesestraatweg 137a Tuin in de Stad (collegebrief 19 november 2015)

Dhr. Kerver (inspreker namens Tuin in de Stad):

- Liet een kaartje ronddelen met een alternatieve bouwlocatie bij het Sleedoornpad.
- Looft het rapport, dat over veel meer gaat dan alleen Tuin in de Stad (TiS).
- Stuurde een brief met meerdere verduidelijkende achtergrondartikelen.
- Peilde de mening van Stadgers, die anders ligt dan het collegebesluit.
- Pleit ervoor burgerinitiatieven meer impact te geven.
- Herinnert aan een eerder geschonken boompje dat op de burelen is kwijtgeraakt en overhandigt de voorzitter een nieuwe herplantbare kerstboom. De heer Kelder adopteert het boompje.
- Stelt dat een boom heel bewerkelijk als een bonsai klein gehouden kan worden of gewoon de ruimte kan krijgen om te groeien, net als burgerinitiatieven.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt spontane vormen van tijdelijk gebruik meer dan krenten in de pap: ze voegen echt wat toe.
- Ziet helaas dat veel tijdelijke initiatieven bedreigd worden: Suikerunie, EMG Faktors, Toentje en nu TiS. Is het na de crisis weer business as usual en gewoon productie draaien?
- Vindt het vasthouden aan afspraak is afspraak zonder oog te hebben voor gecreëerde waarde de flexibiliteit hebben van een loden deur.

- Zegt dat de gemeente tijdens de crisis steeds projecten aanpaste. Het is vreemd om dat niet te doen bij een positieve ontwikkeling. Niet alles is in regels te vatten. Dit is spontane stadsontwikkeling.
- Herinnert eraan dat ORKZ, Het Paleis, renovatie van het Blauwe Dorp, de Suikerbuurt en Backbone050 allemaal vanuit tijdelijkheid tot wasdom mochten komen.
- Kiest liever voor de geliefde vrijplaats dan voor woningen, die ook elders gebouwd kunnen worden. De Reitdiep- en Oosterhamrikzones liggen niet veel verder van de binnenstad af.
- Begrijpt dat dergelijke woningen schaars zijn, maar dat zijn dergelijke groene oases ook.
- Herinnert aan het debat in 2013 toen het risico bestond dat de bouw niet van de grond zou komen. Voor wie wordt gebouwd? Zijn de huizen betaalbaar?
- Bestrijdt dat de bestemming al geschikt is, die staat nog op bedrijf met archeologische waarde 2.
- Vraagt welke inspanning het college deed om de bouwer elders te laten bouwen. Konden na het faillissement de bouwrechten niet verbeurd verklaard worden?
- Ziet toekomst in de MKBA. Hier is duidelijk zonder subsidie maatschappelijke waarde gecreëerd, waar sommige buurthuizen misschien niet aan kunnen tippen.
- Is voor elke optie waarbij TiS behouden blijft.
- Onderschrijft de behartenswaardige leerpunten van het college voor de toekomst.
- Hekelt de VVD, die TiS neerzet als onbetrouwbaar, terwijl het college dat bestrijdt.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij GroenLinks en de inspreker.
- Vergelijkt het met een arbeidscontract: na drie tijdelijke contracten is het verstandig iemand vast aan te nemen als hij goed bevalt.
- Vindt, gezien de status en prestaties van TiS, een vertrek niet zonder meer logisch.
- Roept het college op zo goed mogelijk in overleg te gaan en alles op alles te zetten TiS hier te behouden. Iedereen heeft de mond vol van Let's Gro en burgerinitiatieven, deze is gelukt.

Mw. Woudstra (D66):

- Waardeert het initiatief, waarvan het maatschappelijk belang moeilijk in geld uit te drukken is.
- Steunt het voorstel TiS te verplaatsen en wil zich aan gemaakte afspraken houden.
- Wil goed nadenken over de handvatten van het onderzoek om burgerinitiatieven beter te faciliteren.

Dhr. Blom (VVD):

- Is voor tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen en juicht goede burgerinitiatieven toe.
- Is ook voor het nakomen van afspraken. Tijdelijk gebruik betekent ook plaatsmaken voor de uiteindelijke bestemming. Een partij die zich hier niet aan houdt, is ongeschikt voor tijdelijk gebruik.
- Vindt dat TiS zich niet heeft bewezen als betrouwbare partner. De huur is niet voldaan, waarop bruikleen volgde. Nu verzet men zich tegen beëindiging van tijdelijk gebruik.
- Is niet onder de indruk van de MKBA. Er is met een beperkte groep gesproken, de waarde en het subsidiebedrag zijn dunnetjes onderbouwd.
- Voelt er niet voor mee te denken over andere locaties voor TiS, omdat de discussie zich dan over een paar jaar zal herhalen.
- Vindt dat woningbouw wel bewezen waarde heeft, niet alleen financieel maar ook sociaal-maatschappelijk voor het behoud van gezinnen.
- Zou het misplaatste gulheid vinden een deel van de grondopbrengst aan TiS te schenken voor herstartkosten.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Pleit voor lef om los te laten en besluiten te baseren op bewonerswensen. Zij maken de stad.
- Twijfelt er niet aan dat iedereen de toegevoegde waarde van de groene oase inziet.
- Vindt dat een MKBA een waardevolle toevoeging kan zijn voor lastige afwegingen.
- Wil alternatieve locaties voor woningbouw beter onderzocht hebben. TiS is uniek en daarmee ook schaars. Het is de vraag of ze de kracht hebben alles opnieuw op te bouwen.
- Verbaast zich dat planschade niet is uitgerekend.
- Ziet mogelijkheden op het Suikerunieterrein en in Meerstad voor grondgebonden woningen.
- Kan zonder planschade en alternatieve woningbouwlocaties geen definitieve afweging maken.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt het onfatsoenlijk dat de zogenaamd rechtlijnige VVD TiS een schop na geeft, maar in het college wel instemt met de MKBA.
- Noemt de MKBA een toppunt van economisme. Bovendien is het weggegooid geld omdat wel de maatschappelijke baten zijn ingeschat, maar niet de kosten van mogelijke claims.
- Vindt dat het college TiS aan het lijntje heeft gehouden en hoopt dat het geen voorbode is voor toekomstige MKBA's.
- Kan zich verder vinden in het voorstel, maar vindt de weg ernaartoe beschamend.
- Begrijpt het leerpunt van flexibiliteit niet. Zekerheid en duidelijke afspraken vooraf zijn juist nodig.

Mw. Enting (PvdA):

- Leert uit de MKBA dat TiS in een behoefte voorziet op basis van locatiespecifieke en niet-gebonden eigenschappen.
- Beamt dat tijdelijkheid mooie permanente ontwikkelingen opleverde, maar hier zijn afspraken gemaakt. Bovendien kan het volgens de MKBA op een andere locatie.
- Onderschrijft de conclusie dat blijven tijdelijk gebruik op scherp zet.
- Hoopt dat de initiatiefnemers de energie hebben het mooie initiatief elders voort te zetten.

Mw. Kuik (CDA):

- Kan het college niet volgen. De MKBA moest helpen om maatschappelijke en andere belangen tegen elkaar af te wegen. De woningbouwoptie wordt niet uitgebreid gewaardeerd, maar het succes blijkt nadrukkelijk. Toch concludeert het college dat TiS weg moet. Wat waren de afwegingen?
- Is benieuwd wanneer de waarde van TiS hoog genoeg was geweest om het in stand te laten.
- Oppert dat de 19.000 euro wellicht beter aan verhuiskosten besteed hadden kunnen worden.
- Blijft van mening dat tijdelijk gebruik echt tijdelijk moet zijn, anders verliest het instrument zijn waarde. Andere fracties zijn ook niet van mening veranderd door de MKBA.
- Ziet de waarde van TiS en hoopt dat het elders een plek weet te vinden.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Vond en vindt dat tijdelijk gebruik echt tijdelijk moet zijn.
- Verbaast zich met CDA en SP over de bedoeling van het onderzoek, dat de waarde aantoonde.
- Heeft de indruk dat het onderzoek niet nodig is geweest om tot een afweging te komen.
- Is voor tijdelijke initiatieven in leegstaande panden en op braakliggende gronden en vindt dat er een aanspreekpunt moet zijn.
- Hoopt dat het goede initiatief TiS op een andere plek verder kan.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Concludeert dat de MKBA duidelijk waarde aantoonde en waardeert wat TiS heeft opgebouwd.
- Ziet ook de vraag naar en de afspraken over gezinswoningen.
- Wil weten of de woningen er echt gaan komen. Anders zou een vertrek zonde zijn.
- Steunt een bijdrage voor verhuizing en vraagt een nadere toelichting.

Wethouder Van der Schaaf:

- Koos voor een MKBA ook om de raad te helpen in het maken van een buitengewoon lastige afweging van haast onvergelijkbare grootheden van woningbouw en een zeer succesvol maatschappelijk initiatief.
- Erkent zowel de waarheid van afspraken als van succesvolle tijdelijke initiatieven, waarbij je blij kunt zijn met de keuze ze definitief te maken.
- Ziet dat tijdelijk gebruik zich ontwikkeld heeft tot meer dan een pauzenummer in stedelijke ontwikkeling en wil niet prachtige initiatieven per se de nek omdraaien nu het weer goed gaat.
- Kan het voorbeeld van Suikerunie niet plaatsen, vond voor Toentje een concrete oplossing en wil voor EMG Factoren en TiS meezoeken naar en faciliteren in een andere locatie.
- Beamt dat het rapport de stedelijke maatschappelijke waarde verduidelijkt en objectiviseert, maar vindt dat de uiteindelijke afweging wel goed onderbouwd is en mede op het rapport.
- Wijst erop dat de initiatiefnemers niet vinden dat de gemeente hen verkeerd behandeld heeft door een MKBA uit te voeren.
- Heeft geen absolute grenswaarde wanneer TiS had moeten blijven. De MKBA was bedoeld om het debat beter te kunnen voeren en breder dan alleen afspraak is afspraak. Dat lijkt gelukt.
- Bracht wel degelijk de financiële waarde van woningbouw in beeld, maar niet de planschade. Dit

zou de onderhandelingspositie bij een eventuele claim sterk hebben verslechterd.

- Liet het contract en een eventuele claim juist niet de doorslag geven. Ook is VDM niet gevraagd of het een andere ontwikkellocatie wilde, dat zou pas aan de orde zijn als voor TiS was gekozen.
- Lost de stedelijke behoefte naar grondgebonden woningen nabij de binnenstad niet anders op. Voor TiS zijn er wel andere geschikte locaties, waarbij de gemeente wil faciliteren.
- Heeft de indruk dat de commissie het college in meerderheid steunt. De keus is aan de raad.
- Wil meewerken aan het zoeken naar een andere locatie en bij het planologische besluit verder beslissen over de financiële bijdrage.
- Verplaatst TiS niet zonder zekerheid over woningbouw. Een conceptcontract en een afnemer zijn er.
- Beamt dat afspraken altijd in goed overleg en met wederzijdse instemming zijn gemaakt. TiS heeft nooit ontkend een tijdelijk contract te hebben en zich aan alle afspraken gehouden.
- Neemt afstand van de bewering dat TiS zich een onbetrouwbare partner heeft getoond.

De collegebrief wordt op verzoek van de Stadspartij als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 16 december 2015.

B.3. Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties (collegebrief 12 november 2015)

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Hecht eraan dat huurdersorganisaties een volwassen derde partij worden. De gemeente kan dit stimuleren en hen uitnodigen voor het jaarlijkse gesprek met corporaties.
- Roept op een stadsbod te doen door vijf nieuwbouwlocaties aan te wijzen als handreiking en uitdaging voor corporaties. Hier is ook projectfinanciering voor beschikbaar.
- Pleit voor minimaal 10% sociale huur in Meerstad, dat de impuls kan gebruiken. Bovendien genieten sociale huurders zo mee van de investeringen.

Dhr. Dijk (SP):

- Wil de prestatieafspraken concreter maken.
- Nam vijftig gesprekken af, waaruit bleek dat huurverhogingen steeds moeilijker op te brengen zijn. Huurders moeten kiezen tussen verschillende rekeningen en bezuinigen op essentiële zaken.
- Hekelt dat huurders bedreigd worden in hun bestaanszekerheid. Een huis is als een tweede huid.
- Pleit voor een einde aan de jaarlijkse huurverhogingen.
- Dankt de wethouder voor het overzicht van woonruimteverdeling. Behalve jongeren onder 22 jaar is beschikbaarheid een probleem voor alle samenstellingen.
- Is tegen sloop en verkoop, en pleit voor hogere nieuwbouwambities in plaats van lagere.
- Is niet tegen diepte-investeringen in duurzaamheid, zoals zonnepanelen en geothermie, maar pleit ervoor eerst huizen met lage labels aan te pakken, waar het binnen soms waait.
- Merkt uit gesprekken dat de extra zeggenschap van huurdersorganisaties nog niet soepel verloopt.
- Wil dat de huurdersorganisaties op corporatieniveau zeggenschap krijgen door een aantal bijeenkomsten per jaar over de prestatieafspraken.
- Steunt een nieuw Gronings bod richting Den Haag om de verhuurdersheffing af te schaffen, werkt hier graag aan mee en roept op andere steden te betrekken.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Vindt de inzet van honderd jaarlijkse eenheden voor jongerenhuisvesting schrikbarend laag, een derde minder dan afgelopen decennium en veel minder dan de vierhonderd afgelopen drie jaar.
- Wijst erop dat corporaties in Groningen weinig jongerenhuisvesting aanbieden.
- Pleit voor heldere afspraken over een kwalitatief aanbod voor internationale studenten, die 400 euro betalen voor slechte kamers met draden uit het plafond en asbest.
- Is blij dat nieuwbouw sloop van slechte panden op termijn mogelijk maakt. De betaalbaarheid van slechte kamers in bijvoorbeeld de Selwerdflats laat te wensen over en er is nog te weinig keus.
- Ziet dat de nieuwe Woningwet de mogelijkheden flink verkleint. Huisvesters van studenten mogen niet meer met beleggers samenwerken. De financiële armslag van corporaties is geslonken.
- Deelde signalen dat het slecht gaat met de kamerverhuurmarkt en roept op die mee te nemen.

Dhr. Boter (VVD):

- Vraagt zich af of de redenering sluitend is dat met minder gebouwde woningen het aantal woningzoekende studenten gedaald zou zijn en hoort andere signalen.

- Verzoekt een toelichting te geven op allianties om middeninkomens te bedienen.
- Ziet dat huurverhogingen de doorstroom belemmeren. In hoeverre is dat mee te nemen?

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Ziet dat Groningen een van de snelst groeiende steden is en veel statushouders erbij krijgt.
- Vraagt of het budget voor tijdelijke huisvesting niet ingezet kan worden voor permanente.
- Hecht eraan ook duurzaamheidsinvesteringen te doen in het laagste segment om energiearmoede te bestrijden. Is het niet mogelijk huurders garanties te geven over lagere lasten?
- Wijst op sloop zonder nieuwbouw in de Bandoengstraat, wat in strijd is met NLA 2.0.
- Vraagt hoe de aangepaste toewijzingsregels van Lefier zich verhouden tot het gemeentelijk woonruimteverdeelsysteem.
- Is het eens met de SP dat huurders behoorlijke klappen hebben gehad en benieuwd naar de reactie.

Dhr. Castelein (D66):

- Combineert betaalbaarheid met duurzaamheid, beschikbaarheid met doorstroming en kwaliteit met afspraken met corporaties.
- Pleit voor een preciezer bepaling van vraag en woonruimteverdeling om doorstroom te bevorderen. Een divers aanbod, vooral voor het middensegment, helpt daarbij.
- Vindt dat andere partijen dan corporaties ook sociale huurwoningen kunnen bouwen en steunt de inzet op allianties.
- Kan zich niet voorstellen dat de ambitie voor jongerenhuisvesting slechts honderd per jaar is.
- Hoort dat gesprekken met SSH constructief verlopen. Is het nodig nu al iets over internationale studenten op te nemen in de prestatieafspraken of kan dat later?
- Leest in het Aedes-onderzoek dat er veertien vormen van ouderenhuisvesting zijn, in het stuk staan slechts enkele. Staan de corporaties open voor andere vormen?

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Sluit grotendeels aan bij SP en bij het laatste punt van D66.
- Vraagt extra aandacht voor te lage groei van de voorraad sociale huurwoningen. Er dreigt een spanningsveld te ontstaan tussen reguliere woningzoekenden en statushouders, bij wie de vertraging al 71 bedraagt. Wat betekent dit voor 2016? Een aparte discussie is nodig.
- Complimenteert de wethouder met het monitoren van wachttijden per doelgroep.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Heeft de indruk dat de prestatieafspraken goed doordacht zijn. Partijen kennen elkaar al lang.
- Roept op de nieuwe werkwijze te evalueren om foute keuzes te voorkomen en resultaat te meten, bijvoorbeeld wat betreft vitale wijken en armoedebestrijding. Het dashboard kan helpen.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Kan zich voorstellen dat alle bewoners beschikbaarheid, betaalbaarheid en veiligheid wensen. Het is belangrijk dit SMART te formuleren.
- Sluit aan bij de SP dat het goed is te beginnen oude tochtige woningen aan te pakken.
- Pleit voor duidelijke communicatie naar bewoners over huurverhoging en rendement vanwege duurzaamheidsinvesteringen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Pleitte eerder al voor prioritering van doelen.
- Lijkt beschikbaarheid een ondergeschoven kindje. Wellicht is meer budget voor nieuwbouw nodig, belangrijker is zoveel mogelijk sociale huurwoningen te behouden.
- Is voor meer maatwerk om doorstromen te bevorderen. Verkoop van woningen voor middeninkomens kan op gespannen voet staan met projecten uit de markt.
- Wil dat besparingen en winst van duurzaamheidsmaatregelen goed inzichtelijk worden.
- Vindt langere wachttijden vanwege energiebesparingsmaatregelen moeilijk uit te leggen. Ook is keuzevrijheid een wat vreemde term na zeven jaar wachten.
- Vraagt aandacht voor zeggenschap voor woningzoekenden.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zegt dank voor de complimenten.
- Beamt dat ambities soms niet overeenkomen met wat nodig is vanwege de verminderde financiële slagkracht van corporaties. Creatief zoeken naar andere methoden is nodig.

- Vindt groei van de voorraad sociale huurwoningen noodzakelijker en urgenter worden vanwege de demografische prognoses en de verwachte toestroom van vluchtelingen.
- Ziet overleg met andere verhuurders dan corporaties over statushouders op termijn als optie.
- Is voor buitengewone terughoudendheid met huurverhogingen, maar wijst erop dat ook investeringsruimte nodig is om de kwaliteit te verbeteren en de voorraad uit te breiden.
- Zal een mogelijke groei van investeringsruimte en mogelijkheden met beide handen aangrijpen om prestatieafspraken in overleg te verhogen en komt dan terug bij de raad.
- Hoopt met de ontwikkeling van het dashboard goed te monitoren om tijdig bij te kunnen sturen.
- Sluit aan bij het streven in plaats van tijdelijke woningen voor statushouders, woningen toe te voegen waar iedereen wat aan heeft. Noodwoningen moeten alleen in uiterste nood aan de orde zijn.
- Lijkt het goed apart te debatteren over huisvesting van vluchtelingen aan de hand van het nieuwe VNG-convenant.
- Verwacht resultaat van allianties met beleggers om het tekort in het particuliere middensegment aan te pakken, dat van oudsher geen subsidie of fiscale vrijstelling kende.
- Wijst erop dat jonge huurders minder de neiging hebben om te kopen.
- Beamt dat scheefwonen in Groningen een relatief klein probleem is.
- Is voor een brede investeringsagenda duurzaamheid. Corporaties verschillen van mening. Keerzijde is dat maatregelen voor een grote groep vaak relatief duur en niet altijd met veel effect zijn.
- Wil de discussie hierover aangaan wanneer corporaties meer investeringsruimte hebben.
- Wijst erop dat corporaties alleen garanties kunnen geven wanneer een woning vrijwel energieneutraal wordt, anders hangt de winst te veel samen met verbruik en gedrag.
- Kent de oorzaak van sloop zonder herbouw in de Bandoengstraat niet en kan hierop terugkomen.
- Antwoordt dat Lefier in de stad wacht met de nieuwe toewijzing en stadsbreed in discussie gaat.
- Overlegt constructief met SSH en is bezig strategisch te kijken naar de woningvoorraad voor internationale studenten, die deels ondermaats is. De locatie Trefkoel is waarschijnlijk.
- Hoopt dat het Rijk gevoelig is voor bezwaren tegen het verbod beleggers eigenaar te laten zijn van studentenhuisvesting. Dit belemmert enorm.
- Staat open voor alle vormen van ouderenhuisvesting.
- Verduidelijkt dat honderd eenheden jongerenhuisvesting van de corporaties zijn. Marktpartijen bouwen vrij grootschalig. Meer dan de helft van de dit jaar opgeleverde 1200 woningen is voor jongeren. Er is zicht op 950 eenheden.
- Legt uit dat corporaties traditioneel weinig aan jongerenhuisvesting deden, maar hier wel een belangrijke taak in hebben om te zorgen voor kwaliteit.
- Wil zeggenschap van huurdersorganisaties samen met hen naar een hoger plan tillen. Zelf hebben ze geen behoefte aan een nieuw stedelijk platform.
- Merkt dat huurdersorganisaties belangen van woningzoekenden behartigen en doet dit zelf ook.

De collegebrief wordt op verzoek van SP en Stadspartij als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 16 december 2015.

B.4. Vaststelling herziening grondexploitaties per raadsvoorstel + collegebrief (20 november 2015)

B.4.a. Herziene grondexploitatie Meerstad 2015 (raadsvoorstel 20 november 2015)

B.4.b. Herziene grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4 (raadsvoorstel 20 november 2015)

B.4.c. Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2015 (raadsvoorstel 20 november 2015)

B.4.d. Herziene grondexploitatie Ciboga 2015 (raadsvoorstel 20 november 2015)

B.4.e. Herziene grondexploitatie 2015 Europapark, Station Europapark en Kempkensberg (raadsvoorstel 20 november 2015)

B.4.f. Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone (raadsvoorstel 20 november 2015)

B.4.g. Herziene grondexploitaties Werklocaties 2015 (Westpoort, Zernike, Eemspoort, Driekhoek Peizerweg) (raadsvoorstel 20 november 2015)

Dhr. Castelein (D66):

- Is blij dat weer eens positief gesproken kan worden over de grondexploitaties.
- Mist een oplossing voor het geconstateerde vertragsrisico van organische ontwikkeling met kleinere partijen.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Gaat akkoord met het behoedzaam financieel opereren.
- Vindt het kijken naar verhalen van aardbevingsschade in Meerstad te voorzichtig geformuleerd.
- Vreest dat het college leidt aan tunnelvisie wat betreft de fiets/voetgangersoversteek bij de Eemskanaalzone. Het gaat om een aantrekkelijke gehele route van het Sontplein naar de binnenstad.
- Roept op te komen met creatieve ontwikkelmogelijkheden voor fase 2 en 3 van Europapark, zoals windmolens en duurzame experimenten.
- Hoort pikante geluiden over de ontwikkeling van Kranenburg-Zuid door Tynaarlo. Ziet het college mogelijke financiële nadelen voor de stad?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vraagt zich af of de verwachting van een aantal deals met bedrijven optimistisch, realistisch of iets ertussenin is.
- Geeft in overweging toch een goedkoper segment in Meerstad aan te bieden om ambities te halen.
- Wil alert blijven op de grote risico's van Meerstad. Het afgelopen halfjaar bleef ontwikkeling achter.
- Sluit aan bij de PvdA wat betreft de fiets- en voetgangersbrug. Zijn er alternatieven en komt er besluitvorming over?
- Is benieuwd wat het Besluit begroting en verantwoording (BBV) en de vennootschapsbelasting (VPB) gaan kosten.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Ziet dat verdiend geld binnen de grondexploitaties blijft. Tien jaar geleden werd er fors verdiend.
- Vindt kosten soms wat ondoorzichtig en roept op minder in te zetten op placemaking bij Ciboga.
- Ziet als probleem bij Meerstad dat er goedkopere woningen dan gepland worden gebouwd, waardoor de opbrengsten achterblijven.

Dhr. Boter (VVD):

- Vindt het algemene beeld positief met stapsgewijze verkoop.
- Vraagt zich af of de bedrijventerreinen niet uit de grondexploitatie Meerstad kunnen. De gronden zijn niet van de gemeente, het resultaat was in 2014 -13 miljoen euro en er zijn genoeg terreinen te vullen elders.

Dhr. Dijk (SP):

- Juicht toe dat het beter gaat.
- Wijst erop dat afboekingen door grondexploitaties de afgelopen vijf jaar veel problemen hebben veroorzaakt. Dat was niet nodig geweest als in het verleden kalmer was opgetreden.
- Blijft de risico's van Meerstad hoog vinden ondanks de positiviteit.
- Vindt dat veel andere plekken in de stad ook aandacht verdienen. Een park in Meerstad is mooi, maar duur en zou elders ook kunnen.
- Pleit voor meer dan 10% sociale huurwoningen in Meerstad.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Sluit aan bij het positieve beeld en de vraag over aardbevingen.
- Leest dat de verkoop van Meerstad stagneerde door gebrek aan aanbod. Dat zou niet moeten kunnen. Hopelijk zorgt Tersluis voor een betere aansluiting van vraag en aanbod.
- Roept op bodemsanering van het Van Summerenterrein ten behoeve van het azc op te nemen in de grondexploitatie Oosterhamrikzone.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Sluit aan bij ChristenUnie wat betreft Meerstad.
- Wil meer weten over de tegenvaller bij het Ciboga-terrein, vooral door de parkeergarage.
- Kan zich voorstellen dat het faillissement van Infoversum de exploitatie verder verslechtert en dat het college meer aandacht besteedt aan het Infoversum.

Wethouder Van der Schaaf:

- Hoopt dat het positievere beeld zich voortzet om ruimte te creëren om tegenvallers te voorkomen.
- Betreurt ook dat woningen in Meerstad net te laat zijn aangeboden in de aantrekkende markt. Een halfjaar eerder starten met Tersluis had tot veel verkopen kunnen leiden.
- Bespaarde in Meerstad bewust kosten, achteraf hadden investeringen in het bouwrijp maken sneller gemoeten.

- Wijst erop dat het park past in het totaalconcept van Meerstad. Bovendien ligt het relatief dicht bij de rest van de stad, waardoor het stedelijk meerwaarde kan hebben.
- Blijft de hoge risico's van Meerstad goed in de gaten houden, stuurt maximaal op het beperken van de kosten voor BBV en VPB en kijkt kritisch naar verbetering van de meerjarenbegroting.
- Noemt het zonneklaar dat elke aardbevingsschade door de NAM vergoed wordt.
- Heeft niet de indruk dat grondwaarden en belangstelling erdoor dalen en wil dat voorkomen. Ook hiervoor zou de NAM aansprakelijk zijn.
- Ziet bij Tersluis de grondprijzen stijgen, bijna naar het benodigde niveau voor de komende vijf jaar.
- Beaamt dat de accountant vraagtekens zet bij de langere termijn en is hier verantwoord mee bezig.
- Wil al langer een aantrekkelijke route maken van het Sontplein naar de binnenstad, zodat grote trekkers daar een spin-off genereren voor de binnenstad. Een brug kan een onderdeel zijn.
- Ziet als beste oplossing voor de parkeergarage van Ciboga om het ontwikkeltempo op te schroeven. De vooruitzichten zijn goed. Helaas beperkt dit wel het evenemententerrein.
- Stelt dat placemaking in het Ebbingekwartier juist zeer goed gewerkt heeft.
- Neemt het Van Summerenterrein mee in gesprekken met het COA.
- Legt uit dat het werken met meer kleinere ontwikkelaars tot vertraging kan leiden. De beste oplossing is afspraken te maken over de werkwijze.

Wethouder Van Keulen:

- Werkt al aan duurzaamheid op Eemspoort met bijvoorbeeld wilgentenen en probeert dat te blijven doen, maar constateert ook dat er vraag is.
- Gaat ervan uit dat de ontwikkeling van Kranenburg-Zuid niet indruist tegen de afspraken met Tynaarlo of nadelige financiële effecten heeft, maar zoekt het uit. De plannen zijn nog niet helemaal bekend.
- Denkt niet dat het ingroeimodel voor bedrijventerreinen te rooskleurig is.
- Gaat ervan uit dat de markt na 2030 dusdanig is dat verkopen genoemde hoeveelheden laten zien op het bedrijventerrein van Meerstad. De komende jaren komt dit regelmatig ter sprake.

De raadsvoorstellen worden als conformstuk geagendeerd voor de raad van 16 december 2015.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.40 uur.