

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 7 december 2016  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 20.00 – 22.20 uur

**Aanwezig:** mevrouw **K.W. Van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP) *tot B*, S.M. Brouwer (PvdA) *tot B3*, P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M.E. Woldhuis (100% Groningen), L. Venema (Partij voor de Dieren), de heren B.N. Benjamins (D66), C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA) *bij B3*, M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), de heer R. IJtsma (Stadspartij), H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad)

**Namens de griffie:** mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

**Namens het college:** de heer R. van der Schaaf (PvdA)

**Verslag:** de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

---

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A1. Opening en mededelingen

**De voorzitter:**

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

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Legt de omgevingsvergunning voor het zonnepark Rodehaan ter visie en vraagt de raad wensen en bedenkingen in de veegcommissie van 14 december of direct in de raad vanwege het tijdsplan. Dit voorkomt dat een subsidie mogelijk vervalt en het project niet door zou kunnen gaan.
- Komt terug op een vraag van D66 over de BAG. Een andere nummering verandert in principe de waarde en de ozb-grondslag niet.
- Controleert bij studentencomplexen de eigenstandige nummering van 12.000 objecten en verwacht medio 2017 de uitslag. Dit kan gevolgen hebben voor de bijdrage uit het Gemeentefonds.
- Spreekt solidariteit uit met de regio wat betreft het voorkomen van hoogspanningsmasten van de Eemshaven naar Vierverlaat en stelde een brief op aan de minister. De raad krijgt een afschrift. Een kabinetsbesluit wordt kort voor of na het kerstreces verwacht, waarna de Tweede Kamer aan zet is.
- Kondigt twee bijeenkomsten over de update Reitdiepzone aan op 23 en 24 januari 2017 en bespreekt voor de Kerst het draaiboek met de betrokken wijkorganisatie.
- Nodigt Stadgers via sociale media uit te reageren op de strategie voor de Reitdiepzone. Conclusies kunnen in maart besproken worden. Een community wordt blijvend geïnformeerd en gepeild.
- Maakte afgelopen maand afspraken met corporaties om huisvesting van statushouders te versnellen en wil daarbij ook letten op goede spreiding. 90% van de doelstelling lijkt gehaald te worden.
- Komt voor de Kerst met een actieplan voor 2016-2017.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Had met de motie verwacht dat het college eerst met bewoners in gesprek zou gaan om daarna een update Reitdiepzone op te stellen.

**Mevrouw Van Duin (SP):**

- Sluit aan bij ChristenUnie. Het idee was juist in gesprek te gaan met bewoners over ruimte die er nog is om in te vullen in het gebied. Nu lijkt het ouderwets reageren op een gemeentelijk plan.

**Dhr. Ubbens (CDA):**

- Had begrepen dat er in de regio meer problemen waren met huisvesting van statushouders.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Houdt zich aan de afspraak geen bestemmingsplan voor te leggen voordat de update met de raad besproken is. De update betreft geen nieuwe beslissingen, maar plannen die marktpartijen sinds 2012 ontwikkelden. De bewoners is per brief het proces meegedeeld.
- Geeft aan dat ontwikkelaars wel degelijk over individuele plannen met bewoners spraken. De update biedt een totaaloverzicht van de huidige plannen. Zonder dat is het beeld niet compleet.

- Beaamt dat de aantallen gehuisveste statushouders in de regio meer achterblijven, dit verschilt per gemeente. Een conferentie volgende week kijkt naar versnelling op provinciaal niveau.

## **A.2. Vaststelling agenda**

*De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.*

## **A.3. Vaststelling verslagen d.d. 2, 16 en 22 november 2016**

*De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.*

## **A.4. Afspraken en planning**

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Mist de Welstandsnota op de LTA.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Antwoordt dat behandeling in september 2017 gepland staat. Mei en juni zijn volle maanden.

## **A.5. Conformstukken**

### **A.5.a. Erfgoedverordening gemeente Groningen 2017 (raadsvoorstel 10 november 2016 )**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 21 december 2016.*

### **A.5.b. Krediet Europapark (raadsvoorstel 25 november 2016)**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 21 december 2016.*

### **A.5.c. Grondexploitatie 2016 Reitdiepzone (raadsvoorstel 25 november 2016)**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 21 december 2016.*

## **A.6. Ingekomen stukken**

*Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.*

## **A.7. Rondvraag**

*Er zijn geen woordmeldingen.*

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.1. Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief prestatieafspraken (raadsvoorstel 22 november 2016) +**

**Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen Diensten Algemeen Economisch Belang/niet-DAEB (collegebrief 22 november 2016)**

**Dhr. Van der Laan (PvdA):**

- Benadrukt dat groei van de stad beide gezichten ten goede moet komen. Het is niet alleen een technische en economische, maar ook een sociale opgave. Amsterdamse gekte is uit den boze.
- Vindt het zaak nu sociale huurwoningen bij te bouwen om het stedelijk milieu bereikbaar te houden, ook voor mensen met een kleinere beurs.
- Riep eerder op tot wijkvernieuwing in De Hoogte, Selwerd, De Wijert-Noord en Beijum en is blij met de concrete plannen.
- Leest dat vernieuwing van de bestaande voorraad achterloopt. Hoe kan het dat corporaties de afspraken niet nakomen en hoe wordt de schade ingehaald?
- Ziet de wachttijd voor sociale huurwoningen oplopen en steunt de opgeschroefde ambitie.
- Steunt de ouderenmakelaar, maar ziet dat kleinere woningen voor ouderen vaak duurder zijn. Hoe denkt het college deze horde te slechten?
- Verbaast zich dat de gemeente geen inzicht heeft in wat corporaties verkopen. Hoe kan het college dan sturen? Het lijkt niet ingewikkeld deze informatie te achterhalen.
- Valt het op dat de grootste verschuivingen wat betreft DAEB bij Lefier plaatsvinden. Ligt het aan hun voorraad of beleid?
- Kan zich goed vinden in de criteria en de benchmark.

**Dhr. Dijk (SP):**

- Is blij dat sociale woningbouw de belangrijkste uitdaging wordt genoemd met minder sloop en verkoop en meer nieuwbouw. Dat is broodnodig.
- Juicht toe dat het aantal volledige vergunningen voor kamerverhuur is gedaald. De aanpak voor huisjesmelkers is goed op weg en moet niet verslappen.
- Gaf vaak aan goed te kijken naar behoeften en nieuwbouw te faseren.
- Verbaast zich over het meerekenen van de kamers in het Student Hotel onder kamerverhuur, omdat jongeren daar niet dezelfde rechten hebben. De eigenaar mag kamers elk moment binnen stappen. Het voorziet in een behoefte, maar is een ongewenste vorm van verhuur.
- Mist zicht op prijscategorieën van te bouwen sociale huurwoningen. Het is een misverstand dat huurtoeslag de inkomenskloof geheel zou dichten.
- Pleit voor een directe stop van verkoop van gezinswoningen.
- Verbaast zich dat de verkoopcijfers van corporaties niet bekend zijn.
- Roept op liberalisering van sociale huurwoningen tegen te gaan.
- Verduurzaamt liever honderd verspillende woningen naar label B dan tien naar label AAA.
- Vraagt of achterstallig onderhoud van voormalige Steelandewoningen besproken is met Wierden en Borgen.
- Is blij met de ambitie 250 sociale huurwoningen per jaar bij te bouwen, maar vindt het wringen met de opgave 150 statushouders te huisvesten in de tweede helft van 2016.
- Ziet een concentratie van statushouders in straten met grote doorloop als de Vinkenstraat, de Westindische Kade en de Irislaan.
- Pleit voor een actief spreidingsbeleid in plaats van volledige keuzevrijheid om draagvlak te behouden en integratie en sociale samenhang te bevorderen.
- Wil af gaan dwingen dat er nog meer sociale huurwoningen bijgebouwd gaan worden.

**Mw. Woudstra (D66):**

- Is blij dat er vaart komt in betaalbare kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting. Het is de enige manier om de ellende van malafide kamerverhuurders te beëindigen.
- Looft de uitbreidingen in sociale huurwoningen en de vrije sector met extra oog voor groen.
- Wil monitoren of de nieuwe aanpak van kamerbemiddelingsbureaus effectief blijft.
- Keurt de kwaliteitsslag voor wonen op het water goed.
- Is bezorgd over de toenemende urgentie van wijkvernieuwing in De Hoogte en de Indische Buurt. Hoe ziet het tijdsplan van de aandachtsbuurten eruit?
- Is blij dat bij nieuwbouw standaard aandacht is voor duurzaam en aardbevingbestendig bouwen.

**Mw. Brouwer (GroenLinks):**

- Constataert dat verhuurders van kamers met geen of nauwelijks kwaliteit een stap terug moeten doen. Er is veel gebouwd in het kader van Bouwjong.
- Pleit voor meer inzet op duurzaamheid. Juist Groningen zou nu al louter energieneutrale woningen moeten bouwen, die vanaf 2020 verplicht zijn. Hoort dat niet in de prestatieafspraken?
- Kiest net als SP liever voor honderd bestaande woningen verduurzamen naar label B dan tien naar label AAA.
- Mist op het Suikerunieterrein een niche voor tiny houses.
- Wil een grotere rol voor Groningen woont slim, waarbij eigenaren overgaan tot verduurzaming.
- Sluit aan bij de PvdA wat betreft gezinswoningen.
- Ziet veel woonateliërs verschuiven naar niet-DAEB. Dit kan vergaande gevolgen hebben voor kunstenaars, die het vaak niet breed hebben. Werkplekken moeten niet onbetaalbaar worden.
- Kent de problematiek die de SP aanstipt met concentratie van statushouders niet en hoort er graag meer over.

**Mw. Venema (Partij voor de Dieren):**

- Vindt dat tiny houses een kans moeten krijgen. Woonbehoeften veranderen.
- Is benieuwd of het college met corporaties heeft gesproken over het stimuleren van samenwonen van jonge statushouders en andere jongeren, zoals in een motie stond.
- Roept op zo snel mogelijk te verduurzamen, ook om woningen betaalbaar te houden en kijkt uit naar het manifest Wonen zonder gas.

- Verbouwt oude panden liever tot woonruimte dan ze te slopen. Het bespaart grondstoffen en bomen.
- Is blij met de uitbreiding Groningen woont slim, dat elke Stadjer zou moeten kennen.
- Lijkt het een goed idee een deel van de beschikbare huurwoningen voor doelgroepen te reserveren om doorstroming te bevorderen.

**Dhr. Blom (VVD):**

- Is blij dat de stad zo geliefd is. De opgave is groot voor koop, sociale huur en vrije sector.
- Vraagt of er wel genoeg geschikt aanbod is voor ouderen om ze heen te verleiden.
- Mist aandacht voor innovatieve ideeën ouderen en mantelzorgers samen te laten wonen.
- Ziet de compactheid als karakteristieke kernwaarde van de stad. Vanaf buitenwijken zijn inwoners redelijk snel op de Grote Markt.
- Is blij dat de Eemskanaalzone deels in ontwikkeling gaat en heeft ook hoge verwachtingen van de kant met bedrijventerreinen.
- Informeert hoe het staat met de positie van kermisexploitanten bij de Helper Westsingel.
- Vindt de doelstelling van Groningen woont slim wat mager. Wanneer tienduizend klantcontacten tot duizend aanpassingen leiden dan duurt het dertig jaar voor alle woningen maatregelen treffen.
- Lijkt het plausibel dat het voormalig Diaconessenhuis uit het aanbod is gehaald omdat het inmiddels gesloopt is.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Vindt de nota getuigen van een brede blik op de stad met een mix aan mogelijkheden. Gelukkig zit het tij weer wat mee.
- Begrijpt dat Groningen een compacte stad wil blijven en langs radialen wil groeien, maar welke gebieden zijn in beeld als uitbreiding toch nodig blijkt? De bekende kaart uit 1684 bleek ook niet houdbaar.
- Wil het liefst wijken van gemengde samenstelling en mist hierop visie van het college.
- Vraagt zich af of het wel goed is ouderen uit hun vertrouwde woonomgeving te halen, inclusief sociale verbanden. Hoe ver moet dit beleid gaan?
- Hoopt op een beter beleid om gezinnen te huisvesten. De wachtlijst voor gezinnen zonder urgentie is opvallend.
- Wil daden zien wat betreft het toevoegen van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld in Meerstad.
- Wijst erop dat wellicht grond van derden nodig is om versneld te kunnen bouwen.

**Dhr. Ubbens (CDA):**

- Roept op prognoses te blijven aanpassen. De woningmarkt zit nu in de lift, maar de groei op langere termijn (25-30 jaar) is onzeker. Overleg met omliggende gemeenten blijft nodig.
- Leest dat jaarlijks zeshonderd woningen toegevoegd worden, terwijl het er een pagina verder vijftig meer zijn. Hoe kan dat?
- Vindt niet dat er per definitie meer sociale huurwoningen moeten komen, maar voldoende. Hoeveel zijn er echt nodig? De wachtlijsten zijn hiervoor onvoldoende indicatie.
- Krijgt het idee dat door de lagere wachttijd van mensen met urgentie er ook mensen zijn die veel langer dan twee jaar moeten wachten en wellicht afhaken.
- Vindt beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen absoluut hoofdprioriteit.
- Ziet energieneutrale woningen niet als doel op zich en investeert het liefst zo efficiënt mogelijk in verduurzaming met maximale besparingen per geïnvesteerde euro.
- Roept op niet alleen veilig hang- en sluitwerk bij nieuwbouw te realiseren, dat lijkt voor de hand te liggen. Juist bij oudere woningen is dit probleem manifest.

**Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Is blij dat meer kwalitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd zijn waar veel vraag naar is.
- Ziet als mooie bijvangst dat meer jongeren in Groningen blijven wonen en is benieuwd of de trend door zal zetten.
- Vindt het verwachte resultaat van jongerenwoningen (nagenoeg nul) in 2019-2020 niet stroken met de verwachte studentenaanwas.
- Gaat ervan uit dat problemen met huisvesting van buitenlandse studenten begin dit jaar een incident zal blijken.
- Mist aandacht voor betaalbaarheid op de kamerverhuurmarkt. De prijsstijgingen van kamers kunnen

zelfs deels veroorzaakt zijn door het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen.

- Ziet het aantal Nederlandse studenten dat zich vestigt teruglopen. De effecten van de afschaffing van de basisbeurs zijn nog onduidelijk. Het is zaak te ageren in plaats van te reageren.
- Hoopt dat buitenlandse studenten meer integreren en evenementen bezoeken. Het liefst ziet de fractie studenten die in Groningen blijven wonen. Dit lijkt gelukkig op gang te komen.
- Wil dat aan de onderkant van de kamerverhuurmarkt ruimte ontstaat of dat de prijzen zakken of stabiliseren, zodat meer eerstejaars op kamers gaan wonen.
- Is blij met het toenemend aantal subsidieaanvragen voor Leven in stad.
- Wil subsidies voor geluidsreductie breder inzetten dan kamers met lift.

#### **Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Complimenteert het college dat het beter gaat met jongerenhuisvesting.
- Steunt de strekking van de prestatieafspraken: minder sloop, minder verkoop en meer nieuwbouw.
- Vindt het wenselijk naast de app over omgevingsvergunningen ook minder digitaal vaardige Stadlers van schriftelijke informatie te voorzien.
- Vraagt of het extra geld voldoende is om de zeventig ongewenste bouwvergunningen in te trekken.
- Roept op met de volgende minister van Wonen opnieuw in gesprek te gaan.
- Wil weten hoe rijk corporaties zijn en hoeveel risico's ze nemen met aardbevingbestendig bouwen.
- Is er met de SP voor volgend jaar goed naar de toewijzingssystematiek te kijken, zeker bij gezinnen.
- Verbaast zich erover dat voor precieze maatregelen per wijk verwezen wordt naar 2016.
- Mist kerngegevens van corporaties. Wat houdt Stroomversnelling in en wat betekent het wanneer corporaties schijnbaar hun afspraken niet na kunnen komen?
- Vraagt zich af of het corporaties lukt fatsoenlijk te communiceren naar bewoners van panden die overgaan naar diensten van niet-economisch belang.
- Weet niet of een toename van 50% naar niet-DAEB wel beperkt genoemd kan worden.
- Begrijpt niet dat het college op hoofdlijnen instemt met de verschuivingen, terwijl de brieven aan corporaties afwijzend zijn over de meeste verschuivingsplannen.

#### **Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Is positief over de stappen in de prestatieafspraken om iedereen betaalbaar te laten wonen.
- Waarschuwt dat het verleiden van ouderen niet moet leiden tot een verwijt van voorzienbaarheid om zo geen zorg meer toe te kennen.
- Is benieuwd of raadsleden kunnen helpen om Groningen woont slim op een leuke manier onder de aandacht te brengen, bijvoorbeeld via vlogs
- Constateert veel onwetendheid bij corporaties over internationale studenten. Het aanbod schiet tekort en richt zich op kapitaalcrachten. Is het college bereid meer te doen?
- Betreurt dat gezinnen massaal naar Assen trekken. De Ulgersmaweg biedt kansen.
- Vreest dat niet genoeg woningen gebouwd worden om te voldoen aan de vraag wanneer de bevolking groeit tot 235.000 inwoners in 2030 met veel een- en tweepersoonshuishoudens.

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Is blij met de algemene tevredenheid over de aanpak.
- Leunt niet achterover. De plannen zijn goed, maar de urgentie is ook hoog.
- Wil flink bijbouwen in diverse segmenten om Amsterdamse verschijnselen van te hoge prijzen te voorkomen.
- Bouwt niet zelf, maar heeft wel gronden en faciliteert planologisch en met een goede regeling voor aardbevingsbestendig bouwen.
- Wil wachttijden in de sociale huursector terugdringen en de kwaliteit verhogen, op een vergelijkbaar schaalniveau als met Bouwjong gedaan is. Gelukkig hebben corporaties meer investeringsruimte.
- Geeft aan dat Groningen een goede traditie heeft van wijkvernieuwing om wijken gemengder te maken, al leidt dat niet altijd tot meer eenheid zoals blijkt uit een artikel over de Oosterpark. Inkomen mag echter niet leiden tot een voorbestemming tot bepaalde wijken.
- Deelt de zorgen over eenzijdige verdeling van statushouders over de stad en neemt maatregelen.
- Ziet in Zuid relatief weinig maatregelen, terwijl daar veel Stadlers willen helpen met integratie na het verdwijnen van de noodopvang.
- Vraagt zich af of een actief spreidingsbeleid de oplossing is. Keuzevrijheid heeft voordelen, maar

- ook een keerzijde. Begin volgend jaar komt het college met een aantal maatregelen.
- Komt met voorstellen over nieuwbouw en het geschikt maken van locaties. Begin volgend jaar is de nieuwe strategie voor de Eemskanaalzone, met name de noordzijde, gereed voor bespreking.
  - Pakt wijkvernieuwing aan in vier wijken samen met corporaties en vooral bewoners, waarbij investeren in en vernieuwen van de bestaande voorraad van groot belang is.
  - Wil met de ouderenmakelaar zeker niet ouderen uit gezinswoningen jagen en al helemaal niet een beroep doen op voorzienbaarheid. De makelaar brengt vraag en aanbod samen.
  - Legt uit dat verhuizende ouderen achteraf vaak aangeven het eerder gewild te hebben. Gebrekkige informatie over de mogelijkheden van een nieuwe woning weerhielden hen.
  - Zal het gesprek met corporaties aangaan over eventuele compensatie van huurverschillen.
  - Beschikt over meer informatie over te verkopen woningen dan in het stuk staat. Er is terughoudendheid gegevens te delen op adresniveau. Pas als een bewoner wil kopen of verhuizen, gaat een corporatie over tot verkoop.
  - Antwoordt dat te bouwen sociale huurwoningen vallen onder de norm voor passend toewijzen, ongeveer onder de 586 euro per maand.
  - Heeft met corporaties dezelfde discussie over verduurzaming van veel naar B of weinig naar A.
  - Geeft aan dat corporaties hier verschillend in staan. Lefier bracht in Paddepoel met Stroomversnelling een aantal portiekwoningen in een klap naar nul op de meter. Voor bewoners is dat gunstig, het betekent inderdaad ook dat minder in de breedte te doen is.
  - Kan zich ook voorstellen dat het kostbaar upgraden naar label B niet rendabel is wanneer woningen over tien jaar toch gasloos moeten zijn. Corporaties zullen zelf een mix afwegen.
  - Beamt wel dat er een scherper accent op duurzaamheid nodig is. Een komend kabinet zal meer moeten investeren om Nederland klimaatneutraal te maken. Het kan een vernieuwende motor zijn.
  - Rekent nu nog over de balans tussen nieuwbouw en verduurzaming, maar verwacht dat die tegenstelling op termijn zal verdwijnen.
  - Brengt samenwonen nadrukkelijk onder de aandacht van statushouders en corporaties.
  - Denkt dat er op de lange termijn genoeg ruimte is om te bouwen in Meerstad. In De Held weten eigenaren niet goed wat ze willen. Er komt een discussie over uitbreiding van de stad.
  - Licht toe dat de grote verschuiving tussen DAEB en niet-DAEB bij Lefier deels komt door hun bezit en deels door andere keuzes.
  - Uitte bedenkingen bij de keus van Lefier om woningen met hoge onderhoudslast te liberaliseren om meer te kunnen bouwen. Lefier lijkt ontvankelijk voor de kritiek. De minister besluit uiteindelijk.
  - Antwoordt dat Wieden en Borgen alle verplichtingen van Steelande over heeft genomen. Het volgend corporatieoverleg schuift de directeur aan.
  - Wijst op het succesvolle voorbeeld in de Coranthijnestraat waar Lefier een project heeft voor mensen die samen kunnen wonen met hun mantelzorgers.
  - Pakt het gesprek met kermisexploitanten bij de Helper Westsingel weer op en informeert de raad wanneer meer bekend is.
  - Denkt dat het een omissie is dat alleen nieuwbouw staat genoemd bij het veiliger maken van hang- en sluitwerk. Juist bestaande woningen hebben de aandacht.
  - Legt uit dat het systeem met wachtlijsten ertoe leidt dat veel mensen zich alvast inschrijven zonder concrete plannen of woonurgentie. De zoektijd is een relevanter cijfer, dit is vooral voor gezinnen helaas behoorlijk opgelopen en dat moet beter.
  - Verwacht dit jaar duizend jongerenwoningen op te leveren, inclusief het Student Hotel. De komende jaren zit er veel in de pijplijn met de Rabotoren, Polaris, de GAK-locatie en de Trefkoel, die juist geschikt is voor internationale studenten met wat minder geld.
  - Beamt dat veel kamers te duur zijn en kan daar lastig wat aan doen. Het gezonder maken van de markt kan door het aanbod te verbeteren en malafide verhuurders aan te pakken.
  - Overlegt met wethouder Gijsbertsen hoe raadsleden zouden kunnen helpen Groningen woont slim onder de aandacht te brengen.
  - Wijst de VVD erop dat er ook veel eigenaren verduurzamen zonder Groningen woont slim.
  - Geeft aan dat corporaties soms goede redenen hebben voor vertraging van projecten.
  - Kan tijdens de rit bijsturen wanneer beleidsdoelstellingen in gevaar dreigen te komen en uiteindelijk

bij wanprestatie naar de minister stappen. Dat is in Groningen gelukkig niet nodig of wenselijk.

- Gaat uiteraard in gesprek met de volgende minister van Wonen.

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 21 december 2016.*

## **B.2. Overhevelen van investeringen in bovenwijkse voorzieningen Meerstad (raadsvoorstel 21 november 2016)**

### **Dhr. Ubbens (CDA):**

- Wijst erop dat technische verschuiving van de risico's ze feitelijk niet verandert. De gemeentebegroting moet infrastructuur financieren, waarvoor het wel nodig is dat de grondexploitatie geld oplevert.
- Bepleit daarom voorzichtigheid en waakt ervoor zich rijk te rekenen door ontstane ruimte in het weerstandsvermogen te gaan gebruiken voor andere doelen.

### **Dhr. Schimmel (D66):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.
- Stemt in met het voorstel, dat de begroting helpt stabiliseren maar niet de casus Meerstad afsluit.

### **Dhr. Van der Glas (GroenLinks):**

- Herinnert zich de discussie of de exercitie nu verplicht zou zijn of niet. De ambtelijke toelichting was verhelderend.
- Vindt het een slimme keus de buffer te vergroten en ruimte in de grondexploitatie te creëren zonder dat de nettolasten stijgen.

### **Dhr. Blom (VVD):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.

### **Mw. Brouwer (PvdA):**

- Sluit aan bij de bijdrage van GroenLinks.

### **Dhr. Dijk (SP):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.

### **Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.

### **Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het D66.

### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.

### **Mw. Venema (Partij voor de Dieren):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.

### **Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.

### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Bedankt voor en sluit aan bij de waardering voor de heldere toelichting van de complexe materie.
- Beamt dat de risico's van Meerstad niet opeens zijn verdwenen door de verschuivingen.
- Constoteert dat het goed gaat met Meerstad.
- Ziet als groot voordeel dat risico's beter beheersbaar zijn en dat de gemeentebegroting beter beschermd kan worden tegen plotse schokken.
- Brengt de grondexploitatie Meerstad meer in lijn met BBV. Het verhaal wordt richting de accountant ook degelijker.

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 21 december 2016.*

## **B.3. Aankondiging herziening nota grondbeleid (wensen en bedenkingen) (collegebrief 2 november 2016)**

### **Dhr. Benjamins (D66):**

- Vraagt waarom de deadline voor wensen en bedenkingen niet 1 januari 2017 is.
- Vindt het herziene grondbeleid nog te actief. Waarom zijn niet meteen criteria en keuzes voorgelegd, bijvoorbeeld wanneer sprake is van maatschappelijk belang?
- Wil weten wat de verwachte looptijd is als het input voor Next City moet zijn.

- Vindt de redenering nog te weinig uitgaan van nee, tenzij, gevolgd door criteria. Grondbeleid moet passiever.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Mist ook duidelijkheid over wat maatschappelijk belang inhoudt en wanneer een grondpositie strategisch is. De gemeente gaat toch niet alles oppakken wat de markt laat liggen?
- Vindt het Pakhuis een goed voorbeeld en het Philipsgebouw een slechte. Het doel van aankopen is niet altijd duidelijk.
- Heeft geen overzicht van gemeentelijk bezit en de redenen daarvan. Is dit te leveren?
- Denkt met een overzicht criteria beter in te kunnen vullen.
- Kan situationeel grondbeleid volgen, maar vindt het te weinig concreet.

**Dhr. Ubbens (CDA):**

- Verwacht dat situationeel grondbeleid dat soms actief is niet veel afwijkt van de huidige praktijk.
- Hecht aan transparantie over toekomstige criteria om te bepalen wanneer de gemeente actief is. Keuzes worden nu niet altijd gemotiveerd. Hoe gaat dat in de toekomst?
- Stelt voor aan de hand van een aantal casussen toekomstig handelen te bespreken.

**Dhr. Van der Glas (GroenLinks):**

- Pleit voor een prominentere rol voor duurzaamheid dan alleen bij het onderdeel tenderen.
- Vindt de integrale duurzame afweging over het PostNL-gebouw een goed voorbeeld. Het gaat om energie, een snelle busverbinding en groen.
- Mist de keus om het gebied waar erfpacht geldt te verkleinen.

**Dhr. Ruddijs (PvdA):**

- Vindt het verstandig dat het college pragmatisch omgaat met beschikbare instrumenten. Elke situatie vraagt om een slim optreden en geen instrument is bij voorbaat besmet. De nota geeft kaders.
- Begrijpt dat strategische aankopen soms heel verstandig zijn om aan te jagen, terwijl in andere situaties realisatierecht voor het bedrijfsleven helpt prachtige ontwikkelingen te faciliteren.
- Noemt het niet onredelijk wanneer de overheid na investeringen ook profiteert van waardevermeerdering. Andersom moet de overheid niet opdraaien voor de verliezen terwijl de particuliere sector profiteert.
- Heeft er geen moeite mee enig verlies te lijden door een voorinvestering vanuit maatschappelijk belang, maar wijst erop dat een gemeente met een goede begroting ook meer kan bereiken.
- Ziet dat veel gemeenten geleerd hebben van de crisis en beter doseren. Meerstad had met de kennis van nu anders gemoeten, maar aankopen zijn niet uitgesloten. Alles heeft zijn schaal.
- Benadert erfpacht ook pragmatisch: niet als doel op zich, wel een interessant sturingsinstrument in sommige situaties waarbij ook waardevermeerdering bij de overheid terecht kan komen.

**Dhr. Dijk (SP):**

- Sluit aan bij de PvdA en vindt de balans in het stuk sterk.
- Begrijpt dat Meerstad mis is gegaan, maar herinnert zich ook dat sommige partijen zich verzetten tegen überhaupt investeren in grond. Strategische keuzes zijn politieke afwegingen.

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Sluit grotendeels aan bij de ChristenUnie.
- Roept op de raad goed mee te nemen in de strategische afwegingen.

**Dhr. Boter (VVD):**

- Mist ook duidelijkheid over kengetallen en begrippen.
- Is met D66 voorzichtig in en erg kritisch op strategische aankopen van grondposities.
- Begrijpt dat geld te verdienen valt, maar wijst erop dat nog moet blijken hoeveel bijvoorbeeld Westpoort en Peizerweg op gaan leveren.
- Ziet dat er genoeg te ontwikkelen valt, zoals het Suikerunietererein. Dit levert ook inkomsten op.
- Heeft ook behoefte aan een overzicht van gemeentelijke gronden en gebouwen.

**Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Sluit aan bij de bijdrage van de VVD.

**Mw. Venema (Partij voor de Dieren):**

- Vindt dat de gemeente soms de regie moet houden om beleidsambities als duurzaamheid te behartigen.



- Juicht nieuwe samenwerking om te optimaliseren toe. Een ontwikkelpaspoort kan goed werken.

**Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Kan zich vinden in situationeel ondersteunend grondbeleid.
- Krijgt graag een toelichting op risicomangement, dat essentieel is bij actief grondbeleid.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Wijst erop dat er kabinetten en wethouders gevallen zijn over grondbeleid.
- Begrijpt de ideologische verschillen.
- Wil wensen en bedenkingen ophalen voor de definitieve nota.
- Verwijst naar geactualiseerde grondexploitaties en rapportages van het Grondbedrijf wat betreft gemeentelijke panden en locaties.
- Stelt voor een sessie te organiseren om aan de hand van concrete casussen situationeel grondbeleid te expliciteren, zodat de criteria en eventuele meningsverschillen duidelijk worden.
- Beamt dat het grondbeleid vooral een handelingskader is voor het college.
- Wijst op het grote maatschappelijk belang van actief grondbeleid in bepaalde situaties, niet standaard zoals in het verleden. Het gaat om het debat wanneer het verstandig is en wanneer niet en daar zijn criteria voor nodig. Situationeel grondbeleid is soms actief.
- Noemt als voorbeelden van recente ontwikkelingen het Scheepvaartmuseum en de Oostzijde Grote Markt, die niet zonder actief grondbeleid tot stand zouden komen.
- Stelt dat prioriteiten van de raad ook een rol spelen, zoals het invullen van zeggenschap. Het bezitten van het Suikerunieterrein maakt dat de gemeente de ontwikkeling kan beheersen en alle Stadgers zeggenschap kan geven, niet alleen vermogende investeerders.
- Wil ook bespreken hoe grondbeleid zo transparant mogelijk kan zijn. Vooraf kunnen bedrijfseconomische belangen spelen, maar er zijn manieren hier in te voorzien.
- Ziet als kern van het voorstel dat de overheid slimmer optreedt op de juiste momenten.
- Erkent dat zeperds uit het verleden tot bescheidenheid dwingen, maar dat anderzijds de noodzaak bestaat gericht in te grijpen. Er is nu ook minder noodzaak grote lappen grond te kopen.
- Herinnert aan de keus na een levendige discussie om de mogelijkheid te geven erfpacht af te kopen wanneer er geen strategisch belang is voor toekomstige stedelijke ontwikkeling. Dit voorstel wijzigt het gebied waar erfpacht geldt, tenzij het niet nodig is. In de rest van de stad is erfpacht niet standaard en alleen bij uitzondering toepasbaar om grote projecten haalbaar en betaalbaar te maken.
- Paste de gebieden van erfpacht aan omdat de grenzen uit 1976 nog golden. De lijn is teruggebracht naar wat nu onder de binnenstad verstaan wordt. Het is een technische aanpassing.
- Noemt het vrij fundamenteel duurzaam grond uit te geven. De gemeente heeft veel grond en laat duurzaamheid een rol spelen in de verkoop.
- Wilde met de deadline van 1 december geen druk zetten. De datum is opgeschreven toen uit werd gegaan van behandeling in november.

**De voorzitter:**

- Constateert instemming met het voorstel een sessie over grondbeleid te organiseren met casussen.
- Sluit de vergadering onder dankzegging om 22.20 uur.