

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 9 januari 2013
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.30 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames B. Enting (PvdA), E. van Lente (PvdA), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren J.D. Hukema (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), B. Copinga (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), P.S. de Rook (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

Afwezig m.k.: mevrouw L.I. van der Vegt (GroenLinks), de heer B. Benjamins (D66)

Insprekers: de heer Bootsma (namens het Platform cultureel erfgoed Groningen en de bewonersorganisaties Binnenstad-Oost, Hortusbuurt en A-kwartier)

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 welkom, in het bijzonder de heer Dijk als commissielid in plaats van de heer Eikenaar.
- Constateert dat niemand het woord wenst over de geheime bijlagen bij de grondexploitaties.

Wethouder Van der Schaaf:

- Kijkt kritisch op welke wijze de grex Meerstad herzien moet worden. Helaas dwingt de verdiepte crisis tot meer dan een technische herziening. Doel is behandeling van de grex in februari.
- Kondigt een informatieve bijeenkomst over Meerstad aan voor volgende week.
- Meldt dat de planning voor Oosterhogebrug niet gehaald wordt en onduidelijk is wanneer een aangepast plan volgt. Houdt de raad hiervan op de hoogte. Dit is betreuenswaardig voor de wijk.
- Verzuimde bij bestemmingsplan Pleiadenlaan Oost 2 de vereniging van eigenaren inspraakgelegenheid te geven en stelt daarom voor dit onderwerp volgende maand te behandelen.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vraagt waarom alleen een technische herziening van de grex Meerstad toch niet mogelijk blijkt.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Informeert of de problematiek ook besproken zal worden tijdens het werkbezoek aan Meerstad.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat de perspectieven op de woningmarkt ten opzichte van vorig jaar verder zijn verslechterd, zeker voor de korte termijn. Het herstel zal langer duren en daarom is aanpassing noodzakelijk om problemen niet vooruit te schuiven.
- Benadrukt dat Meerstad op middellange en lange termijn hard nodig is. Daarom is het goed tijdens het werkbezoek de problematiek, maar ook andere ontwikkelingen rond Meerstad te bespreken.

A.2. Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Stelt voor A4d naar volgende maand te verschuiven, B3 en B4 naar de conformlijst te verplaatsen, en A4a (verzoek Stadspartij) en A4f (verzoek VVD) naar de bespreekpunten te verplaatsen.

De agenda wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Mw. Enting (PvdA):

- Verzoekt het integraal plan van aanpak voor de Heerden op de LTA te zetten ter bespreking in de commissie.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat het vanwege geoormerkt NLA-budget een collegebrief betreft en geen raadsvoorstel.
- Informeert bewoners tijdens een bijeenkomst in het derde kwartaal en staat open voor bespreking in de commissie.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Bestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg (raadsvoorstel 13 december 2012)

Wordt B5.

A.4.b. Bestemmingsplan Pop Dijkemaweg (raadsvoorstel 14 december 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

A.4.c. Bestemmingsplan Pleiadenlaan-Oost 1 (raadsvoorstel 7 december 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

A.4.d. Bestemmingsplan Pleiadenlaan-Oost 2 (raadsvoorstel 13 december 2012)

Verplaatst naar de commissie Ruimte en Wonen van 6 februari 2012.

A.4.e. Wijziging welstandnota betreffende aanscherpen Welstandkader beschermd stadsgezicht "Binnenstad" (raadsvoorstel 23 november 2012)

Dhr. Bootsma (inspreker namens het Platform cultureel erfgoed Groningen en de bewonersorganisaties Binnenstad-Oost, Hortusbuurt en A-kwartier):

- Stemt van harte in met de verscherping van criteria.
- Wijst erop dat de wethouder in de inspraakreactie aangaf dat een aanvraag zowel moet voldoen aan eisen omtrent het algemeen ruimtelijk karakter als ook aan de verkavelingskwaliteiten.
- Stelt daarom voor in artikel 1A het woord 'danwel' te vervangen door 'en'.
- Vindt artikel 1B de weg vrijmaken voor het verpesten van stadsgezichten, aangezien wel een positief oordeel kan worden gegeven bij projecten van 'bovengemiddeld architectonisch niveau'.
- Stelt voor artikel 1B en 1C aan te vullen opdat het bouwbesluit aansluit bij de ruimtelijke context. In 2009 wees de welstandscommissie er al op dat bestemmingsplannen kwantitatief meer toestaan dan volgens de kwalitatieve beschrijvingen wenselijk lijkt.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Verzoekt het college naar de gemaakte punten te kijken om de doelstelling dichterbij te brengen en amendementen te voorkomen. Stadspartij, ChristenUnie en D66 sluiten zich daarbij aan.

Dhr. De Rook (D66):

- Is het niet eens met het punt over artikel 1B en wil ook ruimte geven, zeker voor plannen van bovengemiddelde architectonische kwaliteit. PvdA en Stadspartij beamen dit.

Wethouder Van der Schaaf:

- Reageert op korte termijn schriftelijk en stelt voor zijn reactie bij de raadsbehandeling te betrekken.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2012.

A.4.f. Startersleningen Meerstad (raadsvoorstel 29 november 2012)

Wordt B6.

A.4.g. Herziene exploitatiebegroting Herstructurering Oosterparkwijk (grijs/groen) 2013 (raadsvoorstel 30 november 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

A.4.h. Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond (raadsvoorstel 22 november 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

A.5. Rondvraag

Geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Situatie GSB (collegebrief 29 november 2012)

Mw. Kuik (CDA):

- Is laaiend over dit ernstige voorbeeld van een foute bestuurscultuur.
- Wil weten hoe het kan dat de wethouder GSB al subsidie had toegezegd op het moment dat de raad per amendement anders besloot en waarom hij die informatie achterhield en het amendement niet uitvoerde. Hoe kwalificeert de wethouder dit?
- Vraagt wanneer de huidige wethouder achter de gang van zaken kwam.
- Is benieuwd of de zaak aan het licht was gekomen als er bij GSB geen problemen waren ontstaan.
- Wil gezien deze fraude weten in hoeverre de verantwoording van subsidiebesteding voldoet, ook bij andere organisaties.
- Beoogt met dit debat herhaling te voorkomen.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Vindt het zeer kwalijk dat het college het vertrouwen van de raad heeft geschonden door tegen het amendement in te gaan en informatie achter te houden.
- Vraagt of het een eenmansactie was en of deze houding ook in andere dossiers voorkwam.
- Wil weten waarom het college de raad er niet op wees dat de toezegging van de wethouder uitvoering van het amendement compliceerde.
- Leest dat de veronderstelde fraude minder ernstig blijkt dan verwacht werd. Is het amendement of de problematiek bij GSB de reden om uitbetaling van het laatste deel subsidie te schrappen?

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Stelt dat het niet het enige geval is van geld schuiven door de PvdA naar een linkse club.
- Informeert naar de juridische consequenties van het onrechtmatig uitgeven van de subsidie. Wordt het bedrag geheel teruggevorderd?
- Vindt het geen fraude, maar achteloos studentikoos bestuur.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit grotendeels aan bij de boze reactie en de vragen van het CDA.
- Heeft zich als SP-jongere sterk gemaakt voor huurteams en is boos over de omgang met subsidie door GSB, al is het minder erg dan het eerst leek.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Beamt dat het niet nakomen van afspraken fout is, maar verbaast zich over een deel van de woordvoeringen en plaatst de paar duizend euro in het perspectief van de miljoenenafboekingen.
- Verzet zich tegen termen als fraude. Een groot deel van de subsidie is rechtmatig uitgegeven, verder worden de gemaakte fouten hersteld door GSB.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van het CDA.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt dat een amendement uitgevoerd moet worden, los van het bedrag.
- Stelt dat het college bij behandeling van het amendement openheid van zaken had moeten geven.
- Spreekt het huidige college aan op de daden van het vorige college.

Dhr. Sipma (VVD):

- Sluit zich aan bij de woorden van het CDA.
- Vindt dat het enige wat de wethouder te doen stond, was om zijn toezegging te melden tijdens de behandeling van het amendement.

Dhr. De Rook (D66):

- Vindt dat het amendement uitgevoerd had moeten worden en de toezegging gemeld. Waarom is dit niet gebeurd? Hopelijk behoort deze bestuurscultuur tot het verleden.
- Betoogt dat de term fraude niet van toepassing is, omdat het geld niet achterover is gedrukt maar is uitgegeven voor doelstellingen van de GSB.
- Informeert of er voorwaarden zijn gesteld en ziet hier graag documentatie over. Verliep alles wat vager doordat het college de subsidie buiten de gebaande paden om verstrekke?
- Deelt de conclusie de komende jaren geen subsidie aan de GSB te verstrekken en steunt graag een geschiktere organisatie om huurteams te organiseren.

Dhr. Hukema (PvdA):

- Sluit aan bij de bijdrage van GroenLinks.
- Vindt dat het college de fout goed heeft recht gebreid.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vindt de kwestie om meerdere redenen vervelend en begrijpt dat het zo slecht valt.
- Wijst erop dat het college de aanvankelijke toezegging binnen de beleidskaders deed vanuit de pot flankerend beleid ten behoeve van studentenhuysvesting.
- Antwoordt dat de voorwaarde was dat de subsidie ten behoeve van de huurteams werd verstrekt.
- Kwalificeert het als buitengewoon slordig en zeer betreurenswaardig dat het college de subsidietoezegging niet gemeld heeft toen het amendement werd ingediend. Ook als het amendement juridisch onuitvoerbaar was, had het college het moeten melden.
- Wil als college zo iets nooit meer laten gebeuren.
- Kwam achter de strijdigheid tussen amendement en subsidie toen het in het nieuws kwam.
- Ging in gesprek met de GSB en kwam overeen dat het verkeerd bestede bedrag aan subsidie wordt terugbetaald en de subsidie voor 2013 en 2014 niet wordt uitbetaald.
- Wil met de uitkomst zowel recht doen aan de GSB als aan de raad.
- Verduidelijkt dat het verkeerd bestede geld is uitgegeven aan het kamerboek om te helpen bij het vinden van een kamer. Het ligt dichtbij het subsidiedoel, maar voldoet niet aan de voorwaarde.
- Neemt afstand van de suggestie dat de wethouder doelbewust een bevriende organisatie heeft willen bevoordelen. Dit is onwaar en stelt ten onrechte de integriteit van het college ter discussie.

**B.2. Vaststelling Herziening grondexploitaties per raadsvoorstel
Resultaten herziening grondexploitaties (collegebrief 14 december 2012)****Dhr. De Rook (D66):**

- Vindt de jaarlijkse herziening goed om er maximaal grip op te houden, al is het de vraag hoeveel grip je hebt op de uitgifte van kavels. Later zal blijken of volume en tempo genoeg zijn geweest.
- Noemt als opties niets doen, het later doen of het anders doen en kiest voor de laatste. De behoeften van toekomstige gebruikers moeten centraal staan met flexibiliteit en tijdelijk gebruik.
- Vraagt of een inhaalslag nodig is om gebruikers op de hoogte te stellen van de meer vraaggerichte aanpak en het tijdelijke gebruik. Het directieve verleden kan een imagoprobleem zijn. Creatief tijdelijk gebruik biedt veel mogelijkheden, zo blijkt al jaren in Amsterdam.
- Steunt het in ontwikkeling brengen van Reitdiep III en IV, ook al heeft Meerstad het moeilijk. Gebruikers moeten kunnen kiezen aan welke kant ze willen wonen en kiezen anders Zuidhorn.
- Vraagt hoe de uitspraak van de wethouder in de krant over tweehonderd te bouwen woningen per jaar zich verhoudt tot de hier beoogde zeshonderd.
- Hoort graag hoe het college de raad gaat betrekken bij het herzien van grondprijzen in regioverband.
- Vraagt zich af of het nodig is de structuurvisie te wijzigen vanwege de crisis.
- Ziet dat de financiële risico's in 2015-2020 toenemen en dat herstel van de woningmarkt niet is gegarandeerd. Daarom is jaarlijkse herziening een goede zaak om in te spelen op risico's en kansen.

Dhr. Dijk (SP):

- Stelt dat de crisis en de onzekerheden overal toeslaan en nog lang zullen duren.
- Betreurt de noodzakelijke toename van de afboekingen van 40 naar 44 miljoen euro.
- Staat nog achter de jaarlijkse herziening van grondexploitaties en het monitoren van vraagontwikkeling.
- Kiest niet voor alles nu afboeken en steunt de logische oplossingen en beheersmaatregelen door projecten op te knippen en te flexibiliseren. Dit kan het woningaanbod ook gevarieerder maken. Wat zijn de gevolgen voor sociale woningbouw?
- Stelt dat tijdelijke invulling met andere meer kleinschalige functies het verlies zou kunnen beperken.
- Verwacht nog grotere problemen als de kabinetsplannen voor corporaties doorgaan. Hoe ziet het college dat?

Mw. Van Lente (PvdA):

- Benadrukt dat gemeentelijke grondposities een belangrijk instrument zijn om ontwikkelingen te sturen.

- Verzoekt een gesprek met de accountant te organiseren, omdat hij veel invloed heeft gehad op de totstandkoming van de bandbreedtes.
- Vindt de aannames grotendeels realistisch, maar weet niet zeker of de uitgifte van bedrijventerreinen op termijn in die mate zal groeien. Gezien de onvoorspelbare economie blijven informatie wanneer nodig en jaarlijkse herziening verstandig.
- Steunt het bouwrijp maken van Reitdiep om ook aan die kant van de stad aanbod te hebben. Bewoners wachten er al lang op.
- Is ook voor tijdelijk gebruik, maar vraagt hoe zich dit verhoudt tot bestemmingsplannen. Tijdrovende aanpassingen staan haaks op tijdelijk gebruik. Milieucategorie drie of hoger lijkt ook niet wenselijk. Welke grenzen en slimme plannen zijn er voor tijdelijk gebruik?
- Wil alle middelen inzetten, zoals parkmanagement en een goed vestigingsklimaat.
- Vraagt of onteigende bewoners langer kunnen blijven nu ontwikkelingen langer duren.
- Oppert de manege Advendo tijdelijk gebruik van een ander bedrijventerrein aan te bieden.
- Is benieuwd naar de mogelijke voordelen van het samenvoegen van grondexploitaties van bedrijventerreinen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Baalt van de nodige afboekingen, maar was er ook bij toen én Westpoort én Eemspoort én Rode Haan werden opgezet. Rondom Groningen ging het vooral om bedrijfsverplaatsingen en het oog was groter dan de maag, blijkt met de kennis van nu.
- Las dat iemand onderzoek gaat doen naar de behoeften van ondernemers en wil informatie over de uitkomsten. Welke rol kan de gemeente spelen om bestaande ondernemers te koesteren en te helpen?
- Vraagt waarom het college niet zo ver wil gaan als de adviezen met het schrappen van locaties.
- Pleit ervoor de natuur in Kranenburg-Zuid in stand te laten en mogelijke ontwikkelingen op Westpoort of elders te doen. Wat zijn de afwegingen? Ook bij andere weinig perspectiefvolle terreinen kunnen schapen, koolzaad of stadsboerderijen oplossingen zijn.
- Leest tussen de regels door dat de gemeentelijke rol versoepelt, maar wil voorkomen dat achteraf onder druk van de crisis verkeerde keuzes worden gemaakt.
- Gaat haar fractie in de Tweede Kamer oproepen op korte termijn oplossingen te vinden voor de stagnerende woningmarkt.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt een stijging van 10% op de inschatting nog best meevallen.
- Is benieuwd hoe de weinig genoemde grondexploitaties Kempkesberg opeens een afboeking van 5,5 miljoen euro nodig heeft.
- Is nog niet overtuigd van het ontwikkelen van Reitdiep III en IV en wil meer uitleg.
- Volgt het idee dat samengevoegde grondexploitaties beter te managen zijn, maar leest in de brief ook een soort financiële reden door winst en verlies weg te strepen. Hoe zit het nu?
- Complimenteert het college met het in de toekomst stabiliseren van de operatie grondexploitaties.
- Vindt dat de landelijke politiek lang wacht met het bieden van perspectief voor de markt.
- Hoort al jaren mooie woorden over tijdelijk gebruik, duurzame projecten en energielandschappen, maar wat gaat het college echt doen?
- Onderschrijft het belang om de leefbaarheid en het aanzien van de stad op peil te houden.
- Breekt een lans voor het ook in mindere tijden goede afspraken blijven maken binnen de regio.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Steunt het financiële beleid van het college. Het is vervelend af te moeten boeken, maar de gemeente kan niet failliet gaan in tegenstelling tot vastgoedhandelaren.
- Constateert dat Groningen als argument noemt om projecten te starten, dat ze subsidies opleveren, zoals bij Meerstad. Hoe verhoudt de schade van projecten zich tot de beoogde subsidies?
- Is bezorgd over het wegvallen van gelden voor flankerende groene maatregelen.
- Pleit ervoor meer koopwoningen te bouwen, vooral in Meerstad en om scheefwonen tegen te gaan.
- Ziet meer bouwactiviteiten in Leek en Assen en vermoedt dat die overheden makkelijker benaderbaar zijn. Komt hier nader op terug.
- Wijt de problemen ook aan het bureaucratische mechanisme dat diensten zich aan het werk willen houden door programma's en beleid te ontwikkelen. Bestuurlijk bijstellen van ambities is nodig.

- Verwacht dat het college voldoende fantasie en doorzettingsvermogen heeft om tegen de stroom in bouw van koopwoningen te realiseren op bestaande terreinen.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vindt het goed wanneer de overheid het voortouw neemt om zo veel mogelijk leegstaande panden te verbouwen, bijvoorbeeld tot kantoren voor zzp'ers. Verbouwen is beter dan bouwen.
- Sluit aan bij de ChristenUnie om Kranenburg-Zuid groen te laten.
- Ziet problemen in het opzetten van een eigen ontwikkelbedrijf. Moet de gemeente het gat wel opvullen waar de markt geen risico wil lopen?
- Is blij met de trend van meer vraaggestuurde ontwikkeling.
- Leest weinig over groen in de leefomgeving en stelt voor stadslandbouw een boost te geven door een centraal informatieloket of een digitaal forum voor stadsboeren. Stadslandbouw is goed voor vergroening, educatie, community building en goedkoop voedsel.
- Mist concrete stappen om zonnepanelen te plaatsen in leegstaande weides.
- Pleit voor tijdelijke natuur, ook al is het soms een manier om de Flora- en Faunawet te omzeilen. Nu worden braakliggende gronden geploegd en bespoten om vestiging van natuur te voorkomen. Bovendien gedijen bepaalde soorten goed in wisselende omgevingen.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Pleit voor coulonce voor manege Advendo in Rode Haan, die in november moet vertrekken terwijl de ontwikkelingen daar geen noodzaak voor lijken te geven. Hoe is de situatie nu?

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Gaat akkoord met het nemen van het verlies om het risicoprofiel te verlagen.
- Wijst erop dat de plannen gemaakt zijn in tijden dat er vijftig hectare per jaar werd uitgegeven. Het is logisch dat je als gemeente geen toekomstige ontwikkeling tegen wilde houden.

Mw. Kuik (CDA):

- Is bezorgd over wat de stijging van het negatief resultaat met 10% in korte tijd zegt over de voorspelbaarheid, ook van grondexploitaties van een andere orde zoals Meerstad.
- Vraagt hoe de waarschuwing van de Rebel Group te lezen is dat toekomstige bijstellingen niet uit vallen te sluiten. Gaat het om tien jaar of eerder?
- Wil weten waarom het benodigde weerstandsvermogen hoger is dan verwacht, terwijl de afwaardering juist positief zou werken. Kan het hogere weerstandsvermogen niet meteen worden meegenomen, net zoals de vertragingen door beleid uit het regeerakkoord?
- Steunt het flexibel inrichten van gronden om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen wanneer de markt weer aantrekt. Onderschrijft de vraag van de PvdA over tijdelijk gebruik.
- Is voor het ontwikkelen van Reitdiep III en IV. Is het nu ook mogelijk de groene enclave te ontwikkelen?
- Vindt het logisch de vinger aan de pols te blijven houden.
- Is nieuwsgierig naar de voorbereiding van het grondprijzenbeleid van bedrijventerreinen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Noemt de 44 miljoen euro een enorme ingreep en dankt voor de steun.
- Verklaart het oplopende negatieve resultaat uit de slechte economische positie. Zelfs als de economie aantrekt, leidt dat niet op korte termijn tot meer woningbouw of uitgifte. Daarom is regionaal besloten op basis van regionaal onderzoek de programma's aan te passen.
- Antwoordt dat de ambities gigantisch zijn bijgesteld van een langjarig gemiddelde van dertienhonderd woningen per jaar via duizend naar zeshonderd, exclusief jongerenhuisvesting.
- Verwacht in 2014 een dieptepunt van tweehonderd woningen, maar probeert dit te verhogen.
- Ziet de gebundelde aanpak van grondexploitaties voor woningbouw en bedrijventerreinen als winst, omdat het draaien aan een bepaalde knop elders effecten heeft.
- Koos een middenweg tussen afboeken en afwachten. Dit houdt de stad ook scherp om te blijven ontwikkelen en subsidies binnen te halen.
- Gaat er alles aandoen om opstapeling van verliezen tegen te gaan en projecten aan de gang te krijgen en te houden. Dat gaat met tijdelijk gebruik, stapsgewijs en vraaggericht ontwikkelen, samenwerking met corporaties en marktpartijen en open en transparant risico's en informatie delen

met de raad.

- Antwoordt dat bij de discussie over Meerstad in gesprek met de accountant de financiële positie van de stad deels aan de orde komt, maar vindt het een goede suggestie nog een gesprek te organiseren.
- Concludeerde na lang afwegen Reitdiep wel verder te ontwikkelen. Uit regionaal onderzoek blijken mensen windrichtingen in de stad te kiezen. Keuzemogelijkheden zijn dus belangrijk.
- Moest bij Kempkesberg na lange onderhandelingen met ontwikkelaars over parkeren de grondexploitatie aanpassen. Dat leidde in het najaar van 2012 tot een stevige afwaardering.
- Bundelt grondexploitaties om financieel en programmatisch beter te kunnen sturen. Het zou riskant zijn om verwachte winsten te gebruiken om verliezen te compenseren in één megagrex. Dat is te vergelijken met het kopen van een televisie met de overwaarde van een huis.
- Is voor meer sociale huurwoningen, omdat daar vraag naar is. Het uitblijven daarvan ligt aan de beperkte investeringsmogelijkheden van corporaties. Deze discussie belemmert het verhogen van het aantal sociale huurwoningen niet.
- Juicht ontwikkelingen in elk segment binnen de al ruime beleidskaders toe, omdat er op alle gebieden (koop, huur, sociale huur en jongeren) meer nodig is dan nu in de pijplijn zit.
- Realiseert al projecten met CPO, maar ziet ook in dat segment financieringsproblemen en gebrek aan effectieve marktvrage. Op lange termijn is er wel behoefte.
- Komt per brief terug op tijdelijke natuur en de juridische aspecten daarvan.
- Wil alles doen om de markt aan de gang te houden. De gemeente kan als ontwikkelbedrijf nuttig zijn waar de markt faalt. Ad hoc ontwikkelt de gemeente al, zoals scholen en het Forum.
- Nuanceert dat het ontwikkelbedrijf zich zou richten op kleinschalige projecten van winkels of woningen. Het gaat om een aanjaagfunctie.
- Betreft de raad intensief bij de actualisatie van de regiovisie.
- Ziet bouw in Leek en Assen, maar verwacht hier dit jaar achthonderd nieuwe woningen. De stad doet het misschien wel beter. Voor nieuwe projecten zijn de vooruitzichten overal slecht.
- Kan de groene enclave op dit moment niet ontwikkelen, omdat het in bezit is van de ontwikkelaar die ook De Held III zou ontwikkelen. De enclave blijft wel de inzet van het college.
- Werkt aan actualisatie van de structuurvisie.

Wethouder Van Keulen:

- Zoekt bij bedrijventerreinen de balans tussen afboeken, uitstellen en uitgeven om nu realistisch te zijn en ontwikkelingen op lange termijn mogelijk te blijven maken wanneer de economie aantrekt.
- Verwacht de komende tijd jaarlijks vijf hectare uit te geven, maar geeft geen garanties.
- Wil aantrekkelijk blijven door te flexibiliseren zonder onwenselijke ontwikkelingen te krijgen.
- Wijst erop dat Groningen pas in 2008 Westpoort in ontwikkeling bracht, terwijl Leek en Roden al langer terreinen beschikbaar hadden. Daarom gingen bedrijven destijds daarheen. Om dat in de toekomst te voorkomen, is het van belang de eerder genoemde balans te vinden.
- Komt in de nota Werklocaties terug op flexibilisering, tijdelijke natuur en energielandschappen.
- Heeft de eigenaar van de manege in Rode Haan uitgekocht en onteigend. Helaas is er geen alternatieve locatie gevonden. Uitstel van vertrek kost geld, omdat de manege aan het begin van de beoogde ontwikkeling zit. De bouw van een nieuwe manege is duur, ook bij tijdelijk gebruik.
- Komt vanwege de mediation met Tynaarlo later terug op Kranenburg-Zuid.
- Kan ruimte inbouwen voor tijdelijk gebruik in bestemmingsplannen. Tijdelijke vergunningen zijn ook een optie.

De raadsvoorstellen worden als discussiestukken geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

B.3. Herziene exploitatiebegroting Herstructurering Oosterparkwijk (grijs/groen) 2012 (raadsvoorstel 30-11-2012)

Is A4g geworden.

B.4. Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond (raadsvoorstel 22 november 2012)

Is A4h geworden.

B.5. Bestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg (raadsvoorstel 13 december 2012)

Dhr. Prummel (Stads partij):

- Is geïnteresseerd in de samenhang met de nabij gelegen spoorweg.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Is benieuwd op welke spoorlijn de Stads partij doelt.

Dhr. Prummel (Stads partij):

- Erkent dat hij de kaart verkeerd bestudeerd heeft.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

B.6. Startersleningen Meerstad (raadsvoorstel 29 november 2012)

Dhr. Blom (VVD):

- Is voor startersleningen om mensen in staat te stellen huizen te kopen.
- Verzet zich tegen de voorwaarde in een bepaald gebied een huis te kopen. Het neigt naar gedwongen winkelnering een huis te moeten kopen in het gemeentelijke project Meerstad.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Is groot voorstander van startersleningen om starters kansen te bieden en aan de stad te binden en de markt op gang te houden. Een starterslening levert zes verschuivingen op.
- Betoogt dat startersleningen in het duurdere segment niet voor de grootste ontwikkeling zorgen. Hoe weegt het college dat?

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Noemt het eerder een stimuleringsmaatregel dan een starterslening gezien de bedragen.
- Wil een nadere toelichting alvorens zijn standpunt te bepalen.

Dhr. Hukema (PvdA):

- Wijst erop dat in het coalitieakkoord afspraken zijn gemaakt over deze startersleningen.
- Vindt dat het college laat zien de bouw in Meerstad rond te willen krijgen.
- Benadrukt dat startersleningen geen subsidies zijn en terugbetaald moeten worden.
- Vraagt of het college een vervolg overweegt als de vijftien leningen verstrekt zijn.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van GroenLinks.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit zich aan bij de bijdragen van Student en Stad en GroenLinks.

Mw. Kuik (CDA):

- Steunt het voorstel en vindt het goed Meerstad op deze manier te stimuleren om deze tot een succes te maken.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van GroenLinks.

Dhr. De Rook (D66):

- Is voor het helpen van starters in het financieren van hun woonbehoefte.
- Wijst erop dat de maximumbedragen hoger zijn, maar dat er geen minimumbedrag is.
- Vraagt hoe de gemeente reageert als iemand een woning in Reitdiep wil kopen met een dergelijke starterslening.
- Oppert startersleningen op te nemen in de grondexploitatie Meerstad, gezien de financiële belangen voor het project en het feit dat het op termijn weer terugbetaald wordt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat dit voorstel niet ten koste gaat van andere startersleningen maar parallel loopt.
- Legt uit dat het ondanks de hoge maximumbedragen wel om starters gaat. Voorwaarde is dat de lener voor het eerst een huis koopt. Het betreft bij bedragen boven de twee ton bijvoorbeeld scheefwoners of tweeverdieners die gaan samenwonen.
- Wil het beperkte budget gericht inzetten op Meerstad, omdat het juist nu van belang is de productie op gang te houden, ook al gaat het om kleine aantallen. Belangstellenden kunnen de maandlasten vaak wel betalen, maar krijgen het laatste stuk financiering niet rond.
- Wijst erop dat het maar om vijftien leningen gaat. Voor Meerstad helpen alle kleine beetjes en de financiële belangen voor de stad zijn groot.

- Financiert het voorstel uit de voormalige woningbouwaccelerator. De doelstelling is gelijk, namelijk om projecten mogelijk te maken die vanwege financiële redenen net blijven liggen.
- Legt uit dat men vroeger eerst een nieuwe woning kocht en dan de oude verkocht, nu is dat andersom. Daardoor is een investering aan de onderkant nu inderdaad het meest effectief om de doorstroom te bevorderen, ook in de huursector.
- Wil nadenken over een vervolg, al is het budget lastig. Dit is aan de raad.
- Vindt het een creatieve gedachte startersleningen in een grondexploitatie op te nemen. Ook erfpachtconstructies kunnen verkoop van woningen stimuleren.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de SP als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

De voorzitter:

- Meldt dat de brief over de Suikerunie al geagendeerd wordt voor de commissievergadering van volgende maand over wonen en jongerenhuisvesting.

C.2. Vaststelling verslag 6 december 2012

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld onder dankzegging.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.30 uur.