

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 21 mei 2014
Plaats: Oude raadzaal
Tijd: 11.00 - 12.00 uur

Aanwezig: mw. E. van Lente (voorzitter), dhr. B.N. Benjamins (D66), dhr. K.D.J. Castelein (D66), mw. F. Woudstra (D66), dhr. J.P. Dijk (SP), mw. M. van Duin (SP), dhr. M. van der Laan (PvdA), dhr. W.B. Leemhuis (GroenLinks), mw. G. Chakor (GroenLinks), dhr. M.D. Blom (VVD), dhr. J. Boter (VVD), dhr. A.W. Maat (Stadspartij), mw. A. Kuik (CDA), mw. I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), mw. S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), dhr. G.J. Kelder (PvdD)

De wethouder: dhr. R. van der Schaaf

Namens de griffie: mw. A. Weiland (commissiegriffier)

Verslag: dhr. Z. Jeurig

A. Opening

De voorzitter

- Opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

B. Gemeenterekening 2013

Programma 8, Wonen

Paragraaf 1, Stadsdelen

Paragraaf 7, Grondbeleid

Dhr. Boter (VVD):

- Het realiseren van nieuwe wooneenheden voor jongeren: graag nadere uitleg over de particuliere kamerverhuur en de relatie tot nieuwbouw.
- Bouwen binnen de bestaande stad: hoe is de stand van zaken bij de investering voor het Engelse Kamp? Hoe staat het met het oude distributiecentrum van het UMCG?
- Aanbod grondgebonden woningen: dit is slechts 9% van het totaal aan gerealiseerde woningen. Is dit voldoende om jonge gezinnen te binden aan de stad?
- Fietsenstallingen: wordt met het realiseren van stallingen tevens de leefbaarheid verbeterd?
- Archeologie: wat is het belang van het uitgeven van het boekje Hervonden Stad? Hoe ziet de kostenbatenanalyse eruit?

Dhr. Castelein (D66):

- Jongerenhuisvesting: de fractie hoopt dat meer huisvesting wordt gerealiseerd dan in de afgelopen jaren. Is de verschuiving naar flankerend beleid van structurele aard?
- Ouderenhuisvesting: dit wordt in verband met de decentralisaties belangrijk. Wenst het college alsnog de samenwerkingsovereenkomst 'Zorgen voor morgen' te sluiten? Zo ja, wanneer?
- Woningaanbod voor starters: het woningaanbod is op dit moment goed. Hoe ziet het er voor de toekomst uit? Welke ontwikkelingen en bedreigingen zijn er? Deelt de wethouder de mening dat de starterleningen een succes zijn? Krijgen deze leningen een vervolg?
- Wonen op water: dit is een volwaardige woonvorm. Wat is de bedoeling van het verstrekken van subsidies aan woonschepen? Gaat het over het zoveel mogelijk verstrekken van subsidies? Zijn negen subsidies dan voldoende? Of gaat het over de beeldkwaliteit? Hoe zijn de effecten van de subsidies op dit punt te beoordelen?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Voldoende woningaanbod voor gezinnen is belangrijk.
- De ouderen is een andere belangrijke maar kwetsbare groep. Spreker vraagt blijvende aandacht.
- Fietsenklemmen zijn belangrijk: het is jammer dat de inzet voor 2013 niet is gehaald. Spreker vraagt aandacht hiervoor.
- Bouwleges: er is 3,2 miljoen minder gerealiseerd dan begroot. Was dit niet te voorzien?

- Grondbeleid, paragraaf 7: de gemeente zou meer van het beleid moeten loslaten. De angst voor lelijkheid kan worden opgelost door beter groenbeheer. In plaats van maaien, kunnen op bijvoorbeeld Westpoort korenvelden worden gerealiseerd.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Appartementendeel Liquid City: waarom wordt 2,4 miljoen euro bezuinigd? Het gaat om het geven van impulsen aan de woningmarkt en om een locatiegebonden subsidie.
- De verlaagde parkeernorm: kan de verlaging worden heroverwogen? Dit vanwege de leefbaarheid in straten met een hoge parkeerdruk. Het is moeilijk daar fietsenklemmen te plaatsen.
- Leegstaande panden zouden opnieuw moeten worden ingevuld. Is dit te bevorderen door bijvoorbeeld een boete op leegstand of door andere maatregelen?
- Stadsdeelprogramma's en gebiedsgebonden programma's: wil het college die blijven zien als aanvullend op het bestaande programma of wordt gestreefd naar integratie?

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Jongerenhuisvesting: vorig jaar steeg het aantal jongeren in de stad flink en spreker wijst op de tekorten op de woningmarkt voor jongeren. Ondanks Bouwjong worden de doelen niet gerealiseerd en blijft het aanbod kleiner dan de vraag. Toch is 200.000 euro overgehouden op dit programma. Er is geen goed instrument om de vraag te meten.
- Aanpak illegale kamerverhuur: volgens de cijfers in de Rekening zijn vijftig mensen op straat gezet. Dit lijkt weinig gezien de negentig gelegaliseerde kamerverhuurpanden.
- Fietsenklemmen: spreker sluit zich aan bij de opmerking van mevrouw Jongman. Waarom wordt niet gekeken naar geschikte plekken? Het kan goed op een manier die de buurt leefbaarder maakt terwijl het tevens ruimtelijk goed inpasbaar is.
- De fractie is blij met de starterleningen, met de afname van de druk op de sociale huursector en met de op de vraag gerichte aanpak bij de nieuwbouw.

Mw. Van Duin (SP):

- Jongerenhuisvesting: de fractie is niet ontevreden over het halen van de helft van het doel. Kan bij woningcorporaties worden gemeten hoeveel jongeren daar huren? Het doel was dat jongeren binnen drie maanden huisvesting moeten hebben.
- Gezinswoningen: er is veel vraag naar sociale huurwoningen. Hoe is de stand van zaken?
- Ouderenwoningen: houdt de gemeente in de cijfers voor 2022 rekening met de sluiting van verzorgingshuizen? Veel ouderen zullen vormen van begeleiding nodig hebben.
- Meerstad: het aantal van dertien verkochte woningen wordt als te positief voorgesteld, dit gezien eerdere streefcijfers en gezien de gemaakte kosten. Wat vindt het college?

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Illegale kamerverhuur: er zijn negentig kamerverhuurpanden gelegaliseerd. In 2011 zei de gemeente dat het om een veelvoud aan illegale situaties ging. Hoe is dit verschil te verklaren?
- De slaagkans van gezinnen in de sociale huursector: het streefcijfer van 40% wordt al jaren niet gehaald.
- Eerste hulp bij energiebesparing: is de gemeente op koers om de doelen te halen?
- Groene daken: het doel van vijftig daken in de particuliere sector is niet gehaald. Zijn er mogelijkheden het aantal te vergroten?
- Collectief particulier opdrachtgeverschap: zijn er mogelijkheden om alsnog de 10% te halen?
- Wonen boven winkels: wat doet de gemeente? Met regelgeving wordt via eigenaren wel het een en ander bereikt.

Mw. Kuik (CDA):

- Bouwjong: er is minder gebouwd dan was beoogd. Aan de andere kant is de leegstand op de particuliere kamerverhuurmarkt positief.
- Gezinnen: naast woningaanbod speelt het leefklimaat een belangrijke rol. Het is goed dat meer wordt ingezet op micro-initiatieven.
- Routekaart Oosterhamrikzone: blijft de routekaart zoals hij is? Er zijn geluiden uit de buurt dat er te veel jongerenhuisvesting komt.
- Meerstad: in hoeverre speelt de gemeente in op de aardbevingen?
- Eerste hulp bij energiebesparing: is het realistisch eind dit jaar het aantal van 15.000 te halen?

- Ouderen moeten zo lang mogelijk op zichzelf blijven wonen. Spreker hoopt volgend jaar iets te lezen over woningchalets voor mantelzorgers.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- De laatste jaren is ondanks de crisis veel goeds gebeurd. Voor dit jaar zijn er helaas nauwelijks nieuwe woningbouwplannen.
- De fractie vindt dat voor jongeren, ouderen en gescheiden mensen sprake is van woningnood. Spreker doet de suggestie eenvoudiger te bouwen en alleen op de kwaliteit te letten als het om milieu en duurzaamheid gaat.
- De slaagkans van 36% voor sociale huurders is te laag.
- Project Hoogspringers: in welke fase bevindt dit project zich op dit moment?
- Rijks- en gemeentemonumenten: behoort het recent door de gemeente aangekochte pand op de hoek Grote Markt-Poelestraat tot het cultuurhistorisch erfgoed?
- De compacte stad: het is goed dat open plekken in de binnenstad niet worden volgebouwd.
- Regelgeving en Westpoort: minder regels is een goede zaak.

Dhr. Kelder (PvdD):

- De tekst over de woonschepenhaven stemt niet overeen met de feiten. Spreker komt er later op terug.
- De aardbevingen moeten een grotere plek op de agenda krijgen. Hoe zit het met Meerstad?
- Woningbouw volgens het Nieuw Lokaal Akkoord: wordt rekening gehouden met de aardgasvraag? Het zou goed zijn nu al huizen zonder aardgasvraag te realiseren.
- Fietsenklemmen zijn nodig maar moeten niet ten koste gaan van groen.
- De helft van de nieuwe woonruimte is hergebruik. Dat is een goede zaak.
- Kan worden uitgelegd waarom slechts de helft van het doel voor nieuwe jongerenhuisvesting is gehaald?
- Spreker sluit zich aan bij de vraag van D66 over wonen op water, de opmerking van de ChristenUnie over het maaien op Westpoort en de opmerking van GroenLinks over groene daken.

Wethouder Van der Schaaf:

- Jongerenhuisvesting: het klopt dat de kwalitatief mindere kamers in de particuliere sector lastiger verhuurd kunnen worden. Het college juicht dat toe want Bouwjong wil juist kwaliteit toevoegen. Gezien het stijgend aantal jongeren en de kwalitatieve opgave zal de stad de komende jaren op Bouwjong blijven inzetten.
- De bouwleges zijn inderdaad te optimistisch ingeschat. Op het moment van het vaststellen van de begroting was een aantal zaken nog niet duidelijk. Het stilzetten van een aantal Bouwjong-projecten was de belangrijkste oorzaak van de verminderde bouwleges.
- De gestelde bouwopgave zal dit jaar niet worden gehaald. De wethouder is positief over de jaren daarna. De gemeente werkt samen met andere partijen, zie het bouwoffensief.
- Meerstad, verkoopcijfers 2013: op dit moment is de helft van de taakstelling bereikt. De wethouder is positief over de verdere ontwikkeling ten aanzien van Meerstad.
- Aardbevingen: dit is een belangrijke discussie. Het gaat naast Meerstad ook over andere delen van de stad en naast nieuwbouw ook over bestaande bouw. Het college wil de veiligheid van de mensen die al in Meerstad wonen en van de mensen die er gaan wonen, garanderen. Geen enkele woning in Meerstad gebruikt aardgas.
- Ouderenhuisvesting: de gemeente heeft verschillende onderzoeken gedaan. De komende tien jaar lijkt het qua aantallen redelijk goed op orde, ook als de ontwikkelingen bij verzorgingstehuizen worden meegenomen. De komende jaren is er kwalitatief wel een behoorlijke vraag. De samenhang met de decentralisaties is duidelijk aanwezig. Nieuwe woonvormen zijn nodig.
- Op een vraag van **de heer Dijk (SP)**: de cijfers voor 2022 leiden er niet toe dat het college stil kan zitten. Door in te zetten op het goed organiseren zijn er woonplekken voor de mensen die niet meer in tehuizen kunnen blijven wonen. Dit gebeurt via het convenant Zorgen voor morgen. Die afspraken zullen worden vastgelegd.
- Het aantrekken en vasthouden van jonge gezinnen: naast goede woningen gaat het om voorzieningen, leefbaarheid en veiligheid. Het college zet daarom sterk in op het wijkgericht werken in samenhang met de sociale aanpak.

- Engelse Kamp: de informatie wordt schriftelijk aan de heer Boter toegestuurd.
- Distributiecentrum UMCG: het college heeft gisteren een brief naar de raad gestuurd.
- Nieuwbouw voor gezinnen: in Meerstad, Reitdiep en op Ciboga komen huizen voor gezinnen. De corporaties zullen worden aangesproken om sociale huurwoningen te realiseren.
- Fietsenklemmen: de inzet van het college blijft om fietsenklemmen te plaatsen waar dat mogelijk is. De afweging wordt wel steeds moeilijker. Op een suggestie van **de heer Leemhuis (GroenLinks)**: in bijvoorbeeld oude stadswijken kan het nog breder worden getrokken door het samen met de bewoners over de totale inrichting van de straat te hebben.
- Liquid City: het geld viel vrij omdat het project niet doorging. Het college heeft geld uitgetrokken voor een blijvende inzet.
- Parkeernormen: de norm is verlaagd om jongerenhuisvesting mogelijk te maken. De wethouder is er niet voor de norm weer op het oude niveau terug te brengen maar wil het wel in de gaten houden.
- Aanpak leegstand kantoorgebouwen: de wethouder noemt enkele geslaagde voorbeelden.
- Starterleningen: het college blijft kijken naar financiële mogelijkheden. Het past in het bouwoffensief.
- Wonen op het water: de subsidie was uiteraard bedoeld om de beeldkwaliteit te verbeteren. De wethouder stelt voor het effect in het kader van de actualisatie van de Woonvisie te beoordelen.
- Cultuurhistorische panden: opgravingen en tentoonstellingen over archeologische vondsten ondervinden veel belangstelling. Bij de Woonvisie kan erop worden teruggekomen. De wethouder bekijkt hoeveel boekjes zijn afgenomen.
- Project Hoogspringers: er wordt bekeken of duizend sociale huurwoningen energieneutraal kunnen worden gemaakt. Lefier start een pilot aan de Pleiadenlaan.
- Routekaart Oosterhamrikzone: de routekaart staat nog overeind en het proces wordt vervolgd. Er komen vele zaken samen. De volkshuisvesting krijgt binnen de routekaart een nadrukkelijker plek.
- Legaliseren illegale kamerverhuur: de vijftig studenten zijn niet op straat gezet maar hebben een andere kamer moeten zoeken. Er zijn meerdere manieren om te legaliseren. Verhuurders hebben geanticipeerd op het hoge verloop bij studentenhuisvesting.
- Eerste hulp bij energiebesparing: het aantal van 15.000 zal niet worden gehaald. De ambitie was te hoog.
- Groene daken: het aanbod van de gemeente is duidelijk en de mensen moeten erop inspelen. De gemeente probeert mensen nog meer te ontzorgen.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): de plankosten kunnen in het kader van de regiovisie voorgefinancierd worden. Er wordt nog niet veel gebruik van gemaakt. De concurrentie van reguliere projectontwikkelaars neemt toe. Het college blijft zich inzetten voor CPO, onder andere door er op Europapark ruimte voor te geven.
- De slagingskans van jongeren wordt gemeten. Die cijfers staan in de Rekening. Het is onduidelijk of de cijfers een indicatie zijn voor de gehele markt.
- Het Nieuw Lokaal Akkoord: bij de actualisatie van het NLA is het goed om te kijken naar het realiseren van aardgasvrije woningen.

De voorzitter sluit de vergadering om 12.00 uur.