

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 juni 2014
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 18.25 uur

Aanwezig: mevrouw E. van Lente (voorzitter, PvdA), de dames M. van Duin (SP), B. Enting (PvdA), G. Chakor (GroenLinks), 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), W.B. Leemhuis (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), W. Maat (Stadspartij), A. Sijbolts (Stadspartij), R. Bolle (CDA), H.P. Ubbens (CDA), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

Insprekers: de dames Nyluning (namens meerdere bewoners Oosterhamrikkade) en Waal (namens meerdere bewoners Oosterhamrikkade), de heer Maas (namens GSB)

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.
- Meldt dat het gesprek met corporaties plaatsvindt op 25 juni 2014 van 10.00-11.30 uur.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Stelt voor het gesprek met corporaties uit te stellen gezien de drukte die dag.

De voorzitter:

- Komt hier per e-mail op terug.

Wethouder Van der Schaaf:

- Deelt ter gelegenheid van de opening van de watertoren Noord een speciaal flesje water rond.
- Werkte met partners aan aanpassingen aan de wijkvernieuwingsplannen in Oosterhogebrug, die te lijden hadden onder de financiële problemen bij Steelande.
- Streeft naar een voorstel hierover in september. De vaststelling van de visie wordt PM.
- Nodigt iedereen uit voor het openingsfeest van de heerdenaanpak in Beijum op 14 juni 2014 van 13.00-16.00 uur. Gemeente, MJD en de Huismeesters zijn betrokken bij deze wijkvernieuwing.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Dhr. Dijk (SP):

- Vraagt of de raad voor de brief over het NLA input kan leveren over de richting.

Wethouder Van der Schaaf:

- Wil het NLA gelijk op laten lopen met het opstellen van de nieuwe woonvisie, af te ronden begin 2015. Dit najaar volgt een debat over een uitgangspuntennotitie.

A.4. Conformstukken

Niet van toepassing.

A.5. Rondvraag

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Herinnert zich een druk bezocht en verhit debat in de Professorenbuurt.
- Stelt voor als raad met betrokkenen om tafel te gaan om alle ontwikkelingen integraal te bespreken. Wat vinden andere fracties en het college hiervan?

De voorzitter:

- Peilt voldoende animo in de commissie. De griffier regelt een datum.

Wethouder Van der Schaaf:

- Voert als college veel gesprekken over de routekaart. Gezien de vele zorgen die er leven is de bijeenkomst een goed idee.

B. INHOUDELIJK DEEL**B.1. Informatie ontwerpbesluit omgevingsvergunning Oosterhamrikkade 5,7 en 9 (collegebrief 22 mei 2014)****Mw. Nylunsing (inspreker namens meerdere bewoners):**

- Is gehecht geraakt aan het oude distributiecentrum en betreurt sloop.
- Was lang blij met het prachtige ontwerp van stadsvilla's, die helaas niet doorgaan.
- Is niet betrokken bij de ontwikkeling van het huidige plan voor 148 appartementen en wel 300 jongeren. Voorgestelde aanpassingen van bewoners zijn niet doorgevoerd.
- Is bezorgd over privacy, inkijk, lawaai en verrommeling. De buurt vangt al veel jongeren op in de Groenling en aan de Gorechtkade.
- Vreest dat de sociale samenhang van elkaar kennen en dus de leefbaarheid van de buurt achteruit zullen gaan.
- Hoort dat er toch geen koopwoningen komen.
- Kan akkoord gaan met het plan en wil bijdragen aan het succes ervan, maar met huismeester en zonder balkons en vierde bouwlaag.

Mw. Waal (inspreker namens meerdere bewoners):

- Sluit aan bij een deel van het betoog van de vorige inspreker.
- Verzoekt de kopse gevels met een lichte steen uit te voeren vanwege de lichtinval.
- Vreest geluidsoverlast van te veel mensen op een te klein oppervlak.
- Verzoekt aan de noord-, oost- en zuidzijde van de parkeerplaats wanden te plaatsen, bedekt met een groen dak. Het lijkt mooier en vermindert fijnstof.
- Verwacht dat minder jongeren gaan studeren door het sociaal leenstelsel en dat ze langer thuis zullen blijven wonen. Woonruimtes moeten klein zijn om verhuurbaar te zijn, dertigers zullen hier niet gaan wonen.
- Is bezorgd over de privacy in verband met de dichte bebouwing.

Mw. Van Duin (SP):

- Pleit al jarenlang voor goede en betaalbare jongerenhuisvesting.
- Voelt meer voor verbouw dan voor nieuwbouw. Vaak is de huurprijs van nieuwbouw hoger.
- Vraagt in hoeverre de appartementen betaalbaar worden voor de doelgroep. Dit is essentieel om een uitzondering te maken op het bestemmingsplan.
- Leest dat het plan een mix beoogt van jong en oud. Is de behoefte onder ouderen onderzocht? Wordt het niet gewoon een jongerencomplex?
- Verzoekt het college in te gaan op de insprekers.
- Vindt dergelijke complexen in het algemeen goede oplossingen, die de druk uit wijken halen.
- Krijgt signalen dat bewoners de druk te groot vinden worden en zich onvoldoende betrokken voelen. Bereidt het college een brede discussie over de toekomst van de zone en de toenemende druk van jongerenhuisvesting daar voor?

Mw. Enting (PvdA):

- Is blij met het plan voor goede jongerenhuisvesting, maar ziet ook de zorgen en onvrede van omwonenden.
- Vraagt waarom het vaak nodig is uitzonderingen op het bestemmingsplan te maken.
- Mist een beschrijving van het sociaal draagvlak en de leefbaarheid in de wijk.
- Pleit ervoor bewoners meer en eerder te betrekken door samen ideeën te ontwikkelen. Kan dit een toetsingskader worden in de woonvisie? Betreft het college bewoners bij het opstellen van de woonvisie?
- Vraagt of nog een gesprek met bewoners plaats kan vinden over hun voorstellen.
- Is blij dat groenontwikkeling met bewoners samen gebeurt.

- Somt vier participatiemomenten op van dit plan en vindt dat summier.
- Ziet dat het akoestisch onderzoek uitgaat van het meest intensieve scenario qua verkeer. Is de auto- en busverbinding al een voldongen feit?
- Verifieert of bewoners die hun adres achterlieten toch geen brief hebben gekregen.
- Informeert naar het vleermuizenonderzoek en de verhouding tussen koop en huur.

Dhr. Castelein (D66):

- Steunt de plannen. Om de stad te laten bruisen en innoveren is talent nodig én kwalitatief goede woningen voor deze doelgroep.
- Vindt het van groot belang dat de huidige bewoners zich gehoord voelen en dat is niet zo. Het college stelt dat participatie goed is verlopen en punten zijn overgenomen. Hoe kan dat?
- Vraagt of er nu nog mogelijkheden zijn met omwonenden in gesprek te gaan.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Krijgt verschillende signalen van bewoners. Wie zijn de voorstanders van dit project?
- Is benieuwd wat het college vindt van de drie suggesties van de inspreker.
- Erkent de vraag naar jongerenhuisvesting, maar betwijfelt of deze plek geschikt is gezien de druk op de buurt. Het plan lijkt toegeschreven te zijn naar de uitkomst.
- Vraagt hoe het college de mix van jong en oud, studerend en werkend, kan bereiken.
- Betreurt dat het pand geen monument is en gesloopt wordt.
- Sluit aan bij de vraag van de PvdA of het stuk voorsorteert op de bereikbaarheidsstudie.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Ziet zowel de urgentie van het jongerenhuisvestingsvraagstuk als de onrust onder omwonenden en de voorgeschiedenis van veel verschillende plannen.
- Stelt dat de raad op andere locaties instemde met soortgelijke plannen.
- Informeert of een bouwlaag minder mogelijk is; dan is ook geen buitenplanse vrijstelling nodig.
- Wijst erop dat bij andere plannen een huismeester bijdraagt aan het samen leven. Mogelijk stemt de raad makkelijker in als de projectontwikkelaar hiervoor kiest.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Is over het algemeen tegen sloop en voor hergebruik.
- Wil een keiharde toezegging dat beschermde zoogdieren geen nadelen ondervinden.
- Zou een flexibele houding van de projectontwikkelaar toejuichen en vindt de drie verzoeken van de eerste inspreker reëel.
- Juicht lichte stenen en een groene parkeerplaats toe en ziet er geen problemen in.
- Vraagt of de klankbordgroep nog in beeld is en betrokken bij de keuze tussen de verkeersvarianten. Zijn de verschillende opties nog aan de orde?

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Vindt het plan in de kern een goede stap richting meer jongerenhuisvesting en vraagt zich af of de buurt wel of niet bang zou moeten zijn.
- Kan instemmen met de afwijking van het bestemmingsplan, maar vraagt te kijken naar de suggesties, zoals geen balkon, lichte stenen en meer groen.
- Is benieuwd naar de huurprijs en of zoekers van een sociale huurwoning er terecht kunnen.
- Wijst erop dat zeventig parkeerplaatsen ontbreken wanneer elk appartement een auto heeft. Zijn vergunningen voor de openbare weg mogelijk?
- Vraagt of er schuurtjes komen en of bewoners die zelf moeten bouwen.
- Wil weten hoe het college en de projectontwikkelaar omgaan met de zienswijzen en suggesties.

Dhr. Blom (VVD):

- Is blij met de ontwikkelingen in dit verloederde gebied.
- Sluit aan bij de vraag hoe het college de inspraak heeft ervaren.
- Stelt vast dat de ontwikkelaar kosten noch moeite heeft gespaard voor de uitstraling en de kwaliteit en dat hij tegemoet is gekomen aan opmerkingen. Blijkbaar is meer nodig om de omgeving tevreden te stellen.
- Constateert dat de parkeerplaatsen ver boven de norm zitten en de straten zullen ontlasten.
- Hoopt dat de ontwikkeling snel aanvangt. Het plan bewijst dat de markt goed meedenkt en oplossingen biedt, waarbij de stad geen risico loopt.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Juicht de ontwikkeling toe. Woningen voor starters blijven al jarenlang achter bij de vraag en particulier initiatief is zeldzaam gebleken.
- Wil weten hoe noodzakelijk de vierde bouwlaag is voor het project. Controleert de gemeente dat?

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Vindt dat het voorstel voorziet in de vraag onder oudere studenten en starters als stap tussen een studentenhuus en een gezinswoning.
- Is blij dat de initiatiefnemer mogelijkheden ziet en grijpt. Nieuwbouw is door het splitsingsverbod de enige mogelijkheid om dergelijke woonvormen te realiseren.
- Ziet in de zone nog wel meer kansen voor jongerenhuisvesting. Is het college bereid daarnaar te kijken?
- Stemt in met de plannen. De extra bouwlaag maakt het project haalbaar.

Wethouder Van der Schaaf:

- Stelt dat het een ingrijpend plan is met een groter volume dan de huidige bebouwing.
- Constoteert dat nieuwbouw de enige manier is om de druk op de kamerverhuurmarkt te verlichten en de doelstellingen van Bouwjong te realiseren.
- Is blij dat in dit gebied eindelijk ontwikkelingen van de grond komen na de vele plannen.
- Begrijpt dat niet alle omwonenden blij zijn met het hogere gebouw en de balkons.
- Sprak diverse keren met de buurt over de zorgen over de sociale samenstelling. Er is al veel kamerverhuur.
- Benadrukt dat grond en gebouw particulier eigendom zijn. De investeringsbeslissing is aan de ontwikkelaar. De gemeente heeft wel invloed via het bestemmingsplan.
- Heeft de indruk dat het participatieproces goed is verlopen, wat niet betekent dat iedereen het eens is.
- Bestrijdt dat niets gedaan is met de inbreng van omwonenden. Er zijn diverse aanpassingen gedaan om tegemoet te komen aan bezwaren uit de omgeving.
- Antwoordt dat het project financieel niet haalbaar is zonder de vierde bouwlaag. Zonder buitenplanse vrijstelling gaat het plan waarschijnlijk niet door, schatten gemeentelijke experts in.
- Wijst erop dat iedereen de woningen kan en mag huren, of het nu studenten, jongeren of ouderen zijn. De gemeente heeft hier geen regels voor.
- Verwacht dat het pand aan de bovenkant van de markt voor jongerenhuisvesting zit, waardoor het risico op overlast ook kleiner is. Een huismeester als bij de Zonnelaan voegt daarom weinig toe.
- Heeft begrepen dat het middenstuk huur is en de zijkant koop. De appartementen kosten ongeveer een ton. De huurwoningen komen in aanmerking voor huursubsidie, afhankelijk van het inkomen.
- Vindt het criterium sociaal draagvlak een lastige en stuurt niet op bevolkingssamenstelling.
- Stelt dat in alle wijken van de stad jongeren wonen, omdat Groningen een erg jonge stad is.
- Kan zich bij het opstellen van de woonvisie een politieke discussie voorstellen over het al dan niet sturen op wijkniveau.
- Wijst erop dat verbouw niet altijd tot goedkopere woningen leidt dan sloop en nieuwbouw.
- Legt uit dat het pand net geen monumentale status heeft. De karakteristieke waarde komt terug in het ontwerp.
- Kan niet van het bestemmingsplan afwijken zonder goedkeuring van de raad.
- Wil bij de woonvisie bespreken hoe om te gaan met afwijkingen van het bestemmingsplan én met participatie bij particuliere initiatieven. Wellicht is daar meer mogelijk via het bestemmingsplan.
- Sorteert niet voor op een ontsluitingsvariant van het UMCG, maar gaat veiligheidshalve uit van het scenario met de meeste geluidsoverlast.
- Antwoordt dat geen parkeervergunningen voor de openbare weg zullen worden verstrekt.
- Kan niet garanderen dat ecologie geen nadelen ondervindt, wel dat het Rijk toeziet op de wetten, regels en de voorzorgsmaatregelen van de ontwikkelaar.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van ChristenUnie en Partij voor de Dieren als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 25 juni 2014.

B.2. Afweging kamerbemiddelingsbureaus (collegebrief 22 mei 2014)

Dhr. Maas (inspreker namens GSB):

- Vindt dat het college voldoende onderbouwt waarom veroordelingen niet gaan werken.
- Neemt graag de informatiecampagne op zich om de gemeente werk en geld te besparen.
- Wil dit graag uitbreiden naar een digitaal meldpunt, dat zou moeten gaan over alle huisvestingsklachten. Te hoge huur, te kleine kamers, een ongezond woonklimaat en conflicten met huisbazen zijn voorbeelden van problemen van huurders.
- Voert als GSB standaardprocedures namens studenten om onredelijk hoge bemiddelingskosten terug te krijgen. Het juridisch steunpunt en andere loketten doen dit ook.

Mw. Van Duin (SP):

- Betreurt dat er na vier maanden geen plan ligt om de uitbuiting van jonge woningzoekenden een halt toe te roepen, ook voordat er landelijke wetgeving komt.
- Vindt de brief slap en deelde rode pepers rond om meer pit in het beleid te krijgen.
- Is van mening dat het college vooral de onmogelijkheden benadrukt. De gemeente zou treden in het bijzonder belang van bemiddelaars, maar dient toch ook het algemeen belang van volkshuisvesting?
- Moet gissen naar andere opties en kan niet goed beoordelen wat wel mogelijk is.
- Stelt een vergunningstelsel voor. De gemeente kan de vergunning intrekken als een bemiddelaar herhaaldelijk de wet overtreedt. Ook kan zo kostenspecificatie worden afgedwongen. Wil het college deze punten onderzoeken?
- Verbaast zich erover dat het college niet ingaat op een geheel verbod op bemiddeling.
- Hoopt dat het college alsnog met een volledig voorstel komt om malafide kamerbureaus aan te pakken.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Hekelt dat kamerzoekers moeten sparen om een kamer te kunnen huren. Ze moeten een maand huur betalen, borg, bemiddelingskosten en administratieve kosten, zoals 350 euro voor een contract.
- Betreurt dat sinds 2009 niks gebeurd is om de uitbuiting en huichelachtige praktijken te stoppen door prijzen aan te pakken met een vergunningstelsel. De vergunning kan ingetrokken worden bij wanbeleid en het schaden van huurdersbelangen.
- Vindt het in het algemeen belang de praktijken te stoppen en niet jaren te wachten op een landelijk wetsvoorstel.
- Denkt dat de handhaving van vergunningen overzichtelijk is, omdat er maar tien tot vijftien bemiddelingsbureaus zijn en weinig internationale.
- Stelt dat handhaving van het beleid ook een politieke keuze is.

Dhr. Boter (VVD):

- Vindt de rondgedeelde peper aantonen dat het symboolpolitiek betreft.
- Begrijpt dat een vergunningstelsel juridisch lastig is. Handhaving kost veel tijd en energie.
- Hecht aan eigen verantwoordelijkheid van huurders, die via het meldpunt en de GSB of zelf een procedure kunnen starten tegen malafide praktijken om zo hun geld terug te krijgen.
- Stelt dat jongeren kunnen kiezen thuis te wonen of op een andere manier aan een kamer kunnen komen.
- Wijst erop dat kopers ook bemiddelingskosten betalen aan makelaars, hypotheekadviseurs en notarissen.
- Wacht het landelijke wetsvoorstel af, dat de mogelijkheden geld te innen fors beperkt.
- Hoort graag welke juridische en handhavingsproblemen het college voorziet.
- Haalt pagina 193 van de jaarrekening aan, waaruit blijkt dat de schaarste er niet meer is op dit deel van de woningmarkt.
- Onderschrijft dat malafide bureaus aangepakt moeten worden, maar betwijfelt sterk of dat via een verordening zou moeten.

Dhr. Castelein (D66):

- Vindt het onwenselijk dat huurders soms te hoge bemiddelingskosten moeten betalen of in slechte onveilige kamers komen te wonen.
- Pleitte eerder al voor een keurmerk voor kamers. De directeur van een kamerbemiddelingsbureau pleit voor een keurmerk in zijn branche. Wil het college gehoor geven aan die oproep en hoe?

- Vraagt of naast de informatiecampagne er meer instrumenten zijn om het probleem aan te pakken, in de geest van de vroegere huurteams. Een digitaal meldpunt is een goed voorbeeld.
- Is benieuwd of het college zicht heeft op hoe andere gemeenten het probleem aanpakken zonder een verordening.
- Sluit een verordening niet uit, maar is benieuwd naar andere opties.

Dhr. Sijbolts (Stadspartij):

- Vindt het triest dat kamerhuurders als melkkoe dienen, maar vindt het weinig zin hebben vooruitlopend op een landelijk wetsvoorstel beleid te maken dat niet tegemoetkomt aan de klachten.
- Voelt voor een informatiecampagne en een rol van de GSB daarin.
- Is wel bereid nadere argumenten voor een verordening te overwegen.

Mw. Kuik (CDA):

- Baalt ervan dat het niet mogelijk is malafide bureaus echt aan te pakken, maar wil daar wel duidelijk over zijn. De collegebrief is helder.
- Is blij met alle partijen die zich inzetten voor deze problematiek.
- Stelt voor op de introductiewebsites van de universiteit en de hogeschool een link op te nemen naar informatie.
- Vindt het cruciaal dat een verordening eisen kan stellen aan de hoogte van het bedrag en dat blijkt niet mogelijk. Daarom is het zonde hier energie in te steken.
- Zal het landelijke CDA vragen druk te zetten het wetsvoorstel zo snel mogelijk te behandelen.

Mw. Chakor (GroenLinks):

- Wil kwetsbare groepen beschermen tegen uitbuiting. Het is in het algemeen belang excessieve bemiddelingskosten te stoppen.
- Pleit ervoor samen te werken om met de voorlichting zo veel mogelijk de doelgroep te bereiken. Hoe gaat het college de GSB en andere organisaties (financieel) ondersteunen?
- Is benieuwd welke bijdrage de universiteit en de hogeschool kunnen leveren, bijvoorbeeld tijdens de Keiweek.
- Vraagt wat het college vindt van het voorstel van de GSB een meldpunt op te zetten.
- Vraagt zich af of een verordening excessieve bemiddelingskosten bestrijdt of symboolpolitiek is.
- Leest dat de inzet van 1 fte een groot nadeel zou zijn. Is het mogelijk te schuiven in personeel? En hoe weegt het nadeel op tegen de nadelen voor studenten?

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vindt de brief helder en goed onderbouwd. Een verordening is juridisch niet haalbaar.
- Voelt er weinig voor een tandeloze tijger op te tuigen met een verordening waar je in de praktijk niets aan hebt. Opstellen en handhaving kosten veel geld.
- Wijst erop dat studenten kosten terug kunnen vragen bij de rechter, al dan niet met hulp van de GSB. GSB heeft genoeg capaciteit om procedures af te wikkelen. De gemeente kan helpen met een informatiecampagne zodat huurders zich van deze mogelijkheid bewust worden.
- Vraagt het college de mogelijkheid van een meldpunt te onderzoeken.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Wil al het mogelijke aan het probleem doen, maar voelt niet voor een verordening zonder handhaving.
- Voelt voor een digitaal meldpunt en staat open voor andere suggesties.
- Wacht de landelijke wetgeving af.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Wil als stad niet bekend staan om malafide praktijken en belachelijke bemiddelingskosten.
- Heeft zich laten overtuigen door de SP en Student en Stad dat er wel wat aan te doen is.

Wethouder Van der Schaaf:

- Deelt het gevoel van teleurstelling dat na onderzoek niet meer mogelijk blijkt met een verordening en/of een vergunningstelsel.
- Wil als studentenstad niet dat bureaus makkelijk een slaatje slaan uit kamerzoekenden en schaarste.
- Zou best bereid zijn 1 fte in te zetten als de aanpak echt effectief zou zijn. Verschuiving van personeel is geen optie, want dan valt het elders weg. Het kost altijd geld.
- Kan niet treden in de private overeenkomst tussen huurder en bemiddelingsbureau. Wettelijk

- prevaleert niet het algemeen belang, al kan dat moreel wel zo zijn.
- Kan een aantal zaken regelen in een verordening, maar niet het belangrijkste punt van de excessieve kosten.
 - Antwoordt dat de meeste steden niets aan het probleem doen of zich beperken tot een informatiecampagne.
 - Besteedt de middelen liever effectief aan een voorlichtingscampagne.
 - Zal het specifieke punt van het criterium in een verordening van herhaaldelijke wetsovertreding nader onderzoeken.
 - Heeft gekeken naar de verordening in Leiden, maar vermoedt dat het juridisch lastig af te dwingen is en op lange termijn te weinig oplevert in verhouding tot de kosten.
 - Komt in de schriftelijke beantwoording ook nader terug op de aanpak in Leiden.
 - Wil de peper doorsturen naar de Tweede Kamer opdat het wetsvoorstel er snel doorkomt.
 - Ondersteunt de informatiecampagne, het meldpunt, een flyer tijdens de Keiweek en een website, ook in beperkte mate financieel.
 - Wil een eventueel keurmerk vanuit de markt best ondersteunen.
 - Antwoordt dat het advies van Trip Advocaten niet op schrift is gesteld.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Geen agenderingen.

C.2. Vaststelling verslag 7 mei 2014

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 18.25 uur.