

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN JAARREKENING

Datum: 20 mei 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 15.10 – 16.45 uur

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

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

Programma 8 Wonen

Paragraaf 1 Stadsdelen

Paragraaf 7 Grondbeleid

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 15.10 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is blij dat de slaagkans bij sociale huur groter blijkt, 34%, al mag het nog hoger.
- Vindt het positief dat meer fietsklemmen dan gepland zijn geplaatst en ziet graag vaker dat meegelift wordt met groot onderhoud.
- Ziet jaarlijks te hoge inschattingen van leges. Dit jaar is er een nadeel van ruim 1,5 miljoen euro en een rechtszaak met 1 miljoen euro verlies. Hoe ziet het college dit?
- Vindt de aanzet goed van cocreatie en wijkwethouders. Het is een zoektocht wat Stadgers zelf doen en wat de gemeente doet. Hopelijk nemen de resultaten toe.
- Betreurt jaarlijks de forse afboekingen, vooral op Meerstad, al trekt de huizenverkoop aan.

Mw. Van Duin (SP):

- Is blij dat de kamermarkt ontspant. De behoefte is vooral aan betaalbare kwalitatieve woningen. Helaas is het aantal van negenhonderd niet gehaald, de verhuurderheffing is daar debet aan.
- Betreurt het dat anderhalf van de tweeënhalfton voor nieuwbouw niet besteed is.
- Wijst op dalende aantallen gezinnen. Hoe beoordeelt het college het doel om gezinnen te binden, ook gezien de omzetting van gezinswoningen in kamers?
- Is ondanks de hogere slaagkans bezorgd over beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Verreken je de nieuwbouw met sloop en verkoop dan blijft er weinig over. Hoe voorkomt het college sloop en verkoop van sociale huurwoningen?
- Vraagt wat het college in 2014 heeft gedaan om de doorstroom te bevorderen.
- Leest weinig cijfers over huisuitzettingen en is benieuwd naar schriftelijke antwoorden hierover.
- Vindt het naar meer smaken dat de duurzaamheidsdoelstellingen in de sociale sector gehaald zijn.
- Leest dat ouderen gestimuleerd worden woningen aan te passen of te verhuizen en dat nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar is de bestaande voorraad voldoende gebruikt?
- Voorspelde als partij dat Meerstad handenvol geld zou kosten en kreeg helaas gelijk.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Voelt voor projectmatige woningbouw op het Suikerunieterrein als aanvulling op het woonklimaat en met behoud van de tijdelijke invulling van het terrein.
- Vraagt of de huidige bestemmingsplannen geen risico's bevatten op excessen als bij de Balistraat.
- Is benieuwd of starters prioriteit hebben, zeker omdat jongerenhuisvesting is verworden tot een kwalitatief vraagstuk. Wellicht is het tijd voor herijking.

- Hecht aan voldoende voorraad van sociale huur en hoopt op goede afspraken met corporaties.
- Constateert dat de parkeergarage Boterdiep niet bijdraagt aan de grondexploitatie van CiBoGa. Wil het college dergelijke constructies nog in de toekomst, bijvoorbeeld bij het Forum?

Mw. Kuik (CDA):

- Vindt het positief dat de markt voor jongerenhuisvesting ontspannen is en dat de krapte afneemt.
- Ziet liever geenabri's en mokken meer bij de campagne Leven in stad. Echt contact werkt beter.
- Roept op goed in te spelen op de behoeften van eenoudergezinnen op de woningmarkt.
- Vraagt hoe reëel doorstroming van ouderen is en welke methodes het meest effectief zijn.
- Is benieuwd waarom het college het volledige budget voor het geluiddicht maken van huizen voor 2015 ter beschikking stelt, terwijl maar 15.000 van de 212.000 euro benut is. Kan het effectiever?
- Wijst op de doelstelling van de prijsvraag de lasten van het Suikerunieterrein te beperken en hoopt op meer voortgang. Gelukkig ziet de PvdA nu ook wat in woningbouw.
- Pleitte in 2010 al voor studentenhuisvesting op het terrein. Particulieren moeten vooral investeren.
- Is blij met het succes van fietsklemmen.

Dhr. Boter (VVD):

- Ziet veel aandacht voor (samen)leefbaarheid bij de woonvisie en het bestemmingsplan binnenstad.
- Acht het Suikerunieterrein bij uitstek geschikt om verschillende doelgroepen samen te laten wonen.
- Hoopt dat eerder dan 2025 ontwikkelen zoveel mogelijk kan om financiële nadelen te beperken.
- Is het eens met het college dat het financieel aantrekkelijker is wat betreft illegale kamerverhuur in de beheersfase te gaan en bij signalen actiever te handhaven. Er zijn relatief weinig overtredingen.

Dhr. Benjamins (D66):

- Is positief over nieuwbouw van 1000 woningen waarvan 560 voor jongeren, het ontspannen van de kamerverhuurmarkt en het voordeel bij erfpacht.
- Sluit aan bij het CDA wat betreft de 0 dB-norm en de PvdA wat betreft starters.
- Blijft Meerstad als het grootste risico zien, gevolgd door bouwleges die steeds structureler tegenvallen. Kostenreductie en het niet opvullen van vacatures is volstrekt onvoldoende.
- Vindt het onverstandig als uitgangspunt hetzelfde niveau van nieuwbouw als voor de crisis te nemen.
- Sluit aan bij de vraag over de slaagkans van SP en ChristenUnie.
- Is benieuwd hoe het college aankijkt tegen nieuwe financieringsvormen voor monumenten.
- Vraagt of de cultuurhistorische verkenning alweer op schema ligt.
- Ziet archeologische vondsten als terugkerende kostenpost bij projecten, maar kan de vertragingen en kosten niet afleiden uit het rapport over het Boterdiep.
- Vraagt of het college mogelijkheden ziet het kanjerplan nieuw leven in te blazen.
- Is positief over gebiedsgericht werken en wijkwethouders. Het is een fantastische uitdaging.
- Stelt het zeer op prijs dat de gemeente ook gaat inbrengen bij Let's Gro.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Onderstreept de vraag van de SP naar de onderbesteding van ISV-middelen. Hoe kan dit?
- Pleit ervoor starters als doelgroep toe te voegen. De wachttijd is te lang en leidt tot braindrain.
- Leest dat maar zestien eigenaren geluidwerende maatregelen hebben genomen met subsidie. Hoe loopt het inmiddels? De gemeente moet dit belangrijk maken.
- Is blij met de resultaten van fietsklemmen. De makkelijke plekken zijn langzamerhand gerealiseerd, hoe ziet het college de toekomst met meer kosten per klem?
- Pleit ervoor elke aanvraag voor een starterslening te honoreren.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks)

- Pleit voor het combineren van geluidwerende en duurzame maatregelen.
- Vindt het verschil tussen de verwachte en aangetroffen illegale kamerbewoning vrij markant. Er is veel geld aan uitgegeven. Hoe ziet het college dit?
- Is blij met de resultaten voor duurzaamheid met projecten als Hoogspringers en ziet het als een aansporing nog meer te doen, ook omdat het bijdraagt aan lagere lasten.

- Ziet tekenen van herstel, al is het broos.
- Heeft niet het idee dat de markt meteen in het gat is gesprongen dat de corporaties door rijksbeleid achterlieten wat betreft investeringen in bouw.
- Valt het op dat het aantal gezinnen afneemt ondanks het aanbod van binnen- en groenstedelijk wonen.
- Roept op tot grotere bewegingen bij groene daken en zonnepanelen door het te combineren met groot onderhoud.
- Sluit aan bij de PvdA wat betreft risico's van bestemmingsplannen en CDA wat betreft eenoudergezinnen.
- Ziet geen toegevoegde waarde om voor 2025 woningbouw op het Suikerunieterrein te ontwikkelen, terwijl er voldoende gebieden met grondexploitaties beschikbaar zijn.
- Vraagt hoe bij bestaande grondexploitaties sneller op de vraag ingespeeld kan worden.
- Pleit ervoor met bewoners breed te kijken naar opgaven voor spelen, groen en (fiets)parkeren. Worden er al pijnlijke keuzes voor parkeren gemaakt?

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Is enthousiast omdat de doelen grotendeels behaald zijn.
- Is blij dat kwaliteit belangrijker wordt geacht dan kwantiteit. De groei van de stad is geen doel op zich en moet niet ten koste van groen gaan.
- Ziet meer mogelijkheden in aanpassing van bestaande bouw voor jongerenhuisvesting en energiebesparing. Nieuwbouw moet zo duurzaam mogelijk.
- Denkt dat veel te winnen is bij particuliere woningen. Investeren in duurzaamheid renderen beter dan sparen.
- Vraagt waarom de grotere potentie van zon zich niet vertaalt in een grote uitrol.
- Wijst erop dat provinciale beperkingen voor windmolens niet voor kleine exemplaren gelden, wat mogelijkheden biedt in tuinen en op bedrijventerreinen. Legesvrij is een optie.
- Is ervoor randvoorwaarden te verbeteren voor kleinschalige initiatieven.
- Is ook voor grotere windmolens, mits het niet ten koste gaat van vogels.
- Steunt aandacht voor geluidshinder van jongerenwoningen en plaatsing van fietsklemmen.
- Vraagt of de verantwoordelijkheid buitenlandse studenten aan te trekken alleen een verantwoordelijkheid van het hoger onderwijs is.
- Is benieuwd hoeveel corporaties precies verduurzaamd hebben.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Is blij met de hogere slaagkans, maar ziet nog te weinig sociale huurwoningen vooral voor gezinnen.
- Ziet het als een knelpunt dat het leefklimaat onvoldoende is voor gezinnen.
- Maakt zich zorgen omdat ouderen meer thuis moeten wonen terwijl tegelijk aanvragen van individuele Wmo-voorzieningen dalen. Valt een groep tussen wal en schip?
- Is bezorgd omdat studenten nog steeds te veel betalen voor een kamer. Hoe kunnen de prijzen lager nu de markt ontspant?
- Wil ook meer aandacht voor starters. Het woningtekort voor hen is wellicht het grootste knelpunt.
- Vindt het goed dat meer fietsklemmen zijn geplaatst dan beoogd.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Vindt dat elke wijk een winkelcentrum zou moeten hebben.
- Is blij dat isolatie leidt tot lagere woonlasten. Stijgende lasten in combinatie met dalende inkomsten brengen veel mensen in de problemen.
- Vraagt zich af of het tijd wordt eenpersoonshuishoudens ook als doelgroep te benoemen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet goede ontwikkelingen, maar ook problemen en uitdagingen op de woningmarkt.
- Schetst de historie van het doel meer gezinnen aan te trekken. In de jaren negentig was het woningaanbod niet passend. De vraag is of dat nu wel aan de hand is.
- Wijst erop dat het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt, ook door scheiding. Het is misschien wel meer dan de helft. Ook ligt Meerstad deels in Slochteren. Dit nuanceert het beeld van de daling.

- Blijft het als aandachtspunt houden. Jonge mensen trekken bij uitstek naar de stad om daar uiteindelijk een gezin te stichten.
- Weet niet of eenpersoonshuishoudens wel een specifieke groep zijn. Duidelijk is dat extra aandacht voor samenstellingen van woonvormen nodig is.
- Ziet nieuwbouw voor jongeren ook als een oplossing om gezinnen te behouden, omdat het splitsen en onttrekken van gezinswoningen dan beter gestopt kan worden.
- Ziet een redelijk aanbod voor starters, er zijn veel kleine betaalbare woningen. Financiering is vaak het probleem, daarom is de starterslening zo waardevol, ook voor doorstroming.
- Stelt dat het lastig is te sturen op sociale ontwikkelingen als het stijgende aantal eenoudergezinnen. Vaak is koop te duur en drie hoog achter ook geen optie. Het is een zoektocht.
- Komt vaak tegen dat studenten en starters in een complex wonen.
- Haalt de aantallen voor nieuwbouw niet, maar telt ook de zegeningen. De afgelopen jaren zijn bijna tweeduizend eenheden gerealiseerd.
- Wijst op voorbeelden van herbestemming: Eendrachtskade, KPN-gebouw, Trompsingel en Noorderkerk. Het levert ook weerstand op.
- Legt uit dat de 250.000 euro bedoeld was om projecten te faciliteren, maar er waren minder projecten. Het is niet bedoeld om projecten vlot te trekken.
- Probeert met maatregelen als projectfinanciering te stimuleren, bijvoorbeeld bij Corthingborg.
- Weet dat aanvragen voor geluidwerende maatregelen toenemen, al loopt het nog niet storm. Van de 58 aanvragen zijn er 41 verleend.
- Hecht eraan de betaalbaarheid en kwaliteit van kamers te verbeteren.
- Vindt de suggestie interessant geluidwerende en duurzame maatregelen te combineren en neemt dit mee in de uitwerking van de Woonvisie.
- Legt uit dat de GBA lastig perfect is bij te houden. Studenten zitten soms in het buitenland of staan nog ingeschreven, waardoor het lijkt op illegale kamerverhuur. Daarnaast ging het vaak om ontbrekende vergunningen die alsnog verleend konden worden. De vinger blijft aan de pols.
- Heeft geen totale invloed op kamerprijzen, maar probeert door nieuwbouw en campagnes met studentenorganisaties er wat aan te doen.
- Beamt dat sloop en verkoop nieuwbouw teniet kunnen doen, maar wijst op de bittere realiteit dat het soms noodzakelijk is voor corporaties om investeringsruimte te creëren voor nieuwbouw en verduurzaming zonder de huren te laten stijgen. Dit komt door de verhuurderheffing.
- Wil in de prestatieafspraken ook opnemen welke woningen behouden en gesloopt worden, ook om de schaarste aan eengezinswoningen aan te pakken.
- Kan sloop niet voorkomen en vindt het volkshuisvestelijk niet altijd slecht. De aantallen zullen niet meer zo zijn als in de afgelopen vijftien jaar.
- Klopt zich niet te veel op de borst over de slaagkans en blijft hameren op beschikbaarheid.
- Is ervan overtuigd dat verduurzaming ook een sociale opgave is voor betaalbaarheid om de afhankelijkheid van minima van energieprijzen te verminderen.
- Vindt dat een compacte stad juist niet ten koste mag gaan van groen. Hoe meer mensen, hoe groener de stad zou moeten zijn, inclusief groene daken.
- Neemt vergroening mee in de ruimtelijke en economische structuur in de agenda voor stad en regio. Dubbelgebruik van openbare ruimte biedt kansen voor sport en voegt wat toe aan de stad.
- Verklaart de achterblijvende leges uit tegenvallend bouwtempo. Vaak komt dit geld later alsnog, maar het leidt wel tot tekorten op de begroting.
- Betreurt het miljoenenverlies bij Kop van Oost en vindt de uitspraak moeilijk te verteren.
- Ziet slimmer en voorzichtiger begroten als een oplossing.
- Verwacht een positieve trend voor leges vanwege grote infrastructuurprojecten als Zuidelijke Ringweg en de Paterswoldsewegtunnel.
- Vindt de jaarlijkse afboekingen op Meerstad ook pijnlijk. De verkoop gaat goed en ruimtelijk is het van meerwaarde, financieel blijft het een blok aan het been.
- Probeert de risico's te beperken en informeert de raad structureel.

- Meldt dat dit jaar ongeveer 20 tot 25 woningen zijn verkocht. De bulk zit vlak na de zomer. Het ligt voor op schema.
- Denkt dat de discussie over de Suikerunie gevoerd moet worden, al zal niet morgen met woningbouw begonnen worden. Het is een opgave de komende vijftien jaar het aanbod voor gezinnen op peil te houden en Suikerunie kan een rol spelen.
- Denkt aan kleine plukjes woningbouw, wat past bij de tijdelijke ontwikkeling, en niet aan een grondexploitatie met allerlei risico's.
- Biedt de woningbouwmonitor bijna aan en zal bezien hoe de vraag van GroenLinks over sneller inspelen op de vraag een plek kan krijgen.
- Antwoordt dat Leven in stad veel meer inzet op contacten tussen studenten en Stadgers en minder opabri's en mokken. Bij het project Wijs zetten studenten bijvoorbeeld hun talenten in de wijk in.
- Ziet dat het werkt fietsklemmen te combineren met ander werk. Wijkwethouders gaan in wijken kijken waar behoefte leeft.
- Wijst erop dat de keuze steeds vaker in beeld komt tussen fietsklemmen en andere bestemmingen, zoals parkeerplaatsen. Het college gaat dat niet uit de weg, maar niet alles kan tegelijk.
- Denkt dat het inventariseren van de opgave voor groen, parkeren en speelplekken met bewoners een belangrijke opgave is voor de wijkwethouders.
- Inventariseert de risico's van bestemmingsplannen en komt binnenkort met een besluit.
- Komt schriftelijk terug op de vraag over doelstellingen bij ouderenhuisvesting, ook wat betreft het stimuleren en aanpassen van de bestaande voorraad.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 16.45 uur.