

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 7 oktober 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 uur-19.05 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames F. Woudstra (D66), M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad) *vanaf B2*, de heren B.N. Benjamins (D66) *tot B2*, K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), 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), A. Sijbolts (Stadspartij) *tot B2*, H.P. Ubbens (CDA) *tot B3*, M.M. van de Anker (Student en Stad) *tot B2*, G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren P.S. de Rook (D66) *tot B2*, R. van der Schaaf (PvdA)

Inspreker: mevrouw Vooys (namens Platform Cultureel Erfgoed Groningen)

Afwezig m.k.: mevrouw M. van Duin (SP)

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.

Wethouder Van der Schaaf:

- Biedt excuses aan voor het niet eerder verstuurd hebben van de brief over de aankoop aan de Europaweg.
- Meldt dat de startersleningen 2015 bijna allemaal verstrekt zijn en komt bij het Jaarprogramma wonen met een voorstel voor vervolg. De woningmarkt is veranderd.
- Is bereid een technische sessie over het Infoversum te organiseren, die in de raad van 28 oktober 2015 besproken kan worden.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Roept op de commissie Financiën en Veiligheid te betrekken, daar het een verbonden partij is.

De voorzitter:

- Legt uit dat er geen commissie meer is voor 28 oktober 2015. Een technisch vragenuurtje zou kunnen op 12 oktober 2015 (19.30 uur) of 14 oktober 2015 (10.00 uur).

Dhr. Dijk (SP):

- Voelt voor een commissie en agendering in november, om het in de fractie te kunnen bespreken.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Neigt naar een technische sessie en raad in oktober, maar kon ook nog niet intern overleggen.

De voorzitter:

- Inventariseert per mail welke optie de fractievoorzitters kiezen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Keurt waarschijnlijk volgende week een herzien voorontwerpbestemmingsplan Wonen goed.
- Wil de zeventig inspraakreacties en het SP-plan voor de Binnenstadvisie goed verwerken en verschuift bespreking graag door van december naar januari.
- Wil de bijna voltooide effectenanalyse van Tuin in Stad goed bespreken in de commissie van december in plaats van november, wanneer er geen reguliere commissie is.
- Biedt op korte termijn drie stukken aan over de toekomst van het A-kwartier: een voorbereidingsbesluit, een voortgangsrapportage toekomstvisie en een Nota van uitgangspunten.

Wethouder De Rook:

- Meldt dat het Duitse Fabiano verwelkomd wordt aan de Nieuwe Markt zuidzijde. De aanbesteding is afgerond en de ontwikkeling is naar verwachting eind 2016 voltooid.

A.2. Vaststelling verslag d.d. 9 september 2015

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Wijziging Legesverordening 2015 (raadsvoorstel 25 september 2015)

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Vraagt waarom de legesvrije termijn voor onttrekkingsvergunningen pas 1 juli 2017 afloopt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Verduidelijkt dat de legesvrije termijn alleen geldt voor bestaande gevallen van verhuurde driekamerwoningen.
- Legt uit dat een beleidswijziging aanvraag van een vergunning noodzakelijk maakt. Daarom is voor een legesvrije termijn gekozen. Het is logisch deze parallel aan de overgangperiode te laten lopen.
- Stelt dat de consequentie van geen vergunning uiteindelijk een illegale situatie is.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 oktober 2015.

A.6. Rondvraag

Dhr. Ubbens (CDA):

- Accepteert de excuses voor het laat informeren over de aankoop van het OCSW-gebouw.
- Vraagt waarom het pand is aangekocht, gezien de nodige afboeking van 4,5 miljoen euro terwijl het nog 600.000 euro waard is en het feit dat er nog geen huurder is.
- Informeert naar de risico's.
- Dacht dat de gemeente panden af wilde stoten en een faciliterende positie in wilde nemen bij gebiedsontwikkeling.
- Vraagt wat de aankoop betekent voor de aanstaande visie op het Sontweggebied. Wil de gemeente meer invloed?

Wethouder Van der Schaaf:

- Legt uit dat het verschil tussen de aanschafwaarde van 4,5 miljoen euro en de doorlopende huurverplichting tot 2018 600.000 euro bedraagt.
- Vindt het in meerdere scenario's een strategische aankoop en liet dat toetsen. Er zijn verregaande gesprekken met een potentiële huurder.
- Denkt dat bij sloop en herbouw de grondwaarde van 6 ton ook terug te verdienen is.
- Richt het huisvestingsbeleid op het beperken van panden van de organisatie en het verwerven ervan.
- Beaamt dat de hele actieve rol in gebiedsontwikkeling voorbij is, maar sluit strategische aankopen daarmee niet uit, wanneer het financieel rendabel en van stedelijk belang is.
- Kan in deze situatie grip houden op de ontwikkeling van het Sontweggebied, dat met de brug naar Meerstad een strategische locatie is. De ontwikkeling gaat goed.
- Meldt dat de visie op het Sontweggebied niet inhoudelijk hoeft te worden aangepast. Begin volgend jaar wordt de helaas vertraagde visie verwacht.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum (raadsvoorstel 22 september 2015)

Dhr. Castelein (D66):

- Vindt het positief dat de constructieve aanpassingen niet leiden tot concessies aan concept en inhoud van het gebouw.
- Beantwoordt de lastige vraag of alle aspecten van het aardbevingsbestendig maken met de overeenkomst gedekt zijn bevestigend, voor zover te overzien.
- Rekent uit het hoofd na dat na aftrek van vertragingkosten er 20 miljoen euro voor versterking resteert. Hoe ligt de verhouding precies?

- Vraagt hoe finale kwijting zich verhoudt tot veranderende normstellingen en overleg met de NAM.
- Is benieuwd of gewijzigde normstellingen tijdens het proces meegenomen worden of aan het eind in een finaal oordeel landen.
- Noemt het budget taakstellend en gaat niet in op speculaties over extra gemeentelijke kosten.
- Vindt dat de raad heeft kunnen sturen door kaders mee te geven.

Dhr. Van den Anker (Student en Stad):

- Waardeert de inspanningen van het college, maar is nog kritisch over het voorstel.
- Wijst op de mogelijkheid van de BAM om bij een bouwstop langer dan zes maanden de volledige aanneemsom op te eisen. Was het niet mogelijk deze bepaling op te schorten en meer tijd te nemen om de precieze kosten te berekenen, met lagere risico's als gevolg?
- Wil weten welke zekerheid er is dat NAM en Economische Zaken kosten van gewijzigde normstellingen voor hun rekening nemen. Er staat dat partijen in overleg zullen treden.
- Vraagt hoe de lumpsum verwerkt wordt in de grondexploitatie.
- Informeert of het extra benodigde weerstandsvermogen onder de lumpsum valt.

Dhr. Sijbolts (Stadspartij):

- Vindt dat het overbodige Forum er nooit had moeten komen. In de stad is nauwelijks draagvlak.
- Stelt dat de aardbevingen door gaswinning lang en nog steeds worden gebagatelliseerd.
- Ziet bij deze deal dezelfde mentaliteit van 'pakken wat je pakken kunt' als bij de gaswinning.
- Pleit voor solidariteit en het eerst oplossen van de enorme veiligheidsproblemen van bestaande huizen, voordat 68 miljoen euro belastinggeld in een niet-bestaand gebouw wordt gestoken.
- Vindt dat het de raad zou sieren de 68 miljoen euro daarom terug te storten.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Vindt dat het principe moet gelden dat de NAM als veroorzaker opdraait voor de totale schade. Een lumpsum verhoudt zich daar lastig mee en is frustrerend.
- Begrijpt ook het maatschappelijk belang van doorgaan met de bouw, vertrouwt erop dat het college zijn best gedaan heeft en accepteert de overeenkomst.
- Is benieuwd of meer onderhandelingstijd tot nauwkeuriger risicoberekeningen had geleid.
- Kan zich voorstellen een lumpsum af te wijzen en te werken met nacalculatie, om de NAM alle gemaakte kosten te laten vergoeden. Hoe reëel was deze optie en waarom is die niet gekozen?
- Informeert naar de mogelijkheden van een harde opstelling door de lumpsum af te wijzen, heronderhandelingen af te dwingen en het anders nog groter te maken. Dit kan een signaal zijn dat Groningers afkoop niet pikken.
- Heeft vooral moeite met het risicodeel in de lumpsum. Kon dat niet worden verkleind?

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Verbaast zich over de toon van het debat en vindt juist dat het college in de 'BAM-NAM-tang' een huzarenstukje heeft geleverd. De NAM had de tijd en de BAM de aanbestedingswet aan zijn kant.
- Ziet geen alternatief, behalve verdragende en dus zeer kostbare juridische procedures.
- Erkent de risico's, maar die waren veel groter geweest zonder overeenkomst.
- Twijfelt eraan of het eerlijk is, maar vindt het wel een goed besluit.
- Voelt, gezien de reputatie van de NAM om te traineren en schade in twijfel te trekken, niet voor een juridische procedure of nacalculatie.
- Ziet het als morele plicht van de gemeente om naast alle burgers in de regio met schade te gaan staan. Het college doet dat ook en sluit zich aan bij de rechtszaak tegen het gaswinningsbesluit.
- Vindt in de stukken ook goede kansen om de risico's te beheersen.
- Stelt dat de regio er geen enkel voordeel bij gehad zou hebben als de deal uit was gebleven.

Dhr. Dijk (SP):

- Wil weten wat er gebeurt als de kosten hoger zijn dan 68 miljoen euro en vindt dat de NAM alle eventuele extra kosten moet dekken.
- Wijst erop dat alle partijen, behalve D66 en GroenLinks, duidelijk aan hebben gegeven geen cent extra beschikbaar te stellen voor het Forum. Daarmee is de lumpsum een risico.
- Heeft daardoor de indruk dat het college zijn lot aan de deal verbonden heeft.
- Krijgt de deal voorgeschoteld ter goedkeuring, zonder kaders mee te hebben kunnen geven.
- Is bereid ermee akkoord te gaan de 68 miljoen euro van de NAM uit te geven om de

vertragingskosten te beperken, maar geen cent meer.

- Baalt van de extra risico's, die door de NAM veroorzaakt zijn.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vindt het moeilijk een overeenkomst over schade te accepteren, waarbij de gemeente alsnog risico's blijft lopen. Het is de vraag of het wel anders had gekund.
- Wijst erop dat afwachten of het erop aan laten komen tot een groot risico en extra kosten had geleid.
- Heeft er nog voldoende vertrouwen in dat de organisatie en de adviseurs binnen de 68 miljoen euro blijven. Er is nu nog meer reden om de kosten te beheersen.
- Vindt het een voordeel dat de bouw sneller hervat kan worden.
- Redeneert vanuit publiek perspectief dat het weinig uitmaakt of de gemeente of het ministerie en de NAM voor de kosten opdraaien.

Dhr. Blom (VVD):

- Lijkt stoppen geen optie meer en hoort graag een toelichting op de bepaling dat de gemeente alle kosten moet betalen aan de BAM, ook zonder bouw.
- Wil alles in het werk stellen om de ontwikkeling van de belangrijke plek succesvol te maken.
- Vindt het goed dat gekozen is voor de meest bestendige oplossing zonder concessies aan het gebouw, maar vindt overleg over nieuwe normstellingen zacht. Zijn er concrete afspraken?
- Begrijpt de keus voor de lumpsum. Alternatieven houden veel administratieve rompslomp in.
- Is benieuwd hoe een eventueel overschot besteed kan worden, welke voorziening er is voor een eventuele overschrijding en welke marge een afwijking kan hebben.
- Verwacht vertragingskosten ook voor de oostwand, bijvoorbeeld doordat een hotel pas later geëxploiteerd kan worden.
- Wil weten of de NAM het geld op 1 oktober 2015 heeft overgemaakt.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Was altijd voor het Forum en vindt het winst dat de discussie over fatsoenlijk doorgaan gaat.
- Vraagt wat er gebeurt wanneer de 68 miljoen euro toch te weinig blijkt te zijn. Hoe houdt het college dit in de hand en hoe blijft de raad betrokken? De onderbouwing moet verder en dieper gaan dan een verwijzing naar bespreking van de grondexploitatie.
- Wil weten wat leidend is geweest: de 68 miljoen euro of de daadwerkelijke kosten.
- Roept op na de zomer van 2016 een tussenstand te presenteren.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Hoort geluiden dat Groningers een referendum willen, om te bepalen of de 68 miljoen euro die uiteindelijk uit Groningen komt door de aardgaswinning, hieraan besteed moet worden.
- Vindt het scheef dat veel mensen wachten op schadeafhandeling en deze deal snel rondkomt.
- Stelt dat de 68 miljoen euro maar één keer uitgegeven kan worden en dat de mogelijkheden om schade te vergoeden eindig zijn. De NAM moet ook bezuinigen en mensen ontslaan.
- Wil liever eerst het probleem van de aardgaswinning oplossen door onafhankelijk van aardgas te worden en dan pas kijken wat nodig is.
- Begrijpt dat het risico van lange vertraging in verband met een claim van BAM ongelukkig is.
- Wijst erop dat kosten vaak hoger uitvallen, zeker bij natuurrampen.
- Wil weten of de 120 miljoen euro voor stoppen een losse of precieze schatting is.
- Vraagt of deze overeenkomst het nog ingewikkelder maakt om te stoppen met het Forum.

Wethouder De Rook:

- Begrijpt dat het lastig is te beoordelen of het college een goede deal heeft gesloten. De raad zat niet aan de onderhandelingstafel en kan geen wijzigingen aanbrengen, alleen instemmen of niet.
- Wijst erop dat de raad vaak deze positie heeft bij onderhandelingen met derden.
- Legt uit dat het college strak vast heeft gehouden aan de kaders van een sluitende grondexploitatie, zo min mogelijk vertraging, vasthouden aan het concept en veiligheid.
- Vindt de stilliggende bouwput een doorn in het oog en vindt dat de aardbevingen de ontwikkeling van Groningen niet zouden mogen schaden.
- Ziet als meest risicovolle besluit om het Forum aardbevingbestendig te gaan bouwen, al was dat het enige juiste besluit.
- Somt op dat ten tijde van het besluit geen concreet zicht was op de normstelling, vergoeding van de

bouwkosten, technische oplossingen, vergoeding van schade in de grondexploitatie en de mogelijke claim van de aannemer (UAV artikel 14).

- Heeft de risico's met deze overeenkomst tot een minimum beperkt met een technische oplossing, vergoeding van bouwkosten en schade aan de grondexploitatie, afspraken met de aannemer en het uitsluiten van betrokkenheid van een derde partij bij de bouw.
- Legt uit dat de verdragingskosten in het begin veel groter zijn vanwege het lopende contract en al gemaakte kosten. In de loop van de tijd verschuift dat naar renterisico's en verhoogde opbrengsten.
- Verwijst naar de vertrouwelijke stukken voor een specificatie van de verdragingskosten.
- Licht toe dat wanneer ten tijde van oplevering blijkt dat het gebouw niet voldoet aan dan geldende normen en niet open zou mogen, finale kwijting en de overeenkomst niet meer van toepassing zijn en nieuw overleg over het aardbevingbestendig maken van het Forum volgt.
- Gaat bij alle projecten alleen uit van gevalideerde normen, omdat normen en kaarten blijven wijzigen en onderzoeken dan steeds overgedaan moeten worden. Anticiperen op toekomstige normen is lastig.
- Maakte met BAM afspraken over het niet lichten van de bepaling op 11 februari 2016 de volledige bouwsom te mogen declareren om dat risico te mitigeren, zoals uit de vertrouwelijke bijlage blijkt. Met het meerwerkcontract vervalt de bepaling.
- Voegt toe dat dit ook de enige ontbindende bepaling is in de overeenkomst met de NAM.
- Startte de voorbereidingen van het meerwerkcontract zodra er op hoofdlijnen een akkoord was over de bouwkosten. Begin juli is per brief gemeld dat het college zo snel mogelijk een akkoord wilde. Deze volgorde was van belang en uitstel van het akkoord had het hele traject vertraagd.
- Heeft de risico's van vertraging van opbrengsten aan de Grote Markt oostzijde verdisconteerd. Vertraging van twee jaar zou ook een voordeel kunnen zijn als de markt aantrekt.
- Legt uit dat VolkerWessels in gesprek zal moeten gaan met de NAM over het aardbevingbestendig maken van de oostwand.
- Antwoordt dat ook een risicoreservering is opgenomen, om het weerstandsvermogen te versterken.
- Kan zich voorstellen dat mensen gefrustreerd zijn dat hun schadeafhandeling langer duurt, maar stelt dat het uitstellen van de overeenkomst niet zou helpen en de kosten had verhoogd.
- Pakt het aardbevingsdossier integraal en gelijktijdig aan en niet deal voor deal. De volgorde die onder meer Stadspartij voorstelt, is niet aan de orde.
- Werkt vanuit de projectdirectie en stuurgroep hard aan verschillende trajecten om oplossingen voor inwoners te bereiken.
- Vergoelijkt met de overeenkomst niet de begrijpelijke gevoelens in het gebied en zet naast politieke ook juridische instrumenten in tegen het gaswinningsbesluit en voor schadecompensatie.
- Verwacht dat de overeenkomst eerder een positief precedent schept en blijft doorknoken.
- Neemt als uitgangspunt ook dat de veroorzaker schade moet betalen.
- Stelt dat er geen scenario is zonder risico's. Een juridische procedure of nacalculatie leidt tot verschillen van mening over welke schade eronder moet vallen. Dit leidt tot kosten voor administratie en adviezen, waarbij vergoeding daarvan onzeker is.
- Vervolgt dat het afwachten van een van die twee trajecten verdragingskosten oplevert en dat doorgaan door kosten voor te schieten erg risicovol is.
- Houdt met de lumpsum de regie om op kosten, risico's en voortgang te sturen.
- Had de deal niet gesloten wanneer het college verwachtte dat de lumpsum niet zou voldoen.
- Beamt dat er risico's zijn, maar die waren er ook zonder het aardbevingbestendig maken al en er is een extra risicovoorziening opgenomen.
- Verwerkt de 68 miljoen euro in de grondexploitatie volgens dezelfde systematiek van kosten, dekking, risico's en reserveringen.
- Legt uit dat de kosten voor stoppen met de bouw van 120 miljoen euro vrij precies zijn en nog niet eens voorzien in het op orde brengen van de bouwput.
- Antwoordt dat eventueel resterend budget aan het eind vrijvalt voor de gemeente.
- Zal de projectsturing nog verder intensiveren en brengt bij de grondexploitatie in januari nauwkeurig de risico's, beheersmaatregelen en voorzieningen in beeld.
- Staat er open voor om de raad vaker op de hoogte te stellen van risicobeheersing.

- Noemt als voorbeeld het risico dat de REP-subsidie van 35 miljoen euro zou vervallen door overschrijding van de termijn. Dit risico is geneutraliseerd door in overleg met de provincie de termijn een halfjaar te verlengen.
- Overlegt constructief met de RUG over Oude Boteringstraat 44.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 oktober 2015.

B.2. Conceptprestatieafspraken gemeente en woningcorporaties (collegebrief 26 augustus 2015)

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Heeft niet veel toe te voegen aan de doordachte ambities.
- Hoort graag hoe statushouders aan huisvesting geholpen gaan worden, bijvoorbeeld door lege panden in te zetten. Is een extra vraag vanuit de raad nodig?

Dhr. Boter (VVD):

- Constateert dat bewoners, gemeente en corporaties het leefklimaat sterk hebben verbeterd.
- Vindt betaalbaarheid voor middeninkomens niet thuishoren in het stuk, tenzij de commerciële tak van corporaties bedoeld zou worden.
- Hoort van corporatiedirecteuren dat door te sturen op kosten en efficiëntie investeringsruimte is ontstaan en roept op hiervan uit te gaan met een meer optimistische teneur.
- Vindt keuzeruimte en spreiding in vitale gemengde wijken van belang voor leefbaarheid en blijft hier graag bij betrokken in een constructieve discussie. In Lewenborg, De Hoogte en Vinkhuizen stijgen inkomens, waardoor mensen zelf vitaliteit invulling kunnen geven.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Steunt het jaarlijkse gesprek met corporaties vanwege wettelijke en economische veranderingen.
- Is niet tegen de passendheidstoets, maar hekelt inperking van keuzevrijheid. Wil het college nadenken over manieren dit toch te borgen?
- Ziet een grote kloof tussen sociale en private huur en juicht de bouw van 250 woningen voor middeninkomens toe.
- Vindt opvang van statushouders een belangrijke taak. Hoe zorgt het college dat de voorraad sociale huurwoningen op peil blijft?

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Betreurt de beperkte investeringsruimte door onder meer de verhuurdersheffing, maar krijgt een goed gevoel over de prestatieafspraken.
- Vindt de duurzaamheidsparagraaf te weinig ambitie bevatten en roept op aan te sluiten bij landelijke initiatieven, zoals Stroomversnelling en Blok-voor-blok.
- Bepleit energiearmoede te bestrijden door vooral te investeren in mensen in de laagste inkomenscategorie.
- Heeft de indruk dat het voor statushouders redelijk op schema ligt, maar roept op te blijven anticiperen.

Dhr. Dijk (SP):

- Schrok van eigen onderzoeksresultaten, waaruit blijkt dat erg veel huurders meer dan de helft van hun inkomen aan huur kwijt zijn (40%) en bezuinigen op basisbehoeften (70%).
- Begint huurverlaging een noodzakelijke optie te vinden en pleit voor concrete afspraken.
- Neemt aan dat de 85 tot 190 jaarlijks te bouwen huurwoningen exclusief jongerenhuisvesting is.
- Pleit ervoor geen sociale huurwoningen meer te slopen of te verkopen, temeer daar het vaak goedkopere huurwoningen betreft.
- Wil voorkomen dat spanningen ontstaan tussen vluchtelingen en andere kwetsbare groepen, die allemaal een goede betaalbare woning verdienen.
- Ziet graag de jaarrapportages woonruimteverdeling terug.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vindt een duidelijke keus ontbreken.
- Pleit ervoor keuzevrijheid prioriteit te geven. Investeringsruimte in nieuwe woningen en samenwerking met bouwers van koopwoningen leidt ook tot meer gemengde wijken.
- Is voor inkomensgebonden huurtrajecten, om investeringen in nieuwe huurwoningen en doorstroming te bevorderen.

- Is tegen huurverlaging, omdat het de investeringsruimte schaadt.
- Vindt dat ook woningzoekers invloed moeten hebben. In hoeverre is dat het geval?

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Wil de tweede monitor jongerenhuisvesting graag vergelijken met de prestatieafspraken.
- Vraagt hoeveel woonpunten dalen of stijgen met het nieuwe systeem en voor welke groepen.
- Informeert of de wethouder het spanningsveld ziet van beperkt aanbod voor middeninkomens en welke rol hij ziet voor corporaties. Misschien spelen startersleningen ook een rol.
- Wil niet dat corporaties alleen aan de rand van de stad jongerenhuisvesting bouwen.

Dhr. Castelein (D66):

- Constateert dat het college middeninkomens aanstipt, maar wat is het plan van aanpak en wat zijn de stimulansen?
- Vraagt of de werkwijze ook op SSH zal worden toegepast.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Hoopt dat de mooie ambities uitkomen.
- Heeft het idee dat de wachttijd veel hoger is dan de genoemde twee jaar.
- Vraagt hoe de wethouder tegen jongerenhuisvesting aankijkt, waar marktpartijen een belangrijk deel van realiseren.
- Vindt de ambities voor gezinnen summier. Assen stampt Kloosterveen uit de grond.
- Is van mening dat meer nodig is om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, in geschikte woningen, in veilige buurten, met een supermarkt in de buurt. Komt dat in de afspraken?

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vindt het een mooi plan en sluit aan bij de kanttekeningen.
- Mist het bevorderen van groene daken en tuinen. Waarom is dat?

Wethouder Van der Schaaf:

- Beamt dat het belangrijk is dat statushouders en andere woningzoekers tegenover elkaar komen te staan, maar slaagt er vooralsnog in aan de taakstelling te voldoen.
- Spreekt op hoog niveau over onconventionele oplossingen, zoals ombouw van kantoorpanden.
- Vindt het des te meer reden terughoudend te zijn met verkoop en sloop van huurwoningen, maar wijst erop dat de verhuurdersheffing er ook toe dwingt om investeringsruimte te creëren.
- Kan zich wel voorstellen veel voorkomende huizen te verkopen om schaarsere woningen te bouwen.
- Ziet de passendheidstoets grotendeels als antwoord op randstedelijke problemen.
- Noemt als voordeel van de bijkomende huurverlaging dat woningen beschikbaar blijven voor een bepaalde groep en als nadeel dat investeringen nodig zijn om de vanouds hoge kwaliteit van de voorraad en gemengde wijken op peil te houden. Huurverlaging is een kortetermijnoplossing.
- Ziet investeringen in duurzaamheid ook als middel om betaalbaarheid op lange termijn te garanderen.
- Vindt dat de prestatieafspraken wel vrij fundamentele keuzes maken voor betaalbaarheid door investeringen in verduurzaming en gemengde wijken. Huurverlaging draagt daar weinig aan bij.
- Ziet wel een taak voor doorstroming van middeninkomens bij corporaties. De beschikbaarheid van geschikte woningen is primair aan marktpartijen.
- Legt een deel van de investeringen ook bij beleggers, om tot gemengde wijken te komen.
- Beamt dat er meer rust en duidelijkheid is ontstaan over de financiële armslag, al is het misschien niet de gewenste uitkomst. De prestatieafspraken gaan over investeringen in nieuwbouw, verduurzaming, renovatie en in zekere zin ook over statushouders.
- Ambieert toename van de socialewoningvoorraad, wat een flinke regionale uitdaging is.
- Zal kijken hoe de tweede monitor jongerenhuisvesting gekoppeld kan worden volgend jaar.
- Is niet voor jongerenhuisvesting alleen aan de randen van de stad, maar ook daar moet het kunnen.
- Komt terug op het nieuwe puntensysteem en op het jaarprogramma woonruimteverdeling.
- Maakt ook afspraken met SSH over de betekenis voor investeringsprogramma's, al is die geen vastgoedeigenaar.
- Merkt op dat Assen al langer met Kloosterveen bezig is. Groningen biedt ruimte aan gezinnen in Meerstad, Reitdiep en Oosterhamrikkade. De mogelijkheden substantieel uit te breiden zijn voor corporaties beperkt en er heerst schaarste.

- Wil er met het college en de raad op toezien dat afspraken ook staan voor de belangen van woningzoekers.
- Antwoordt dat de mogelijkheden wat aan de omgeving te doen voor corporaties beperkt zijn en niet het openhouden van supermarkten betreffen.

B.3 Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en monumentencommissie gemeente Groningen (25 september 2015)

Mw. Vooys (inspreker namens Platform Cultureel Erfgoed Groningen):

- Wijst erop dat in het jaarverslag van 2011 en dit jaarverslag handhaving wordt bekritiseerd als zijnde te beperkt tot enkele technische aspecten en stuurde foto's rond met voorbeelden.
- Vindt dat de stadsbouwmeester en zijn medewerkers voor niets werken wanneer de omgevingsvergunning niet of onvolledig wordt uitgevoerd.
- Pleit voor betrokkenheid met handhaving van het uiterlijk tijdens het bouwproces, om misverstanden te voorkomen. De welstandsregels van de raad moeten wel uitgevoerd worden.
- Roept op de vaak onvolledige en tekortschietende aanvragen bij het bouwloket al terug te sturen.

Mw. Kuik (CDA):

- Bedankt de Welstandscommissie voor de adviezen en de inspreker.
- Roept op criteria duidelijker te communiceren. Dat scheelt initiatiefnemers en de gemeente veel tijd.
- Bepleit de buurt goed bij ruimtelijke vormgeving te betrekken voor een goede inpassing.
- Hecht aan handhaving en digitale vindbaarheid.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Verzoekt te reageren op de inspreker.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Viel in Deventer het goede onderhoud op.
- Merkt op dat handhaving tekortschiet en gevolgen heeft voor kwaliteit, woongenot en onderhoud.
- Wil weten of het college ook meer budget beschikbaar stelt voor handhaving.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Informeert naar de mogelijkheden initiatiefnemers te begeleiden, om volledigheid en deugdelijkheid van aanvragen te bevorderen.

Dhr. Dijk (SP):

- Waardeert de inspraak van het betrokken Platform en verzoekt de wethouder te reageren.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit aan bij de oproep van de ChristenUnie.
- Wil weten welke punten uit het verslag het college meeneemt en hoe.
- Neemt aan dat het verslag van de Monumentencommissie blijft bestaan.

Mw. Woudstra (D66):

- Dankt de commissie en de inspreker.
- Noemt het een pittige opdracht zonder Welstandscommissie verder te werken aan Groningen als vernieuwende architectuurstad met respect voor het bestaande.
- Vraagt of een smaaktest zoals in Haarlem mogelijk is om bewoners meer te betrekken.
- Citeert de stadsbouwmeester, die zei dat een goede stadsbouwmeester zichzelf overbodig maakt.

Dhr. Boter (VVD):

- Dankt de commissie voor alle adviezen.
- Vindt duidelijkere richtlijnen voor een Welstandsnotitie mogelijke winst voor soepeler aanvragen, minder handhaving en betere inpassing.
- Voelt voor een smaaktest als vorm van inspraak, maar met duidelijke kaders.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij de zorgen van de inspreker.
- Vraagt wat de gemeente doet aan ondeugdelijke bouwaanvragen en bouwen in afwijking van verleende omgevingsvergunningen.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Sluit aan bij de dankzeggingen, bij het CDA wat betreft digitale vindbaarheid, bij GroenLinks wat betreft het overnemen van punten uit het verslag en bij de vraag van de Partij voor de Dieren.

Wethouder Van der Schaaf:

- Dankt de Welstandscommissie voor het verslag en het Platform voor zijn altijd nuttige adviezen.
- Stelt dat welstand over meer gaat dan smaak. Het gaat om democratisch vastgestelde criteria en juridische status en is echt een vak.
- Probeert met de proef in de Schilderswijk met mogelijk uitrol bewoners meer te betrekken.
- Streeft naar meer duidelijkheid en leesbaarheid van de Welstandsnota, waardoor de kwaliteit van aanvragen hopelijk toe zal nemen.
- Ziet een trend van kleinere bouwaanvragen, met minder aandacht voor kwaliteit op voorhand. Dit zorgt voor stevige werkdruk bij de stadsbouwmeester.
- Gaat vaker aanvragen terugsturen en wil meer meedenken om kwaliteit te verbeteren.
- Beamt dat te vaak handhaving tekort heeft geschoten, waardoor ook een bepaalde sfeer bij bouwers kan ontstaan.
- Gaat gerichter, specifieker en steviger handhaven op vergunningen en geldende regels.
- Zal meer capaciteit eerst binnen budget proberen te realiseren, alvorens verhoging voor te stellen.
- Kan zich voorstellen te rapporteren wanneer de nieuwe werkwijze een tijd loopt.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 19.05 uur.