

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 5 oktober 2016
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00-22.41 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. Van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP), S.M. Brouwer (PvdA), P. Brouwer (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), L.H. Venema (Partij voor de Dieren), de heren B.N. Benjamins (D66), C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA) *tot B2*, D.S. Ruddijs (PvdA) *vanaf B2*, M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), R. IJtsma (Stadspartij), H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

Insprekers: de dames Klaver (namens buurtvereniging A-kwartier), Vooijs (namens erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap), de heer Huizing (op persoonlijke titel)

Afwezig: mevrouw M.E. Woldhuis (100% Groningen)

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Trof maatregelen als het aannemen van extra personeel vanwege de werkdruk op de afdeling VTH.
- Biedt excuses aan dat een aantal verleende vergunningen niet tijdig is gepubliceerd en doet dit alsnog, met opnieuw een termijn van twee weken voor beroep en bezwaar.
- Beantwoordt de vraag over kosten van de vijf tot tien bijeenkomsten van Next City, zoals morgen in Dot. De kosten zijn 5000 tot 10.000 euro per keer voor zaal, catering, sprekers en verder. De inzet is om kosten verder te beperken door mee te liften op evenementen als Let's Gro en TransFuture.
- Meldt dat een beroep van een inwoner van Meerstad ertoe heeft geleid dat aardbevingsgerelateerde regelingen uit Slochteren in het gebied blijven gelden.
- Gaat elf meldingen bij het meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag analyseren en vergelijken met politiedata, om tot maatregelen te komen. De informatie is waardevol.
- Concludeert uit een uitspraak deze zomer dat een proces tegen kamerbemiddelingsbureaus die zich failliet verklaren om onder boetes uit te komen, toch kansrijk is en geeft een bescheiden bijdrage aan het Steunpunt Bemiddelingskosten.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling verslagen 15 en 21 juni 2016

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Heeft geen nieuwe datum voor de visie Oosterhoogebrug, maar meldt dat Albert Heijn zich waarschijnlijk ontwikkelt op eigen gebied, waardoor de school blijft. Dit heeft consequenties voor de verkeersontsluiting. Onderzocht wordt of het geplande woongebouw solitair of in combinatie met De Schakel wordt ontwikkeld. Dan blijken ook de gevolgen voor de te slopen woningen.
- Stelt voor om in november een brief te bespreken over de nieuwe uitgangspunten van grondbeleid, om geen vertraging op te lopen in verband met Next City en de Omgevingsvisie, die veel input oplevert.
- Stuurt een brief over de impact van de Omgevingswet niet in december, maar in het eerste kwartaal

van 2017, in verband met volle agenda's in november en december.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vraagt hoe voorkomen wordt dat het in november vast te stellen grondbeleid aangepast moet worden door de latere Omgevingsvisie.

Wethouder Van der Schaaf:

- Verduidelijkt dat in november slechts de uitgangspunten van grondbeleid besproken worden. De definitieve nota Grondbeleid volgt na afronding van Next City.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Kardingse (raadsvoorstel 14 september 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 oktober 2016.

A.5.b. Vaststelling bestemmingsplan Melisseweg (raadsvoorstel 16 september 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 oktober 2016.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.

A.7. Rondvraag

Mw. Woudstra (D66):

- Hekelt het dat belastingaftrek van groot onderhoud aan monumenten per 2017 al wordt afgeschaft, terwijl de evaluatie pas in 2018 plaatsvindt en de Omgevingswet instandhouding verplicht stelt. Wat vindt het college hiervan? Willen andere partijen lobbyen bij hun landelijke collega's?

Wethouder Van der Schaaf:

- Verwacht dat het besluit een negatief effect zal hebben op het in stand houden van monumenten en erfgoed in de stad.
- Zal in het verband van VNG en het platform voor grote erfgoedgemeenten kritiek leveren.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Rapport Huren in Groningen (SP-rapport 29 juni 2016)

Dhr. Huizing (inspreker op persoonlijke titel):

- Koopt als kleine belegger en liefhebber van de stad woningen, met spaargeld.
- Vindt het met de SP vreemd dat in zo'n mooie stad niet altijd genoeg woningen zijn te vinden.
- Juicht het ombouwen van gebouwen toe.
- Verbaast zich erover dat bij de geliefde Vishoek woningen herbestemd worden voor bedrijvigheid.

Dhr. Dijk (SP):

- Begrijpt dat het rapport met een SP-bril is geschreven, maar weet dat zorgen over beschikbaarheid van sociale huurwoningen breed zijn geuit afgelopen jaar.
- Vraagt of partijen alternatieven hebben om betaalbare woningbouw aan te jagen.
- Is benieuwd of partijen in de breedte willen verduurzamen of beperkt intensief met nul op de meter.
- Wil weten wat andere fracties vinden van de zeggenschap van huurders en hoe dat beter kan.
- Denkt dat Woningnet goedkoper gemaakt kan worden voor huurders en woningzoekenden.
- Vertelt dat zijn vertrouwen dat corporaties niet snel slopen een deuk opliep door de moeite die het kostte om 350 woningen aan de Westindischekade te behouden en renoveren.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vindt het genoemde gemiddelde van twee jaar wachttijd verhullend. Veel woningen worden met voorrang toegewezen, terwijl anderen misschien wel vijf jaar moeten wachten. Voor een woning zijn minimaal honderd punten nodig, wat gelijk staat aan acht jaar. Duidelijkheid is nodig.
- Heeft de indruk dat het vasthouden aan totale keuzevrijheid een niet te permitteren luxe is. Zo kunnen alleenstaande statushouders een gezinswoning kiezen, wat het draagvlak voor de opvang van vluchtelingen ondermijnt en het tekort verergert.
- Stelt dat een beleid van passend toewijzen de woonlasten ook zal verlagen.
- Heeft geen duidelijk beeld van de positie van huurdersorganisaties en steunt het pleidooi voor scholing en beter inzicht door corporaties in gegevens over doelstellingen.
- Vraagt hoe belangen van mensen op de wachtlijst vertegenwoordigd worden.

- Ziet graag een preciezer marge van het benodigde aantal woningen per jaar, nu 175-425.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Dankt de SP voor het rapport en het bespreekbaar maken van de toenemende druk.
- Zou het schrijnend vinden wanneer een tekort aan woningen de kloof tussen bestaande en nieuwe Groningers zou vergroten en ziet uit naar uitwerking van de motie Samenwonen.
- Is tegen sloop en verkoop en roept op om te investeren in bestaande woningen. Nieuwe woningen zijn vaak ook in een duurder segment. Ombouwen verlaagt energiekosten en is goed voor het milieu.
- Pleit voor investeren in duurzaamheid in de diepte en breedte. Het is een prachtig streven om binnen een paar jaar alle sociale huurwoningen energiezuinig te krijgen.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Hecht aan goede, betaalbare sociale huurwoningen en is voor verduurzaming, ook vanwege de betaalbaarheid. Per geval moet gekeken worden of nieuwbouw of verbouw het beste is.
- Ziet als pluspunten de bouw van jongerenhuisvesting en ook energieneutrale sociale huurwoningen in Meerstad.
- Betreurt het dat corporaties miljoenen moeten afdragen aan het Rijk en hecht aan prestatieafspraken.
- Vraagt aandacht voor tiny houses, die goedkoop en duurzaam zijn en ook voor dak- en thuislozen uitkomst kunnen bieden.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Beamt de noodzaak tot het vergroten van de voorraad, hoofdzakelijk samen met corporaties. Het is goed dat de jaarlijkse nettogroei 85 tot 110 nieuwe woningen bedraagt.
- Is niet a priori tegen sloop. Het kan erg goed zijn om oude woningen te slopen en betere terug te bouwen voor duurzaamheid, betaalbaarheid en wijkvernieuwing.
- Hoorde van een corporatiedirecteur dat zeventig van de honderd gezinswoningen niet naar een gezin gaan. Keuzevrijheid is belangrijk, maar het lijkt een moment om gericht toe te gaan wijzen.
- Denkt dat wijken als Selwerd en De Wijert hard toe zijn aan wijkvernieuwing. Onderneemt het college hier binnenkort actie op?

Mw Jongman (ChristenUnie):

- Steunde de verhuurdersheffing landelijk en wijst op de behaalde efficiëncyslag bij corporaties. Kern is de sociale huursector terug te brengen naar het doel van huisvesting voor de laagste inkomens.
- Denkt dat gericht toewijzen eraan kan bijdragen om gezinnen sneller aan een woning te helpen.
- Vindt sloop soms verstandig, zoals in de Grunobuurt, waar slechte huizen vervangen zijn voor toekomstbestendige en duurzame huizen. Te veel slopen is ook niet goed; het gaat om een balans.
- Ziet mogelijkheden om een volgend kabinet te laten kiezen voor een lagere verhuurdersheffing en het landelijk compenseren van corporaties voor bouw en het huisvesten van statushouders.
- Is benieuwd hoe het college reageert op het voorstel voor lagere grondprijzen en wil het overwegen wanneer het nodig is om de onrendabele top eraf te halen.
- Steunt het ombouwen van gemeentelijk vastgoed en wil blijvend nadenken over dergelijke oplossingen, ook in het kader van statushouders.

Dhr. Schimmel (D66):

- Ontkent niet dat er een tekort is aan sociale huurwoningen, maar vindt de kwalificatie ernstig te ver gaan. Vergeleken met andere steden valt het mee. Ideaal is geen wachttijd, maar daar hangt ook een prijskaartje aan.
- Wijst erop dat bijbouwen is opgenomen in de afspraken.
- Sluit zich aan bij de PvdA en de ChristenUnie dat sloop soms nodig is. Het gaat om de nettogroei.
- Ziet de noodzaak niet om met forse verliezen grond met flinke korting te verkopen.
- Denkt niet dat huurverhoging de belangrijkste reden voor verhuizing is en wijst erop dat gemaximeerde verhoging nodig is om scheefgegroeide huren weer gelijk te trekken.
- Staat achter duurzaamheidsambities en laat de precieze invulling van kaders graag over aan corporaties en huurders.
- Is benieuwd naar dieper gaande informatie, zoals hoeveel mensen op de wachtlijst nu in een sociale huurwoning wonen en hoe de instroom is.
- Vindt het een goed idee om huurdersorganisaties te informeren over hun mogelijkheden.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Leest sociale punten waar huurders veel aan kunnen hebben en stemt in met goede ideeën, maar hoopt dat de SP landelijk ook wat tegen de verhuurdersheffing doet.

- Stelt dat leegstaand gemeentelijk vastgoed via CareX al beschikbaar is voor bewoning.
- Is voor betere informatievoorziening voor huurdersorganisaties, die niet goed betrokken lijken te zijn bij de totstandkoming van afspraken.
- Wijst op klachten uit de Oosterparkwijk over veel statushouders die zich in één straat vestigen. Hoe gaat het college de driehonderd statushouders op de wachtlijst evenwichtig huisvesten met behoud van keuzevrijheid?

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Denkt dat iedereen wel erkent dat de voorraad uitgebreid moet worden.
- Sluit zich aan bij D66 wat betreft sloop.
- Wijst erop dat leegstaand gemeentelijk vastgoed zich vooral geleend heeft en leent voor onzelfstandige wooneenheden. Kan het ook omgebouwd worden tot zelfstandige wooneenheden?
- Vraagt zich af in hoeverre de gemeente kan sturen op betaalbaarheid.

Dhr. Boter (VVD):

- Denkt dat het ombouwen van leegstaand vastgoed prima kan, maar de kosten kunnen hoog zijn.
- Ziet dat verkoop of sloop samen met het terugbouwen van mooiere woningen veel oplevert.
- Wijst op de risico's van het verlagen van grondprijzen: oneerlijke concurrentie en het aanpassen van grondexploitaties. Mogelijk kost het meer dan het oplevert.
- Wil graag de woningmarkt in de volle breedte en samenhang bespreken en aanpakken, inclusief particuliere huur en koop.
- Vindt het prima dat de nettovoorraad toeneemt.
- Hecht sterk aan keuzevrijheid.

Wethouder Van der Schaaf:

- Waardeert het rapport en onderschrijft het dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen het belangrijkste thema is wat betreft wonen de komende jaren.
- Ziet de stijgende groei terug in de wachtlijsten. De prognose laat een blijvende stijging zien.
- Wil de vraag graag preciezer in kaart hebben, maar aantallen blijven vooraf lastig voorspelbaar.
- Wijst erop dat de plannen van en afspraken met de corporaties voorzien in nettogroei en eerder naar boven dan naar beneden bijgesteld zullen worden wanneer er mogelijkheden zijn.
- Hecht groot belang aan de expertmeeting over de woningmarkt in brede zin. Jongerenhuisvesting en betaalbare particuliere woningen dragen ook bij aan doorstroming en beschikbaarheid. Historisch gezien is er weinig aanbod aan het segment net boven sociale huur.
- Ageerde tegen de verhuurdersheffing en blijft erop hameren dat het onttrokken geld in de sector volkshuisvesting blijft.
- Antwoordt dat het aantal verkochte woningen afneemt en verder af zal nemen nu de financiële mogelijkheden van corporaties wat verbeteren en de krapte het aanbod toeneemt.
- Wijst erop dat verkoop niet altijd slecht is en ruimte voor vernieuwing kan scheppen. Historisch gezien hebben corporaties hun bestand altijd vernieuwd; verkoop en sloop horen daarbij.
- Ziet een verschil met sloop van vijftien jaar geleden, toen het doel was dreigende leegstand te verminderen. Nu gaat het om vernieuwingen zoals in de Grunobuurt.
- Begrijpt dat corporaties het onderhoudsniveau afstemmen op de verwachte levensduur, al is het onaanvaardbaar dat mensen lang in slechte woonomstandigheden verkeren.
- Vindt keuzevrijheid een fundament van het huisvestingsstelsel. Ook mensen met een laag inkomen hebben de vrijheid om te kiezen hoe en waar ze willen wonen. Aanwijzen is onwenselijk.
- Wil wel ingrijpen wanneer blijkt dat bepaalde groepen zoals gezinnen weinig kans hebben op een geschikte woning, zonder de keuzevrijheid geheel af te schaffen. Hetzelfde geldt voor statushouders.
- Nuanceert dat slechts 20% van de populatie van sociale huurwoningen uit gezinnen bestaat.
- Lijkt het goed om bij het meerjarenprogramma woningbouw in te zoomen op wachtlijsten.
- Merkt op dat veel mensen op de wachtlijst punten verzamelen en niet allemaal een nijpend probleem hebben.
- Vindt dat Groningen het in vergelijking met andere steden niet slecht doet, maar vindt de wachttijd voor bepaalde groepen te hoog. Bijbouwen is nodig.
- Denkt dat Groningen na Amsterdam kampioen is in het ombouwen van gemeentelijk vastgoed, zeker voor jongerenhuisvesting. Dit gebeurt veel, helaas nog niet met de Zwarte Doos.
- Past al jaren aangepaste grondprijzen toe, afhankelijk van het type woningen. Een sociale kavel kost 18.000 euro: goedkoop vergeleken met koop en andere gemeenten.

- Had het idee dat degene die op de bijeenkomst aangaf er niet goed bij betrokken te worden, de enige was. Huurdersorganisaties krijgen nadrukkelijk een podium en overleggen met corporatiedirecteuren en de wethouder.
- Blijft doorgaan met scholing en kennisoverdracht, zodat huurdersorganisaties hun meebeslissende taak zo goed mogelijk kunnen uitvoeren.
- Wijst erop dat af en toe ook stevige besluiten nodig zijn, om ruimte te geven en maken voor woningbouwplannen.

Het rapport wordt op verzoek van de SP als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 26 oktober 2016.

B.2. Ontwikkeling A-kwartier 2016-2017 (raadsvoorstel 14 september 2016)

Dhr. Huizing (inspreker op persoonlijke titel):

- Neemt actief deel aan het overleg en kocht als oud-bewoner twee woningen aan de Vishoek, na het verdwijnen van de prostitutie.
- Verzoekt vriendelijk om de norm van minimaal 50 m² te versoepelen met een uitzonderingsmogelijkheid voor 40.
- Legt uit dat het voor sommige panden niet realistisch is om bedrijvigheid te verwachten. Bovendien voelen mensen zich onveilig als er 's avonds geen reuring is.
- Wijst erop dat mensen wachten op huurwoningen en zichzelf op rendement.
- Noemt het geschikte woningen voor tweeverdieners en ex-studenten die in de stad blijven wonen. Dit geeft ook weer ruimte in sociale huurwoningen voor gezinnen.

Mw. Klaver (inspreker namens buurtvereniging A-kwartier, voorzitter):

- Stelt dat burgers en gemeente veel hebben geleerd van het plezierige en intensieve burgerparticipatieproject.
- Werkt nog met dezelfde energie en enthousiasme aan ontwikkelingen. Er is veel commitment in de wijk.
- Beseft dat het eindresultaat deels afhankelijk is van de bereidheid van pandjesbazen, zoals de heer Huizing, om ook te investeren in de kwaliteit van de wijk op lange termijn.
- Hoopt op steun en positieve besluitvorming om verder te bouwen aan dit mooie stuk stad.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Was en blijft er kritisch over dat jongeren matig zijn betrokken bij de planvorming, ook al heeft het college zich hiervoor ingezet. Student en Stad helpt graag mee om jongeren er gericht bij te betrekken en een cultuuromslag te bereiken.
- Wijst op kritiek van eigenaren op de norm van 50 m². Is het bestemmingsplan heilig en zijn eigenaren ondergeschikt? Of is overleg beter om de beste woonomgeving voor gezinnen en studenten te creëren?
- Hekelt het dat jongerenhuisvesting te weinig voorkomt in het bestemmingsplan.
- Is wel enthousiast over het verbinden van verschillende bewoners, om met elkaar in plaats van langs elkaar heen te leven.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Vindt het aanstekelijke enthousiasme van bewoners mooi om te zien. Er is veel vooruitgang.
- Is benieuwd hoe het college eigenaren stimuleert toch bedrijvigheid te genereren, nu dit stukt.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Dankt bewoners voor hun inzet. De ontwikkeling vergt nog veel van gemeente en betrokkenen.
- Roept het college op om vast te houden aan de oppervlakenorm om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.
- Is verbaasd dat aan de Oude Boteringstraat 56 toch hoog weer opgetopt wordt met kleine studentenkamers. Dit is onwenselijk op deze plek.
- Krijgt graag halverwege de periode een update en stelt voor dit te koppelen aan een werkbezoek.
- Kan door het voorbeslag niet integraal afwegen en vraagt het college om te motiveren waarom dit een goed besluit is en geen tekort oplevert bij de begroting.

Mw. Van Duin (SP):

- Blijft instemmen met de plannen voor het A-kwartier, inclusief de oppervlakenorm.
- Heeft nog geen tijd gehad om precies uit te zoeken hoe het zit met de door de gemeente verkochte school aan de Oude Boteringstraat 56, waar vier bouwlagen met kleine studentenkamers komen, en

komt hier mogelijk schriftelijk op terug.

Dhr. Blom (VVD):

- Is met de buurt enthousiast over een van de mooiste projecten en de goede samenwerking.
- Hecht aan een mooi bestendig project. Kwaliteit kost geld.

Dhr. Benjamins (D66):

- Steunt het prachtige project.
- Ging schoorvoetend akkoord met de oppervlaktenorm en staat erachter, maar vraagt wel of het een vertragende werking kan hebben.
- Vraagt om een integrale blik op wonen in het A-kwartier, in verband met toenemende druk op de Ellebogenbuurt.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Is enthousiast over het brede draagvlak van de gezamenlijk opgestelde toekomstvisie.
- Is blij met de eerste geveltuinen en hoopt dat het voorbeeld navolging vindt.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Stemt in met de begroting van ruim 2 miljoen euro.
- Ziet dat de participatie op gang is gekomen, maar de echte uitwerking nog niet. Welke grote bewegingen van anderen dan de gemeente zijn er al te melden?
- Wijst erop dat sommige eigenaren de voorkeur geven aan kleinere wooneenheden.
- Ziet een verschil tussen de papieren werkelijkheid en de realiteit van het bouwplan aan de Boteringeplaats.
- Leest dat nog maar één subsidieaanvraag is toegekend. Hoe gaat het met de stimuleringsregeling?
- Pleit voor goede handhaving van bouwhoogte en weinig mogelijkheden voor studentenhuysvesting.
- Vertelt dat een galeriehoudster pleit voor meer kleur en haar pand heeft geschilderd, en hekelt het dat zij meteen terug is gefloten met de dreiging van een 5000 euro hoge boete. Er is draagvlak in de buurt.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Hecht aan diversiteit en kwaliteit en ziet het als een kans om verschillende groepen samen te laten wonen in de wijk, niet alleen studenten.
- Steunt de aandacht en het budget voor verbetering van de openbare ruimte.
- Is benieuwd wat het college vindt van de eventuele beperkingen en vertragingen die het plan op zou leggen wat betreft speelplaatsen, groen en diversiteit. Is resultaat op korte termijn haalbaar?

Mw. Kuik (CDA):

- Is blij met het enthousiasme in de buurt en vindt investeringen belangrijk.
- Waarschuwt wel dat niet alles maakbaar is. Hoe realistisch is het stimuleren van bedrijvigheid? Een aantal ondernemers acht de plannen onhaalbaar. Volgt er een aanpassing?
- Schrok van het budget van 70.000 euro voor de werkgroep en wil op de hoogte blijven.
- Is benieuwd hoe de stimulering van het aankleden van privézones eruit gaat zien en blijft er scherp op toezien dat dit niet gesubsidieerd wordt. De opknappbeurt moet ook te verantwoorden zijn richting andere wijken.

Wethouder Van der Schaaf:

- Merkt op dat de twee panden van de inspreker zich lenen voor bedrijvigheid. Een andere oplossing voor de oppervlaktenorm is het samenvoegen van twee huizen.
- Hecht aan het streng handhaven van de oppervlaktenorm, zeker in het begin. Afwijken zal alleen gebeuren wanneer het echt niet anders kan en nodig is voor goede kwaliteit.
- Probeert kwalitatieve ontwikkeling op gang te brengen door fors te investeren in openbare ruimte en door niet op voorhand in te leveren op normen en ambities. Dit kan incidenteel vertragen, maar is noodzakelijk voor echte verbetering.
- Staat open voor ideeën van Student en Stad en blijft zijn best doen om jongeren erbij te betrekken.
- Merkt op dat Oude Boteringestraat 56 buiten het bestemmingsplan valt, maar begrijpt de vragen.
- Legt uit dat de vergunningaanvraag is gedaan voor het nieuwe voorontwerp. Uitbreidingen kunnen op basis van oude vergunningen nog plaatsvinden.
- Kent de casus niet specifiek en weet niet hoe het hier uit zal pakken.
- Is blij wanneer eigenaren wat willen doen met hun bezit, wat niet wil zeggen dat het college de plannen altijd onderschrijft. De regels blijven streng gehandhaafd worden.
- Verbaast zich erover dat de Stadspartij voor strenge handhaving is, maar niet wat betreft welstand.

De betrokkene heeft in haar enthousiasme niet gekeken naar de regels voor een beschermd stadsgezicht.

- Gaat in gesprek met de straat om het binnen de regels mooi op te knappen.
- Gaat in gesprek met bewoners van de Ellebogenbuurt en horecaondernemers over overlast van cafés en luidruchtige fietsers.
- Ziet samenhang tussen de ontwikkeling van het A-kwartier en de Ellebogenbuurt, ook gezien de investeringen van de universiteit.

Wethouder Van Keulen:

- Trok iemand aan om met de gemeente en ondernemers te kijken waar er behoefte aan is, om de stimuleringsregeling hierop aan te laten sluiten.
- Is blij met de samenwerking in de werkgroep, waardoor ook op signalen over ongewenst verhuurgedrag ingespeeld kan worden.
- Begrijpt het ongeduld, maar gaf vorig jaar aan dat het slechts het begin van een proces was. De gemeente is afhankelijk van bewoners, eigenaars en ondernemers.
- Raadt het af om de koers nu al te wijzigen en wil de huidige kaders handhaven. Ze bieden voldoende ruimte voor ontwikkeling en kwaliteit.
- Denkt dat het afwijken van de koers het proces verstoort van het opzetten van regelingen en het tot stand brengen van matches tussen ondernemers en eigenaren.
- Verwacht dat de investeringen in openbare ruimte de uitstraling verbeteren en eigenaren en ondernemers verder zullen enthousiasmeren.
- Reikte een schep uit voor het mooiste geveltuinje; het is een groot succes.
- Vindt een werkbezoek op het moment dat er verbouwd wordt een erg goed idee om met de werkgroep te laten zien wat er gebeurt.
- Subsidieert een klein deel van privé-investeringen wanneer mensen hun gevel extra kwaliteit meegeven, zoals een groene gevel. Dit werkt stimulerend.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 oktober 2016.

B.3. Motie kaders bewonersparticipatie Next City (collegebrief 22 september 2016)

Mw. Brouwer (PvdA):

- Heeft de indruk dat geslaagde participatie minder aandacht krijgt, zoals het plan aan de Tuinbouwdwarsstraat.
- Wijst erop dat het ook voorkomt dat het proces goed is gegaan en mensen tegen blijven. Omgekeerd is het uitblijven van rumoer geen bewijs van goede inspraak. Wanneer is inspraak goed geweest?
- Vraagt zich af hoe rekening te houden met belangen van toekomstige bewoners en de stad als geheel. De raad kiest voor woningbouwontwikkeling ten behoeve van de hele stad, waarbij direct omwonenden er vaak niet blij mee zijn of het niet verwachten.
- Roept op om met een stappenplan te komen waar ontwikkelaars zich aan moeten houden, zodat bewoners inzicht hebben in het proces en hun inspraak.
- Hooft vaak dat insprekers zich geschokt voelen door de bejegening. Het zou goed zijn om medewerkers hierop te trainen, om het proces te versoepelen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Zag meermaals het gevoel bij bewoners dat ze op grote achterstand stonden van een ontwikkelaar, omdat het plan al afgewogen was door de gemeente en alleen formele inspraak restte.
- Worstelt met andere fracties over het afwegen van een goed proces met beleidsdoelen en individuele tegen collectieve belangen.
- Begrijpt dat plannen soms niet verder komen dan de tekentafel en vindt het lastig om te bepalen op welk moment bewoners erbij betrokken moeten worden. Het doorspreken van casussen is een goede suggestie.
- Ziet voorbeelden dat omwonenden en de ontwikkelaar tot een beter plan kunnen komen, zoals in de Tuinbouwdwarsstraat. Hampshire Hotel is een voorbeeld waarbij het niet goed is verlopen.
- Vindt het onduidelijk wat de rol van regisseur precies betekent. De gemeente besluit uiteindelijk of het draagvlak voldoende is verbreed.
- Noemt ontsluiting van informatie en verdere ontwikkeling van de omgevingsapp cruciaal.
- Heeft de ervaring dat het vroeg erbij betrekken en echt horen van omwonenden helpt, evenals het duidelijk maken van het stedelijk belang. Insprekers willen een kans krijgen in de afwegingen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Ziet het delen en halen van informatie als centraal discussiepunt.
- Vindt de Trompsingel een mooi voorbeeld waarbij de ontwikkelaar met de buurt pijnpunten oploste.
- Meent dat de gemeente moet faciliteren en regisseren door de ontwikkelaar duidelijk te maken hoe het zou moeten gaan. Het proces zou uniform moeten zijn en niet afhankelijk van de ontwikkelaar.
- Is blij met de omgevingsapp en Let's Gro. Next City zou kunnen aansluiten bij bestaande meetings.
- Juicht het aantrekken van de woningmarkt toe, al leidt het ontegenzeggelijk ook tot weerstand tegen ontwikkelingen. Goed informeren vooraf is van groot belang.

Dhr. Boter (VVD):

- Vindt de omgevingsapp een mooie manier om stadsbrede initiatieven uit te dragen.
- Verwacht geen ultieme oplossing die iedereen tevreden zal stellen. Soms blijven mensen ontevreden strijden en daar zijn ook juridische en niet-juridische mogelijkheden voor.
- Wil voldoende ruimte in omgevingsplannen om ontwikkelingen te faciliteren, met behoud van het mooie karakter en de leefbaarheid van de stad.
- Wijst wel op het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Het college legt goed uit.
- Ziet als voordeel van de Omgevingswet dat voor projecten een participatieplan verplicht is om met burens over de inpasbaarheid te overleggen.
- Vindt dat de regierol en mediation door de gemeente duidelijker op tafel ligt in Next City. De gemeente zou ondergrenzen als kader kunnen stellen.

Dhr. Benjamins (D66):

- Noemt het vertrouwen van de stad cruciaal. Waarom zou het planproces niet gezamenlijk kunnen zijn? Naast draagvlak heeft dit ook maatschappelijke waarde.
- Roept op om maatschappelijke doelen mee te wegen door een maatschappelijk programma van eisen op te stellen. Zo krijgt een ontwikkelaar die respectvol met de buurt werkt aan duurzame initiatieven met draagvlak meer kans.
- Verduidelijkt dat de gemeente een algemeen programma op kan stellen; later kan dit maatwerk per project worden.
- Pleit voor een systeem waarbij mensen makkelijk aan kunnen sluiten, zoals een digitaal platform op wijk- of projectniveau. Ook toekomstige bewoners en andere belanghebbenden zouden mee moeten kunnen praten, zoals bijvoorbeeld gebruikers van het station. Die informatie is waardevol.
- Stelt dat mensen zich niet alleen meer betrokken voelen, maar ook vaker akkoord zullen gaan wanneer ze vanaf het eerste moment mee mogen praten, ook als ze het niet helemaal eens zijn.
- Vindt het Ebbingekwartier een goed voorbeeld van dynamische ontwikkeling.
- Staat achter de rol van de klankbordgroep en denkt graag mee.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de VVD dat niet iedereen tevreden is te stellen. Bij het fietspad Selwerd botsen stedelijke belangen met individuele. Dit blijft lastig; het is een uitdaging om het proces goed te laten verlopen.
- Kan zich vinden in de opmerking van het CDA over beoordelingskaders en ziet dat graag uitgewerkt.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Hecht aan tijdige bewonersparticipatie, niet als inspraak al te laat is en er niets mee gedaan wordt.
- Juicht de Omgevingswet en het stappenplan van de PvdA toe.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Roept op om de buurt vanaf het begin mee te nemen, maar niet meteen een verhaal af te steken over het stedelijk belang. Direct omwonenden moeten eerst aanhaken.
- Ziet als goed voorbeeld de flat La Liberté en als minder goed voorbeeld ACM, waar de gemeente meer had moeten regisseren.

Mw. Van Duin (SP):

- Vindt dat bewoners meer zeggenschap moeten krijgen. De gemeente bouwt niet zelf, maar creëert wel de voorwaarden. Waarom is discussie met bewoners of raad over bouwplannen oneigenlijk? Dit is een kwestie van politieke wil. Bewoners zijn het meest teleurgesteld bij een kant-en-klaarplan.
- Stelt voor om een tussenfase in te bouwen met buurtavonden over de invulling van een gebied, voordat met ontwikkelaars gesproken wordt.
- Leert uit navraag dat er geen vaste manier is om het proces vorm te geven en voldoende draagvlak te beoordelen en vraagt daarom een schriftelijke analyse van drie goede en drie slechte voorbeelden.

- Wil onwillekeurige behandeling van bewoners voorkomen en proeft dat ook bij de PvdA, D66 en het CDA, die er elk andere benamingen aan geven.
- Roept op om projecten op te delen in typen, zoals nieuwbouw, verbouw en optoppingen, om bewoners in een straal van 100 m voor inspraak uit te nodigen, om aan te geven wie op welke manier betrokken wordt, om bewoners zelf aan te laten geven hoe zij het voor zich zien, om het vervolgtraject en het onderbouwen van keuzes inzichtelijk te maken.
- Ziet ook graag onderscheid in fasen van gebiedsontwikkeling (bestemmingsplan, vooroverleg, vergunning) en hoe projecten mogelijk gemaakt worden (wijziging bestemmingsplan, afwijkingsbevoegdheden of zonder aanpassingen).
- Begrijpt dat een dergelijk schema niet ideaal is, maar het biedt in elk geval een richtlijn om te beoordelen of bewoners voldoende erbij betrokken zijn en of er voldoende draagvlak is.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Sluit zich aan bij geopperde zinnige ideeën en is erg voor participatie.
- Roept op om studenten van ruimtelijke wetenschappen meer onderzoek te laten doen, als aanvulling op gesprekken met bewoners.
- Vindt het belangrijkste dat schaarse ruimte niet te veel opgetopt wordt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Wil de input meenemen, om het gaandeweg het proces steeds beter te doen.
- Hamert op het belang van transparantie aan de voorkant, door goed uit te leggen waarom de gemeente, een ontwikkelaar of corporatie bepaalde dingen voorstelt en door bewoners uit te dagen meteen goed aan te geven waar de pijn zit. Zo kan een constructieve dialoog ontstaan.
- Realiseert zich goed dat tegenstellingen niet altijd oplosbaar zijn. De raad moet knopen uiteindelijk doorhakken. Door de aantrekkende bouw zal dit vaker voorkomen. Bij het Hampshire Hotel waren omwonenden onderling verdeeld.
- Bedankt meerdere fracties voor voorstellen voor stappenplannen en programma's van eisen, maar waakt wel voor een verdere juridificering. Wettelijk is al veel inspraak en bezwaar mogelijk; toch voelen bewoners dat vaak niet zo. Planmakers anticiperen hier ook op. Het is de vraag of meer regels en eisen dit oplossen, of dat een opener en constructiever proces het juiste antwoord is.
- Vindt de nieuwe Omgevingswet een helder kader en het uitgangspunt om mee te oefenen, waarbij de gemeente vooraf precies aangeeft wat ruimtelijk wel en niet mag en waarop getoetst gaat worden. Daarbinnen kan de ontwikkelaar zijn gang gaan. De gemeente kan ook participatie eisen.
- Geeft aan dat het per ontwikkelaar verschilt hoe omgegaan wordt met bewoners.
- Benadrukt dat de rol van de gemeente verschilt. Bij eigen plannen als het Forum is de gemeente bepalend; bij plannen van ontwikkelaars stuurt de gemeente via bestemmingsplannen.
- Legt uit dat bestemmingsplannen strenger zijn gemaakt om misverstanden te voorkomen, met per situatie een discussie met buurt, eigenaar en gemeente. Dit is arbeidsintensief.
- Vindt de Tuinbouwdwarsstraat ook een prachtig voorbeeld waarbij de gemeente partijen bij elkaar heeft gebracht, meedacht en adviseerde en betrokkenen er samen uitkwamen.
- Begrijpt dat omwonenden de rol van de gemeente niet altijd snappen, zoals bij de Reitdiepzone waar projecten ingrijpend zijn.
- Beamt dat de dubbele rol lastig te begrijpen is: die van procesregisseur, die ontwikkelaars aan kan spreken, en die van beleidsmaker, met ambities op het gebied van woningbouw en economie.
- Kan de komende tijd in samenspraak met de werkgroep werken aan analyses en uitwerkingen van de waardevolle suggesties.
- Hoopt dat bij controversiële plannen de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid gevoeld wordt om een goed proces te doorlopen.

B.4. Informatie omgevingsvergunning Finse School Helper Westsingel 96 (collegebrief 22 september 2016)

Mw. Vooijs (inspreker namens erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap):

- Stelt dat het niet vanzelf spreekt dat het op last van de rechter op te stellen plan voldoende is om aan de bezwaren van de rechter tegen sloop tegemoet te komen.
- Meldt dat de rechter zwaar tilt aan het negatieve advies van de Monumentencommissie, de jarenlange verwaarlozing, de instandhoudingsverplichting en de voorbeeldfunctie.
- Wijst erop dat de rechter onvoldoende onderbouwd acht dat de kosten voor restauratie hoger zijn dan

de waarde en dat een financieel gezonde exploitatie niet mogelijk zou zijn.

- Liet architect Brouwer uit Beetsterzwaag diverse functies en bestemmingen doorrekenen waarbij de huuropbrengsten opwegen tegen de investeringskosten.
- Heeft voorgesteld om mee te denken over behoud van de Finse School met een gezonde exploitatie. De wethouder heeft positief gereageerd op het voorstel van de twee verenigingen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is benieuwd naar de reacties op de bespreekpunten.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Is als groot voorstander van bestaande bouw blij dat sloop voorlopig van de baan is.
- Betreurt het dat de gemeente nog wel achter de sloopplannen staat.
- Waardeert de agendering en stemt in met de bespreekpunten.

Dhr. Blom (VVD):

- Ziet geen aanleiding om mogelijkheden tot behoud opnieuw te bekijken. De staat van onderhoud zal de afgelopen twee jaar niet verbeterd zijn, waardoor kosten van behoud oplopen.

Dhr. Dijk (SP):

- Zag eerder geen directe noodzaak tot sloop.
- Wijst op een woordvoering van de PvdA uit 2010 met de oproep verplaatsing of renovatie ter plekke te onderzoeken.
- Vindt het echt de moeite waard om nogmaals te kijken naar behoud, maar is ook realistisch als het toch niet blijkt te kunnen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Verwijst naar de andere scholen, om een beeld te krijgen hoe de Finse School eruit zou kunnen zien.
- Wijst op de uniciteit van het ensemble, maar ziet ook de hoge kosten van renovatie.
- Mist onderzoek naar creatieve manieren van herontwikkeling zoals in het Blauwe dorp, wat ook past in de door de rechter genoemde belangenafweging. Komt dit alsnog?
- Vult daarbij aan dat geld niet alleen van de gemeente hoeft te komen. De Finse ambassade en cosponsoring zijn opties.

Mw. Kuik (CDA):

- Wil geen valse hoop wekken met nog een onderzoek, vanwege de hoge kosten.
- Vraagt fracties die wel voor een onderzoek zijn hoeveel geld zij uit willen gaan trekken.

Mw. Woudstra (D66):

- Vraagt zich af hoe het zover heeft kunnen komen dat de rechter de gemeente terugfluit.
- Hoort graag van het college hoe de gemeente in de toekomst omgaat met de voorbeeldfunctie, als het gaat om het onderhouden van monumenten.
- Is aangenaam verrast dat de wethouder in is gegaan op het voorstel van de inspreker.
- Blijft net als het CDA consequent bij het moeilijke besluit van sloop.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Ging naar de basisschool in een van de twee gebouwen en begrijpt de emotionele binding.
- Betreurt het dat teruggekomen moet worden op een pijnlijke beslissing tot sloop, omdat het college zijn huiswerk niet goed heeft gedaan. Het vervolgetraject moet goed en fatsoenlijk zijn.
- Zou het mooi meegenomen vinden als er een kans is om de school te redden, maar heeft dat niet als insteek.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van het CDA.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Is altijd voor behoud geweest en is verheugd met de uitspraak.
- Is teleurgesteld dat het college achter de beslissing tot sloop blijft staan.
- Wil meer toelichting op de genoemde mogelijkheid om volgend jaar de uitspraak opnieuw aan te vechten met een weigeringsgrond in de nieuwe verordening.
- Is voor een alternatief plan om de unieke situatie van twee Finse scholen te behouden.
- Vraagt of het pand opnieuw door CareX bewoond gaat worden.
- Is benieuwd naar de juridische en ambtelijke kosten nu en komend jaar.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vindt het een vervelend dossier en betreurt het dat een pijnlijk democratisch besluit door de rechter is afgekeurd. Het betekent niet altijd dat het huiswerk slecht is gedaan, maar in dit geval had het

- college het kunnen zien in de erfgoedverordening.
- Wijst erop dat de rechter niet per definitie met een nadere onderbouwing akkoord zal gaan met sloop; dit blijft een nog te maken afweging.
 - Denkt niet anders over de afweging van kosten en waarde en vindt nog steeds dat de enorme investeringen niet opwegen tegen de voordelen.
 - Ziet mogelijkheden om beter te onderbouwen waar de rechter bezwaar tegen heeft en komt dan pas met een beslissing op bezwaar.
 - Beamt de analyse van de PvdA dat het niet voor de hand ligt, maar niet uit te sluiten is dat er toch een andere afweging ontstaat. Hiervoor is nu nog geen aanleiding.
 - Gaat het plan van de architect en de bezwaarmakers serieus bekijken in het participatieproces, ook al staat het college nog achter de inhoudelijke en juridische overtuiging.
 - Doet een bescheiden investering in het gebouw om bewoning door CareX opnieuw mogelijk te maken. Dit gaat niet om grote bedragen.
 - Kan een schatting leveren van de gemaakte kosten (vraag Stadspartij).
 - Komt volgend jaar terug op dit dossier.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.41 uur.