

VERSLAG REKENINGCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 5 juli 2017
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 17.00 – 18.33 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M.E. Woldhuis (100% Groningen), de heren C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), R. IJtsma (Stadspartij), R.F.M. Lamers (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), T. van Zoelen (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)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 17.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Gemeenterekening 2016 (raadsvoorstel 7 juni 2017)

B.1.a. Programma 8 – Wonen

B.1.b. Paragraaf 1 – Integraal gebiedsgericht werken

B.1.c. Paragraaf 7 – Grondbeleid

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Ziet veel uitdagingen om in te spelen op de aantrekkelijke woningmarkt, met name om de stad toegankelijk te houden voor starters gezien de stijgende prijzen.
- Is blij dat het college hieraan werkt door veel bij te bouwen, voor jongeren en gezinnen in uitleggebieden zijn de doelen meer dan gehaald.
- Is benieuwd wat naast het aardbevingsdossier obstakels zijn om nog meer te bouwen en wat het college daaraan denkt te kunnen doen.
- Ziet dat onttrekkingsvergunningen afnemen, maar vooral terechtkomen in Vinkhuizen, Selwerd en Paddepoel. Heeft dat ook op lange termijn toegevoegde waarde of zijn maatregelen geboden?
- Verzoekt de geluidsreducerende maatregelen meer onder de aandacht te brengen of toekenning te versoepelen. Er blijft 180.000 euro over, maar er zijn wel klachten over gehorige oude panden.
- Vraagt of het college Wonen boven winkels geslaagd vindt gezien het overschot van 1 miljoen euro. Wat is er bereikt? Is het niet jammer dat het geld vervalt voor woningbouw?
- Is blij met gebiedsgericht werken, maar mist nog benchmarks. Is dat mogelijk bij dit type beleid?

Dhr. Dijk (SP):

- Ziet als een van de grootste uitdagingen te voorzien in de groeiende vraag naar gezinswoningen.
- Complimenteert het college met het meer dan behalen van de doelen bij jongerenhuisvesting. Er is meer gebouwd en er zijn minder kamerverhuurvergunningen verstrekt.
- Steunt volledig het aanpakken van huisjesmelkers, woningsplitsingen, optoppingen, flats op binnenplaatsen en bootjesmelkers. De lange strijd begint vruchten af te werpen.
- Vraagt hoe het college voorkomt dat kamerverhuurvergunningen worden verleend wegens het niet of te laat in behandeling nemen van aanvragen. Dat gebeurde twaalf keer, de gevolgen zijn groot.

- Hoort dagelijks in veel buurten klachten over schimmel, tocht, vocht, kou, rotte kozijnen, oude gaskachels, ontbrekende isolatie en veel te hoge huren. Er moet veel meer gebeuren om deze tweedeling tegen te gaan door huurwoningen te renoveren en isoleren en huren te verlagen.
- Constateert dat woningzoekenden weinig hebben gehad aan de mooie woorden in de prestatieafspraken met corporaties, het aantal socialehuurwoningen nam niet toe.
- Begrijpt niet hoe 1,1 miljoen euro overgebleven kan zijn bij gebiedsgericht werken, met name in de wijken waar de genoemde problematiek van slechte staat en hoge huren speelt.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Is verheugd over de nieuwbouwprojecten voor jongerenhuisvesting, waardoor de druk afneemt.
- Ziet dat steeds meer mensen Groningen woont slim weten te bereiken en verzoekt een winkelpand in te richten om ook zonder afspraak laagdrempelig informatie te kunnen krijgen.
- Is blij dat er geen wachtrij is ontstaan van statushouders voor socialehuurwoningen.
- Betreurt dat het aantal socialehuurwoningen niet steeg. Er moet gebouwd worden voor de toekomst.
- Vraagt zich af of Groningen het wel haalt in 2035 energieneutraal te worden. Het is een gemiste kans met name socialehuurwoningen niet te verduurzamen, juist omdat huurders daar direct voordeel hebben van lagere woonlasten. Hoe spoort het college corporaties aan?

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Stelt dat de vele mooie lokale initiatieven niet kunnen floreren zonder grote betrokkenheid van bewoners. Het vraagt ook lef, want initiatieven hebben niet altijd alleen maar voorstanders.
- Leest dat in alle wijken behalve in de oude, het wijkwethoudersbudget niet geheel is besteed. Verwacht het college de middelen in 2017 wel in te zetten?
- Concludeert dat de gemeente zich na jaren van afboekingen en stilstand in nieuwbouw weer gelukkig mag prijzen met gemeentelijke grondposities en de kwaliteit van ontwikkelingen. In Meerstad wordt veel gebouwd en het benodigd weerstandsvermogen is lager.

Dhr. Schimmel (D66):

- Complimenteert het college met het grote aantal nieuwe eenheden jongerenhuisvesting.
- Stelt dat het een aandachtspunt blijft in de vraag te voorzien. In september vonden veel internationale studenten aanvankelijk geen kamer.
- Vraagt of de doelstellingen voor gerealiseerde plancapaciteit en nieuwbouw socialehuurwoningen te optimistisch zijn. Onderschat de gemeente mogelijke vertragingen?
- Begrijpt dat het college een speerpunt maakt van gezinnen en vindt ook dat zij in de stad moeten kunnen wonen wanneer ze dat willen, maar betwijfelt of de gemeente daar heel veel invloed op heeft. Hypothekenverstrekking is bemoeilijkt en in uitleggebieden zijn vierkante meters goedkoper en dus aantrekkelijker voor gezinnen.
- Vreest dat jong afgestudeerden hierdoor te weinig aandacht krijgen, zij zoeken vooral wat kleinere zelfstandige woonruimte in de vrije sector.
- Is benieuwd naar de verhouding in energielabels bij socialehuurwoningen. De indicator is gemiddeld B, het resultaat 60% C of hoger.
- Mist nog kaders voor het stedelijk investeringsfonds en verbaast zich daarom dat het voorlopig voordeel van De Held-III à 5 miljoen euro niet eerst in de reserve Grondzaken is gestort.

Dhr. Blom (VVD):

- Is blij dat de woningmarkt op gang komt, al leidt het ook tot oververhitting. De gemeente heeft hier weinig invloed op, maar moet wel toezien op voldoende aanbod voor alle doelgroepen door ambitieus te bouwen, dat gebeurt ook.
- Betreurt dat de beoogde extra plancapaciteit in de bestaande stad niet behaald is. Vooral grondgebonden woningen zijn nodig om gezinnen te behouden en daarmee voorzieningen als scholen, wijkvoorzieningen en winkels.
- Is gelukkig met de duizend eenheden kwalitatief hoogstaande jongerenhuisvesting zonder gemeentelijke projectfinanciering.
- Roept op in gemeentelijke stukken de term Hoofdstation te gebruiken, niet Centraal Station.
- Juicht toe dat bewoners samen optrekken en elkaar ontmoeten met participatie gericht op eigen kracht en verantwoordelijkheid.
- Wil actief grondbeleid met bijbehorende risico's en afschrijvingen zoveel mogelijk vermijden.
- Ziet liever een gemeente die meedenkt, barrières en onnodige regels weghaalt en denkt in

mogelijkheden. De gemeente moet wel regie voeren op een zo goed mogelijke ontwikkeling.

- Streef vurig voor afkoop van erfpacht en vindt het mooi dat zoveel Stadgers er gebruik van maken.
- Blijft van mening dat het Suikerunieterrein sneller ontwikkeld kan en moet worden. De vraag is er, de mogelijkheden ook, zeker aan de kant van Hoogkerk. Het station zal hieraan bijdragen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt het fijn dat de doelstellingen voor jongerenhuisvesting gelukt zijn.
- Sluit aan bij de kritische opmerkingen over aantallen socialehuurwoningen.
- Vindt het te marginaal WIJS als meetpunt te nemen voor de omgang tussen studenten en Stadgers.
- Is blij met de stappen om paal en perk te stellen aan kamerverhuurvergunningen, lelijke optoppingen en flats in achtertuinen. Soms verschijnt er nog een lelijk monster uit de tijd van het oude regime.
- Ziet dat de gemeente op de goede weg is met wijkgericht werken dicht bij burgers, al lopen nog steeds mensen vast. Het rekenkamerrapport zal interessante casussen en praktische lessen bieden.
- Is blij met het overzicht van grondbeleid. De grondexploitaties worden nog besproken.
- Ziet op het Suikerunieterrein een uitgelezen kans om socialehuurwoningen en gezinswoningen te bouwen om mensen aan de stad te binden. Er is enorm veel capaciteit.

Dhr. Lamers (CDA):

- Ziet dat de gemeente actief grondbeleid voert bij commercieel vastgoed en passief bij sociale woningbouw en stelt voor dat om te draaien.
- Roept op mantelzorgwoningen te stimuleren door vergunningen sneller en eenvoudiger te verlenen.
- Vraagt zich met GroenLinks af of de duurzaamheidsdoelen wel gehaald gaan worden.
- Riep bij verduurzaming van gemeentelijk vastgoed al op meer rendement per euro te behalen.
- Vindt hoop op aansluiting van 3500 woningen op Warmtenet te weinig. Hoe sturend is de wethouder geweest in het maken en handhaven van de prestatieafspraken met corporaties?

Dhr. Van Zoelen (Partij voor de Dieren):

- Vindt het goed dat duizenden woningen voor jongeren zijn bijgebouwd.
- Ziet een blijvende opgave om socialehuurwoningen bij te bouwen. De druk neemt niet af. Waarom is niet eerder ingegrepen? Bij elk nieuw project moeten socialehuurwoningen gebouwd worden.
- Steunt het streven naar kwaliteit boven kwantiteit, daarbij past verduurzaming van bestaande en nieuwe woningen.
- Hekelt met de SP de schrijnende staat van bestaande socialehuurwoningen.
- Mist realisatie van groene daken. Promoot de gemeente dit niet langer?
- Betreurt dat de doelen voor verduurzaming van socialehuurwoningen niet gehaald zijn en vraagt zich af of energieneutraliteit in 2035 haalbaar is. Hopelijk maakt het college haast.
- Ziet uit naar de uitrol van het initiatiefvoorstel tiny houses als mooie aanvulling op bestaande woonvormen. De vraag neemt toe. Op het Suikerunieterrein is plek.
- Is blij met de extra aandacht voor kamers voor jongeren, met name internationale studenten.
- Is benieuwd hoe de motie Samen wonen een vervolg krijgt om studenten en jonge statushouders samen te huisvesten.
- Steunt het mooie project De Wandeling, waar Stadgers elkaar ontmoeten, hun eigen voedsel verbouwen en bereiden en gratis kennis delen.
- Hoopt dat bespreking van groencompensatie leidt tot meer behoud van het groene karakter.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Ziet dat het totaal aantal gezinnen daalde met negen, maar verwacht verbetering in 2017 met bouw in Meerstad.
- Is blij dat het beter gaat met jongerenhuisvesting. Doelen zijn ruimschoots gehaald.
- Sluit aan bij de vraag van de PvdA over onttrekkingsvergunningen en bij de steun van de SP voor het tegengaan van onttrekkingsvergunningen en optoppingen.
- Verzoekt het afstudeeronderzoek uit 2015 naar wachttijden studentenkamers te herhalen.
- Vindt fietsparkeren nog steeds een relevant probleem. Het college acht de indicator niet relevant.
- Valt het op dat de slaagkans voor woningzoekenden ouder dan 65 jaar daalde van 78 naar 20%.
- Is benieuwd welke oplossingen het college vindt voor de vertraging door aardbevingsbestendig bouwen.
- Hecht eraan corporaties te houden aan de prestatieafspraken zonder daarbij het individuele belang uit het oog te verliezen.

- Kan zich voorstellen procedures waar mogelijk te versnellen zoals Nijestee verzoekt, maar roept op pas te slopen wanneer nieuwe woningen er zijn met terugkeergarantie.
- Noemt maatwerk het toverwoord voor gebiedsgericht werken.
- Wijst op klachten over onleefbare woningen in de Polmanstraat, terwijl alle huizen in de Suikerbuurt opgeknapt zouden zijn.
- Is positief over de MFC voor de Rivieren- en Herewegbuurt en ziet graag in elke wijk een ontmoetingsplek. Het bevordert nabuurschap.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Is tevreden met de resultaten.
- Constateert dat gemeentelijke projectfinanciering voor jongerenhuisvesting niet nodig bleek vanwege de aantrekkende markt. Het aantal gerealiseerde eenheden verdient een compliment.
- Mist tevredenheid van Stadgers over de omgang met studenten, dit bleek uit navraag gestegen te zijn van 69 naar 71%. Beter is het om tevredenheid van Stadgers én studenten te meten.
- Roept op geen streefcijfer op te nemen voor onttrekkingsvergunningen. Het verminderen is geen doel op zich.
- Verzoekt het college creatief te kijken naar het wederom onderzoeken van de indicator wachttijden. Opnieuw een afstudeeronderzoek is niet mogelijk vanwege het repeterende karakter.
- Is blij dat WIJS meer projecten en deelname laat zien. Het wordt een vaste waarde.
- Vindt negen projecten voor Leven in stad aan de magere kant. Het zou goed zijn het maximum aan te vragen bedrag te verhogen en gesubsidieerde activiteiten kenbaar te maken op gemeentelijke kanalen.
- Ziet graag een meer prominente plek voor alleenstaanden en starters. Ze vallen niet onder jongeren of gezinnen, maar vormen een enorme uitdaging op de woningmarkt.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Vindt het prachtig dat Groningen zo populair is, al zorgt het ook voor knelpunten.
- Ziet dat doelstellingen met corporaties al drie jaar niet gehaald worden en roept op de doelstellingen realistisch bij te stellen of echt actie te ondernemen om ze te halen.
- Is blij dat het college zuiniger omgaat met de stad en pandjesbazen in het kader van leefbaarheid steeds vaker een halt toeroept, zoals tegenover de synagoge.
- Denkt dat aandacht nodig blijft voor huisvesting van internationale studenten.
- Wil ook blijvende aandacht voor gezinnen. Te laat ingrijpen zoals in de binnenstad komt de diversiteit niet ten goede.
- Betreurt de onderuitputting van 1,1 miljoen euro voor gebiedsgericht werken. Zijn er te weinig plannen of duurt het proces te lang? Een project als De Wandeling stemt tot trots.
- Vraagt of er een vervolg komt op het succesvolle Lang zal u wonen.
- Denkt dat serviceflats hun langste tijd gehad hebben en lijkt het goed kwalitatief voldoende ouderenwoningen opnieuw tegen het licht te houden.

Wethouder Van der Schaaf:

- Beamt dat de grootste uitdaging is de woningmarkt toegankelijk te houden voor brede groepen, zowel voor mensen die een nieuwe of andere woning zoeken als voor mensen die hun woning beter willen. Het vraagt om enorme investeringen de komende jaren.
- Legt uit dat de bouwproductie als een olietanker bijstuurt. Veel in 2016 gerealiseerde projecten zijn in 2013-2014 besloten. Het zijn de na-ijleffecten van de crisis.
- Verwacht veel groei in plancapaciteit de komende jaren, niet alleen in uitleggebieden, maar zeker ook op diverse inbreidingslocaties in bestaand stedelijk gebied. Dit kan niet altijd zomaar op korte termijn vanwege financiën, procedure, draagvlak en inpassing.
- Ziet het als uitdaging de gezamenlijke hoge ambities te realiseren. Nijestee wil zelfs meer doen dan de prestatieafspraken.
- Komt ook voorbeelden tegen van woonkwaliteit die niet voldoet, zeker niet in relatie tot de huur.
- Heeft corporaties expliciet gevraagd waarom dergelijke signalen niet via corporaties of huurdersorganisaties zijn gemeld aan de gemeente en aangepakt, bijvoorbeeld in de Polmanstraat.
- Ziet corporaties een transitie doormaken met enerzijds afschaling van de organisatie en anderzijds enorme opgaven wat betreft bouw en verduurzaming. Het urgentiebesef lijkt er wel te zijn.
- Voorspelt een wijkvernieuwing 3.0 om woningen te verduurzamen en verbeteren met bewoners,

- corporaties en marktpartijen met extra aandacht voor bepaalde wijken.
- Wijst erop dat er wel degelijk wat gebeurt aan duurzaamheid. Zo verbouwt Lefier in Paddepoel honderd woningen tot nul op de meter.
 - Is het ermee eens dat 1,1 miljoen euro te veel overschot is voor gebiedsgericht werken, maar nuanceert dat veel projecten vanwege benodigd overleg meerjarig zijn. Een groot deel wordt in 2017 alsnog gerealiseerd, zoals de accommodatie in de Oosterparkwijk.
 - Wil niet alles toeschrijven aan aardbevingen, maar het is wel een cruciale factor in vertraging van extra plancapaciteit en bouwtempo. Daarnaast zijn zorgvuldige planning en goede samenwerking met bouwende partijen van groot belang.
 - Wijst erop dat plancapaciteit in 2020-2021 echt tekort zal schieten. De raad zal de komende tijd plannen vast moeten stellen, ook voor het Suikerunieterrein waar het college eerder dan 2025 mee wil beginnen ten zuiden van het spoor en ten noorden van Buitenhof. Volgende week is er een sessie over de Eemskanaalzone, ook de Reitdiep- en Oosterhamrikzone komen eindelijk op gang.
 - Discussieert na de zomer graag uitgebreid over het uitvoeringsprogramma van het Suikerunieterrein.
 - Beamt dat het nodig blijft veel kwalitatief goede jongerenhuisvesting te realiseren, omdat de vraag toe zal blijven nemen, zeker ook voor internationale studenten.
 - Gaat kritisch kijken of de 30-35 onttrekkingsvergunningen die nog worden afgegeven nodig zijn, omdat ze op het geheel weinig uitmaken voor de opgave en wel een grote impact kunnen hebben op de leefbaarheid van wijken. Maatwerk moet mogelijk blijven, maar de aantallen kunnen omlaag.
 - Zet geld voor Kamers in de lift breder in om kamers te verbeteren dan geluidwerende maatregelen, waarvan het succes beperkt is gebleken gezien het geringe aantal aanvragen.
 - Moest de reserve voor Wonen boven winkels anders boeken vanwege BBV-regels, het geld blijft beschikbaar.
 - Verwijst naar de wijkkompassen voor benchmarks onderling en in tijd.
 - Heeft vanouds extra aandacht voor jongeren, ouderen en gezinnen in het beleid, omdat zeker de laatste twee groepen anders aan het korte eind trokken in de woningmarkt. Aandacht blijft nodig.
 - Is ervan overtuigd dat er voldoende vraag is vanuit gezinnen om in de stad te wonen om de geplande projecten te rechtvaardigen, niet alleen in de uitlegebieden, maar ook in de bestaande stad.
 - Verklaart dat minder voor gezinnen is gebouwd door de vertraging in de tachtig woningen op het Ebbingekwartier.
 - Beamt dat de komende jaren een forse groei plaatsvindt in de vraag naar kleine huishoudens, niet alleen voor jongeren en studenten. Juist voor deze groep zal veel gebouwd moeten worden en daarom is het extra van belang de bestaande stad op orde te hebben.
 - Wil erover nadenken of en hoe deze groep een plek te geven in de begroting.
 - Vindt ook dat een van de grootste opgaven is sociale huur bij te bouwen, maar niet op zichzelf staand. De gemeente streeft naar een mix van sociale huur, koop en middenhuur, wat de stad Groningen karakteriseert.
 - Streeft met kennisinstellingen en corporaties ook naar het huisvesten van internationale studenten tussen Nederlandse studenten en andere Stadgers. Het blijft een opgave voor hen bij te bouwen en om de Groningse woningmarkt voor hen te ontsluiten.
 - Legt uit dat bekend is dat 20-30% van de projecten vertraging op zal lopen en niet in de jaarschijf gereed zal komen, maar niet welke projecten.
 - Wil daar in de begroting goed naar kijken door naast ambitie ook die verwachting op te nemen om zo betere sturingsinformatie voor college en raad te verkrijgen.
 - Beamt dat het statistisch klopt dat labels 60% C of hoger zijn en gemiddeld B.
 - Antwoordt dat de reserve voor De Held III vanwege BBV-regels toegevoegd moest worden aan het stedelijk investeringsfonds en niet aan de reserve Grondzaken.
 - Beamt dat het Hoofdstation en Noorderstation zou moeten zijn.
 - Nam per abuis de indicator van tevredenheid over samenleven tussen studenten en Stadgers niet op en is blij met de trend.
 - Zal kijken hoe de indicator wachttijd opgenomen kan worden in de monitor Jongerenhuisvesting.
 - Doet er alles aan om mantelzorgwoningen te faciliteren, maar verbaast zich ook over het lage aantal aanvragen. In de praktijk zijn er weinig belemmeringen. Wellicht schort het aan bekendheid, in het kader van Lang zult u wonen kan hier aandacht aan worden besteed.

- Gaat door met Lang zult u wonen door op allerlei manieren langs te gaan bij mensen.
- Sprak met een aantal particuliere verhuurders af dat zij ook statushouders gaan huisvesten.
- Stelt voor uitgebreid de discussie aan te gaan over de te verschijnen nota Grondbeleid.
- Stimuleert sociale woningbouw al met een lagere grondprijs.
- Vindt dat de markt ook maatschappelijke verantwoordelijkheid moet nemen, terwijl de overheid vanuit maatschappelijk oogpunt inzet op een mix van sociale huur, particuliere huur en koop.
- Licht toe dat klassiek actief grondbeleid is omgevormd tot situationeel grondbeleid, waarbij de overheid per geval aan de hand van criteria een gepaste rol kiest.
- Kan zich voorstellen goed te kijken of het maximum van 500 euro voor Leven in stad hoger kan.
- Komt schriftelijk terug op groene daken. Als de indicator niet is opgenomen dan heeft de raad daartoe besloten, de rekening is een reflectie op de begroting. Klimaatadaptatie is zeer relevant.
- Verklaart het niet of te laat behandelen van kamerverhuurvergunningen uit de enorme drukte bij het loket. Het betreft situaties die gelegaliseerd moesten worden na het besluit ook driekamerwoningen te vergunnen. Het gaat dus niet om nieuwe gevallen die vergund zijn op deze manier.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 18.33 uur.