

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 oktober 2017
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 20.45 uur

Aanwezig: mevrouw K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), L.H. Venema-Brokken (Partij voor de Dieren), de heren B.N. Benjamins (D66), C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), R. IJtsma (Stadspartij), R.F.M. Lamers (CDA), M.J.H. Duit (Student en Stad), B. Dijkhuizen (100% Groningen)

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

A1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

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

A.2. Vaststelling verslag d.d. 13 september 2017

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Wijst op het verzoek van het presidium om als college en raad kritisch te kijken naar de commissieagenda's in november en december om te voorkomen dat ze te vol raken.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Aanvullend krediet grondexploitatie Reitdiepzone (raadsvoorstel 14 september 2017)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 18 oktober 2017.

A.5.b. Pomphoes (raadsvoorstel 14 september 2017)

Dhr. Benjamins (D66):

- Constateert dat het GMF zo robuuster wordt en ziet uit naar de brief in november.
- Vindt het merkwaardig dat twee ton uit het Stedelijk Investeringsfonds wordt geput, terwijl daar nog geen kaders voor zijn vastgesteld.

Wethouder Van der Schaaf:

- Bespreekt binnen twee weken de brief over het GMF, die in november besproken kan worden.
- Verklaart het ontbreken van kaders voor het investeringsfonds uit de zoektocht naar middelen. Nu gaat het alleen om oude ongelabelde ISV-middelen. In de begroting staan voorstellen hoe om te gaan met het fonds, de komende tijd worden de kaders met de raad besproken.
- Vindt het in de geest van de oude ISV gerechtvaardigd twee ton te putten uit de twee miljoen euro die beschikbaar waren gesteld voor het historisch kwartier.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 18 oktober 2017.

A.6. Ingekomen stukken

Niet van toepassing.

A.7. Rondvraag

Dhr. Dijk (SP):

- Vroeg een paar maanden geleden om regels voor particulieren die logies aanbieden, zoals via AirBnB, en ziet nu bijval van KHN-afdeling Groningen. Wanneer volgen de regels?

Wethouder Van der Schaaf:

- Overlegt regelmatig met KHN en kent het signaal. Het raakt de hotelbranche en wonen.
- Werkt aan een overnachtingsbeleid, waarvoor een goede inventarisatie noodzakelijk is. Er zijn signalen dat AirBnB wellicht toeneemt.
- Zegt toe het overnachtingsbeleid op de LTA te zetten. Het raakt ook de commissie Werk en Inkomen en de portefeuille Economische Zaken.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Nota Grondbeleid (raadsvoorstel 21 september 2017)

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Stemt in met de nota die instrumenten biedt om het algemeen belang te dienen, zoals het stimuleren van gemengde wijken en gewenste ontwikkelingen en het tegengaan van tweedeling.

Dhr. Lamers (CDA):

- Vindt de keuze voor situationeel grondbeleid logisch, maar vraagt zich wel af of de nota niet te veel beleidsvrijheid oplevert om per opgave te kiezen voor een type grondbeleid.
- Is benieuwd hoe die beleidsvrijheid zich verhoudt tot de motie Actief sociaal bouwen.
- Mist stedelijke herverkaveling als middel om op vrijwillige basis ontwikkelingen los te trekken. Is dat een bewuste keuze?

Dhr. Dijk (SP):

- Stelt dat actief grondbeleid in sommige gevallen gewoon nodig blijft, bijvoorbeeld om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden. Bouw, grondruil, goedkope grondprijzen en erfpacht helpen. De nota maakt erfpacht mogelijk.
- Komt voor Kerst met een voorstel om grond beschikbaar te stellen voor sociale woningbouw.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Is tevreden over het voorstel. Er komen veel veranderingen op de gemeente af, zoals de Omgevingswet, klimaatadaptatie, ontwikkeling van groen en sociale woningbouw.
- Kan zich voorstellen dat erfpacht ook wordt ingezet voor tiny houses om grip te houden op de kwaliteit van de omgeving.
- Zet graag middelen uit positieve exploitaties in voor maatschappelijke doelen als energietransitie, het ontwikkelen van meer groen en het ruimte geven aan water.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Constateert dat het doel van de vorige nota actief meeropbrengsten te genereren niet helemaal is gelukt. De gemeente blijft maatschappelijke doelstellingen houden.
- Leest het niet als doel, maar benadrukt dat de gemeente vooral ook geen geld moet willen verliezen.
- Ziet een grotere vrijheid, maar leest ook dat het college geen vrijbrief krijgt en gebonden is aan allerlei regels, zoals BBV.
- Vindt het 'trachten' doelstellingen te realiseren wat zacht uitgedrukt. Of is uitgangspunt 2 juist innovatief bedoeld?
- Vraagt een toelichting op het enthousiast buiten gebaande paden gaan werken (uitgangspunt 4).
- Juicht toe dat tussentijdse aanpassingen mogelijk zijn. Het is niet goed dan zes jaar te wachten.
- Krijgt het gevoel dat de gemeente goede instrumenten en criteria in handen heeft met deze nota.
- Complimenteert het overzicht van beleid en de P&C-cyclus op pagina 38.
- Ziet een duidelijke rol voor de raad, zeker bij actieve grondverwerving.
- Verifieert of raad en college meer dan ooit willen sturen op maatschappelijke doelen, bijvoorbeeld door eenzaamheid tegen te gaan door anders te gaan sturen op woningbouw.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Kijkt uit naar de nieuwe Omgevingswet.
- Is over het algemeen positief.
- Noemt het bittere noodzaak de energietransitie te versnellen.

- Leest dat maatregelen (nog) niet juridisch afdwingbaar zijn en hoopt dat dit komt.
- Vindt niet dat financiële haalbaarheid altijd de boventoon moet voeren. Energietransitie moet hogere prioriteit krijgen.
- Wil sterkere inzet om duurzame doelstellingen te realiseren dan een inspanning (uitgangspunt 3).

Dhr. Blom (VVD):

- Kan zich vinden in situationeel grondbeleid, oftewel maatwerk. Actief grondbeleid zou daarbij het laatste redmiddel moeten zijn. Eerst moeten faciliteren en meedenken aan de orde zijn.
- Is voor vrijwillige verwerving, maar sluit andere manieren niet uit als het niet anders kan. Het recht op eigen bezit is zeer belangrijk.
- Vindt dat er geen nadeel voor de gemeente mag ontstaan bij meewerken aan grondtransacties.
- Mist aandacht voor agrarisch gebied, dat na de herindeling met Ten Boer een rol zal gaan spelen. Is dit goed in beeld en is het meegenomen in de scope van de nota?
- Hecht aan goede ambtelijke samenwerking, maar vindt het te ver voeren om in te gaan op locaties en kamerindelingen in deze nota.

Dhr. Duit (Student en Stad):

- Constateert dat vernieuwing hard nodig blijft in een groeiende stad om woonopgaven op te lossen en klimaatneutraliteit te bereiken.
- Vindt het logisch te kiezen voor situationeel grondbeleid en uit te gaan van vraag in plaats van aanbod. De kaders stemmen tevreden.
- Verwelkomt de werkwijze van Next City in de nota om te reageren op ontwikkelingen, waarbij eigen kracht en zelfredzaamheid gestimuleerd worden.

Dhr. Benjamins (D66):

- Constateert dat de gemeente eigenlijk al situationeel werkt. Het is goed dat vast te leggen.
- Ziet de rol van de raad voldoende geborgd in de uitgangspunten.
- Zal meestal redeneren vanuit 'nee, tenzij' wanneer het om actief grondbeleid gaat.

Dhr. Dijkhuizen (100% Groningen):

- Vindt de nota in het algemeen doordacht en evenwichtig.
- Roept op op pagina 12 het woordje 'of' te vervangen door 'en' in de zin 'Kan of wil de markt het initiatief zelf op een goede manier oppakken?'
- Las op RTV Noord dat de stad 150 sociale huurwoningen bouwt, maar de gemeente bouwt niet zelf zoals de wethouder altijd zegt, ze maakt wel afspraken met partners.
- Bevalt het niet dat corporaties steeds meer als marktpartijen opereren.
- Ondersteunt de oproep van CDA en SP sociale woningbouw actief te promoten.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Had graag meer nadruk op het maatschappelijk belang als enige reden om actief grondbeleid te voeren. De passage over initiatieven die bijdragen aan 'bestuurlijke ambities' verontrust.
- Is benieuwd wat er gebeurt wanneer een volgend college een voorkeur ontwikkelt voor een van de beide uitersten van het spectrum actief-passief.
- Wijst erop dat controle door de raad op grondbeleid meestal pas achteraf kan en hoopt dat de technische uitgangspunten en criteria de gemeente voldoende behoeden voor financiële flaters.

Wethouder Van der Schaaf:

- Is blij met de complimenten en de brede steun voor de uitgebreide nota. Grondbeleid gaat om veel geld en blijft een belangrijk instrument om beleidsdoelstellingen te behalen.
- Beamt dat het soms nodig is grondtransacties snel af te handelen en achteraf te verantwoorden. Het college hanteert hiervoor protocollen en afspraken. Goede kaders vooraf zijn belangrijk.
- Zal altijd proberen bij actieve aankopen de raad goed in positie te brengen. Het college hecht groot belang aan transparantie en breed gedragen uitgangspunten.
- Beamt dat de gemeente al grotendeels situationeel werkt. Het is belangrijk om vast te leggen.
- Nam de gemeente Ten Boer niet mee in deze nota, maar haar nota is ook situationeel en zal vrij geruisloos samen te voegen zijn na herindeling.
- Behoudt nadrukkelijk actief grondbeleid als mogelijk gereedschap, maar zet het in afhankelijk van de situatie en zal het per geval zoveel mogelijk met de raad bespreken.
- Ziet actief grondbeleid niet als laatste redmiddel. De instrumenten zijn gelijkwaardig, de discussie

- kan gaan over de noodzaak per geval.
- Wijst erop dat actieve grondpolitiek noodzakelijk zal zijn om de streefaantallen voor sociale woningbouw te behalen.
 - Stelt de grondprijzen geïndexeerd vast in een jaarlijkse aparte nota. De gemeente hanteert een sociale grondprijs afhankelijk van het type woning.
 - Is benieuwd naar het voorstel van de SP. Elke kansrijke locatie is welkom.
 - Richt zich met grondbeleid ook op middenhuur, koop en bedrijventerreinen.
 - Benadrukt het belang lessen te leren uit het verleden, waar de gemeente met name bij Meerstad na flinke grondaankopen gigantische verliezen af moest boeken. De nota borgt goed te kijken naar risico's en maatschappelijke doelen.
 - Verwacht dat de groei zich vooral meer binnenstedelijk manifesteert dan in traditionele uitleggebieden.
 - Vindt dat het soms ook nodig is als gemeente geld te verdienen om andere projecten met onrendabele top mogelijk te maken. Zou de gemeente dat helemaal niet doen, dan ontstaan eerder financiële nadelen en wordt het lastiger maatschappelijke doelen te realiseren.
 - Antwoordt dat stedelijke herverkaveling vooral een vorm van gebiedsontwikkeling is en in de uitvoering wel samenhangt met grondbeleid. Mogelijk biedt de nieuwe Omgevingswet meer kansen. Het grondbeleid voldoet om eventuele kansen aan te grijpen.
 - Blijft erfpacht een nuttig instrument vinden, met name voor sociale woningbouw en CPO. In binnenstedelijk gebied geeft de gemeente grond in principe alleen in erfpacht uit. Sinds 2013 bestaat de mogelijkheid tot afkoop wanneer geen gemeentelijke belangen in het geding zijn.
 - Stelt 100% Groningen voor in de bewuste passage 'of' te vervangen door 'en/of' en kijkt hiernaar.
 - Heeft met uitgangspunt 2 een innovatieve insteek en zal kijken of de formulering voldoet.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 20.45 uur.