

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 21 november 2017
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 21.30 uur

Aanwezig: mevrouw K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66), de dames M. van Duin (SP), P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), de heren B.N. Benjamins (D66), C.T. Schimmel (D66), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), J. Boter (VVD), W. Spoelstra (VVD), R. IJtsma (Stadspartij), R.F.M. Lamers (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren), J. ten Hoove (100% Groningen)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

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:

- Meldt dat het opstarten van onderzoeken omtrent de Reitdiephavenlocatie tijd kostte, omdat de gemeente en bewoners het eens moesten worden over de onderzoeksvragen.
- Organiseert een presentatie van de eerste onderzoeksresultaten voor de wijkvereniging en het actiecomité en nodigt de commissie hiervoor uit.
- Meldt dat de ontwikkelaar van de Struktonlocatie redelijk goed verlopen overleg heeft gehad met de omgeving. Nadere informatie over het hoge gebouw met vijf- tot zeshonderd eenheden volgt.
- Meldt dat de Raad van State het verzoek tot een voorlopige voorziening heeft afgewezen wat betreft het crematorium Hoendiep, een bodemprocedure loopt nog. Dit betekent dat de bouwaanvraag ingediend kan worden.
- Meldt dat de Raad van State ook een verzoek tot voorlopige voorziening afwees voor het bestemmingsplan De Meeuwen, De Brinken. Bespreking van het stedenbouwkundig plan met de buurt staat gepland eind 2017 en vaststelling van een uitwerkingsplan voor de zomer van 2018.
- Besloot niet in hoger beroep te gaan tegen de uitspraak over het Pythagorascomplex om de kans op goed overleg tussen ontwikkelaar en bewoners niet te verkleinen. De gemeente wil een bemiddelende faciliterende rol spelen. De ontwikkelaar zegt wel in hoger beroep te gaan.
- Komt terug op de rondvraag van ChristenUnie over WKO Europapark. Technisch gezien was en is aansluiten van het bedoelde complex mogelijk, het gaat primair om een financiële afweging van de ontwikkelaar, die wel duurzame verwarming voorstaat. Overleg loopt nog.

A.2. Vaststelling verslag d.d. 4 oktober 2017

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. De lijsten conform de wijzigingen vastgesteld.

A.5. Rondvraag

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Hoort dat bewoners aan de Westerwoldelaan al sinds oplevering van het laatste huis in maart 2016

wachten op inrichting van de straat. Er loopt een geschil over de aansprakelijkheid van de in juni aangelegde riolering. Een bewoner versleet al twee rolstoelen. Ziet het college een oplossing?

Wethouder Van der Schaaf:

- Had diverse keren contact met bewoners over de onverkwikkelijke situatie.
- Heeft een contract met de ontwikkelaar om de openbare ruimte in eigendom en beheer over te nemen wanneer ontwikkelaar dit volgens gemeentelijke eisen in orde heeft gemaakt. Meestal verloopt dit prima, hier niet.
- Sprak de ontwikkelaar meerdere keren aan op de privaatrechtelijke kwestie. Afdwingen is buitengewoon lastig. De ontwikkelaar heeft aangegeven de werkzaamheden op korte termijn te starten.
- Blijft er bovenop zitten. Bewoners kunnen een civielrechtelijk proces starten.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Implementatieplan en eindrapport Impactanalyse Omgevingswet gemeente Groningen (collegebrief 22 september 2017)

Dhr. Boter (VVD):

- Kan zich vinden in de lijn van het college in de uitgebreide brief. Het is goed alvast in de geest van de Omgevingswet te werken met meer participatie en meedenken met aanvragers.
- Valt op dat de gemeente kiest voor een projectmatige aanpak, terwijl de beoogde resultaten nog lang niet duidelijk zijn. Was een procesmatige aanpak niet passender geweest, bijvoorbeeld met digitalisering?
- Vraagt hoe de raad betrokken wordt bij het proces van digitaliseren en verandering van houding, bijvoorbeeld aan de hand van casussen opdat de raad ook kan wennen aan zijn veranderende positie.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Constateert dat het uitstel de gemeente wel de kans geeft goed in te spelen op de Omgevingswet.
- Ziet dat Groningen zich schaart in het rijtje gemeenten die voorbereiding voortvarend oppakken. In Haren lijkt dat anders te liggen. Wat betekent dit voor de Omgevingsvisie na een eventuele fusie?
- Is jaloers op de raamvergunning Woldwijk in de gemeente Ten Boer, die bouw van tiny houses vergemakkelijkt door meer ruimte te bieden. Dit onderwerp zou zich uitstekend lenen voor een pilot.
- Vraagt of meer investeringen in opleiding nodig zijn, met name wat betreft digitalisering. Het stelt niet gerust dat medewerkers dit als een groot en onbekend monster omschrijven.
- Ziet uit naar het vervolg dat kan bijdragen aan Groningen als gezonde, duurzame en groene stad.

Dhr. Ruidijs (PvdA):

- Noemt de ambities onomstreden, maar misschien wel te mooi om waar te zijn. De vele overheidstaken maken het zeer complex, dit verklaart de vertraging en baart zorgen over de implementatie.
- Complimenteert dat de gemeente op koers ligt. De scan biedt hoopvolle aanknopingspunten.
- Wijst op de dubieuze reputatie van overheden wat betreft digitalisering. De outsourcing en versnippering van data maken dat in Groningen extra pregnant. Het is zaak deze opgave niet te onderschatten.
- Vraagt meer toelichting waarom het college kiest voor een projectmatige aanpak, waar het advies pleit voor een pragmatische procesmatige benadering.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit aan bij de zorgen van de PvdA over de digitalisering.
- Wijst op de risico's voor VTH en vraagt hoe het college alle opties openhoudt zonder aan slagkracht in te boeten.
- Steunt maatwerk per wijk met een belangrijke rol voor stadsdeelcoördinatie, maar wijst er ook op dat wat de wijken betreft een reorganisatie gaande is.
- Schetst het spanningsveld tussen van bovenaf regie nemen of van onderaf zaken te laten ontstaan. Het gaat om een kanteling van macht naar gezag.
- Wil aan de voorkant duidelijk bepalen wat de rol van de raad is. De termijn er als raad wat over te zeggen lijkt wel een hele korte.

- Ziet in de benchmark dat Groningen veel leges int en veel fte heeft. Kan dat laatste in de toekomst minder?

Dhr. Ten Hoove (100% Groningen):

- Vindt de brief uitgebreid en duidelijk.
- Onderstreept het betoog van de ChristenUnie.
- Hoort graag wat het college precies bedoelt met de Groninger Meetlat.

Dhr. Benjamins (D66):

- Denkt dat de enorme impact genoegzaam bekend is bij iedereen.
- Kan zich vinden in de keus voor projectmatig werken, al had de toelichting misschien uitgebreider gekund.
- Maakt zich grote zorgen over de digitaliseringsopgave. Hoe zitten de processen in elkaar? Is het mogelijk een tijdpad te schetsen om liefst al in 2019 klaar te zijn voor meerdere varianten?

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Is op voorhand niet blij met de groeiende afwegingsbevoegdheid van het college ten koste van de raad.
- Vindt wel dat het college op de goede weg is. Het kost tijd het mengpaneel te leren bedienen.
- Hecht zeer veel waarde aan participatie van Stadlers.
- Vreest dat één digitaal omgevingsplan voor het hele grondgebied in 2024 gereed hebben te ambitieus is.
- Hoopt dat de gemeente in de binnenstad behoudend blijft vanuit het motto: 'nee, tenzij'.

Mw. Van Duin (SP):

- Vindt de omslag naar 'ja, mits' haaks staan op de ontwikkeling op het gebied van optoppingen en het volbouwen van tuinen in het facetbestemmingsplan. Hoe strookt dit met elkaar?
- Leest dat verdere flexibilisering van de buitenste schil binnen de gemeente wordt onderzocht. Denkt het college soms aan meer tijdelijke contracten?
- Sluit aan bij de vragen van de ChristenUnie over handhaving, die wellicht complexer gaat worden.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Is in het algemeen positief over de brief en de gekozen richting, ook om meer te durven vertrouwen op burgers en bedrijven, meer achteraf te controleren, integraler te vergunnen, met proeftuinen te werken en meer samen te werken met andere overheden.
- Is wel sceptisch over digitalisering en verwacht dat het college ook scherp blijft, zeker wat betreft beveiliging.

Dhr. Lamers (CDA):

- Sluit aan bij de zorgen over digitalisering.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vult op de brief aan dat het vermoede uitstel definitief is geworden.
- Schaalt de eigen planning en ambities niet af en wil zo snel mogelijk werken in de geest van de Omgevingswet om optimaal toegerust te zijn.
- Beamt dat de ambities van de Omgevingswet op het gebied van herkenbaarheid, toepasbaarheid en digitalisering enorm zijn. Uiteindelijk kan een gebruiker een plan uploaden om automatisch digitale feedback te krijgen wat er zou moeten veranderen om in het Omgevingsplan te passen.
- Beseft dat dit enorm hoge eisen stelt aan het inhoudelijk en technisch inregelen van het systeem.
- Denkt wel dat intern goed de verbinding is gelegd met het proces van outsourcing.
- Loopt relatief achter wat betreft het op orde brengen van het digitale archief en reserveerde hiervoor extra middelen om een inhaalslag te maken.
- Wil zo vroeg mogelijk volgens de Omgevingswet gaan werken, maar vermoedt dat 2019 wel heel ambitieus is.
- Informeert de raad periodiek over de voortgang, ook aan de hand van pilots.
- Sluit zoveel mogelijk aan bij landelijke ontwikkelingen en werkt al samen met andere gemeenten in Dimpact.
- Geeft aansturing ambtelijk en bestuurlijk de hoogste prioriteit. De wethouder ICT zit ook in de

stuurgroep.

- Leek het verwarrend de aanpak programmatisch te noemen, omdat het geen programma is als de andere in de begroting. Op bepaalde punten wordt wel in de geest van de programmatische aanpak gewerkt.
- Ziet het als grote uitdaging om de cultuur en werkwijze om te buigen, zowel voor medewerkers als voor raad en college. Het is echt een andere manier van werken waarbij veel opnieuw geleerd zal moeten worden.
- Erkent het spanningsveld tussen regie voeren en loslaten.
- Begrijpt dat het tegengaan van optoppingen en volbouwen niet in de geest van de Omgevingswet lijkt te passen, maar de wet maakt het niet onmogelijk vanwege de lokale invulling. In oude binnensteden past een ander type houding bij dergelijke vraagstukken wat betreft achteraf controleren dan bij bedrijventerreinen.
- Stelt dat strak inregelen straks veel meer per gebied zal moeten gebeuren in plaats van thematisch generiek.
- Ziet voor zich dat de raad op twee manieren kan interveniëren: bij het vaststellen en regelmatig actualiseren van omgevingsplannen en door heldere trajecten af te spreken bij specifieke situaties waar expliciete politieke ideeën leven.
- Stelt voor de raad te betrekken via pilots, periodieke informatie en weer een presentatie over een jaar.
- Wijst erop dat maatwerk meer formatie vergt, maar risico's op ongewenste situaties verkleint. Uiteindelijk is het een politieke keuze hoeveel geïnvesteerd wordt in de uitvoering.
- Beoogt niet met meer tijdelijke contracten te gaan werken, de flexibilisering duidt op specifieke inhuur.
- Wijst erop dat elementen uit de bestuursovereenkomst met Haren terugkeren in Next City. Een nieuwe gemeente zal de Omgevingsvisie ongetwijfeld aanscherpen op bepaalde punten, het is hoe dan ook een levend document dat elke twee jaar ververs moet worden.
- Wil van Woldwijk leren wat betreft het faciliteren van tiny houses.
- Doelt met de Groningse Meetlat op lokale keuzes. Betrokkenheid van de raad is nodig bij het oefenen daarmee.

B.2. Evaluatie kamerverhuurbeleid en tweede wijziging beleidsregels onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestingsverordening 2015 (raadsvoorstel 6 november 2017)

Dhr. Kalisvaart (inspreker namens GSB):

- Ziet dat het college aanvragen van onttrekkingsvergunningen nog strenger wil beoordelen.
- Vermoedt dat de conclusie van het college dat jongeren groter en zelfstandiger willen wonen deels stoelt op de monitor van Kences, die rept van een overschot van 1420 kamers.
- Wijst erop dat de reële vraag lager ligt. Studenten zijn bereid 90 euro meer te betalen terwijl de meerkosten gemiddeld 255 euro bedragen. Hoe verkleint het college dit gat? Hoeveel procent van het besteedbaar inkomen zou op moeten gaan aan huisvesting?
- Is benieuwd hoe betaalbare huisvesting bereikbaar blijft voor jongeren zonder huursubsidie.
- Denkt dat de huidige criteria al ruimte bieden om te sturen op huisvesting voor jonge gezinnen. Waarom moet de flexibiliteit nog verder beperkt worden?

Dhr. Schimmel (D66):

- Vindt de nuancering van de inspreker bij de reële vraag terecht. De overcapaciteit van 9500 in 2016 verbaast ambtenaren ook. Toch lijkt het college wel gelijk te hebben dat met een verwachte groei van 1000 jongeren tot 2025 het niet nodig is veel extra onzelfstandige kamers toe te voegen.
- Steunt daarom de afweging schaarse gezinswoningen te beschermen tegen onttrekking.
- Vraagt zich wel af waarom het college heeft gekozen voor de formulering 'alleen verlenen wanneer de locatie zich bijzonder leent voor kamerverhuur'. In eerdere regelingen kwamen ook al volkshuisvestelijke criteria voor om een onttrekkingsvergunning te weigeren, bovendien is het doel toch om gezinswoningen te beschermen. Waarom dan een generieke formulering?

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Verbaast zich dat na de generieke 15%-norm en de omgevingstoets de regels nog strenger moeten.

- Vraagt of dit het doel niet voorbijschiet, aangezien slechts twaalf aanvragen zijn gedaan afgelopen jaar, waarvan er vijf verleend werden. Zijn er geen effectievere manieren?
- Is benieuwd of deze vijf volgens het nieuwe kader zouden zijn afgewezen.
- Vindt het niet aan de gemeente te bepalen waar mensen willen wonen. Studenten hebben net zo veel recht op keuze als gezinnen.
- Ziet dat onder jongeren verhuiscansen leven, maar wijst met de inspreker op het vraagstuk van betaalbaarheid.
- Leest dat de markt ontspannen zou zijn, maar dat geldt niet voor de binnenstad en de oude wijken.
- Looft de inspanningen nieuwe jongerenhuisvesting te bouwen, zoals op de Strukton-locatie.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Is blij dat het maatwerk van de omgevingstoets vruchten afwerpt met minder aanvragen en vergunningen.
- Is positief over het bijbouwen van jongerenhuisvesting, dit is essentieel om misstanden aan te pakken.
- Ziet de schaarste aan gezinswoningen, maar vindt dat studenten ook moeten kunnen kiezen waar zij het liefst willen wonen. Waarom is deze aanscherping echt nodig?

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vindt de maatregel gerechtvaardigd, omdat er een gierend tekort is aan gezinswoningen terwijl er genoeg kamers zijn. Het is mooi dat het gelukt is het kamerterkort terug te dringen.
- Juicht toe het waterbedeffect op deze manier tegen te gaan, zodat onttrekkingen zich niet verplaatsen naar wijken als Lewenborg, Beijum en Vinkhuizen die daar niet geschikt voor zijn.
- Wijst erop dat kamers in deze wijken ook als eerste leeg komen te staan, omdat studenten er liever ook niet wonen zo ver van het centrum.
- Complimenteert het college met de moed om in 2015 over te stappen op maatwerk, hoewel het juridisch lastig had kunnen zijn. Het systeem werkt naar tevredenheid van veel partijen.

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Verzoekt het college in te gaan op de zorgen van de inspreker.
- Concludeert dat de schaarste en de prijzen voor alle doelgroepen stijgen.
- Is blij dat de komende jaren veel eenheden jongerenhuisvesting toegevoegd worden. Het is een belangrijke groep voor de City of Talent en draagt bij aan spreiding.
- Is sceptisch over deze aanscherping, omdat de gemeente al zeer terughoudend werkt en er al voldoende toetsruimte lijkt te zijn.
- Is voor het aanpakken van de schaarste met een breed scala, waaronder nieuwbouw en onttrekking.

Dhr. Lamers (CDA):

- Steunt het aanscherpen van de toets bij onttrekkingen.
- Leest in de toelichting een passage over wachttijden en de positie van Stadgers. Klopt het nu dat daardoor helemaal geen onttrekkingen meer mogelijk zijn zolang de markt overspannen is?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Complimenteert het college met de vele maatregelen om meer evenwicht in wijken te krijgen.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vindt dat iedereen in Groningen recht heeft op een goede betaalbare woning.
- Vraagt wel aandacht voor mensen die met een bepaalde verwachting van een gezinsstraat een huis kochten, waarna de situatie drastisch wijzigt.
- Vindt het goed dat het college actief bezig blijft met splitsing.
- Concludeert dat niet de kwantiteit, maar de kwaliteit van het aanbod voor jongeren tekortschiet. Het is inherent aan een populaire stad dat dan nieuwbouw en andere maatregelen nodig zijn.

Mw. Van Duin (SP):

- Pleit al jarenlang voor aanscherping en is blij dat het college met voorstellen komt die op vrijwel unanieme steun kunnen rekenen. Het is goed het waterbedeffect tegen te gaan.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Steunt het aanscherpen van regels in andere wijken waar het probleem ook opkomt.
- Verbaast zich wel over het opgelopen surplus gezien de huisvestingsproblemen van afgelopen zomer.

- Mist een evaluatie van het intrekken van onttrekkingsvergunningen wegens overlast. Volgt informatie hierover?

Dhr. Ten Hoove (100% Groningen):

- Vindt dat het college met deze goede brief op het juiste spoor zit.
- Sluit aan bij de gestelde vragen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Denkt dat iedereen het erover eens is dat doorbouwen in het kader van Bouwjong essentieel is. Er wordt nadrukkelijk niet alleen gebouwd voor de kwantitatieve vraag, maar ook voor de kwalitatieve.
- Verwacht dat de sector hierdoor gezonder zal worden met lagere huren en minder een machtspositie voor verhuurders.
- Bestrijdt dat studenten niet meer zouden kunnen wonen waar zij dat willen. Dit beleid vermindert niet het aantal beschikbare kamers. De particuliere markt zal ondanks bijbouwen een belangrijke rol blijven spelen in jongerenhuisvesting, al komt het accent anders te liggen.
- Beaamt dat de aantallen aanvragen meevallen. Dit betreft het sluitstuk van de aanpak.
- Maakt onttrekkingen niet onmogelijk, maar gaat de omgevingstoets op een andere manier toepassen.
- Wil niet meer de huisvestingsverordening, maar het bestemmingsplan als kader gebruiken. Deze aanpak wordt uitgebreid naar nieuwere wijken, omdat het de beste juridische borging biedt.
- Constateert dat er ook bezwaren lopen tegen geweigerde vergunningen op basis van de verordening. Het systeem wordt daar niet direct door bedreigd, maar het bestemmingsplan biedt meer zekerheid.
- Werkt met de omgevingstoets vanuit het motto 'nee, tenzij', tegengesteld aan de geest van de Omgevingswet.
- Kiest hiervoor deels vanuit preventief oogpunt. Studenten staan niet in de rij om in Vinkhuizen te gaan wonen, maar er is al wel een situatie in de Brillantstraat geweest die veel spanning opleverde omdat het niet past in die straat en de doorstroom hoog is.
- Treft tussentijdse maatregelen vooruitlopend op het bestemmingsplan om een waterbedeffer te voorkomen.
- Kan met de door D66 geciteerde formulering juist maatwerk toepassen door in sommige gevallen waar dat wel wenselijk en geschikt is wel onttrekking toe te staan. Te denken valt aan ernstig verwaarloosde woningen, woningen boven winkels en situaties waar de buurt voor is.
- Zal per geval de afweging moeten maken.
- Kan zich voorstellen de term locatie nader toe te lichten in de uiteindelijke verordening conform deze uitleg.
- Legt uit dat toestaan ook met een nieuw bestemmingsplan mogelijk blijft met een buitenplans besluit.
- Vult aan dat de volkshuisvestelijke bepalingen juridisch veel minder hard zijn.
- Verwacht geen dramatische veranderingen in aantallen, wel om situaties als die in de Brillantstraat te kunnen voorkomen.
- Zou maatregelen kunnen overwegen als dit beleid ertoe leidt dat veel gesloopt moet worden. Hier zijn instrumenten voor, zoals overname van bezit. Net als bij bestrijding van illegale kamerverhuur zal de gemeente voorkomen dat studenten op straat komen te staan.
- Verduidelijkt dat het overschot uit de monitor theoretisch is op basis van de woonwens. Er is al aangegeven dat het aantal van negenduizend waarschijnlijk niet klopt. De monitor Jongerenhuisvesting zal gebaseerd zijn op eigen onderzoek.
- Stelt dat het theoretisch mogelijk is dat het aantal kamers zou dalen door intrekking van onttrekkingsvergunningen vanwege overlast. Intrekken is juridisch erg lastig.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van Student en Stad als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 29 november 2017.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 21.30 uur.