

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 10 januari 2018  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 16.35 – 19.00 uur

**Aanwezig:** mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra** (voorzitter, D66), de dames M. van Duin (SP), P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M.E. Woldhuis (100% Groningen), de heren B.N. Benjamins (D66) *tot A5c*, C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks) *tot B2*, M.D. Blom (VVD), P. Spoelstra (VVD), R. IJtsma (Stadspartij), R.F.M. Lamers (CDA) *tot B*, H.P. Ubbens (CDA), M.J.H. Duit (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

**Namens de griffie:** mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

**Inspreker:** de dames Ritsema (namens werkgroep Verkeer MEER-dorpen), Ritsema (namens belangenvereniging MEER-dorpen), de heer Dethmers (op persoonlijke titel)

**Afwezig:** mevrouw A.M.J. Riemersma (Stadspartij)

**Verslag:** de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

---

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A1. Opening en mededelingen

**De voorzitter:**

- Opent de vergadering om 16.35 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

#### A.2. Vaststelling verslagen d.d. 21 november en 6 december 2017

*De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.*

#### A.3. Vaststelling agenda

*De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.*

#### A.4. Afspraken en planning

*Er zijn geen vragen of opmerkingen.*

#### A.5. Conformstukken

##### A.5.a. Nacalculatie Ruimtelijke Investeringsprojecten 2017 (raadsvoorstel 23 november 2017)

*Het raadsvoorstel wordt geagendeerd als conformstuk voor de gemeenteraad van 31 januari 2018.*

##### A.5.b. Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden West (raadsvoorstel 8 december 2017)

**Mw. Ritsema (inspreker namens werkgroep Verkeer MEER-dorpen):**

- Diende ook namens bewoners van de Middelberterweg een zienswijze in over de noordelijke ontsluitingsweg, die niet onder het plangebied valt maar wel genoemd wordt in de MER.
- Maakt zich zorgen over de ligging en inpassing en de gevolgen voor de verkeersveiligheid.
- Vult aan dat de leefbaarheid van Middelbert onder druk komt te staan wanneer het dorp doormidden wordt gesneden door een weg met 25.000 motorvoertuigen per dag. Het is een aantasting van het karakter, de cultuurhistorie en de sociale cohesie.
- Wijst erop dat de lintwegen de hogere verkeersintensiteit niet aan kunnen. Uit metingen van VVN blijkt dat 40% van de automobilisten harder dan 50 km/uur rijdt in de 30km-zone.
- Meldt dat driekwart van de bewoners zich verkeersonveilig voelt.
- Betreurt dat de zuidelijke ontsluitingsweg is uitgesteld; deze kan de druk verminderen en is al deels gerealiseerd.
- Pleit voor een gedegen integraal plan om de verkeersveiligheid te verbeteren met als onderdeel de zuidelijke ontsluitingsweg.

**Mw. Ritsema (inspreker namens belangenvereniging MEER-dorpen, voorzitter):**

- Wijst op veranderingen sinds het tracé van de noordelijke ontsluitingsweg in het bestemmingsplan in 2007 is vastgelegd: een ander masterplan, geen tram en meer waardering voor cultuurhistorie.
- Stelt dat de cultuurhistorische kaart uit 2007 niet compleet was en is. De gemeente moet zuinig zijn op het unieke lintdorp uit de elfde eeuw met groen landschap aan beide zijden.
- Ziet als enige acceptabele manier de weg te kruisen een tunnel onder de Middelberterweg door zonder op- of afritten. Dorpelingen steunden deze variant unaniem op een bijeenkomst.
- Gaat ervan uit gelijkwaardig partner te zijn in het participatietraject met zorgvuldige en transparante afweging van belangen.
- Vraagt of na vaststelling van dit bestemmingsplan onderzoek naar het alternatief nog mogelijk is.
- Is benieuwd of de wethouder bereid is het alternatief te onderzoeken en het bestemmingsplan versneld te wijzigen.

**Dhr. Dethmers (inspreker op persoonlijke titel):**

- Woont aan de Middelberterweg. Het zoekgebied voor de ontsluitingsweg loopt over de oprit.
- Vreest niet meer de weg op te kunnen draaien met 25.000 auto's per dag.
- Ziet de aanleg van een tunnel als enige oplossing om woongenot niet enorm aan te tasten.
- Heeft slapeloze nachten en stress en verzoekt bewoners niet langer in het ongewisse te laten.
- Nodigt de commissieleden van harte uit op de koffie om de situatie te aanschouwen en bespreken.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Neemt de vragen van de insprekers over.
- Vraagt wanneer duidelijkheid komt over de ontsluitingsweg, of het tracé nog naders kan en of het bestemmingsplan straks onherroepelijk is.

**Dhr. Van der Glas (GroenLinks):**

- Sluit aan bij de ChristenUnie.

**Dhr. Lamers (CDA):**

- Is benieuwd of het tracé in 2007 zonder inspraak is vastgesteld.

**Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):**

- Sluit aan bij de ChristenUnie.

**Mw. Van Duin (SP):**

- Sluit aan bij de ChristenUnie.
- Is benieuwd hoeveel tijd onderzoek naar een alternatief tracé zou duren.

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Sluit aan bij de ChristenUnie.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Verduidelijkt dat het voorliggende bestemmingsplan niet over de ontsluitingsweg gaat. Het tracé is in 2007 in het toenmalige bestemmingsplan vastgesteld met inspraak- en bezwaarprocedures.
- Ziet geen aanleiding het logische tracé te wijzigen. Alternatieven belasten Klein Harkstede.
- Sprak af de ontsluitingsweg aan te leggen wanneer Meerstad een bepaalde omvang zou bereiken om Klein Harkstede te ontlasten en Meerstad te ontsluiten.
- Sprak anderhalve maand geleden vrij uitgebreid en in goede harmonie met een vertegenwoordiging uit de MEER-dorpen over de gestelde vragen.
- Gaat in gesprek met bewoners als gelijkwaardige partners over de uitwerking en inpassing.
- Antwoordt dat een alternatief jaren vertraging oplevert en andere bewoners belast. Op zijn snelst duurt het een jaar, met een participatieproces langer.
- Herinnert eraan dat het tracé voor de zuidelijke ontsluitingsweg vernietigd is.
- Zegt toe in de breedte goed te kijken naar de verkeerssituatie en eventuele benodigde maatregelen.
- Hoopt rond de zomer een aantal keuzes voor te kunnen leggen voor inpassing.
- Wijst erop dat het de raad altijd vrij staat welk bestemmingsplan dan ook te herroepen, ook dat uit 2007. Het college is daar geen voorstander van.
- Stuurt een aanvullende collegebrief binnen een paar weken met ook oog voor de historie.

*Het raadsvoorstel wordt op verzoek van het CDA als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 31 januari 2018.*

### **A.5.c. Vaststelling bestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark-de Drafbaan 2017 (raadsvoorstel 22 december 2017)**

#### **Dhr. Hoexum (inspreker op persoonlijke titel):**

- Complimenteert het college met het op de hoogte stellen van belanghebbenden.
- Spreekt voor de derde keer in, ook namens Feesten uit balans.
- Wijst erop dat het huidige plan in tegenstelling tot het vorige geluidsproductie op twee aaneengesloten dagen toestaat, terwijl namens de raad tijdens de laatste zitting bij de Raad van State is meegedeeld dat meerdaagse evenementen niet zijn toegestaan. Dit zou geschrapt moeten worden of in elk geval onderbouwd. Er zijn geen argumenten om rustperiodes na te laten.
- Ziet veel documenten, maar geen nieuwe argumenten om het verschil tussen muziek- en dancefestivals te rechtvaardigen. De Raad van State beoordeelde deze als onvoldoende, het gaat om geluidsbelasting in de huizen, niet om het aantal beats per minuut.
- Verzoekt de dB-c-norm te verlagen van 85 naar 82, een halvering. De Raad van State draagt op onderzoek te doen naar het effect van deze norm op geluidswaarde in huizen.
- Vult aan dat de Raad van State het RIVM-advies overneemt dat de geveldemping van huizen voor laagfrequente tonen niet 20 maar 17 moet zijn.
- Is niet rigide en voelt voor een aanwijzingsbevoegdheid in het bestemmingsplan waardoor het college alsnog een vergunning kan verlenen voor een echt uniek evenement. Dit voorkomt ook dat er meer festivals van hetzelfde komen.

#### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Wil niet een vierde bespreking. Een aantal punten lijkt nog niet te kloppen, blijkt uit inspraak. Met welke punten is het college het eens, met welke niet en waarom?

#### **Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Sluit aan bij de ChristenUnie en wil antwoord op de vier punten van de inspreker.

#### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Stelt voor schriftelijk te reageren voor de raad in verband met het technische en juridische gehalte.
- Kan geen garanties geven. Het is een noviteit dat het zo in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Helaas is dat tweemaal als onvoldoende beoordeeld, hopelijk is het nu goed.

*Het raadsvoorstel wordt als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 31 januari 2018.*

### **A.6. Ingekomen stukken**

*Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.*

### **A.7. Rondvraag**

*Er zijn geen woordmeldingen.*

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.1. Meerjarenprogramma Wonen 2018-2021 (raadsvoorstel 22 december 2017)**

#### **Dhr. Ubbens (CDA):**

- Vindt de hoofdlijnen en kernthema's goed.
- Benadrukt het belang de komende decennia analyses en visies op de woningmarkt te blijven ontwikkelen, zowel demografie als mobiliteit. Zelfrijdende auto's zouden bijvoorbeeld een grote impact kunnen hebben, maar zijn vooralsnog niet aan de orde. 80-plussers verdubbelen landelijk van 5 naar 11%.
- Roept op flexibiliteit in te bouwen om in te spelen op ontwikkelingen. Zo kunnen de huidige jongerenwoningen wellicht over vijftien tot twintig jaar omgebouwd worden tot seniorenwoningen. In Paddepoel zou dat geschikt zijn nabij voorzieningen.
- Begrijpt het belang van de compacte stad, maar de realisatie van bijna 20.000 woningen betekent dan wel dat vrijwel alle beschikbare vrije ruimte nodig zal zijn. Zijn alle locaties goed in beeld?
- Vraagt hoe het staat met gronden waar conflicten zijn met partijen, zoals De Held-III.
- Mist wonen op standplaatsen. Is dit voldoende goed geregeld?

#### **Dhr. Schimmel (D66):**

- Is in grote lijnen positief en is blij met de toegenomen aandacht voor duurzaamheid, sociale huur en

middengroepen.

- Mist de blijversregeling waar dit jaar aan gewerkt zou worden. Komt er nog iets op dit vlak?
- Vraagt zich af of de afspraken in de regio voldoen om de benodigde woningen te bouwen. Is er ruimte meer te doen om aan de zeer hoge vraag te voldoen en te versnellen?
- Bepleit het niet, maar kan zich voorstellen dat anders meer de hoogte in bouwen onderwerp van debat wordt. Gezien alle prognoses verdient de hoge vraag blijvende aandacht.

**Mw. Brouwer (GroenLinks):**

- Noemt de aanpak hard nodig. Verduurzaming van de prioritaire wijken is noodzaak. Daarna is gedragsverandering nodig.
- Vindt dat alle nieuwbouw gasloos zou moeten zijn. De lat mag wel hoger, ook al worden er woningen met nul op de meter gebouwd in Meerstad en Reitdiep. VNG pleit voor gasloze nieuwbouw als norm en een GroenLinks-Kamerlid diende een initiatiefwet in.
- Verzoekt het college ook druk uit te oefenen op de landelijke politiek en ontwikkelaars. Welke invloed heeft het college op deze laatste groep en hoe wendt het die aan?
- Vraagt in hoeverre gasloos bouwen door corporaties vanaf 2018 gewaarborgd is.
- Ziet uit naar een uitwerking van tiny houses als vorm van wonen op maat. Skaeve Huse is een mooi voorbeeld.

**Dhr. Blom (VVD):**

- Staat achter de keuzes in het stuk, zoals de compacte stad, en achter de integrale aanpak.
- Juicht toe dat het stuk aangeeft dat bijbouwen voor middengroepen ook helpt voor doorstroming vanuit sociale huur.
- Leest veel over internationale studenten. Verschilt hun woonbehoefte flink van andere studenten?
- Verifieert of het klopt dat het faillissement van een partij openingen kan bieden bij De Held-III. Het gebied ligt eigenlijk klaar om te bebouwen. Wil het college dit voortvarend aanpakken?
- Wijst op de slechte omstandigheden bij de Helperwestsingel bij het kermisexploitatie terrein en de slechte staat van de Finse school. Wat is de stand van zaken?
- Sluit aan bij het CDA wat betreft toenemende vergrijzing.

**Dhr. Duit (Student en Stad):**

- Noemt de overspannen woningmarkt een extra reden op te treden. Veel doelgroepen hebben woonruimte nodig.
- Vindt dat het realiseren van jongerenhuisvesting te lang op zich liet wachten. Nu breekt gelukkig de fase aan van oplevering van meerdere projecten.
- Benadrukt dat starters en jongeren als verschillende doelgroepen behandeld moeten worden. Meer zelfstandige woonruimte helpt om hoogopgeleide jongeren te behouden voor de stad.
- Begrijpt dat het niet meer verlenen van onttrekkingsvergunningen ten goede komt aan andere doelgroepen, maar bestrijdt dat het niet nadelig zou zijn voor jongeren. Huren stijgen en het grootste deel van de jongeren heeft een verhuiswens.
- Vraagt of het mogelijk is vergunningen te verlenen aan ouders die een pand aan hun kind en andere studenten willen verhuren.
- Wil snel weg uit de mondiale top 3-steden waar huisvesting voor internationale studenten slecht is geregeld. Hoe verloopt het contact met de onderwijsinstellingen? Weet iedereen wat moet gebeuren en zijn de verantwoordelijkheden duidelijk?
- Hoort van ESN dat mogelijk weer problemen ontstaan in februari. Is de opvang in de Van Swietenlaan beschikbaar?
- Vindt de antwoordtermijn van vijf dagen van @home lang. Ligt het aan de kwantiteit of de aard van de vragen?
- Steunt het pakket aan maatregelen waaraan gewerkt wordt tegen incidenten op de kamerverhuurmarkt. Is een update mogelijk? Lijkt een extra vergunning te gaan lukken? Anders moeten er zo snel mogelijk alternatieven komen.
- Ziet met vertrouwen uit naar het voorstel voor de zomer over het succesvolle WIJS en is blij dat subsidies voor Leven in stad goed gebruikt worden.
- Verbaast zich dat strategieën over klimaatneutraliteit nog verkend en uitgewerkt moeten worden.
- Is benieuwd of de inzet op bewustwording en gedragsverandering via Groningen woont slim al

effect heeft opgeleverd.

- Vindt het goed uit te zoeken welke woonlasten voor sociale huur aanvaardbaar zijn.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Is overwegend positief.
- Leest dat 2018 het jaar van de omslag moet worden. De bouwopgave is groot. De gemeente bouwt niet, maar faciliteert en geeft aan wat ze wil. Bouwen moet niet overal en ten koste van alles.
- Looft dat veel gedaan is voor jongeren en starters, maar het zit wel veel aan de noordkant. Die belasting houdt nu wel een beetje op. Paddepoel is bijvoorbeeld erg geschikt voor senioren.
- Sluit aan bij GroenLinks wat betreft verduurzaming. De knop moet echt om.
- Denkt dat de landelijke overheid nodig is voor financiële instrumenten om ook bestaande woningen van het gas af te krijgen. Niet iedereen heeft 15.000 euro op de plank liggen.
- Leest in de Volkskrant dat het aantal personen per huishouden afneemt. Voldoet het aanbod voor de toekomst ook voor een- en tweepersoonshuishoudens?
- Sluit aan bij de vraag van het CDA over standplaatsen en compacte stad.
- Ziet een deel van de oplossing in het beslechten van conflict met bouwers bij De Held-III en aan de zuidkant van Meerstad, al zijn de gesprekken lastig. Wat gaat het college doen?
- Verzoekt de toezegging bij de presentatie over Knarrenhof in de commissie te herhalen.

**Dhr. Van der Laan (PvdA):**

- Is tevreden met de ambities. Versneld bijbouwen moet om de stad toegankelijk te houden, dat moet met gemengd wonen. De inzet op sociale huur, middenhuur en goedkope koop is goed.
- Steunt de inzet op de particuliere kamerverhuurmarkt en het versterken van de positie van huurders middels huurteams.
- Vraagt of het college mogelijkheden ziet kamers fysiek te verbeteren, ook om geluidsoverlast tegen te gaan. Veel mensen hebben hier last van.
- Vraagt of de regionale afspraken van 600 naar 650 te bouwen woningen in de gemeente belemmerend werken of niet.
- Is benieuwd welke risico's het college ziet wat betreft bijvoorbeeld aardbevingbestendig bouwen en stijgende bouwkosten. Projectontwikkelaars hebben hier ook mee te kampen.

**Mw. Van Duin (SP):**

- Vraagt of het college het eens is met de 650 regionaal afgesproken jaarlijks te bouwen woningen, terwijl er 1500 nodig zijn. Is het tijd voor herziening? Het tekort blijft op deze manier bestaan.
- Is voorstander van voorwaarden bij ontwikkellocaties wat betreft sociale huur, middenhuur en goedkope koop. Niet winstmaximalisatie, maar het belang van huidige en toekomstige bewoners moet leidend zijn bij gebiedsontwikkeling. Goedkope koop blijft ver achter bij dure.
- Denkt bij streefcijfers aan de schaal van bijvoorbeeld het Suikerfabriekterrein of de hele stad.
- Ziet ondanks belangrijke stappen nog steeds malafide kamerverhuurders. Haast is geboden.
- Sluit aan bij Student en Stad wat betreft internationale studenten en de lichting van februari en bij het CDA wat betreft flexibiliteit met doelgroepen.

**Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):**

- Heeft weinig aan te merken op het programma en vindt de kernthema's goed. Beschikbare, betaalbare en veilige woningen zijn voor iedereen belangrijk.
- Prefereert vaak relatief kleine aanpassingen boven sloop om te verduurzamen. De aanpak van de meest tochtige woningen is van belang. Mensen zijn ook gelukkiger in een duurzaam huis.
- Vindt dat energieneutraal gasloos bouwen de norm moet zijn. Het creëert ook bewustwording.
- Wil de vaart erin houden met verduurzaming van de huurvoorraad. Het zorgt er ook voor dat woonlasten dalen zodat mensen meer geld overhouden voor zaken als duurzaam voedsel.

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Begrijpt dat niemand tegen het stuk is; iedereen ziet de krapte op de woningmarkt.
- Stelt dat nergens in Nederland het verschil tussen benodigde en regionaal afgesproken woningen zo groot is. Regionaal zou meer samenwerking wat betreft huizenprijzen ook goed zijn.
- Mist de gevolgen voor tweedeling. Er zijn mensen die meermaals woningen verkopen en op die manier geld verdienen.
- Looft de aandacht voor jongerenhuisvesting en internationale studenten.

- Ziet een grote uitdaging in drie- en vierlaagse appartementen voor levensloopbestendigheid.

**Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Is niet positief over de compacte stad, maar ziet de noodzaak de woningmarkt in beweging te houden vanwege de hoge vraag en steunt de ambities voor sociale huur en duurzaamheid.
- Mist concrete plannen voor middenhuur om doorstroming te bevorderen.
- Blijft zich verzetten tegen bepaalde hoge woonblokken als bij de Woldringlocatie en Reitdiephaven.
- Betreurt de vertragingen vanwege het noodzakelijke aardbevingbestendig bouwen.
- Vraagt of de gemeente in kan grijpen wat betreft tekorten in de bouw om vertragingen, prijsstijgingen en haastwerk te voorkomen.
- Heeft de indruk dat duurzaamheid als een boeg golf wordt doorgeschoven.
- Voelt meer voor groenstedelijke woonmilieus dan geforceerd zoeken naar projecten in de bestaande stad en sluit aan bij opmerkingen over De Held-III.
- Ziet discrepanties tussen tabel en tekst wat betreft het Suikerunieterrein.
- Informeert naar de eindstand van aangevraagde en verleende onttrekkingsvergunningen. Eind 2017 lijkt dit te zijn verdubbeld. Het geeft ook aan dat maatregelen echt nodig zijn.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Dankt voor de waarderende woorden voor de ingezette lijn op dit buitengewoon belangrijke thema.
- Wijst erop dat de bevolkingsgroei hoger had kunnen zijn met meer beschikbare woningen. Een forse aanpak is nodig om de tekorten aan te pakken. De markt is flink veranderd in vijf jaar tijd.
- Vult aan dat er op korte termijn genoeg locaties zijn, op middellange en lange termijn nog niet.
- Ziet een kwantitatieve opgave, maar ook grote vraagstukken van betaalbaarheid in het kader van de ongedeelde stad en verduurzaming en verbetering van woningen.
- Werkt al jarenlang uitstekend samen met de regio, provincies en omliggende gemeenten op het gebied van woningbouw en verkeer met voortdurende afstemming om onnodige concurrentie en overmatige plancapaciteit te voorkomen. In de crisis is ook gezamenlijk afgeschaald.
- Ervaart de huidige afspraken niet als belemmerend, maar kijkt wel naar herijking. Een mogelijke afspraak kan zijn om voor de stad geen maximum af te spreken.
- Verduidelijkt dat de 600-650 afgesproken woningen exclusief jongerenhuisvesting zijn, de genoemde vraag van 1500 is inclusief. Bovendien is het een langjarig gemiddelde en lag de productie hier jarenlang onder waardoor er voldoende ruimte is voor de ambities.
- Merkt geen probleem in de regio om aantallen op te hogen, mocht dit wel een probleem worden.
- Hecht aan de ongedeelde stad waar iedereen terecht kan en waar geen inkomenswijken ontstaan.
- Hanteert al percentages koop, sociale en middenhuur op eigen locaties en voert voor de zomer gesprekken met corporaties en andere partijen om ook op andere locaties met streefpercentages te gaan werken, zodat niet alleen voor het grote geld gebouwd wordt.
- Sprak vanochtend met onderwijsinstellingen. Het signaal is dat nog niet alle internationale studenten van februari een kamer hebben, maar dat het oplosbaar is.
- Heeft wanneer nodig snel maatregelen achter de hand zoals de opvang van de Van Swietenlaan, dat geldt ook voor september. Hier is goed overleg over. De Van Swietenlaan blijft beschikbaar.
- Bevordert gasloos wonen op eigen locaties en tenders, vaak in de randvoorwaarden.
- Hoopt dat het Rijk op termijn middelen aanreikt om dit ook bij derden af te kunnen dwingen.
- Wil een inhaalslag maken in woningbouwproductie die de afgelopen jaren ruim boven de 1000 lag richting 1500. Dit zou een historische prestatie zijn. Op korte termijn zijn er locaties en partijen die willen investeren.
- Noemt als risico's vertragingen door aardbevingbestendig bouwen en planologische en juridische procedures, die langer zullen duren naarmate meer in de compacte stad gebouwd wordt.
- Probeert als arbeidsmarktregio meer mensen voor de bouw op te leiden om personeelstekorten in de bouw tegen te gaan en werkgelegenheid te bevorderen.
- Hoopt dat de markt zich snel aanpast aan de veranderde situatie. Het is echt nodig flink een tandje bij te zetten; veel bedrijven zijn daar vanuit de crisis nog niet voldoende op ingericht.
- Wijst erop dat de vraag van bijvoorbeeld senioren niet zo eenduidig is als alleen maar in Paddepoel nabij voorzieningen. Knarrenhof heeft belangstelling voor Meerstad.
- Hecht aan flexibiliteit, maar het is ook belangrijk nu echt goed te kiezen. Het zal ook financieel niet

- eenvoudig zijn kleine jongereneenheden om te bouwen naar grotere eenheden voor andere groepen.
- Ziet wel dat ontwikkelaars in plattegronden rekening houden met benodigde flexibiliteit.
- Constateert behalve bij de Stadspartij draagvlak voor de compacte stad. Het mag nooit ten koste gaan van groen en leefbaarheid. Dat hoeft ook niet als het slim gebeurt. Het leidt wel tot ingewikkelde debatten en keuzes, een weiland is makkelijker vol te bouwen.
- Wil juist resterende stukken bebouwen en verouderde bedrijventerreinen. Ook valt te denken aan gecombineerde woon-werkgebieden. Eemskanaalzone en Suikerunieterrein zijn interessant.
- Reageert dat portiekflats van een paar lagen nu niet meer gebouwd zouden worden, maar acht het ook niet noodzakelijk deze allemaal van een lift te voorzien. De plattegrond blijft gedateerd. Bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid zoveel mogelijk het uitgangspunt.
- Wijst erop dat Amerikaanse laagbouw als nadeel heeft dat voorzieningen op grote afstand liggen.
- Antwoordt dat het beheer van standplaatsen redelijk succesvol is met Bureau Woonwageningen en De Kring en lijkt het goed dit een keer nader toe te lichten.
- Stelt dat het kermisexploitatie terrein een uitzondering is. De Finse school mag niet gesloopt worden.
- Komt terug op dit terrein in de aanstaande nieuwe gebiedsvisie.
- Concludeert dat de vraag ook landelijk naar blijversleningen niet hoog is.
- Streeft naar oplevering van de eerste woningen in De Held-III in 2020-2021. Er moet nog wel het een en ander gebeuren en het plan uit de jaren negentig verdient actualisatie.
- Vindt niet dat het beperken van onttrekkingsvergunningen studenten benadeelt, omdat het juist dwingt tot massale inzet op nieuwbouw. Slechte kamerverhuur is niet goed voor het imago van studentenhuisvesting, niet goed voor wijken en niet goed voor studenten zelf.
- Beamt dat ook andere groepen nadeel ondervinden, zoals ouders die een woning aan hun kind en andere studenten willen verhuren, maar is er niet voor vergunningen hiervoor mogelijk te maken.
- Komt met een notitie over de overnachtingsmarkt, inclusief short stay en AirBnB.
- Antwoordt dat ondanks reclame weinig gebruik is gemaakt van eerdere subsidies om geluidsoverlast aan te pakken middels fysieke ingrepen en ziet weinig mogelijkheden dit te bevorderen.
- Deed geen toezegging over Knarrenhof, maar gaf aan in het verleden al twee keer de kans te hebben geboden op een locatie en staat altijd open voor elk CPO-traject om in gesprek te gaan.
- Kan schriftelijk terugkomen op de reactietermijn van @home en vermoedt dat niet elke vraag zoveel tijd kost, alleen sommige vragen. Er zijn geen signalen dat beantwoording niet tijdig zou zijn.

*Het raadsvoorstel wordt op verzoek van GroenLinks als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 31 januari 2018.*

## **B.2. Prestatieafspraken - Uitvoeringsprogramma 2018 (collegebrief 8 december 2017)**

### **Dhr. Dijk (SP):**

- Ziet jaarlijks goede voornemens en plannen, maar een andere realiteit.
- Krijgt dagelijks nieuwe klachten over huurders die kampen met schimmel, tocht, vocht en/of kou. Hier moeten kinderen opgroeien. Huisartsen waarschuwen voor de volksgezondheid.
- Somt een lange reeks straten op waar dergelijke woningen staan. Er zijn meer dan duizend klachten. Na bijna een jaar weten huurders niet of en wanneer renovatie plaatsvindt.
- Vindt het beschamend dat in 2018 mensen met een huur van 600-700 euro in dergelijke omstandigheden moeten leven.
- Merkt dat huurders normaal te weinig gehoor krijgen bij corporaties. Acties van de SP met media-aandacht lijken helaas het enige te zijn wat effect sorteert.
- Vraagt waarom het college corporaties niet aan afspraken houdt wat betreft renovatievergoedingen.
- Hekelt dat bewoners in Paddepoel een energieprestatievergoeding moeten betalen ter hoogte van hun voormalige gas- en lichtrekening. Hierop is geen huurtoeslag mogelijk. Dit ondergraaft het draagvlak voor verduurzaming, waar huurders voordeel bij zouden moeten hebben.
- Stelt voor verkoop van sociale huurwoningen in 2018 uit te stellen om te voorkomen dat het totale aanbod ondanks bijbouwen dit jaar daalt met 238. Veel te verkopen huurwoningen zijn al afgeschreven en leveren geld op via de huursom.
- Betreurt voor het eerst sinds jaren sceptisch te moeten zijn over de prestatieafspraken en pleit voor strakkere afspraken, naleving en toezicht daarop met sancties.

- Wijt de problemen aan liberalisering van de sociale huurmarkt waardoor de invloed afnam.
- Is nooit te beroerd om te kiezen voor meer investeringen in sociale huurwoningen en verduurzaming. Het zou goed zijn leningen te verstrekken voor zonnepanelen, terug te betalen door corporaties.

**Dhr. Van der Laan (PvdA):**

- Vindt duizend nieuwe sociale huurwoningen een mooie ambitie. Groningen is een stad voor iedereen. Daar hoort veel sociale huur bij met keuzevrijheid en korte wachttijden.
- Constateert dat het aanbod eerst afneemt om vanaf het derde kwartaal te stijgen. Verwacht het college frictie of dakloosheid tijdens de dip?
- Leest dat het college inzicht wil krijgen in de gevolgen van verkoop van sociale huurwoningen in prioritairere wijken. Welk inzicht bedoelt het college precies? Wil het college toezeggen dat mensen in hun wijk kunnen blijven wonen als zij dat willen?
- Vraagt of het mogelijk is onderhoud mee te nemen in gesprekken met corporaties en in de prestatieafspraken en pleit voor een kruimelonderzoek om te achterhalen of er vergeten complexen zijn waar aanpak van achterstallig onderhoud echt prioriteit moet krijgen.

**Dhr. Ubbens (CDA):**

- Staat achter de kernthema's. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen staan bovenaan. De doelstelling van wachttijd zou beter een dan twee jaar kunnen zijn.
- Betwijfelt of het verstandig is de parkeernormen voor sociale huurwoningen aan te passen. Creëert dit niet een parkeerprobleem en hoe verhoudt het zich tot de ongedeelde stad?
- Ziet het belang van goede analyse en visie op de woonvraag om te zorgen voor voldoende aanbod.
- Herinnert zich een raadsmeerderheid tegen loting. Komt er toch een beperkt lotingssysteem?

**Dhr. Spoelstra (VVD):**

- Wil iedereen een thuis kunnen bieden.
- Roept op vooruitlopend op de herindeling de woonbehoeften in Ten Boer en Haren alvast mee te nemen en niet te wachten tot begin 2019.
- Onderschrijft het belang de vraag goed in kaart te hebben.
- Pleit voor een balans tussen verkoop en bouwen van sociale huurwoningen. Verkoop geeft financiële ruimte om bij te bouwen én biedt starters kansen.
- Is voor lastenverlagingen voor alle inwoners. Onderzoekt het college alleen beheersing woonlasten van sociale huurwoningen?
- Vraagt of de mogelijke vertragingen al mee zijn genomen in de bouwopgave in de brief.
- Vindt dat de aangeboden sociale huurwoningen van voldoende kwaliteit moeten zijn en heeft vertrouwen dat er genoeg aandacht is voor schrijnende situaties. Communicatie is essentieel.

**Mw. Brouwer (GroenLinks):**

- Ziet veel doelen terug uit het meerjarenprogramma Wonen.
- Bepleit al jaren dat duurzaam wonen juist ook nodig is voor sociale huur.
- Gaat ervan uit dat de prestatieafspraken haalbaar zijn, ook wat betreft onderhoud en wordt graag op de hoogte gehouden.
- Vindt dat er wel een vergoeding mag staan tegenover verduurzaming van sociale huurwoningen, maar uiteindelijk moeten de energielasten omlaag gaan.

**Dhr. Schimmel (D66):**

- Denkt dat zelfs de SP de afspraken goed vindt. Het klopt dat er inzicht moet zijn in de naleving. Vertrouwen is wel het sleutelwoord; corporaties zijn de uitvoerende organisaties.
- Vindt dat primair de huurders corporaties moeten aanspreken op het niet tijdig renoveren. Zij hebben hun eigen verenigingen. Het aanklaarten leidt in veel gevallen waarschijnlijk gewoon tot oplossingen. Medewerkers van corporaties hebben goede intenties. Actie is een laatste redmiddel.
- Kan de waslijst van schimmelwoningen van de SP niet op waarde schatten en begrijpt ook dat corporaties niet bij elk tochtincident meteen voor de deur staan vanwege hun planning. Heeft de gemeente de mogelijkheid om naleving van afspraken af te dwingen?

**Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Sluit zich aan bij de vraag over de mogelijkheden naleving van de afspraken te handhaven.
- Vraagt wat bedoeld wordt met het helpen parkeervereisten te slechten.



- Informeert hoe gesprekken met corporaties verlopen over huurcompensatie om doorstroom van senioren te bevorderen en welke rol de seniorenmakelaar speelt.
- Vraagt wat er nu precies concreet gedaan wordt om scheefwonen en concentratie tegen te gaan.
- Wil weten wat het transparanteportiekonderzoek inhoudt.
- Is tevreden met het betrekken aanbiedsysteem, het betrekken van huurdersorganisaties en het experimenteren met het escalatiemodel bij woonoverlast.
- Hoopt dat het college goed overlegt met het Rijk over schimmelwoningen en dat de druk van de minister helpt.
- Is minder tevreden met de afname van sociale huurwoningen dit jaar. Vertragingen zijn een groot risico. Sloop en pas later bouwen speelt al langer. Hoe gaat de gemeente om met frictie?
- Vindt dat eenpersoonshuishoudens meer aandacht behoeven, niet alleen voor jongeren.

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Sluit erbij aan dat niemand het echt oneens kan zijn met de kerntaken en ambities.
- Krijgt ook meldingen uit diverse wijken over achterstallig onderhoud. Net als met wijkvernieuwing zijn Haagse bezuinigingen vaak de oorzaak. Zo is in De Wijert tweedeling ontstaan door halverwege afgebroken wijkvernieuwing.
- Pleit voor het meetbaar maken van de aanpak van onderhoud zodat de situatie duidelijk is.
- Vraagt of het niet tijd is onderhoud als hoogste prioriteit op te nemen met corporaties.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Weet dat andere steden jaloers zijn op het goede samenspel met corporaties.
- Is benieuwd naar het onderzoek naar woonlasten en beperking van huurstijging in 2018.
- Is blij met het streven naar een kortere zoektijd voor gezinnen en kwetsbaren.
- Heeft groot vertrouwen in corporaties en is benieuwd naar de reactie van het college op de kwestie van schimmelwoningen.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Is het ermee eens dat realisatie van afspraken zichtbaar gemaakt moet worden en benadrukt dat dit de essentie is van de nieuwe werkwijze onder de Woningwet. In een jaarlijkse cyclus kijken gemeente, corporaties en huurders wat er terecht is gekomen en wat de consequenties zijn.
- Roept op naar deze bijeenkomsten te komen en ook daar de discussie aan te gaan.
- Is trots op de ambitie meer dan duizend sociale huurwoningen te bouwen; dat is een trendbreuk.
- Begrijpt dat het vreemd aanvoelt dat het aanbod in 2018 nog afneemt, maar ziet dit als het maximaal haalbare. In 2019 is er voor het eerst sinds jaren een toename en een forse.
- Vindt de discussie over het uitstellen van verkoop enigszins administratief. De woningen worden verkocht per mutatie en blijven beschikbaar voor mensen met een niet heel hoog inkomen die er wonen.
- Bestrijdt dat het kleine aantal te verkopen woningen in 2018 tot problemen leidt. Het uitstellen zou de investeringen van corporaties afremmen. De huidige mix lijkt de juiste lijn.
- Voegt toe dat corporaties zelf terughoudend zijn met verkoop. Vaak betreft het de laatste onverkochte woningen in een complex.
- Vult aan dat verkoop ook een middel is om wijken gemengder te krijgen en wil dat voor prioritaire wijken borgen in de prestatieafspraken.
- Is van mening dat corporaties net als andere verhuurders moeten zorgen voor goed onderhoud.
- Constateert dat veel woningen vijftig jaar geleden gebouwd zijn, dat mensen meer thuis zijn met de verwarming hoger dan vroeger en dat renovatiemaatregelen soms ontbreken. Dit leidt tot meer schimmel en dat is onaanvaardbaar. Corporaties behoren adequaat en tijdig op schimmel te reageren; dat is de afgelopen jaren te langzaam gebeurd.
- Wijst erop dat nu achterstanden aan het licht komen die zijn opgebouwd doordat de investeringsruimte van corporaties door landelijk beleid is beperkt.
- Stelt dat achterstallig onderhoud in de jaren zeventig en tachtig nog heftiger was; toen liepen de corporaties nog aan de leiband van het Rijk.
- Spreekt corporaties altijd aan op onderhoudsklachten. De bouwinspecteur kan controleren of een situatie onaanvaardbaar is in het kader van gezondheid en veiligheid. Dit leidt tot resultaat.
- Onderschat de problematiek niet en wil deze aanpakken, maar wijst er wel op dat

- huurderstevredenheid over het algemeen hoog is. Het is niet stelselmatig verkeerd.
- Wil een trendbreuk realiseren in het tempo van wijkvernieuwing en hoopt volgende week meer mee te kunnen delen over de systematische aanpak van de voorraad.
  - Wil de positie van huurders als tegenmacht verstevigen en zal extra stappen zetten om de dialoog tussen huurders en corporaties te verbeteren.
  - Antwoordt de SP dat huur de enige inkomstenbron is van corporaties, waardoor het bijna onvermijdelijk is dat verduurzaming wordt doorberekend. Het idee is dat investeren in verduurzaming leidt tot beheersing van woonlasten.
  - Ziet bij een aantal projecten wel dat verwachtingen en uitkomsten niet in overeenstemming zijn.
  - Wijst erop dat naast techniek gedrag in een duurzame woning ook een rol speelt. Voorlichting helpt.
  - Legt de parkeernorm uit. Veel complexen hebben ondergronds parkeren die grotendeels leegstaan, omdat parkeren ook op straat kan. Daarnaast bespaart verlaging van de parkeernorm geld dat corporaties anders in kunnen zetten en levert het ruimte op voor groen, wonen of andere activiteiten.
  - Vult aan dat een optie ook is andere mensen dan de directe bewoners tegen betaling gebruik te laten maken van de ongebruikte ondergrondse parkeerruimte onder de complexen.
  - Volgt de opvatting van de meerderheid wat betreft loting. Dit betreft een fout in de raadsstukken die gecorrigeerd zal worden. In de prestatieafspraken komt het niet voor.
  - Raadt aan een eventueel breder onderzoek naar woonlasten aan te kaarten bij de Woonvisie.
  - Kan zich voorstellen te controleren of het sociaal statuut uit de jaren negentig wat betreft renovatievergoedingen nog actueel is, tussen de oren zit en nageleefd wordt.

**De voorzitter** sluit de vergadering onder dankzegging om 19.00 uur.