

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 juni 2018
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 21.28 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames P. Brouwer (GroenLinks), M.E. Woldhuis (100% Groningen), de heren B.N. Benjamins (D66), C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), P. Spoelstra (VVD), R. IJtsma (Stad en Ommeland), H.P. Ubbens (CDA), E.B. Koopmans (ChristenUnie) *t.v.v. I.M. Jongman-Mollema*, A.P.M. Banach (Student en Stad), W. Pechler (Partij voor de Dieren)
Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)
Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)
Afwezig m.k.: mevrouw I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie)
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:

- Publiceert binnenkort op de website de verklarende woordenlijst bij de Welstandsnota, die in overleg met het Platform Cultureel Erfgoed Groningen tot stand is gekomen.
- Komt terug op het verzoek van GroenLinks Kardings Ontzet mee te nemen bij de uitwerking van de Eemskanaalzone. Het gaat om een ecologische verbinding met het Zuidlaardermeer, valt onder de ontwikkelstrategie Meerstad en is bij Bureau Meerstad onder de aandacht gebracht.
- Antwoordt D66 dat de aanrijdroute naar Friesestraatweg 137a onder de verantwoordelijkheid van de aannemer valt die de locatie bouw- en woonrijp maakt en dus niet in de grondexploitatie zit.
- Heeft de inventarisatie van de Noorderhaven bijna afgerond, voornamelijk vanaf de wal. Er was nauw overleg met het woonschepcomité. Resultaten worden eerst met hen besproken, direct na de zomer met de raad.
- Legt een algehele planologische juridische basis neer voor het Suikerfabriekterrein en werkt parallel aan een structuurvisie. Inspraak start (deels) voor of na, maar niet in de zomervakantie.

A.2. Vaststelling verslag d.d. 9 mei 2018

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Verwacht de eerste resultaten van de routekaart om 550 plekken voor wonen op het water te creëren voor de zomer en koppelt dit aan de woononderzoeken. Bespreking kan na de zomer.
- Is met de Hanzehogeschool overeengekomen WIJS voor drie jaar te financieren (motie) en zal ruim op tijd en afhankelijk van het succes beoordelen of financiering daarna voortgezet zal worden.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Reitdiep (raadsvoorstel 18 mei 2018)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 27 juni 2018.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.

A.7. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Toekomst A-kwartier en leegstandsverordening gemeente Groningen 2018 (raadsvoorstel 18 mei 2018)

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Ziet dat er fysiek nog niet heel veel is veranderd, maar is zeer positief over het proces. De fasering van de herinrichting schept vertrouwen.
- Betreurt het afscheid van de karakteristieke keien, maar er komt veel moois voor terug.
- Vindt het jammer dat zzp'ers nog niet hun intrek nemen in de vrijkomende panden en steunt de leegstandsverordening van harte.
- Is ook akkoord met het budget en vertrouwt erop dat het de goede kant op zal gaan.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij PvdA.
- Vraagt of de leegstandsverordening niet op veel meer panden kan worden toegepast om snel tot een invulling te komen, zoals de Zwarte Doos en het hoekpand van Zara bij de Herestraat.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Vindt het mooi om te zien hoe de herinrichting vorm krijgt en hoe bewoners weer trots worden op hun buurt.
- Begrijpt dat de leegstandsverordening mogelijk een oplossing kan bieden, maar ziet dat het in andere steden niet altijd tot succes heeft geleid. Wat verwacht het college?
- Lijkt het goed aan promotie te doen om ondernemers de mogelijkheden te laten zien. De eerste ondernemer die komt, loopt risico.
- Gaat mee in het voorstel, want niets doen is zeker geen optie.

Dhr. Blom (VVD):

- Kan zich vinden in de inrichting van de straat. De klinkers leveren meer fietscomfort en zouden ook aan het Hoge der Aa niet misstaan.
- Is over het algemeen terughoudend met een leegstandsverordening, omdat mensen over hun eigen bezit gaan, maar vindt het hier gerechtvaardigd omdat de gemeente flink investeert om verpaupering tegen te gaan en omdat er veel schaarste is.
- Sluit aan bij de complimenten voor de aanpak en het resultaat.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Ziet dat er veel is opgeknapt, maar dat er nog veel moet gebeuren. Kleine ondernemers weten de weg naar het A-kwartier nog niet te vinden. Levendigheid zal hen aantrekken.
- Heeft de indruk dat er meer mogelijk is met groen, ook al zijn de straatjes nauw.
- Roept op creatief te kijken naar mogelijkheden voor fietsparkeren om slordig parkeren te voorkomen. Niks regelen is geen oplossing.
- Vindt de leegstandsverordening een verstandige zet.

Dhr. Benjamins (D66):

- Vindt dat de straten al levendiger zijn geworden en mooi in de zon liggen.
- Steunt alle voorstellen.
- Vindt de leegstandsverordening een goed voorbeeld van maatwerk op gebiedsniveau. De wortel lijkt hier niet te werken, de verordening geeft de gemeente een stok in handen.

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Is verheugd dat geveltuintjes vorm beginnen te krijgen en over het meedenken van bewoners.
- Had graag meer bomen ingepland gezien. Is er echt niet meer mogelijk?
- Hoopt dat veel bewoners de kansen voor groene daken en gevelbeplanting aan zullen grijpen.
- Steunt de leegstandsverordening en de inrichtingsplannen.

Dhr. Koopmans (ChristenUnie):

- Is blij met de enthousiaste reacties van bewoners en ondernemers.
- Begrijpt dat het puzzelen is omdat er veel belangen samenkomen.
- Is voor het toepassen van de leegstandsverordening om verpaupering tegen te gaan, ontwikkelingen op gang te brengen en tijdelijke bewoning mogelijk te maken.
- Verzoekt ervaringen te delen met de raad, zodat het instrument wellicht breder ingezet kan worden.
- Blijft graag op de hoogte en zou een werkbezoek in een later stadium toejuichen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Was sceptisch over het aantrekken van ondernemers. Wat verwacht de wethouder van aanjaagprojecten? De resultaten van de investeringen lijken tot nu toe enigszins beperkt.
- Vindt de leegstandsverordening een zwaar maar te rechtvaardigen middel gezien de schaarste aan woonruimte.
- Heeft begrepen dat er discussies spelen over bewonersparkeren. Hoe realistisch is dat en hoe zou het ingericht kunnen worden?

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Sluit aan bij het CDA en steunt de leegstandsverordening.
- Vindt 1 miljoen euro wel veel geld voor geveltuintjes, haagjes en een nieuwe straat.

- Stelt dat het tijd is om spijkers met koppen te slaan en kostenneutraal te gaan bouwen, gericht op kwaliteit.

Dhr. IJtsma (Stad en Ommeland):

- Vraagt of de leegstandsverordening eenmalig in drie straten wordt toegepast of dat het de bedoeling is na een positieve evaluatie in de hele binnenstad toe te gaan passen.
- Vindt het goed dat pas na overleg met de buurt eventueel extra ambities worden geprogrammeerd.
- Is positief over de aanpak van fietsparkeren in de Hoekstraat. Slimme oplossingen voor stallingsruimte zouden ook elders in de binnenstad toegepast kunnen worden.
- Hoopt dat leegstaande panden snel een invulling krijgen en stemt in met de voorstellen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Is blij dat bewoners positief zijn over het fraai opknappen van delen van de openbare ruimte.
- Ziet wel dat een aantal eigenaren niet mee wil werken om woon- en bedrijfsruimte van goede kwaliteit te realiseren in de leegstaande panden.
- Vult aan dat er wel beweging in zit gezien de geplande bouwvergunningen.
- Koos er bewust voor relatief veel budget aan het proces te besteden. Bewoners hebben door de akelige voorgeschiedenis het gevoel gekregen dat de overheid tegenover hen staat. Het is belangrijk vertrouwen terug te winnen en dat is de investering meer dan waard.
- Heeft het idee dat het streven naar goede participatie breed wordt gedeeld.
- Voegt toe dat de Omgevingswet ook een stevig participatietraject verplicht stelt, al zal een deel van de kosten en inspanningen zeker ook bij eigenaren en ontwikkelaars terechtkomen.
- Heeft lang overwogen of het toepassen van een leegstandsverordening wel verstandig is, ook gezien de wisselende ervaringen in andere steden. De nood is hier hoog en de gemeente komt met sommige eigenaren van beeldbepalende panden niet eens in gesprek. Dit hindert herstel van het beeld.
- Wil kijken hoe het in het A-kwartier werkt, wellicht is er dan een instrument in handen om met maatwerk toe te passen.
- Denkt dat ondernemers nog wegblijven omdat eigenaren hoge huren vragen. Woningen leveren hen veel meer op. Ook daarom gelooft het college in de aanjaagprojecten met vliegwielerwerking.
- Ziet in de Visserstraat geen ruimte voor fietsparkeren op straat. Voetgangers moeten ook door de straat kunnen lopen en er moet ruimte zijn voor groen. Een aanjaagproject kan zijn om inpandig fietsparkeren mogelijk te maken. Autoparkeerplaatsen zijn daar ook niet aan de orde.
- Verwacht dat er wellicht een extra boom in te passen is. Bomen toevoegen in de binnenstad is een weerbarstige materie, zo lopen er erg veel kabels en leidingen.
- Voelt voor kleine groepen bomen in de binnenstad, maar verwacht niet dat het hier zou kunnen.
- Denkt dat meer mogelijk is op het gebied van groene daken en geveltuinen.
- Antwoordt dat de keitjes van de Hoge der Aa afgevlakt gaan worden.
- Lijkt het goed na verloop van tijd te kijken wat de leegstandsverordening heeft opgeleverd.
- Vindt het niet voor de hand liggen als gemeente te investeren in het opknappen van particulier vastgoed.
- Licht toe dat er op suggestie van bewoners wellicht nog enkele parkeerplaatsen zijn toe te voegen, al is de trend eigenlijk om minder op straat te parkeren.
- Legt uit dat inkomsten voor bewonersparkeren naar het Rijk zouden gaan, waardoor handhaving niet te financieren is. Gemeenten en het Rijk overleggen om het haalbaarder te maken.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 27 juni 2018.

B.2. Actieplan Sociale huur (collegebrief 26 april 2018)

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Wil iedereen woonruimte kunnen bieden in de bruisende stad. Bouwen is het devies.
- Pleit voor balans op de woningmarkt. Doorstroming is cruciaal.
- Vindt volledige blokken sociale huur in Grunobuurt-Noord geen goed voorbeeld te werken aan de ongedeelde stad. Omwonenden is voorgehouden dat het een gemengde wijk zou worden.
- Vraagt zich af of het toevoegen van een paar sociale huurwoningen in een postzegelgebiedje in wijken met weinig sociale huur echt zoden aan de dijk zal zetten.

Dhr. Dijk (SP):

- Is verheugd dat veel gedebatteerd en gewerkt wordt aan sociale huur. Meer is beter.
- Had het idee dat buurtbewoners in de Grunobuurt er vooral moeite mee hadden dat ze niet betrokken waren bij de wijzigingen en niet zozeer met het blok sociale huur.
- Vindt het juist goed te streven naar het realiseren van sociale huur op plekken waar dat nu minder voorkomt en heeft geksheerend wel eens geopperd villa's te slopen voor sociale huur. Het gaat erom alles op alles te zetten in het zuiden van de stad meer sociale huur te realiseren.
- Pleit voor meer sociale huur in plannen voor de Reitdiephaven, bijvoorbeeld grondgebonden of portiekwoningen.
- Raadt aan Nieuwsuur van afgelopen zondag terug te kijken, waarin aandacht was voor het

bevorderen van scheefwonen om segregatie tegen te gaan. Dat kan door gericht woningen toe te wijzen aan mensen met een iets hoger inkomen. Wil de wethouder dit ook inzetten?

- Wijst erop dat middenhuur in de praktijk erg hoog is. Sociale huurwoningen zijn in eerste instantie voor mensen met een laag inkomen, maar er moet ook een kanteling komen naar verbreding van sociale huur. Het voorziet in vraag en komt wijken ten goede.
- Vindt het frappant dat het college komt op 550 te slopen sociale huurwoningen zonder concrete invulling. Het lijkt meer een doel dan een middel, terwijl het slecht is voor het aanbod en ook sociale structuren kapotmaakt.
- Vindt een getal noemen eigenlijk verwerpelijk en roept op bewoners goed mee te nemen.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is ontzettend blij met de uitwerking van de motie en het geweldige resultaat. Terwijl elders de sociale sector krimpt, voegt Groningen netto driehonderd woningen per jaar toe.
- Heeft er vertrouwen in dat het college ook werkt aan middeldure huur en goedkope koop.
- Is voor menging in beide opzichten, zowel sociale huur toevoegen waar weinig is, maar ook andersom. Het komt sociale samenhang ten goede.
- Vindt het handhaven van strakke percentages niet flexibel en werkbaar genoeg. De Woningwet lijkt nieuwe instrumenten te bieden voor een flexibele aanpak om doelstellingen na te streven.

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Steunt het actieplan, maar mist herbestemming van langdurig leegstaande bedrijfspanden.
- Benadrukt de wenselijkheid om een groot deel van de nieuwe woningen nul op de meter te geven.
- Zet met de SP vraagtekens bij de te slopen 550 woningen.

Dhr. Koopmans (ChristenUnie):

- Is verheugd dat het actieplan in gang wordt gezet. Nu is het zaak de gewenste aantallen te halen en er bovenop te zitten om inwoners een goede en duurzame woningvoorraad te kunnen bieden.
- Is benieuwd hoe bewoning intensiever kan zonder groen en leefbaarheid tekort te doen. Afstemming is nodig. Locaties die ten koste gaan van leefbaarheid zouden geschrapt moeten worden. Wellicht is het op sommige locaties wel mogelijk.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Is tevreden dat er op korte termijn genoeg locaties lijken te zijn binnen de stadsgrenzen.
- Ziet dat de gemeente na 2023 afspraken moet maken met ontwikkelaars over sociale huur. Welke invloed heeft het college? Hoe realistisch is het om dit te realiseren?
- Is voor een gefaseerde uitvoering om mensen gezond te laten wonen en energiearmoede tegen te gaan, en niet voor sloop ineens van 550 woningen.

Dhr. IJtsma (Stad en Ommeland):

- Benadrukt dat nieuwbouw niet mag leiden tot het uitstellen van renovatie. Vorige maand nog debatteerde de commissie over schimmelwoningen.
- Ziet een veel hogere bouwopgave voor Nijestee dan voor De Huismeesters.
- Wijst op de voorgenomen verkoop van het Pepergasthuis. Hoe zorgt de gemeente ervoor dat de inspanningen niet teniet worden gedaan door sloop of verkoop?
- Hoopt dat een volgend college de aantallen daadwerkelijk zal kunnen realiseren en ziet graag een nog iets hogere ambitie.
- Vraagt zich af in hoeverre de stad nog intensiever bebouwd kan worden zonder dat dit ten koste zal gaan van ruimte, groen, parkeren en leefbaarheid.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Is blij dat de gemeente zich extra inspannt om netto sociale huurwoningen toe te voegen.
- Steunt het streven sociale huur toe te voegen waar dat minder is om buurten gemengder te maken.
- Ziet dat de inspanningen resultaat op lijken te gaan leveren.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Vindt het actieplan een goede uitkomst. Er moet echt bijgebouwd gaan worden.
- Mist het aanpakken van scheefwonen. Dit kan ook bijdragen aan meer ruimte op de sociale huurwoningmarkt.

Dhr. Schimmel (D66):

- Sluit in grote lijnen aan bij CDA en ChristenUnie.
- Vindt ook dat scheefwonen aangepakt kan worden. Proberen de vrije sector te versterken, bevordert doorstroming.
- Voelt er weinig voor de taken van corporaties op te rekken, zoals de SP oppert.
- Complimenteert het college met het precies nakomen van de toezeggingen.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Vindt het actieplan wel heel optimistisch. In het verleden zijn doelstellingen nooit gehaald.

Wethouder Van der Schaaf:

- Is blij met het breed gedeelde enthousiasme.
- Zet zich breder in om de woningmarkt te verbeteren, ook wat betreft het stimuleren van middeldure

- huur (700-900 euro), goedkope koop en jongerenhuisvesting.
- Heeft het streven naar een ongedeelde stad een belangrijk beleidsthema gemaakt op meerdere domeinen. In wijken waar veel sociale huur is, kan het zijn dat bij vervanging naar andere segmenten gekeken wordt. Andersom zijn er extra inspanningen om bijvoorbeeld in het zuiden en de binnenstad, waar de marktprijzen hoog zijn, sociale en middeldure huur toe te voegen.
- Kan sturen wanneer het gaat om gemeentelijke grond, maar ook in afspraken bij afwijkingen van het bestemmingsplan.
- Noemt als zwaarder middel het hanteren van percentages en het vastleggen van beleidsregels in omgevingsplannen. Dit biedt mogelijkheden in gebieden waar de marktdruk hoog ligt en waar de gemeente geen of weinig grond bezit.
- Stelt dat slopen zeker geen doel op zich is. Het aantal is een taxatie en inschatting.
- Wijst erop dat sloop onvermijdelijk is vanwege energietransitie en kwaliteitsverbetering, waarbij de kosten van renovatie soms hoger zijn dan die van sloop en nieuwbouw.
- Voegt toe dat sloop soms ook nodig is om te werken aan een ongedeelde stad, om zo wat duurdere woningen toe te kunnen voegen in een gebied met veel sociale huur.
- Wil participatie beter aanpakken dan in het verleden bij sommige wijkvernieuwingen het geval was. Ook moet wijkvernieuwing een combinatie zijn van fysieke en sociale ingrepen. Het college zet hier bij uitstek op in met gebiedsgericht werken en de nieuwe wijkvernieuwingenplannen.
- Beamt dat voorzichtigheid geboden is met intensiveren wat betreft groen en leefbaarheid. Vaak leidt dit tot hogere bouw.
- Nuanceert wel dat wijken met een hogere dichtheid niet per definitie slecht scoren op het gebied van leefbaarheid. Belangrijk is de stedenbouwkundige invulling en omgang met de openbare ruimte. Zorgvuldige stedenbouwkundige studie en het goed betrekken van bewoners zijn noodzakelijk.
- Vindt niet dat de gemeente te ambitieus is. Zonder ambitie was de trendbreuk niet bereikt om van nettoverlies naar nettowinst aan sociale huurwoningen te gaan vorig jaar. Zonder ambitie lukt het in elk geval niet. Het college gaat er alles aan doen de aantallen te realiseren.
- Beamt wel dat er risico's zijn, zoals vertraging in bouwprojecten en mogelijke maatregelen van het kabinet die de positie van corporaties zouden kunnen bedreigen.
- Legt uit dat De Huismeesters er bewust voor heeft gekozen de bestaande voorraad te verbeteren. Over vier of vijf jaar is de verwachting dat ze wel meer nieuwbouw kunnen realiseren.
- Juicht toe dat corporaties hun financiële ruimte benutten.
- Ziet in de cijfers niet dat scheefwonen echt een reëel probleem is in Groningen. Het is een jonge stad, veel scheefwoners zijn jong en vinden niet zo snel een koopwoning of andere huurwoning.
- Beamt wel dat middengroepen het moeilijk hebben in populaire steden als Groningen. Ze verdienen te veel voor sociale huur en te weinig voor het aanbod van koop- en huurwoningen. Ook in Den Haag woedt het debat hoe dit op te lossen. Een oplossing komt er niet vanzelf.
- Heeft begrepen dat bewoners van de Grunobuurt vooral ontevreden zijn over de communicatie. Nijestee hecht hier over het algemeen veel waarde aan en gaat dit herstellen.
- Legt uit dat Nijestee een heel blok sociale huur gaat bouwen om tempo te maken met het oog op veranderende wetgeving. Het is niet uitgesloten dat delen verkocht gaan worden. Nijestee heeft nadrukkelijk toegezegd de rest van het plan wel gemengd te maken.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de SP als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 27 juni 2018.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 21.28 uur.