

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN (REKENING)

Datum: 4 juli 2018  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 17.39 – 19.05 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), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), R. IJtsma (Stad en Ommeland), R.F.M. Lamers (CDA), 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.:** -

**Verslag:** de heer J. Bosma

---

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A1. Opening en mededelingen

**De voorzitter:**

- Opent de vergadering om 17.39 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Meldt dat er vanochtend vroeg een balkon is afgebroken aan de Westindischekade, gelukkig zonder letsel.
- Vervolgt dat politie, Lefier en de bouwinspectie direct ter plaatse waren om maatregelen te nemen. Alle 314 balkons zijn afgesloten in afwachting van nader onderzoek en gestut.
- Sprak op het stadhuis met Lefier. De komende dagen moet de oorzaak blijken. Waarschijnlijk volgt nader onderzoek bij andere complexen. Lefier zal maatregelen in nauw overleg met de bouwinspectie nemen.
- Heeft alle corporaties en woningeigenaren opgeroepen balkons regelmatig te controleren en bij twijfel een deskundige in te schakelen.
- Meldt dat Lefier mensen ter plaatse heeft om geschrokken burens bij te staan.

**Dhr. Dijk (SP):**

- Hoort van huurders dat zij tevreden zijn over hun gerenoveerde woningen en balkons, maar zich nu rot schrokken.
- Is benieuwd of corporaties verplicht zijn balkons regelmatig te controleren.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Begrijpt dat nader onderzoek nodig is. Wanneer kunnen de huurders weer gebruikmaken van hun balkon?

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Noemt De Wijert als voorbeeld hoe het wel zou moeten: een controle gevolgd door maatregelen die ongelukken voorkomen. Eigenaren zijn verantwoordelijk voor regelmatige controles.
- Meldt dat corporaties deels zelf al acties hebben uitgevoerd en onderzoekt of een specifieke communicatie nodig is om alle eigenaren te wijzen op hun verantwoordelijkheden.
- Verwacht dat vooral corporaties door deze gebeurtenis extra alert zullen zijn.
- Kan geen uitspraak doen over de termijn waarop balkons weer toegankelijk zullen zijn. Het kan best even duren en het is ook mogelijk dat Lefier balkons van andere complexen zal moeten onderzoeken.

#### A.2. Vaststelling agenda

*De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.*

#### A.3. Rondvraag

*Er zijn geen woordmeldingen.*

### B. INHOUDELIJK DEEL

#### B.1. Gemeenterekoning 2017 (raadsvoorstel 19 juni 2018)

**Programma 8 – Wonen**  
**Programma 1 – Integraal gebiedsgericht werken**  
**Programma 7 – Grondbeleid**

**Dhr. Lamers (CDA):**

- Constateert dat het goed gaat in de stad. Er is aandacht voor alle woningtypes, er zijn veel studentenwoningen gebouwd en de uitleggebieden doen het goed.
- Is benieuwd waar de bouw van grondgebonden woningen in het centrum ten koste van gaat. Zijn deze wel beschikbaar voor minder draagkrachtigen gezien de dure grond?
- Heeft de indruk dat er te weinig gedaan wordt voor starters. Deelt het college die beleving?
- Leest rekenend dat er tweemaal zoveel is uitgegeven aan jongerenhuisvesting als begroot (500.000 euro in plaats van 235.000 euro begroot), terwijl niet staat aangegeven of het heeft bijgedragen aan de doelstellingen. Klopt dat?
- Ziet dat er minder is uitgegeven dan begroot aan energieneutraal wonen en dat de doelen niet behaald lijken te zijn.
- Constateert dat betaalbaarheid en beschikbaarheid achterblijven, zeker bij jongerenwoningen.

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

- Ziet dat de toenemende bouw nog niet voorziet in de nog meer toenemende vraag. Er is sprake van een overspannen woningmarkt en het devies blijft bouwen.
- Hecht aan blijvende aandacht voor sociale woningbouw en ziet dit steeds meer terugkomen in nieuwbouwplannen. De slaagkans blijft vooralsnog afnemen.
- Mist bij de behoefte van jongeren aan zelfstandige woonruimte of zij ook bereid zijn hier 200-300 euro meer voor te betalen aan huur. Het cijfer van 58% ligt dan waarschijnlijk lager.
- Is blij dat de doelstellingen voor nieuw te bouwen jongerenhuisvesting behaald worden.
- Ziet wederom een enorme uitdaging om internationals te huisvesten. Zijn particuliere huisbazen te motiveren om leegstaande woningen beschikbaar te stellen? Hoeveel rek is er?
- Hoopt dat meer Stadgers verleid worden om WIJS te vinden. WIJS is van grote waarde en haalt alle doelstellingen behalve het aantal Stadgers dat contact opneemt.
- Vindt starters een aparte doelgroep met specifieke woonwensen die een eigen paragraaf verdient.
- Pleit voor een indicator voor malafide verhuurpraktijken.
- Staat achter Groningen woont slim en hoopt dat de resultaten aantrekken om in 2035 energieneutraal te kunnen worden.

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

- Is blij dat 93% van de Groningers tevreden is over zijn of haar woonomgeving.
- Vindt het absoluut noodzakelijk extra aandacht aan wijkvernieuwing te besteden. Er is sprake van een gedeelde stad. Het is onacceptabel dat mensen in De Hoogte zich onveilig voelen. Gelukkig verbinden hoopgevende projecten het fysieke en sociale domein.
- Noemt de passende armoedeaanpak en energiebesparingstrajecten stappen in de juiste richting.
- Vindt de Heerdenaanpak een belangrijk middel voor de fysieke leefomgeving, vooral de waterpasserende bestrating. Het draagt bij aan een klimaatadaptieve stad.
- Is positief over gebiedsgerichte nieuwsbrieven en de vele buurtinitiatieven en -organisaties. Het is jammer dat het aantal bezoekers van Huis van morgen zo tegenvalt.
- Steunt WIJS en de uitbreiding van het projectteam van harte.
- Looft de 740 jongereneenheden, het aanscherpen van de huisvestingsverordening en het terugdringen van huisjesmelkers.
- Pleit al langer voor meertalige informatie en ziet graag via bijvoorbeeld Google-advertenties At Home in Groningen nog meer onder de aandacht gebracht van internationale studenten.
- Sluit aan bij Student en Stad wat betreft de indicator voor malafide verhuurpraktijken.
- Betreurt dat de huizenmarkt overspannen is en de zoektijd niet gedaald.
- Vraagt hoe het college maatwerk voor mantelzorgers invult. Is het tijd voor een betere indicator?
- Noemt Groningen woont slim onmisbaar en betreurt dat slechts 11% behaald is. Met welke stappen verwacht college de doelen in 2018 wel te behalen?
- Vraagt wanneer indicatoren beschikbaar komen over bijvoorbeeld gas- en elektraverbruik.
- Wil weten hoe op termijn voorkomen wordt dat Groningen te druk en onleefbaar wordt zoals Amsterdam. Zijn er grenzen aan de groei wanneer bebouwbare grond in de stad op is en bouwen in het groen geen optie is?

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

- Is blij met de verdubbelde plancapaciteit en de 714 jongereneenheden. Het evenwicht keert langzaam terug in wijken. Rond het winkelcentrum Paddepoel fleurt het op.
- Vraagt of het mogelijk is het omzetten van kamerverhuurpanden in reguliere grotere appartementen gebiedsgericht in te zetten. Zo is er in wijken als de Schildersbuurt en Vinkhuizen behoefte aan

meer voorzieningen voor ouderen.

- Is blij met de inzet voor huisvesting van internationale studenten. Informatievoorziening is cruciaal. RUG trekt al samen met de gemeente op, maar het zou goed zijn te vragen of ze meer kunnen doen omdat het tenslotte hun verdienmodel betreft.
- Ziet wel dat de stad ook baat heeft bij internationale studenten, bijvoorbeeld horeca en cultuur.
- Complimenteert de acties bij het grondbeleid en ziet graag zoveel mogelijk situationeel grondbeleid toegepast om de stad toegankelijk te houden.

**Dhr. Ruddijs (PvdA):**

- Hecht grote waarde aan integraal gebiedsgericht werken. De onderuitputting van budgetten baart zorgen, temeer omdat buurtbewoners met goede plannen soms nul op het rekest krijgen. Het moet transparant zijn welke keuzes en acties er zijn.

**Dhr. Schimmel (D66):**

- Leest overwegend positieve resultaten, zoals de toegenomen plancapaciteit. Toch is het niet genoeg en zal het nooit genoeg zijn om in de vraag te voorzien, vooral wat betreft jongeren, sociale huur, starters en jonge gezinnen.
- Heeft wel het idee dat het college goed bezig is om de stad toegankelijk te houden voor deze groepen. Het blijft een permanente opgave de komende tien jaar of langer.
- Is redelijk positief over Groningen woont slim. 111 mensen deden via het loket een investering in plaats van 1.000, maar het betreft forse investeringen en ongemak. Het blijft zaak hier maximaal op in te zetten om de doelstellingen van 2035 te halen.
- Is voor een zo passief mogelijk grondbeleid om fiasco's als in het verleden te voorkomen. De tekst bevat een wel erg enthousiaste formulering over het toepassen van situationeel grondbeleid.

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

- Is blij met de gebiedsgerichte aanpak en experimenten.
- Is met de PvdA benieuwd naar de discrepantie in beoogde en gerealiseerde uitgaven, met name in de oude wijken.
- Noemt grondbeleid noodzakelijk om doelen te realiseren. De risico's van Meerstad zijn weliswaar hoog, maar zonder grondbeleid was daar nu geen woningbouw tot stand gekomen. Hopelijk zet de huidige trend door.
- Ziet het belang van voorbereiding op de Omgevingswet. Het moet een traject met en voor de hele stad zijn.
- Vraagt of het niet tijd is voor een nieuwe inventarisatie van monumenten.
- Complimenteert de cultuurhistorische waardenkaart, die voldoet aan een vraag van veel Stadgers.

**Mw. Brouwer (GroenLinks):**

- Is blij dat Bouwjong steeds meer zichtbaar wordt, bijvoorbeeld bij de Trefkoellocatie.
- Verwacht dat het weer een hele klus zal worden alle internationale studenten te huisvesten en te laten meedoen in de samenleving. Zou WIJS bij dat laatste een rol kunnen spelen?
- Roemt de toename van sociale huurwoningen. Om een diverse gemeente te blijven is het zaak hierop in te blijven zetten, evenals op goedkope koop en middeldure huur.
- Hecht grote waarde aan verduurzaming. Het is goed voor het milieu en tegen energiearmoede.
- Vindt het goed energieneutraliteit en gasloosheid als uitgangspunten te nemen en is benieuwd naar de reactie op het niet halen van de doelen.
- Vraagt waarom bij Groningen woont slim veel aanvragen niet omgezet worden in daadwerkelijke investeringen.

**Dhr. Blom (VVD):**

- Sluit aan bij D66, met name wat betreft grondbeleid.
- Ondersteunt het pleidooi van Student en Stad voor starters.

**Dhr. Dijk (SP):**

- Complimenteert dat het aantal verstrekte kamerverhuurvergunningen zo gedaald is. Het strengere beleid op dit gebied is meer dan terecht.
- Looft ook de resultaten op het gebied van kwalitatief goede jongerenhuisvesting.
- Is blij dat er steeds meer aandacht is voor sociale huur, dat is ook hard nodig.
- Hecht eraan dat ook de binnenstad en de schilwijken betaalbaar blijven en ziet dat de gemeente moeite heeft om dit in bedwang te houden.
- Sluit aan bij de opmerkingen over starters en bij het CDA wat betreft energieneutraliteit.
- Is blij met het resultaat op grondzaken, al is dat grotendeels te danken aan de economische tendens.
- Zou volgend jaar graag een fundamentele discussie voeren over internationale studenten.
- Is kritisch op het verdienmodel van onderwijsinstellingen en hun doel steeds meer internationale studenten aan te trekken, terwijl de gemeente op moet draaien voor huisvestingsproblemen. Ook concurreren studenten met werkzoekenden met een beroepsopleiding.

- Plaatst ook kanttekeningen bij de verengelsing van het onderwijs en verdringing van Nederlandse studenten bij studies met een numerus fixus.
- Leest veel goeds in het hoofdstuk over ouderen en voelt voor een stap verder, bijvoorbeeld in de vorm van een zorgbuurthuis met kleinschalige menswaardige woningen die zoveel mogelijk als thuis zijn.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Ziet graag inzet om gezinnen zoveel mogelijk te behouden. De opmerkingen over vraag en aanbod en de trek van de regio zijn wat relativerend.
- Denkt bij ouderen niet zozeer aan campagnes, maar aan de vraag of er voldoende passende zorg in de buurt beschikbaar is of dat tijdig op de toekomst geanticipeerd moet worden. Varianten als die van de SP zijn daarbij geschikte opties.
- Ziet dat er nog een lange weg te gaan is met Groningen woont slim.
- Is blij dat er veel goeds gebeurt met gebiedsgericht werken. De wijkkompassen zijn een geschikt instrument. Er is veel werk aan de winkel met in elke wijk een lokale variant.
- Looft de mooie herinrichting van de Van Lenneplaan.
- Dankt voor het inzicht in grondbeleid. Meerstad bepaalt nog voor 68% het weerstandsvermogen. Het voorziet in een behoefte, hopelijk gaat het op termijn ook echt uitbetalen.
- Hekelt dat 100% Groningen op sociale media doet voorkomen alsof de hondenbakken hun verdienste zijn in plaats van die van de coöperatieve wijkraad.

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

- Haalt aan dat Groningen op weg is de vijfde stad van het land te worden. De woningmarkt is helemaal overspannen met tekorten op alle fronten.
- Ziet een verschuiving naar wonen buiten de stad. Is het niet zaak nog beter met de provincie samen te werken en afspraken over aantallen opnieuw tegen het licht te houden?
- Leest online dat er 1500 meer internationale studenten in aantocht zijn dit jaar. Ligt de verantwoordelijkheid voor huisvesting niet ook bij de onderwijsinstellingen? Het is niet goed dat de gemeente hier helemaal voor opdraait.
- Bepleit de instroom van internationale studenten te stabiliseren en pas als de huisvesting is opgelost na te denken over nog meer groei.
- Steunt de campagne om ouderen te stimuleren tot nadenken over de vraag hoe zo lang mogelijk thuis te wonen.
- Is heel positief over de coöperatieve wijkraad en de hondenbakken, waar 100% en Hondvriendelijk Groningen al jaren om vragen. Het bewijst het belang van gebiedsgericht werken.
- Vindt het minder belangrijk wiens verdienste het is dan het resultaat zelf. Dit is de manier om politiek dichterbij de burger te brengen en werkt beter dan de afwijzing van het college vorig jaar.

**Dhr. IJtsma (Stad en Ommeland):**

- Roept op streefcijfers te introduceren voor de tevredenheid van huurders over de kwaliteit van de woningvoorraad, indachtig de eerder besproken schimmelproblematiek. Bij jongeren is hierover wel een indicator opgenomen (80% tevreden). Controle kan via de prestatieafspraken.
- Leest dat er 1500 nieuwe woningen zijn gebouwd, terwijl de voorraad slechts met 365 toenam. Blijkbaar is er veel gesloopt. Dit is niet terug te vinden.
- Valt het op dat het aantal inwoners slechts met 55 toenam en gelooft niet zo in de explosieve prognoses. Capaciteitsproblemen en prijsstijgingen zullen groei bemoeilijken.
- Verbaast zich over de stijging van het aandeel huur van 62 naar 64%, terwijl het voorheen altijd 49% was. De absolute voorraad van corporaties was altijd 32.000, nu 38.000.
- Is niet enthousiast over inbreiding en de compacte stad. De overlast en stedelijke ontwikkeling zijn toegenomen in de afgelopen zes jaar.
- Vraagt wat de verplichtende maatregelen vanuit het ministerie voor verduurzaming van de corporatievoorraad en het aanvullende Aedes-pakket voor Groningen betekenen.
- Is benieuwd welke maatregelen ertoe gaan leiden dat het aantal van duizend bij Groningen woont slim in 2018 wel gehaald zou worden. Hoe werkt dat?
- Is positief over gebiedsgericht werken en sluit aan bij de vragen over onderuitputting. Het is lastig voor de raad besteding te controleren vanwege de onduidelijke verdeling van wijkbudgetten. Vaak is het wijkwethoudersbudget de helft van een wijkbudget, dit wordt besteed in diverse programma's.

*Schorsing 18.35 – 18.45 uur*

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Beamt dat de tekst over het aangrijpen van elke gelegenheid voor situationeel grondbeleid niet klopt. Het goede van het beleid is dat per situatie de rol van de overheid bepaald kan worden gezien

- de doelstellingen en de omstandigheden. De raad zit aan het stuur waar de situatie dat toelaat.
- Legt uit dat begin 2017 is besloten over budgetten die binnen het gebiedsgericht werken kunnen blijven, omdat projecten meerdere jaren beslaan. De tweejaarstermijn betekent dat het niet elk jaar zo kan, volgend jaar moet hier zeker op gestuurd worden om goede ideeën van bewoners echt uit te voeren.
  - Spreekt ook van een overspannen woningmarkt.
  - Ziet een dalende slagingskans bij sociale huur ondanks de toenemende voorraad en verwacht dat dit nog wel even aanhoudt. Bij de koopmarkt is het percentage waarschijnlijk nog lager. Prijzen in het zuiden en de binnenstad zetten toegankelijkheid onder druk.
  - Verwijst naar Next City en verwacht dat de bestaande stad nog heel wat groei kan faciliteren zonder dat het ten koste gaat van leefbaarheid en groen. Te denken valt aan Meerstad, Reitdiep, het Eemskanaal- en het Suikerfabriekterrein.
  - Vindt de vraag over grenzen aan de groei op termijn een terechte. Het college kiest niet voor het volbouwen van weilanden wanneer de grond op is. Wellicht is het dan tijd voor een regionaal agglomeratieconcept.
  - Nuanceert dat het aantal vooraanmeldingen van internationale studenten altijd hoger ligt dan de uiteindelijke aantallen. Toch is de prognose dat er meer komen dan vorig jaar.
  - Ziet dat onderwijsinstellingen hun verantwoordelijkheid pakken. Wellicht zitten er ook op dit onderwerp grenzen aan groei, al is internationalisering ook een wereldwijde trend. Er studeren ook veel Nederlanders in het buitenland.
  - Vult aan dat het ook een verrijking is en kan zijn bij goede integratie. Dat kan ook via woningbouw. Het is een goede suggestie om WIJS een rol te laten spelen.
  - Stelt dat het al dan niet toevoegen van indicatoren een samenspel moet zijn tussen raad, college en organisatie. Een speciale werkgroep heeft een heel herijkingsproces doorlopen.
  - Komt uitgebreid terug op starters in het meerjarenprogramma Wonen.
  - Beamt dat het een uitdaging is betaalbare gezinswoningen in de buurt van de binnenstad te bouwen. In het Ebbingekwartier en Paddepoel lukt dat wel.
  - Wil via duurzaamheidsdoelstellingen ook energiearmoede bestrijden.
  - Legt uit dat een groot deel van de aanvragers bij Groningen woont slim wel degelijk investeringen heeft gedaan, alleen niet via het loket. Dat is wel van belang om de kosten terug te verdienen.
  - Handhaaft de doelstellingen wel om Groningen woont slim rendabel te krijgen en omdat er een gigantische opgave ligt in de woningvoorraad richting 2035.
  - Biedt via At Home in Groningen tweehonderd nieuwe particuliere kamers voor internationale studenten aan. Met de RUG en de Hanze is er een uitgebreide communicatiestrategie op gezet.
  - Hoopt op korte termijn een voorstel te presenteren voor tijdelijke huisvesting voor internationale studenten op het Suikerfabriekterrein. Ook wordt aan een aantal andere locaties gewerkt.
  - Onderzoekt in de Schilderswijk met bewoners het omzetten van kamerverhuurpanden. Alles staat of valt met medewerking van eigenaren.
  - Beamt dat een inventarisatieslag nodig is voor monumenten. Voor de zuurstoffabriek aan de Pop Dijkemaweg gloort perspectief. Het is nu geen monument, maar zeker behoudenswaardig. De afdeling Cultuurhistorie bereidt een inventarisatie voor.
  - Wijst op het interessante initiatief in de Oosterparkwijk wat betreft zorg en wonen voor ouderen in het kader van de prijsvraag 'Who Cares?' en kijkt naar verbindingen met het nieuwe wijkcentrum. Het is interessant te kijken welke lessen dit oplevert voor de rest van de stad.
  - Kijkt met de ontwikkelaar en bewoners of het Oosterparkkwartier alsnog voor een grote groep gasloos kan worden.
  - Ziet in de omgeving van de stad ook een aantrekkelijke woningmarkt. De stad heeft altijd de functie gehad jonge mensen aan te trekken die een gezin stichten en deels weer buiten de stad gaan wonen. De druk is nu zo hoog dat sommige mensen buiten de stad gaan wonen, terwijl ze liever in de stad zouden wonen.
  - Denkt dat er meer dan voldoende ruimte is om bij te bouwen. Een bescheiden woningmarktonderzoek leidt mogelijk tot herijking van afspraken, maar de belangrijkste opdracht blijft om vooral bij te bouwen.
  - Komt schriftelijk terug op de technische vragen van Stad en Ommeland over cijfers die niet met elkaar zouden stroken.

**De voorzitter** sluit de vergadering onder dankzegging om 19.05 uur.