

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 13 januari 2016  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 13.00 – 14.45 uur

**Aanwezig:** mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP), M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), L.H. Brokken (Partij voor de Dieren), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruidijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), R. Wessels (GroenLinks), J. Boter (VVD), H.P. Ubbens (CDA) *tot B2*

**Namens de griffie:** de heer P. Kommerij

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

**Insprekers:** mevrouw Flik (op persoonlijke titel), de heren Kostwinner (op persoonlijke titel), Vriend (op persoonlijke titel)

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

---

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A1. Opening en mededelingen

**De voorzitter:**

- Opent de vergadering om 13.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Meldt dat de rechtszaak omtrent de bouwplannen Haddingestraat 17 toch zijn doorgezet.
- Zal de vergunning voor het alternatieve plan daarom niet verlenen door de aanvraag te weigeren of te verdagen.
- Zal zich beraden over de uitspraak en komt hierop terug.
- Meldt dat het hoger beroep van de moskee in Selwerd wegens ziekte is uitgesteld.
- Meldt dat een aantal steigers in de woonschepenhaven klaar is. Het project is technisch en procesmatig ingewikkeld, elk geval staat op zich.
- Besloot met de aannemer voorzichtig om te gaan met werk in de winter om te voorkomen dat boten weken of maanden op de verkeerde plek liggen vanwege vorstverlet.
- Meldt dat oplevering niet begin 2016 maar rond de zomer is met een financieel risico als gevolg.
- Stelt daartegenover dat het risico van bodemsanering en -kwaliteit zich nog niet voordeed.
- Neemt de afstand van 5m tussen boten mee waar dat eenvoudig kan.

**Dhr. Ubbens (CDA):**

- Wijst op de mondelinge overeenkomst het beroep in te trekken bij Haddingestraat. Is het niet beter zulke afspraken in het vervolg achterwege te laten?

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Begrijpt de frustratie, maar staat achter de gekozen volgorde de vergunning voor het alternatief pas te verlenen nadat de rechtszaak was stopgezet.
- Zag het als de enige aanvaardbare manier eruit te komen en wilde dit maandag met de commissie bespreken.
- Gaat graag dieper in op overgangssituaties tijdens de maandag afgesproken technische sessie.

#### A.2. Vaststelling verslag 2 december 2015

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Zei per abuis dat een betere motivering voor horeca bij het Scheepvaartmuseum binnen twee weken gereed zou zijn, dit moet zijn twintig weken conform de reguliere termijnen.
- Komt terug op de vraag over sloop in de Bandungstraat (GL). Voor het hele plan Gordel van Smaragd zijn 216 sociale huurwoningen gesloopt, na afronding van de laatste fase zullen er 167 tot 191 teruggebouwd zijn.
- Legt uit dat sloop en nieuwbouw voor NLA-projecten op stedelijk niveau zeker in evenwicht zijn.

*Het verslag wordt conform deze wijziging vastgesteld.*

### **A.3. Vaststelling agenda**

*De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.*

### **A.4. Afspraken en planning**

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

- Wil de nieuwe nota grondbeleid meer laten samengaan met de omgevingsvisie Next City, aanlevering lukt waarschijnlijk niet in het eerste kwartaal.
- Verwacht de volgende stukken rijp voor bespreking in februari: vaststelling bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer (Hampshire Hotel) en brief ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Wolderinglocatie).

### **A.5. Conformstukken**

*Niet van toepassing.*

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

*Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.*

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

*Er zijn geen woordmeldingen.*

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.1. Beantwoording Schriftelijke vragen ex art. 41 RvO van de SP, CDA, CU, Stadspartij en PvdD over het Pythagorascomplex (collegebrief 25 oktober 2015) + bespreekpunten**

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

- Wijst erop dat het voornemen van veertien appartementen met twee woonlagen ten koste gaat van uitzicht op het monument, privacy, leefbaarheid, vrijheid, licht, woongenot en woningwaarde.
- Meldt dat de woonbestemming voor één laag al vrij onbekend was, laat staan de verdubbeling.
- Pleit voor een tuin met veilige speelplaats waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren.
- Roept op wanneer dat niet kan maar één woonlaag te bouwen zoals in het oude bestemmingsplan.
- Hoopt op goed overleg met de wijk over de mogelijkheden de leefbaarheid en het karakter van het monument in stand te houden.
- Vraagt zich af welke grenzen er zijn om het bestemmingsplan te wijzigen zonder inspraak.
- Roept op een van de mooiste binnenplaatsen van Groningen trots intact te houden.

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

- Richtte met veertien anderen een werkgroep op om bebouwing van het binnenterrein tegen te gaan.
- Merkte de bouwaanvraag van 2011 niet op en kwam te laat achter het nieuwe bestemmingsplan om in te kunnen spreken.
- Vindt een bouwhoogte van 6m niet passen bij de visie bebouwing van binnenterreinen te weren.
- Had graag gezien dat bewoners eerder betrokken waren bij de bouwplannen om tot een compromis te komen. Bewoners voelen zich betrokken bij het Rijksmonument en het onderhoud.
- Voelt zich nu onmachtig invloed uit te oefenen. Hoe kunnen bewoners eerder meedenken?

#### **Mw. Flik (inspreker op persoonlijke titel):**

- Waarschuwde dat teveel mensen op een te kleine ruimte moesten wonen in het vorig jaar verzeen appartementencomplex in de basis van de driehoek.
- Wijst erop dat er twee doden zijn gevallen door misdaad of zelfdoding.
- Hekelt dat het winstbejag van ontwikkelaars ten koste gaat van de gezondheid en het welbevinden van honderden mensen. De bouwplannen duperen inwoners alleen maar.
- Roept op alleen vergunningen af te geven voor bouw volgens het 'cradle to cradle'-principe.

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

- Gaat ervan uit dat de wethouder ingaat op de insprekers.
- Schrok met andere fracties van de bouw mogelijkheden op het binnenterrein, zoals bewoners dat afgelopen zomer met latten en plastic demonstreerden.
- Vindt de afronding naar boven niet in lijn met het uitgangspunt binnenplaatsen te sparen. Een kleine meter maakt hier fors uit. Wordt er vaker naar boven afgerond en waarom?

- Hekelt dat de buurtbewoner die meedacht over het bestemmingsplan niet over de bouwplannen is geïnformeerd. Had dit anders gemeent?
- Meldt dat uit overleg met bewoners, eigenaar en architect is gebleken dat de eigenaar geen huur mis wil lopen en geen mogelijkheden ziet alle appartementen op de begane grond te realiseren.
- Is benieuwd of het college mogelijkheden ziet en bereid is met partijen in gesprek te gaan om een tweede bouwlaag te voorkomen.

**Dhr. Ubbens (CDA):**

- Reconstrueerde met moeite dat het oorspronkelijke plan een kelder verdieping van 1,20m had, waardoor de afronding van 5,70m naar 6m te begrijpen is.
- Vindt het vervelend dat deze informatie lastig te achterhalen was voor raadsleden en omwonenden.
- Had liever gezien dat 4,50m was aangehouden. Bij een eventueel bezwaar van de ontwikkelaar was de discussie openlijk gevoerd, waardoor bewoners en alternatieven eerder aan bod zouden komen.
- Ziet graag een aanpassing om overlast te verminderen, zoals vergroting van bouwoppervlak en verlaging van bouwhoogte.

**Mw. Woldhuis (Stadspartij):**

- Herinnert zich dat iedereen schrok afgelopen zomer bij de demonstratie wat mogelijk was.
- Schetst het dilemma van behoefte aan huisvesting en de nadelen van volbouwen voor leefbaarheid. De Woonvisie beperkt daarom het volbouwen van binnentuinen.
- Vindt deze bouwaanvraag daarom onwenselijk.
- Is tegen het verlenen van meer bouwruimte dan in 2012. Het is strijdig met de Woonvisie.
- Is voor een proactieve houding wat betreft bouwaanvragen en -vergunningen. De wethouder zegde eerder toe hiernaar te kijken, hoe staat het daarmee?
- Vraagt of een verhaalovereenkomst over planshade is gesloten. Zo nee, waarom niet?

**Mw. Brokken (Partij voor de Dieren):**

- Sluit aan bij de bijdrage van de SP.
- Hecht aan goede communicatie naar bewoners en roept op alleen vergunningen te verlenen voor ingrijpende (ver)bouwplannen, wanneer omwonenden per post zijn geïnformeerd over de plannen en de bezwaarprocedures. Ontwikkelt het college plannen in deze richting?

**Mw. Jongman-Mollema (ChristenUnie):**

- Sluit aan bij de vorige sprekers.
- Merkt op dat het juridisch erg complex is voor raadsleden en al helemaal voor Stadgers.
- Roept op meer te doen om de omgeving actief te informeren, zoals in Amsterdam met een alert.
- Vindt dat belangen van bewoners bij dergelijk ingrijpende plannen meegewogen moeten worden.

**Dhr. Boter (VVD):**

- Wijst erop dat de raad unaniem het bestemmingsplan aannam in 2014, waaruit de plannen voortvloeien. De bouw mogelijkheden moesten juridisch gelijk zijn aan de vergunning uit 2012.
- Constateert uit navraag dat het bouwplan past binnen wettelijke kaders. Het college moet vergunnen volgens een gebonden beschikking.
- Zag afgelopen zomer hoe indrukwekkend de bouwplannen zijn en de privacy aantasten.
- Ziet dat de procedure juridisch goed is verlopen, maar niet leidde tot voldoende communicatie en duidelijkheid. De verwijzing in de Gezinsbode volstaat, maar apps en alerts kunnen wel een signaalfunctie hebben.
- Stelt dat communicatie uiteindelijk ook van twee kanten moet komen.
- Voelt er niet voor als bank te fungeren door geld te lenen of te geven voor aankoop van grond.
- Is niet principieel tegen een alternatief met een bouwlaag, maar wil de gevolgen beoordelen.
- Vraagt op welke wijze het college overleg wil voeren met ontwikkelaar en bewoners over andere oplossingen.

**Dhr. Ruddijs (PvdA):**

- Heeft begrip voor het ongenoegen van bewoners en kijkt met ongemak naar de ontwikkeling.
- Begrijpt dat het college rechtszekerheid moet bieden vanuit het bestemmingsplan.
- Roept op niet meer af te ronden. In de details zit soms een schaa sprong.
- Vraagt zich af of sprake is van traineren door vergunningen steeds te verlengen zodat een ontwikkeling onder het oude regime nu door moet gaan, terwijl het niet meer wenselijk is.

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

- Vindt het bebouwen van binnenplaatsen onwenselijk. Het nieuwe bestemmingsplan bemoeilijkt dit.

- Vindt dat het college streng mag zijn bij het verlengen van vergunningen, maar hier goed handelde.
- Juicht overleg tussen omwonenden en ontwikkelaar altijd toe. Bij de Trompsingel kwamen hier mooie ontwikkelingen uit voort.
- Noemt collectieve zonnepanelen een sympathiek alternatief en is benieuwd naar de financiële consequenties van een eventuele lening.

**Dhr. Castelein (D66):**

- Vindt de mix van juridische en fysieke werkelijkheid in combinatie met wijzigend beleid en eigenaarschap lastig te overzien. De vragen en bezwaren van omwonenden zijn terecht.
- Pleit voor meer inzicht in rechten van bestemmingsplannen, bijvoorbeeld door ze 3D te presenteren.
- Wijst op het spanningsveld dat rechten uit bestemmingsplannen niet benut hoeven te worden.
- Juicht toe dat bewoners en initiatiefnemer overleggen en roept het college op vervolg te faciliteren.
- Steunt de lijn van het college.

**Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de PvdA.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Beamt de complexiteit van verschillende contexten, vergunningen en bestemmingsplannen.
- Begrijpt het brede gevoel dat de ontwikkeling los van de juridische context onwenselijk is.
- Wijst erop dat het herziene bestemmingsplan Wonen bouwen op binnenterreinen en tuinen en optoppingen behoorlijk zal beperken.
- Merkt op dat deze locatie niet geldt als klassiek binnenterrein, maar wel zo wordt ervaren.
- Legt uit dat het oude bestemmingsplan de vergunning mogelijk maakte. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is het standaardprocedure indieners van ongebruikte vergunningen te vragen of zij er nog gebruik van willen maken.
- Vervolgt dat bestaande bouwvergunningen in nieuwe bestemmingsplannen meegenomen moeten worden. Bestaande bouwrechten komen niet te vervallen, ook niet als ze buitenplannen of middels afwijkingsbevoegdheid zijn vergund.
- Merkt op dat het nieuwe bestemmingsplan beperkter is, zeker wat betreft vloeroppervlak.
- Beamt dat het oude bestemmingsplan onderbouw van 1,2m mogelijk maakt. De totale bouwhoogte van 5,7m is afgerond naar 6m, dit is vrij gebruikelijk.
- Zal in het vervolg kritisch kijken naar afrondingen, omdat het een bouwlaag verschil kan maken.
- Stelde het verlenen van de nieuwe bouwvergunning in overleg uit ter wille van dit debat.
- Is wel van oordeel dat de gemeente niet anders kan dan per direct recht vergunnen.
- Informeerde de contactpersoon niet over de specifieke wijzigingen, omdat er niet of nauwelijks keuzemogelijkheden waren, maar wil dit in de toekomst wel gaan doen.
- Antwoordt dat uitgebreid is geparticipeerd wat betreft het herziene bestemmingsplan met aandacht in de wijkkrant en enquêtes.
- Maakt onderscheid tussen op de hoogte zijn van bouwmogelijkheden op een specifieke locatie. Veel mensen zijn niet op de hoogte van bouwmogelijkheden in hun buurt.
- Wil opnieuw kijken of 3D presenteren mogelijk is. Vier tot vijf jaar geleden bleek dit na een PvdA-initiatief nog niet haalbaar.
- Deelt het ongenoegen over het gebrek aan informatie richting omwonenden. Bij een dakkapel is het ook netjes de burens te informeren.
- Spreekt initiatiefnemers hierop aan en wil het verplichten zodra dat juridisch kan.
- Voelt als gemeente ook een zorgplicht en kiest bij grote bouwplannen een veel actievere rol dan jaren geleden.
- Deelt mee dat de omgevingsalert in de testfase zit en hopelijk in februari gelanceerd kan worden.
- Is en blijft bereid overleg tussen omwonenden en ontwikkelaar te faciliteren.
- Kan zich een bemiddelende rol voorstellen bij het nationaal energiebespaarfonds wat betreft een lening. De gemeente heeft hier geen geschikte faciliteit voor.
- Is bereid een alternatief plan gedragen door buurt en ontwikkelaar voor te leggen aan de commissie en te bespreken.
- Legt uit dat geen sprake is van planschade, omdat niet van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

**B.2. Beantwoording schriftelijke vragen ex art 41 RvO Student en Stad inzake Jongerenhuisvesting n.a.v. Kences Monitor Studentenhuisvesting (collegebrief 2 december 2015) +**

**Bespreekpunten Student & Stad +  
Meerjarenprogramma structuurvisie wonen 2016 (raadsvoorstel 12 november 2015)  
Intensiveringsmiddelen Wonen (collegebrief 17 december 2015)**

**Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):**

- Merkt op dat vanwege studiekeizers, mbo-ers en starters het aantal jongeren dat naar Groningen wil verhuizen waarschijnlijk hoger ligt dan de 2300 uit het onderzoek.
- Concludeert uit het rapport een kwantitatieve vraag en tekort. Waarom erkent het college de door Kences gesignaleerde spanning op de markt niet? Jongeren die willen komen, kunnen niet terecht.
- Is voor kwalitatieve zelfstandige eenheden, maar ziet graag dat het college daarnaast het kwantitatieve tekort erkent en wijken niet meer op slot zet.
- Leest dat de vraag naar kwalitatieve woonruimte bij 3700 jongeren leeft. Het benoemde overschot ontstaat alleen maar wanneer de kwalitatieve vraag oplost en jongeren uit kamers kunnen verhuizen.
- Waarschuwt dat SSH niet meer met beleggers mag samenwerken en dat investeerders vanwege de onduidelijke gevolgen van het leenstelsel de hand op de knip houden.
- Pleit ervoor bij de licht afnemende vraag juist door te bouwen zodat de druk op wijken afneemt.
- Zou terugloop van het aantal studenten door te dure slechte kamers betreuren.
- Hekelt dat studenten 55% van hun inkomen aan huur kwijt zijn tegen 33% gemiddeld. Bijverdieneren wordt lastiger. De stad moet bekend staan om goede, betaalbare jongerenhuisvesting.
- Roept op het rapport als ondergrens te hanteren en nader onderzoek te doen naar de woonvraag en gevolgen van het leenstelsel.

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

- Vraagt het college te reageren op de andere interpretatie van het tekort. Is anders meten nodig?
- Is niet principieel tegen onderzoek naar gevolgen van het leenstelsel, maar is dit aan de gemeente?
- Roept op wanneer mogelijk een inspanningsverplichting op te leggen geluidsreducerende maatregelen te nemen bij slecht geïsoleerde huizen.
- Steunt de plannen voor projectsubsidies. Past het idee corporaties te helpen bij nieuwbouw op vijf locaties hierbij?
- Hekelt dat Student en Stad studenten als slachtoffers neerzet, terwijl zij een goede toekomst tegemoet gaan. Andere Stadgers groeien kansarmer op.

**Mw. Brokken (Partij voor de Dieren):**

- Lijkt het aannemelijk dat studenten met een verhuiscens de vragenlijst eerder invullen, waardoor de uitkomsten niet geheel representatief zijn.
- Voelt ervoor de huidige kamers te controleren en te verbeteren om tegemoet te komen aan wensen.
- Is voor aanvullend onderzoek naar de effecten van het leenstelsel. Een daling van het aantal studenten gaat ten koste van inwonertal en sfeer van de stad.
- Vindt de huurprijzen landelijk meevallen, maar wanneer ouders niet bijdragen is het lastig.

**Mw. Woldhuis (Stadspartij):**

- Plaatst als kanttekeningen bij de verhuiscensen de beperking van fysieke en budgettaire ruimte.
- Is blij met de verhuiscens naar studio's. Studenten blijven daar vaak wonen en gaan als zzp'er aan de slag, terwijl de verhuiscens vanuit een kamer na afloop van de studie veel groter is.
- Steunt onderzoek naar de effecten van het leenstelsel vanwege de unieke positie van Groningen als studentenstad en de invloed op prestatieafspraken met corporaties.

**Mw. Kuik (CDA):**

- Is blij dat de spanning van wachtlijsten is teruggebracht door Bouwjong, omdat ze leidde tot ongewenste optoppingen en ombouw van gezinswoningen in wijken.
- Ziet de kwalitatieve vraag als een mooie kans het beleid voort te zetten door hoogwaardige nieuwbouw te stimuleren en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.
- Deelt de interpretatie niet dat 2300 studenten vanwege tekort niet naar Groningen zijn verhuisd. Er zijn geen wachtlijsten en dus mogelijkheden in deze gave stad te gaan wonen.

**Mw. Jongman-Mollema (ChristenUnie):**

- Begrijpt dat Student en Stad opkomt voor de achterban, maar herkent het dramatische beeld niet.
- Is voor het toevoegen van kwaliteit via Bouwjong, dat gelukkig herstellende is.

**Dhr. Wessels (GroenLinks):**

- Hecht aan betaalbare zelfstandige studio's van goede kwaliteit om de vraag op te lossen.
- Steunt het college dat zijn beleid op meer dan een onderzoek baseert en in gesprek gaat met Kences

om prognoses te verbeteren.

- Is enthousiast over het pilotproject woonlastenvermindering, waarbij minima opgeleid worden als energiecoach om wijkbewoners te helpen energiekosten te besparen.
- Is blij met de 750 toegevoegde Bouwjongplekken en het project Cortingborg.
- Steunt voortzetting van het steunpunt bemiddelingskosten. Het komt nog steeds voor.
- Kon de subsidieregeling geluidsreducerende maatregelen googelend niet vinden en sluit aan bij de PvdA wat betreft de inspanningsverplichting.

**Dhr. Castelein (D66):**

- Ziet overeenstemming over het doel van een betere, betaalbare en meer beschikbare woningmarkt voor jongeren en hoedt zich voor een discussie over interpretaties van begrippen.
- Kijkt uit naar vergelijking van het meerjarenprogramma 2016 en het eigen onderzoek.
- Is positief over de aantrekkende woningmarkt, maar wijst op kanttekeningen dat overspanning lijkt te ontstaan in Amsterdam en Groningen. Welke signalen krijgt het college hierover?
- Is blij dat het aantal gezinnen groeit, maar vraagt zich af hoe breed Manifestatie Binnenstad is.
- Roept op de inzet voor internationale studenten met SSH te betrekken bij de prestatieafspraken met corporaties.
- Vraagt waarom de evaluatie van bestemmen in tijdelijkheid vertraagd is. Kan het niet eerder?

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

- Looft dat maar drie onttrekkingsvergunningen zijn afgegeven tussen 1 juli en 3 oktober.
- Is niet overtuigd dat de als nuttig ervaren startersleningen stopgezet moeten worden.
- Kan de inzet op meer gezinswoningen volgen.
- Vraagt of het college andere mogelijkheden wil overwegen dan in het Engels vertalen van contracten, zoals een Engelstalige toelichting of hulp van een belangenorganisatie.
- Wil weten hoe het college en SSH denken over het hanteren van het huurpuntensysteem voor shortstay-contracten.
- Sluit aan bij D66 huisvesting van internationale studenten op te nemen in de prestatieafspraken.
- Vindt de besprekpunten ingewikkeld geformuleerd en gaan om interpretaties van begrippen, maar hecht aan goede beantwoording.
- Sluit inhoudelijk aan bij de reacties van CDA en ChristenUnie op de besprekpunten.

**Dhr. Boter (VVD):**

- Vindt het goed dat Student en Stad aandacht blijft vragen voor jongerenhuisvesting.
- Vraagt zich af hoe hard de cijfers zijn. In elk geval zijn ze richtinggevend voor het college.
- Constateert dat wellicht het beoogde tempo verschilt tussen Student en Stad en het college.
- Sluit voor het overige aan bij het CDA.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Denkt dat kwantiteit en kwaliteit elkaar niet uitsluiten. Er is een tekort aan kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting dat kwantitatief bijgebouwd moet worden, er is geen tekort aan kamers.
- Zet de komende jaren daarom bijna uitsluitend in op toevoegen van jongerenhuisvesting aan de bovenkant van de markt.
- Ziet deze nieuwbouw ook als oplossing voor studenten die teveel betalen voor een slechte kamer.
- Bestrijdt dat te weinig gedaan wordt. Het afgelopen jaar zijn zeshonderd eenheden bijgebouwd, prognoses gaan uit van dubbele aantallen de komende jaren.
- Wijst op praktijkvoorbeelden als de Zonnelaan, de Trefkoel en het Rabogebouw.
- Voelt niet voor een nieuw meetsysteem, maar neemt de effecten van het leenstelsel mee in het eigen onderzoek. Kences zal er ook naar kijken.
- Vangt ook relevante signalen op in de stuurgroep jongerenhuisvesting.
- Legt uit dat prognoses nooit exacte wetenschap zijn en spreekt hier permanent over met Kences. Het is lastig te meten welke jongeren niet voor Groningen kiezen en waarom, wel zijn er trends.
- Maakt afspraken met SSH over hun behoorlijk forse inzet de komende tijd.
- Kan technisch geen prestatieafspraken maken, omdat SSH geen bezit heeft.
- Actualiseert het meerjarenprogramma en de prestatieafspraken gelijktijdig en betreft SSH daarin.
- Gaat in gesprek met SSH over het huurpuntensysteem voor short stay en komt hierop terug bij de monitor jongerenhuisvesting.
- Herinnert eraan dat de juridische aanpak van de 0dB-regeling weinig opleverde in verhouding tot de kosten. Daarom is gekozen voor een stimulerende in plaats van verplichtende regeling.

- Verklaart de onvindbaarheid aan opstartproblemen van de nieuwe website.
- Merkt een licht effect van reclame voor de regeling in de Gezinsbode.
- Kan een inspanningsverplichting lastig afdwingen, maar zal het meenemen in de evaluatie.
- Bespreekt met corporaties het idee vijf locaties aan te wijzen voor kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw van sociale huurwoningen en meldt nieuws over investeringsmogelijkheden.
- Antwoordt dat de evaluatie van bestemmen in tijdelijkheid in juli verwacht wordt binnen termijn.
- Komt binnenkort terug op de Manifestatie Binnenstad. Doel is de markt uit te dagen vernieuwend en aantrekkelijk wonen in en om de binnenstad voor diverse doelgroepen te realiseren.
- Denkt dat overspanning van de markt en razendsnel stijgende huizenprijzen vooral in Amsterdam spelen, maar is er zeker alert op. Betaalbaarheid moet niet in het geding komen. Nieuwbouw helpt.
- Neemt het punt van Engels toelichten van contracten mee in een gesprek met GSB deze week.

*De stukken worden in combinatie met de prestatieafspraken corporaties als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 27 januari 2016.*

**De voorzitter** sluit de vergadering onder dankzegging om 14.45 uur.