

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 april 2016
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00-22.20 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP) *tot B3*, S.M. Brouwer (PvdA), P. Brouwer (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), L.R. Venema (Partij voor de Dieren), M.E. Woldhuis (fractie Woldhuis), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), R. IJtsma (Stadspartij) *tot B3*, A. Sijbolts (Stadspartij) *bij B3*, H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren P.S. de Rook (D66) *vanaf B3*, R. van der Schaaf (PvdA)

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.
- Kondigt een vertrouwelijke mededeling aan van wethouder Van der Schaaf na de vergadering.

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat de eerste vergunning voor de moskee in Selwerd in hoger beroep onherroepelijk is verworpen. De herstelvergunning bevond de Raad van State wel op orde. Nu volgt de sloop- en kapprocedure.
- Stelt een technische sessie voor over de invloed van de vennootschapsbelastingplicht en het Besluit begroting en verantwoording op de grondexploitaties.
- Geeft aan dat er nog plek is in de bus naar Breda voor de excursie omtrent de omgevingsvisie.
- Meldt dat omwonenden van de Noorderkerk een voorlopige voorziening hebben aangevraagd om de bouw aan de achterkant van het Bethesda-gebouw te stoppen.
- Gaat door met het proces van de bezwaarschriftencommissie en het overleg met omwonenden en de ontwikkelaar om de inrichting zo optimaal mogelijk te maken en eventuele overlast tegen te gaan.

A.2. Vaststelling verslag d.d. 9 maart 2016

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Planontwikkeling Vuursteenlocatie (raadsvoorstel 10 maart 2016)

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat het niet gelukt is om Knarrenhof hier te vestigen. Er loopt een gesprek over een vergelijkbaar project in Beijum.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016.

A.5.b. Bestemmingsplan Europapark herziening 2015 (raadsvoorstel 18 maart 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016.

A.5.c. Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014 (raadsvoorstel 18 maart 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016.

A.5.d. Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers (raadsvoorstel 18 maart 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016.

A.6. Ingekomen stukken

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Wil de collegebrief over de wijkraad Selwerd agenderen.

Mw. Woldhuis (fractie Woldhuis):

- Wil de collegebrief over de inrichting van de Nieuwe Markt agenderen.

A.7. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Uitgangspunten nieuwe Erfgoednota (collegebrief 19 februari 2016) + Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen (collegebrief 18 maart 2016)

Mw. Woudstra (D66):

- Juicht het toe dat belanghebbenden hun inbreng hadden in de nota om cultuurhistorische waarden te borgen tegen de achtergrond van schaalvergroting. Is er genoeg tijd voor participanten?
- Voegt graag een evaluatie toe aan de uitbreiding van de straatbeeldbescherming naar vooroorlogse wijken.
- Zou het een gemiste kans vinden om niet meteen mogelijkheden voor verduurzaming te benutten.
- Juicht de duidelijke richtlijnen toe, maar verduurzaming moet prominenter. Bij vervanging van asbestdaken kunnen isolatie en zonne-energie worden meegenomen. Dit is goed voor de exploitatie.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Vindt een nieuwe nota na twintig jaar geen luxe. De Open Monumentendag is populair.
- Hecht aan de relatie met stedenbouw. Borging in andere bestemmingsplannen en GM-light passen daar wellicht goed in.
- Vraagt wanneer er een nieuwe inventarisatie komt van panden tot 1970.
- Informeert of het Groninger Monumentenfonds (GMF) voldoende massa heeft om doelen te realiseren en koppelt hier graag verlenging van het Kanjerplan aan.
- Is benieuwd naar de mogelijkheden om waardevolle gebouwen zonder status te beschermen, die bijvoorbeeld waarde hebben door het ensemble.
- Sluit zich aan bij D66 wat betreft verduurzaming van monumentale panden.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Vindt actualisatie van de nota zinvol en het beter benutten van erfgoed waardevol en lonend.
- Beamt dat maatwerk nodig is per situatie, om ontwikkeling en behoud hand in hand te laten gaan.
- Juicht een website om burgers te betrekken bij erfgoed in hun omgeving toe.
- Roept op om te focussen op bekende successen in plaats van te zoeken naar gaten in het document.
- Vindt straatbeeldbescherming buiten de binnenstad in eerste instantie te ver gaan: het kan ontwikkeling in de weg staan en erfgoed heeft daar minder een trekpleisterfunctie.
- Acht het niet altijd zinvol om erfgoed in stand te houden en te revitaliseren waar de markt dat nalaat.

Dhr. Boter (VVD):

- Wijst op het belang om cultuurhistorische waarden van oude en recente gebouwen te behouden en tegelijk gebouwen ook te gebruiken.
- Vindt de richtlijnen hier goed aan tegemoetkomen, met draagvlak en redelijk geborgde betaalbaarheid.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Heeft niet meteen een oplossing voor het dilemma tussen ontwikkeling en behoud en is benieuwd wat de stad erover zegt. Het dilemma speelt bijvoorbeeld sterk bij het station.
- Stelt dat de overheid een regierol moet pakken zonder direct alles te financieren. Het Kanjerplan heeft goed gewerkt en verdient herhaling.

- Steunt het aantrekken van een gerenommeerd bureau om in discussie te komen tot een goed verwoorde toekomstvisie en nota.

Mw. Brouwer (PvdA):

- Vindt de actualisatie van het beleid goed. Zo is de rol van de gemeente sterk veranderd.
- Is benieuwd naar het verloop en de uitkomsten van de discussie met stakeholders.
- Benadrukt dat Groningen een historische én levende stad is en moet blijven.
- Ziet het als taak om te borgen dat erfgoed er voor iedereen blijft, met ruimte voor initiatieven van onderaf, maar met hulp van de gemeente als die uitblijven en een gemeentelijk totaaloverzicht.
- Pleit voor kaders wat wel en niet kan, om daarop terug te kunnen vallen.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Vindt het behoud van monumenten en hun historische waarde van belang.
- Is voor hergebruik van monumenten, eventueel met aanpassingen, om nieuwbouw te beperken.
- Ziet liever verduurzaming (isolatie/zonnepanelen), energiebesparing en verbetering van monumenten dan sloop, ook vanwege aardbevingsrisico's. De richtlijnen bieden een goede basis.
- Oppert om stichtingen en verenigingen die opkomen voor specifieke panden een training fondsenwerving op maat aan te bieden. Vaak hebben zij niet genoeg aan donaties.

Mw. Woldhuis (fractie Woldhuis):

- Vindt het ingewikkelde stuk eerder voor deskundigen geschreven dan voor raadsleden.
- Vraagt zich af hoe het college over de nota gaat communiceren met burgers.
- Roept op om beter te zorgen voor monumenten. Over de Finse school was vorig jaar veel te doen, maar de school aan de Verzetssrijderslaan staat leeg: een ontwerp sloot niet aan en het is niet aardbevingsbestendig. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie.
- Verifieert of het monument door de nieuwbouw van de monumentenlijst verdween.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Vindt het recente hardloopevenement langs monumenten een geschikte manier om aandacht te schenken aan cultureel erfgoed.
- Valt het op dat het CBK niet ter discussie staat.
- Roept op om cultuurhistorie te behouden en door te geven en de stad niet verder te verpesten, zoals gebeurde met Glauvé, het Harmoniecomplex, optoppingen en het Forum.
- Neemt graag de Haagsche Bluf als voorbeeld hoe (ver)bouwen aansluit bij de omgeving en staat.
- Hoopt dat het succesvolle Kanjerplan voortgezet kan worden.
- Vraagt waarom de ROEG niet in de Erfgoednota genoemd worden. Hoe verhouden de documenten zich onderling?

Mw. Van Duin (SP):

- Sluit zich aan bij de woordvoering van de PvdA.
- Wil kijken hoe meer vorm en inhoud gegeven kan worden aan het beschermd stadsgezicht.
- Noemt de Kerklaan als voorbeeld, waar projectontwikkelaars schipperswoningen vervangen door heel andere gebouwen met aan de voorkant goedkope imitatiebaksteen en aan de achterkant vaak betonnen platen, wat het karakter van de wijk aantast en tot onbegrip leidt.

Mw. Kuik (CDA):

- Is trots op het erfgoed en wil er erg zuinig mee omgaan.
- Komt te veel gruwelijke optoppingen tegen die te weinig rekening houden met erfgoed.
- Geeft bij schaalvergroting historische karakteristieken voorrang; ontwikkelingen moeten zich aanpassen.
- Roept op om toegankelijkheid mee te wegen in het praktisch aanpassen van monumenten, om mensen niet uit te sluiten en een inclusieve stad te zijn.
- Vindt dat de gemeente het goede voorbeeld moet geven door eigen monumenten goed te onderhouden en in gesprek moet gaan met eigenaren, om het erfgoed op peil te houden.
- Oppert om aan te sluiten bij de VVV, die borden heeft bij monumenten en erfgoedroutes.

Wethouder Van der Schaaf:

- Denkt dat iedereen overtuigd is van de waarde van erfgoed voor cultuur, identiteit, uitstraling en economie (toeristen en vestigingsfactor).
- Ziet de afgelopen decennia steeds sterkere en integralere monumentenzorg. Dat kan nog beter.
- Stelt dat steden altijd een spanningsveld hebben tussen behoud van erfgoed (ontwerp, korrelgrootte, ensembles) en schaalvergroting. Het Schubert hotel en het Forum zijn voorbeelden van forse nieuwe

- gebouwen. Voortdurende vernieuwing is nodig en moet hand in hand gaan met behoud.
- Beschermt niet-monumentale panden met het bestemmingsplan binnenstad en Monument light, waar ook deels een inventarisatie aan de orde was. De uitkomst van deze nota bepaalt welke nadere inventarisatie nodig is. Het is goed om een evaluatie van Monument light daarbij te betrekken.
 - Beamt dat monumentale waarden het best duurzaam in stand gehouden kunnen worden door gebouwen een tweede leven te geven. Het GMF speelt een belangrijke rol en moet groeien. Het college zoekt hiervoor samenwerking met corporaties.
 - Noemt verduurzaming de beste garantie om gebouwen exploitabel te houden. De kunst is om creatief te verduurzamen zonder historische waarden aan te tasten. Provinciale regelingen als ‘Asbest erof, zonnepanelen erop’ kunnen helpen.
 - Neemt het thema ‘vergroting van toegankelijkheid’ waar dat kan mee.
 - Vindt dat iedereen in de stad moet kunnen genieten van de binnen- en buitenkant van monumenten. Behoud van draagvlak is nodig voor blijvende investeringen.
 - Denkt dat de nota helder geschreven is, maar dat de materie taai is. Tot de zomer richt het proces zich op deskundigen; voor de discussie met de stad zal de presentatie zo begrijpelijk mogelijk zijn.
 - Liet handzame flyers maken om inzichtelijk te maken wat verantwoord omgaan met monumenten betekent in het kader van de richtlijnen.
 - Legt uit dat de richtlijnen noodzakelijk zijn vanwege de keus om welstand en monumententoezicht anders te organiseren. De gelijktijdige agendering is toeval.
 - Antwoordt dat de nieuwbouw van De Starter een spanning opleverde met de monumentale school aan de Verzetstrijderslaan. De Starter is door het aardbevingsdossier nog niet in gebruik. Dat staat los van het monument. Er was geen goed alternatief voor de nieuwbouw.
 - Gaat na of het monument zijn status verloor, maar verzekert wel dat het maximale is gedaan om de monumentale waarde te behouden.
 - Geeft aan dat Kerklaan geen beschermd stadsgezicht is. Het geschetste dilemma kan zich ook voordoen in beschermd stadsgezicht, dat geen totale bescherming biedt. Het is niet goed mogelijk met het beschermd stadsgezicht zaken tegen te houden als overheid. Wel kan bescherming gericht in bestemmingsplannen door de nieuwe Omgevingswet.
 - Vult aan dat welstand minder mogelijkheden biedt om de achterkant te beschermen dan om de voorkant te beschermen, maar adresseert het thema bij de nieuwe welstandsnota.

B.2. Initiatiefvoorstel ‘Aanpak Groningse huisjesmelkers’ (initiatiefvoorstel van de SP 29 maart 2016)

Dhr. Castelein (D66):

- Vindt agendering terecht. De berichtgeving op Sikkom onderstreept de kwalitatieve opgave.
- Noemt het initiatiefvoorstel een mogelijk slecht instrument om excessen aan te pakken, geen fundamentele oplossing voor het daadwerkelijke probleem.
- Is voor toevoegen van kwaliteit, waardoor bewoners ook de keuzevrijheid hebben om hun te hoge huur op te zeggen. Facilitering of uitbreiden van het GSb-meldpunt is goed, een extra meldpunt niet nodig.
- Is voor handhaving bij overtredingen, maar tegen bestuursrechtelijke maatregelen bij strafrechtelijke overtredingen als bedreiging, intimidatie en geweld. Aangifte is dan op zijn plek.
- Vergelijkt het met het intrekken van een parkeervergunning vanwege een verkeersongeluk.
- Leert uit schriftelijke antwoorden (vragen februari 2015) en ambtelijke navraag dat de gemeente de beschikbare instrumenten al ten volle gebruikt.
- Wacht het nog komende plan van aanpak af om eventuele aanvullende maatregelen te overwegen.

Mw. Woldhuis (fractie Woldhuis):

- Roept op om het begrip ‘huisjesmelker’ preciezer juridisch te formuleren.
- Reageert op D66 dat spierballen nodig zijn om van spierballen te winnen.
- Noemt als voorbeeld een huisbaas die in afwezigheid van de huurder een laptop verplaatst. Maatregelen als een meldpunt zijn dan goed en drempelverlagend. Het moet wel anoniem kunnen.
- Wijst erop dat de gemeente vergunningen verleent en praktijken tegen kan gaan door naast de mensen te gaan staan.
- Denkt niet dat de gemeente beheer over kan nemen, maar hoort graag wat de mogelijkheden zijn.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit zich voor een groot deel aan bij de bijdrage van D66.
- Erkent het probleem, maar heeft moeite met de stigmatiserende toon van de SP.
- Heeft de indruk dat de SP de mogelijkheden van de gemeente overschat, maar hoort dit graag.
- Betreurt het dat de SP ervoor koos geen advies te vragen. Dan was een deel al onderzocht.
- Roept op om haast te maken met het plan van aanpak voor verbetering van de kamerverhuurmarkt.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Vindt het verontrustend dat het merendeel van de jongeren meer dan 100 euro te veel betaalt.
- Wijst erop dat de gemeente problemen deels zelf creëerde door de kamerverhuurmarkt op slot te zetten, waardoor het aanbod daalde en de prijzen stegen. 2300 studenten kwamen niet naar de stad.
- Is tegen het SP-standpunt om uitbreiding van bestaande panden te verbieden.
- Vindt het wel een goed plan om slechte praktijken en wangedrag te bestraffen.
- Probeerde twee jaar geleden vergeefs een keurmerk te introduceren.
- Merkt op dat het intrekken van vergunningen het aanbod verkleint en het probleem vergroot. Hoe realistisch en uitvoerbaar zijn de voorgestelde maatregelen?
- Wijst op het bredere en goed functionerende meldpunt in Utrecht, los van studentenorganisaties. Het is goed om te kijken naar de aanpak in andere steden.

Mw. Kuik (CDA):

- Wil goed kijken welke instrumenten de gemeente in kan zetten om misstanden aan te pakken.
- Is benieuwd hoe de SP het meldpunt voor zich ziet. 'Huisjesmelkers' past niet goed in de titel.
- Ziet graag onderzocht of het intrekken van vergunningen en het niet opnieuw verstrekken van vergunningen mogelijk is bij misdragingen. De gemeente draagt een bepaalde verantwoordelijkheid.
- Wijst erop dat studenten in de rechtbank minder geld en een minder lange adem hebben dan verhuurders.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Looft de aandacht voor het probleem. Er zijn helaas meer voorbeelden van intimidatie.
- Ziet graag zo veel mogelijk instrumenten onderzocht en ingezet om studenten op een goede manier te huisvesten, zonder intimidatie.
- Maakte zelf mee dat haar dochter bedreigd werd toen ze een huurverhoging aankaarte.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Dankt de SP en Sikkom voor het agenderen van de excessen., al zijn veel studenten wel tevreden.
- Wil pragmatisch kijken wat de gemeente eraan kan doen, maar vraagt zich wel af of sommige rigide voorstellen wel doeltreffend zijn. Dossiervorming is een lang proces.
- Kan zich voorstellen dat een meldpunt met een neutralere naam een aardig begin is.
- Vraagt of de gemeente wat kan doen aan ontduiking van de liberalisatiegrens van 710 euro doordat een huis als geheel verhuurd wordt. Wil het college hiertegen lobbyen in Den Haag?

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Deelt de zorgen van de SP.
- Heeft bedenkingen bij een nieuw meldpunt en wijst op het huurteam van de GSb, die vijftien mails per maand krijgt over verschillende zaken, en het meldpunt bemiddelingskosten. Het huurteam werkt: gesprekken met verhuurders zijn steeds succesvoller en er is geregeld contact met de gemeente.
- Lijkt het goed om in kaart te brengen welke huurbazen voor de meeste problemen zorgen en dan te kijken wat de gemeente verder zou kunnen doen.
- Is bezorgd over de stijgende huurprijzen, met name voor internationale studenten.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Ziet dat omwonenden veel last hebben van creatief omgaan met de 15%-norm.
- Vindt het voorstel matig onderbouwd en laat: de SP zat eerder in het college en particuliere verhuurders hebben al langer een grotere positie dan elders.
- Vindt meldpunten in Utrecht en Amsterdam aansprekender.
- Is voor ruimte voor StadJers om optoppingen en illegale verhuur te melden.
- Is voor het aanpakken van verhuurders die zich misdragen en is benieuwd naar de mogelijkheden.
- Vindt dwangsommen te ver gaan.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Vindt het beneden peil dat slecht beheer de veiligheid in gevaar brengt en dat vergunningen behouden en uitgebreid kunnen worden. Het agenderen is goed.

- Is voor een objectief, goed geregeld meldpunt.
- Steunt het intrekken van vergunningen, zonder dat dit ten koste gaat van de beschikbare huurwoningen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Complimenteert de SP met het agenderen van de problematiek.
- Ziet dat veelal internationale studenten te veel betalen en dat intimidatie voorkomt dat huurders hun recht gaan halen. Hij wil alles binnen de mogelijkheden doen om misstanden te voorkomen.
- Betreurt het dat misstanden geen incidenten zijn, maar te vaak voorkomen.
- Beaamt dat crimineel gedrag bij de politie thuishoort. Wel is het handig dat de gemeente het weet.
- Stelt dat de gemeente en de huurcommissie helaas niet altijd wat kunnen doen.
- Merkt op dat te hoge huurprijzen en slecht onderhoud ook zonder vergunning voor kunnen komen. Het is de vraag of het intrekken of niet verstrekken van vergunningen het geëigende instrument is.
- Ziet vooral in Amsterdam dat panden als geheel verhuurd worden tegen te hoge prijzen. De regels belonen helaas slecht gedrag.
- Vult aan dat normaal te veel betaalde huur moet worden teruggestort; meer straffen zijn er niet. Dit maakt dat kwaadwillende verhuurders het altijd kunnen proberen.
- Bestrijdt het dat gemeentelijk beleid een oorzaak is. De gemeente zet met Bouwjong! vol in op nieuw- en verbouw van kwalitatief goede kamers, om de markt gezonder te maken en meer keus te bieden.
- Kan zich niet voorstellen dat het schrappen van de 15%-norm het probleem zou verkleinen.
- Ziet meer mogelijkheden op het gebied van voorlichting over rechten en voorbeelden, in samenwerking met studentenorganisaties. De samenwerking loopt al.
- Wil met het plan van aanpak bij de Woonvisie de kwaliteit en betaalbaarheid verder verbeteren. Daar hoort bij het fout gedrag van verhuurders voorkomen en aanpakken wanneer mogelijk.
- Levert het plan van aanpak in mei of juni en voorziet de voorstellen dan van een definitief oordeel.
- Ging eerder schriftelijk al in op de bestuurlijke boete en beheerovername. De wetgeving richt zich op overbewoning, niet zozeer op hoge huurprijzen. Het meldpunt bemiddelingskosten is er wel.
- Kan overwegen om criteria in de omgevingstoets en de bouwvergunning op te nemen om het niet verlenen van nieuwe vergunningen mogelijk te maken, maar is niet optimistisch over de juridische houdbaarheid.
- Ziet wel mogelijkheden in de ketenaanpak, waarbij bouw- en veiligheidstoezicht samenwerken. De burgemeester is nadrukkelijk betrokken bij het plan van aanpak.
- Waarschuwt dat een gemeentelijk meldpunt verwachtingen kan scheppen over oplossingen. De achterkant moet goed georganiseerd zijn.
- Antwoordt dat bij anoniem bellen ook niet geholpen kan worden bij een specifieke situatie.
- Leert al veel van andere gemeenten. In Utrecht en Amsterdam zijn de problemen erger.

Mw. Van Duin (SP):

- Agendeert het onderwerp, omdat veel jongeren te veel huur betalen, in slecht onderhouden panden wonen of worden geïntimideerd. In dat geval is er sprake van huisjesmelkers.
- Merkt op dat huisbazen op de oude voet verder gaan en niet leren van kritiek van de huurcommissie of negatieve pers. De gemeente moet hen niet belonen met nieuwe vergunningen.
- Ziet een meldpunt als goede eerste stap om dossieropbouw te realiseren, cruciaal om tot maatregelen over te kunnen gaan. Dat kan via de GSB, als gegevens maar worden opgeslagen.
- Wil met goede communicatie verkeerde verwachtingen van een meldpunt voorkomen.
- Wijst erop dat de gemeente vergunningen van horecaondernemers bij misstanden ook in kan trekken. Beheerovername door corporaties zorgt ervoor dat jongeren niet hoeven te verhuizen.
- Vindt dat de gemeente als vergunningverlener verantwoordelijkheid draagt. Huurders zitten in een kwetsbare afhankelijkheidsrelatie.
- Is benieuwd naar mogelijkheden om misstanden in niet-vergunde situaties aan te pakken.
- Wil ook initiatieven ontwikkelen voor kortlopende contracten van internationale studenten, die niet naar de huurcommissie kunnen stappen.
- Begrijpt niet waarom het voorstel matig onderbouwd zou zijn en onderzocht uitgebreid alle uitspraken van de huurcommissie van de afgelopen vijf jaar.
- Besloot in het college mee tot de 15%-norm en vindt het tijd voor aanvullende maatregelen.
- Denkt dat voorlichting het probleem niet oplost, maar prima preventief kan werken.

- Ziet het plan van aanpak met belangstelling tegemoet.
- Zal in de fractie bespreken of en hoe het onderwerp geagendeerd wordt in de raad.

B.3. Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum (raadsvoorstel 18 maart 2016)

De voorzitter:

- Meldt dat de accountant uiterlijk 18 april het verslag levert ter bespreking in de raad.

Wethouder De Rook:

- Legt uit dat deze grondexploitatie niet rond de jaarwisseling, maar separaat wordt behandeld. Het accountantsverslag is vanwege die timing nog niet gereed; dat ligt niet aan de inhoud.

Dhr. Sijbolts (Stadspartij):

- Luidde in 2013 al de noodklok over het uitblijven van de invulling van de Oostwand. In het najaar van 2014 was er goede hoop op brede functies. Inmiddels is die hoop vervlogen.
- Is met de stad het wachten zat. Groningen heeft recht op een waardig centrum. Het moet niet bij woorden blijven dat gesprekken serieus en kansrijk zijn; het is tijd voor daden.
- Leest dat medio 2016 bij het gereedkomen van de parkeergarage pas bekend is of technische verstoringen zich echt niet voordoen. Wie betaalt eventuele kosten en zitten die in de exploitatie?

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vindt het mooi dat na een korte stop de bouw is hervat.
- Krijgt graag een beeld van de deal met BAM. Zit de gemeente ruim in het vel of juist niet?
- Is blij met de excellente invulling met Fabiano; dat stemt optimistisch.
- Vraagt wat het college doet om de Oostwand verder passend in te vullen.
- Is benieuwd of het college bij andere steden heeft geïnformeerd naar ervaringen met subsidierisico's.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Vindt het lastig om te bepalen of de deal met de NAM goed of slecht is.
- Is blij met de hoge en terechte mate van risicobeheersing.
- Vindt de komst van Fabiano en het Stripmuseum goede zetten.
- Hoort dat in de retail vraag is naar grote oppervlakten. Waar blijft de interesse? Is er een strijdplan?
- Vindt het Forum goed passen in de toenemende nadruk op beleving en recreatie boven winkelen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Is blij met de NAM-deal, waardoor aardbevingbestendig gebouwd kan gaan worden.
- Stemt in met het aanvullend krediet voor het Stripmuseum.
- Vindt het positief dat het resultaat van de aanpassingen in de exploitatie nul is.

Dhr. Dijk (SP):

- Stelt de hamvraag of de gemeentelijke bijdrage stijgt met 229.500 euro voor aanpassingen ten behoeve van het Stripmuseum.
- Deelt de zorgen van de Stadspartij over de invulling van de Oostwand. De grillige situatie rond ketens als Perry, Bijenkorf en V&D maken het niet rooskleuriger.
- Complimenteert het college met het betitelen van de kabelbaan als onnodig, onwenselijk en kansloos. Het onderzoek heeft nodeloos lang geduurd.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Zou het funest vinden wanneer de Oostwand (deels) leegstaat bij opening van het Forum in 2019.
- Kan zich voorstellen dat potentiële huurders de knoop pas doorhakken als realisatie nadert. Wordt er pas gebouwd na een contract of andersom?
- Leest dat de investeringen voor het Stripmuseum via de huur terug worden verdiend, maar de huuropbrengst blijft 21 miljoen euro. Is het niet mogelijk om ruimte te vinden in het totale krediet van 253 miljoen euro? Kan het museum de huur wel dragen?

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit zich aan bij het CDA wat betreft de invulling van de Oostwand en de investering voor het museum. Is de verwachting van extra inkomsten reëel of gaat de stad extra bijdragen?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is blij dat de bouw hervat is.
- Ziet dat het college eerlijk is over alle risico's en maximaal probeert te sturen.
- Vraagt wanneer er duidelijkheid komt over de EFRO-subsidie, die een behoorlijk gat kan slaan.
- Wil dat de Oostwand een succes wordt en hoort iets te lang dezelfde teksten. De leegstand van

winkelpanden en het elkaar aankijken door marktpartijen maakt het zorgelijk.

- Kan voor het overige instemmen met de nieuwe grondexploitatie.

Dhr. Benjamins (D66):

- Stemt in met de grondexploitatie, die in jaren niet zo weinig spannend is geweest.
- Is overtuigd van het Stripmuseum, maar benieuwd naar de vragen.
- Kan zich vanwege de crisis en de vertraagde bouw voorstellen dat marktpartijen aarzelen om naar buiten te treden met hun plannen. De urgentie is hoog.
- Vindt verlenging van het informatiecentrum op de Grote Markt logisch.
- Noemt het verstandig om geld naar de reserve te brengen.
- Complimenteert het college met de lumpsumdeal.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Betreurt het dat aardbevingbestendig bouwen niet eerder was voorzien en vertraging opleverde.
- Verbaast zich over de borstklopperij van het college wat betreft de boekhouding. Het is niet meer dan normaal en juist hier noodzakelijk dat deze op orde is.
- Vraagt zich af hoeveel extra kosten erbij blijven komen, ook al wordt het budgetneutraal verwerkt.
- Betwijfelt of het raadzaam is aan een dergelijk complex risicovol project nog meer deelprojecten toe te voegen.

Mw. Woldhuis (fractie Woldhuis):

- Sluit zich grotendeels aan bij de bijdrage van het CDA.
- Vindt een huuropbrengst van het Stripmuseum à 6000 euro op een investering van 240.000 euro laag en het aandeel bezoekers van 40.000 op 1,5 miljoen bezoekers ook. De huur dekt amper de rente- en kapitaallasten; aflossing lijkt niet mogelijk.
- Is bezorgd over de stilte rond de Oostwand in deze grillige tijden. Is er een plan B?

Wethouder De Rook:

- Verwees bij de bespreking van de NAM-deal naar deze actualisatie, waarbij alles is doorgerekend en verwerkt. Het contract met BAM is er ook.
- Concludeert uit alle openbare en vertrouwelijke stukken dat de NAM-deal de grondexploitatie heeft versterkt met een extra reservering. Het gemeentelijk weerstandsvermogen verbetert en het vertrouwen in het project is gegroeid.
- Sluit graag het EFRO-dossier, maar is afhankelijk van het onderzoek en de uitspraak van de Europese Commissie. Het college heeft de urgentie meermaals duidelijk gemaakt en alle informatie aangeleverd. Signalen zijn niet eensluidend. Tot de uitspraak er is, blijft de risicopost.
- Kwam overeen met de provincie om de termijnen van de REP-subsidie te verleggen.
- Licht toe dat het verantwoordingsrisico om 35 miljoen euro subsidiabele kosten toe te kunnen schrijven, kleiner is geworden door de NAM-deal van 68 miljoen euro.
- Kan ook dit risico pas afschrijven wanneer het geld op de rekening staat.
- Legt uit dat het Stripmuseum al meer dan een jaar deel uitmaakt van het plan, maar door de vertraging vanwege aardbevingbestendig bouwen nu pas in de grondexploitatie verwerkt is.
- Bestrijdt dat de gemeente extra bijdraagt. Het Forum betaalt het voorschot via de huur terug, net zoals Vindicat dat deed met de extra kelder. Het is budgetneutraal.
- Legt het voor aan de raad, omdat dit los van de dekking voor elke uitgegeven euro gebeurt.
- Verwijst naar besluitpunt M, waaruit blijkt dat de bijdrage uit de Forumexploitatie voor het Stripmuseum 0,23 miljoen euro bedraagt. Dit zijn inkomsten voor de gemeente. De discussie over de exploitatie van het Forum volgt later.
- Heeft geen aanleiding om te veronderstellen dat deze raming van het Forum niet realistisch zou zijn.
- Merkt op dat een aantal risico's voor BAM geldt, niet voor de gemeente. De risicoparagraaf benoemt risico's en reserveert waar nodig.
- Antwoordt dat BAM en de gemeente beiden tevreden zijn over de deal, die een positieve invloed heeft op de grondexploitatie.
- Wijst erop dat de oplevering is verschoven van 2017 naar 2019, waardoor de Oostwand zich feitelijk in de situatie bevindt van 2014: drie jaar voor oplevering. De voortgang is verder dan ooit.
- Vult aan dat drie jaar een lange periode is in de vastgoedwereld.
- Zal nooit in het openbaar aangeven met welke partijen gepraat wordt of hoe ver het daarmee staat, vanwege de gevoeligheid.
- Biedt aan om in beslotenheid kort de stand van zaken toe te lichten na de openbare vergadering.

- Verkiest een goede deal met een geschikte partij boven een snelle deal met welke partij dan ook.
- Verwijst naar de commissie Beheer en Verkeer van mei voor de discussie over de kabelbaan.

Het raadsvoorstel wordt als conform- of discussiestuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016, in afwachting van het accountantsverslag.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.20 uur.