

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 februari 2013
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 19.25 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M. Wilschut (Partij voor de Dieren) *t.v.v. K. de Wrede*, de heren B. Baldew (PvdA) *tot B2*, J.D. Hukema (PvdA), R.O. Martens (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), W. Maat (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), P.S. de Rook (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

Afwezig m.k.: de dames L.I. van der Vegt (GroenLinks) en K. de Wrede (Partij voor de Dieren)

Insprekers: mevrouw Alons (namens Platform Huisvesting Student en Stad), de heren Beeres (namens coöperatieve vereniging van eigenaren De Paddepoel), Peterson (Stichting tot behoud van de Briljantstraat en omgeving) en Zijlstra (op persoonlijke titel)

Verder aanwezig: de heer Kleine (directeur Bureau Meerstad)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen welkom,
- Meldt dat de heer Maat de komende tijd de heer Offerman zal vervangen.
- Stelt voor het bestemmingsplan Binnenstad-Oost voor juni op de LTA te plaatsen. Vanwege de tram trok het college dit bestemmingsplan eerder terug.
- Verzoekt 11 juni 2013 voorlopig vrij te houden voor een eventuele extra commissievergadering vanwege de vele bestemmingsplannen.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Vraagt waarom dit niet opgelost wordt met voorbereidingsbesluiten.

Wethouder Van der Schaaf:

- Verklaart het grote aantal door de plicht tot tijdig actualiseren en neemt liever meer vergadertijd.
- Stelt voor een bijeenkomst te organiseren om input te verzamelen voor het bredere onderzoek naar het functioneren van wijkteams tegen de achtergrond van teruglopende budgetten en de nadruk op wijkgericht werken. Een gesprek met de onderzoeker is ook mogelijk.
- Meldt dat na onderzoek blijkt dat de verankering van de Groenling niet voldoet aan de bouwvergunning. De weg blijft twee tot drie weken afgesloten om extra ankers te plaatsen.
- Zegt op korte termijn een brief toe over de definitieve afwikkeling van het plan-Kooi aan de Oosterhamrikkade. Het overleg met de buurt is vrij intensief. Het plan is haalbaar en past binnen het bestemmingsplan.
- Verwacht in mei een concept-nota over Wonen op het water te presenteren na discussie met het Woonschepencomité Groningen. Het nieuwe college deed enkele aanpassingen over nog niet uitgewerkte punten. De aangepaste concept-nota ligt nu ter visie bij het comité.

Dhr. Hukema (PvdA):

- Roept op bewoners rond de Groenling een gemeentelijke brief te sturen, omdat de communicatie vanuit Lefier summier was.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat de communicatie in samenwerking met de gemeente gebeurde, maar zal kijken of aanvullende informatie richting de bewoners nodig is.

A.2. Vaststelling agenda

Dhr. Martens (PvdA):

- Stelt voor alle onderwerpen over jongerenhuisvesting bij B3 te bespreken.

De voorzitter:

- Peilt de commissie en besluit agendapunten B2 en B3 geheel samen te voegen.

De agenda wordt conform deze wijziging vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Vaststelling Bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 (raadsvoorstel 13 december 2012)

Dhr. Beeres (inspreker namens coöperatieve vereniging van eigenaren De Paddepoel):

- Verzoekt de raad het voorliggende plan in te trekken en te wijzigen opdat er geen concurrentie voor winkelcentrum Paddepoel meer in voorkomt.
- Gaat akkoord met de bestemmingen jongerenhuisvesting en kantoren, maar verzet zich tegen 'zakelijke dienstverlening'. Afwijkingsbevoegdheden maken straathandel mogelijk. Uitzendbureaus, banken, verzekeringskantoren of makelaars zullen rechtstreeks met het winkelcentrum concurreren.
- Wijst erop dat het winkelcentrum juist alle zeilen bijzet om de crisis te doorstaan en om een ambitieus moderniseringsplan door te voeren.
- Noemt als bijkomend nadeel dat investeerders zich terughoudender opstellen, eerst al door het afblazen van de tram en helemaal als deze concurrentie werkelijkheid wordt.
- Kreeg na lang delibereren een brief dat er gelukkig geen supermarkt gaat komen.

Dhr. Zijlstra (inspreker op persoonlijke titel):

- Is als eigenaar van Intertoys in winkelcentrum Paddepoel bezorgd dat er detailhandel in de omgeving komt.
- Doet met collega-ondernemers in tijden van teruglopende omzetten juist grootschalige investeringen in het winkelcentrum om het te moderniseren en met zesduizend vierkante meter uit te breiden.

Dhr. Martens (PvdA):

- Vraagt de wethouder in te gaan op de eventuele concurrentie en schade voor het winkelcentrum.

Wethouder Van der Schaaf:

- Heeft geenszins de bedoeling het mooie winkelcentrum te schaden met deze ontwikkeling.
- Antwoordt dat detailhandel in de omgeving niet mogelijk is, het gaat om kantoorfuncties.
- Wijst erop dat het een wijzigingsbevoegdheid van het college betreft.
- Stelt voor om, wanneer die wijzigingsbevoegdheid aan de orde komt, eerst in gesprek te gaan met de vereniging van eigenaren en de raad of ontwikkelingen wel of niet toegestaan moeten worden.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 27 februari 2013.

A.4.b. Vaststelling bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg (raadsvoorstel 17 januari 2013)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 27 februari 2013.

A.5. Rondvraag

Dhr. De Rook (D66):

- Informeert naar de voortgang van wijkperspectieven, die er voor elke wijk zouden komen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zegt een lijstje toe met de voortgang. Sommige wijkperspectieven van zuidelijke wijken hangen samen met de ontwikkeling van de Zuidelijke Ringweg.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Grondexploitatie Meerstad 2012 (raadsvoorstel 23 januari 2013)

Dhr. Baldew (PvdA):

- Informeert welke maatregelen naast startersleningen in beeld zijn om de verkoop te stimuleren.
- Verzoekt het college dit voorjaar de mogelijkheden van duokoop in combinatie met startersleningen

te onderzoeken.

- Wil dit voorjaar geïnformeerd worden over de voortgang van de moties over plandeel Noord en over alternatieve financieringsmogelijkheden voor de grex, ook vanwege de liquiditeit bij banken.
- Verbaast zich erover dat ondanks de recessierapportage de gemeente het tekort niet aan zag komen. De accountant moest zelf initiatief nemen om het tekort boven water te krijgen.
- Pleit voor een rekenkameronderzoek naar het functioneren van de eigen waakhond in de vorm van concerncontrol en informatiestromen van de dienst RO/EZ, gezien de opeenstapeling van overschrijdingen (O2G2, Europapark, parkeergarage, Meerstad).
- Vraagt zich af of er voldoende elan is binnen het project om het in moeilijke economische omstandigheden te trekken.
- Wil weten of het college slimme investeringen in beeld heeft om de verliezen achteraf te beperken en wellicht zelfs te komen tot een nulscenario.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt het zuur weer een noodvoorziening te moeten treffen.
- Steunt meer aandacht voor het segment tot 250.000 euro om het aanbod gevarieerder te maken.
- Pleit voor een groter aandeel dan 10% van gewilde sociale huisvesting, maar begrijpt dat de kabinetsplannen de corporaties belemmeren.
- Begrijpt de maatregelen van de vervroegde vaarverbinding en het bomenplan om Meerstad aantrekkelijker te maken.
- Vindt de marketingplannen er goed uitzien.
- Vraagt of het de laatste keer is dat de gemeente moet afboeken.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Denkt dat Meerstad een prachtige wijk wordt. De bouw is verstandig omdat er behoefte is aan dergelijke huizen die met Leek kunnen concurreren, ook al zit de conjunctuur nu tegen.
- Herinnert zich dat met de vorige noodvoorziening alles afgedekt zou zijn voor de komende jaren en wil weten waarom die informatie zo snel verouderde. Een rekenkameronderzoek is op zijn plaats.
- Steunt maatregelen om Meerstad aantrekkelijk te maken, zoals reclame, de vaarverbinding en de plant van bomen. Bewoners zullen dan vanzelf komen.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Verwacht nadere toelichting bij de vraag waarom de grex ondanks de eerdere noodvoorziening toch niet toekomstbestendig tot en met 2014 bleek. Twee maanden geleden dacht het college nog met een technische wijziging van de grex te kunnen volstaan.
- Kan het college niet de verscherping van de crisis aanrekenen, maar is nog niet overtuigd dat het een wijs besluit is wel of niet 25 miljoen euro in de grex te steken.
- Stelt zich hypothetisch voor een deel van de 25 miljoen euro anders te labelen en eerder slim te investeren in creatieve oplossingen zoals startersleningen en erfpachtconstructies, waardoor de verliezen lager uitvallen.
- Complimenteert de plannen voor bomenplant en meer starterswoningen.

Dhr. Blom (VVD):

- Vindt de verdampende waarde extra zuur nu de stad alle risico's draagt.
- Stelt dat het nu afwaarderen de schade beperkt en grotere risico's voorkomt, omdat de gemeente er al zo ver in zit.
- Pleit om alles te doen om de markt te bedienen en daarbij niets uit te sluiten. De vaarverbinding, Sontbrug, water- en flexwoningen zijn goede voorbeelden.
- Vraagt of net als in 2011 het risicoprofiel van de grex hoog blijft.
- Is benieuwd of meer bewoning in Meerstad ook meer verkoop aantrekt.
- Informeert of met Blauwestad hun strategie van prijsverlaging is besproken. Werkt dat?
- Stelt voor naast de pilot welstandsvrij bouwen na te denken over een pilot 'bouwbesluitvrij' bouwen om overbodige belemmerende regels weg te nemen.
- Wil weten of het college bij deze werkwijze rekening houdt met de negatieve beeldvorming van opnieuw afwaarderen. Kan dat anders en hoe?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Komt vaak het misverstand tegen dat mensen denken dat Meerstad Blauwestad is.

- Ziet het als een opgave te laten zien dat er goede nieuwe plannen zijn, een school en al veel tevreden bewoners.
- Redeneerde vorig jaar dat 40 miljoen euro afwaarderen beter was dan een totaalverlies van 200 miljoen euro. Als afwaarderingen blijven komen, verandert die afweging wellicht.
- Wil ook weten waarom deze nieuwe afwaardering niet eerder voorzien was.
- Wil een verantwoord evenwichtig besluit nemen voor de stad. Waarom is het nodig voor de toekomst verlies te nemen? Bij iederz of onderwijshuisvesting gebeurt dat niet. En waarom is het bedrag 25 miljoen euro en niet meer of minder?
- Sluit aan bij GroenLinks wat betreft creatieve investeringen om het verlies te beperken.

Dhr. De Rook (D66):

- Blijft achter de ambitie staan Meerstad tot een succesvol project te maken, maar ziet de aard van ontwikkelingen veranderen naar minder grootschalig en met minder geleend geld.
- Constateert behoefte aan het kwalitatief hoogwaardige project. Faseren moet in kwantiteit en niet in kwaliteit. Daarom is het verstandig bomen te planten, de vaarverbinding vervroegd aan te leggen en vraaggericht te ontwikkelen.
- Herinnert eraan dat de voorziening van 40 miljoen euro vorig jaar bedoeld was om het project meerdere jaren rust te geven. Hoe verklaart het college de huidige 25 miljoen euro?
- Begrijpt dat het lastig is, maar wil alles op alles zetten de risico's dit jaar wel te beheersen.
- Is voor het kijken naar meer mogelijkheden om in te spelen op de vraag van de lastige woningmarkt. Te denken valt aan marketing, duokoop, startersleningen, erfpacht en een gevarieerd aanbod.
- Hamert erop dat verliezen met de kennis van nu genomen moeten worden. Een jaarlijkse herziening is verstandig, omdat het geen exacte wetenschap is en omstandigheden veranderen.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Noemt de nieuwe noodvoorziening niet goed voor het vertrouwen in Meerstad en in de capaciteiten om de toekomst in te schatten.
- Krijgt graag meer toelichting op de gehanteerde cijfers, die in het verleden weinig goeds brachten.
- Is niet zo somber dat de woningmarkt nooit meer aan zal trekken en staat achter het project. Stoppen is geen oplossing, blijven vermarkten en investeren in aantrekkelijkheid wel.

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Wil weten waarom het niet goed is ingeschat en sluit aan bij de twijfels over het exacte bedrag.
- Vraagt of het afstoten van het risicovolle bedrijventerrein overwogen is.
- Is benieuwd of er al meer zicht is op de mogelijkheden van tijdelijke natuur.
- Steunt het aantrekkelijker maken door bomenplant, starterswoningen en de vaarverbinding.
- Informeert of er nieuws is over de ecologische verbinding, waar veel oppervlakte in werd geschrapt.
- Vraagt of de marketing aantoonbaar meer interesse op heeft geleverd.
- Ziet nog geen reden om opgelucht adem te halen gezien het hoge risicoprofiel.

Mw. Kuik (CDA):

- Vindt het af moeten boeken van 25 miljoen euro frustrerend. De keuzes tienduizenden euro's op internationaliseringsbeleid te bezuinigen waren vanmiddag pijnlijk, maar nu is er niet eens een keus.
- Wilde vorig jaar meer afboeken conform het advies van de Rebel Group. Nu blijkt het alsnog nodig.
- Begrijpt dat voorspellen geen exacte wetenschap is, maar wil wel voor zoveel mogelijk grip zorgen.
- Noemt het wensdenken te veronderstellen dat deze voorziening te hoog is. In tijden van recessie kan het ook slechter uitpakken en dan schuif je de rekening door naar de toekomst.
- Onderschrijft het belang te blijven investeren in verbindingen en groei. Transformatiewoningen, starterswoningen en startersleningen kunnen helpen bij de verkoopstrategie.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vindt het ook pijnlijk 25 miljoen euro af te moeten boeken, zeker in het licht van veel kleinere bezuinigingen zoals op internationaliseringsbeleid.
- Denkt dat het per saldo op hetzelfde neerkomt wanneer vorig jaar meer afgeboekt was en nu minder.
- Stelt dat vorig jaar een goed besluit is genomen, maar dat niet de verwachting gewekt had mogen worden dat de afboeking voor een aantal jaren voldoende zou zijn. Dergelijke zekerheden zijn in deze tijd niet te bieden. Daarom is jaarlijkse bijstelling van de grondexploitaties verstandig beleid.
- Bekijkt met wethouder Van Keulen en ambtenaren tweewekelijks alle grondexploitaties in

samenhang om risico's en ontwikkelingen sneller in kaart te brengen.

- Betreft de raad dit jaar ook eerder bij de grondexploitaties en zegt toe regelmatig updates over de vorderingen te zullen geven.
- Concludeerde dat herstel van de woningmarkt twee tot drie jaar later én langzamer op zal treden. Samen met de in regioverband vastgestelde meerjarige prognoses leidde dat tot dit ingroeimodel.
- Sluit niet uit dat Meerstad zich positiever zal ontwikkelen, maar denkt met de 25 miljoen euro een zo goed mogelijk en realistisch evenwicht gekozen te hebben tussen te veel en te weinig afboeken.
- Meldt dat naast de zekere afboeking van 25 miljoen euro ook een deel van het weerstandsvermogen is gelabeld voor Meerstad. Wat GroenLinks hypothetisch stelt, gebeurt dus deels al.
- Vindt duokoop een interessante ontwikkeling en wil dit met startersleningen en andere constructies meenemen in het maatregelenpakket in het aanvalsplan woningbouw.
- Doet zijn best rond de zomer te rapporteren over plandeel Noord en financieringsconstructies, al is de termijn in de motie eind 2013.
- Antwoordt dat het risicoprofiel door de afboeking verlaagt, maar nog steeds een van de hoogste van de gemeente is. Dat komt door de grote hoeveelheid grond en de onzekere woningmarkt.
- Wijst erop dat afstoten van bedrijventerreinen juist meer afboeken noodzakelijk maakt door het mislopen van toekomstige opbrengsten en ziet hiervoor geen aanleiding.
- Beamt dat de bewoners van Meerstad tevreden zijn over de kwaliteit van hun woonomgeving en optimistisch over de toekomst. Blijven investeren in voorzieningen, marketing en startersleningen is van belang.
- Meldt dat ongeveer een kwart van de vaarverbinding middels een provinciale subsidie wordt gefinancierd.
- Ontvangt corporaties die meer willen investeren in Meerstad dan 10% sociale woningbouw met open armen, maar betwijfelt of ze dat financieel kunnen en willen.
- Is ervan overtuigd dat de grondprijzen geen belemmering vormen. Verlaging is slecht voor het imago en de grondexploitatie, zonder dat het meer ontwikkelingen oplevert.
- Betwijfelt of bouwbesluitvrij bouwen toegestaan is en wacht eerst de pilot welstandsvrij bouwen af.

Dhr. Kleine (directeur Bureau Meerstad):

- Kreeg goedkeuring van het Rijk om tijdelijke natuur te laten groeien en wil dit graag, maar er zijn vele juridische, complicerende regels. Het is niet uitgesloten dat het ontstaan van natuurwaarden toekomstige ontwikkelingen op slot zet.
- Antwoordt dat de provincie de ecologische hoofdstructuur uitbreidt, onder meer met landelijke financiering.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 27 februari 2013.

**B.2. Meerjarenprogramma Structuurvisie wonen 2013 (raadsvoorstel 17 januari 2013);
Informatie m.b.t. ontwikkelingen Bouwjong (collegebrief 21-11-2012);
Quickscan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein (collegebrief 13 december 2012)**

+

**B.3. Jongerenhuisvesting
Woningsplitsingen, bouwbesluit 2012 en 15% norm (collegebrief 22 januari 2013)
Brief buurtvereniging Herepoort e.a. van 12 oktober 2012
Inspraakreactie van Platform Huisvesting Student en Stadje (PHSS) van 6 november 2012
Informeren over splitsingen in appartementen (collegebrief 5 oktober 2012)**

Mw. Alons (inspreker namens Platform Huisvesting Student en Stadje):

- Roept op Den Haag te laten zien welke consequenties de maatregel heeft om de huur te maximeren op 4,5 van de WOZ. Grootschalige huisvesting voor studenten is dan onrendabel en de druk op de particuliere kamerverhuur zal toenemen, met meer druk op en overlast in de wijken als gevolg.
- Verzoekt de gemeente hangende het onderzoek naar het tegengaan van splitsingen geen vergunningen te verstrekken.

Dhr. Peterson (inspreker namens Stichting tot behoud van de Briljantstraat en omgeving):

- Is teleurgesteld in de gemeente over het verlenen van splitsingsvergunningen.
- Zal doorgaan met het indienen van bezwaren tegen splitsingen.
- Roept op voor de zomer al de 15%-norm op slot te zetten om het opkopen en ombouwen van huizen

te voorkomen.

- Zag Vinkhuizen de afgelopen jaren achteruitgaan, vooral door de toename van studenten in eengezinswoningen. Er is overlast van geluid, fietsen, auto's en niet-onderhouden tuinen.
- Stelt dat de waarde van huizen in Vinkhuizen veel sterker is gedaald dan in de rest van de stad en is voornemens verzoeken voor planschade in te gaan dienen.
- Constateert regelmatig dat huizen die in de vergunning twee of drie kamers zouden krijgen, in de praktijk worden omgebouwd tot vijf kamers. Dit is in strijd met de vergunning en de 15%-norm.
- Stelt de raad aansprakelijk voor de problemen en waardedalingen en hoopt dat de raad zijn verantwoordelijkheid neemt.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Stelt dat het Suiker Unieterrein een prachtige campus kan worden. Het ligt niet ver van de stad en er zijn riolering en elektriciteit. Met sportvoorzieningen en een strandje zullen studenten er graag wonen en wordt de leefbaarheid van oudere Stadjs minder verstoord.
- Wijst erop dat de route van het Suiker Unieterrein naar de binnenstad bij de kandidaatstelling voor de Floriade juist als aantrekkelijk werd geprezen.
- Stelt dat bestuurders aan het Zuiderdiep en van corporaties de stad niet willen geven wat ze verlangt en hun eigen ideeën over leefbaarheid doordrukken.
- Verwacht bij de verkiezingen dat Groningers laten zien hoe zij denken over studentenhuisvesting in de oude wijken. De verpaupering door te veel slecht onderhouden studentenhuisen moet stoppen.

Dhr. Hukema (PvdA):

- Wil ondanks de crisis en de nadelige kabinetsplannen doorgaan met de uitgezette lijn, al zal bijstelling van doelen onvermijdelijk zijn. In hoeverre is hier al zicht op?
- Vraagt aan welke partijen het college denkt bij het uitbreiden van samenwerking.
- Hoopt in het aanvalsplan ook te lezen over aandacht voor ouderen en afronding van de wijkvernieuwing in Selwerd, waar het vertrouwen van bewoners hersteld moet worden.
- Denkt dat het college creatief genoeg is tegemoet te komen aan de behoorlijke opgave.

Dhr. Martens (PvdA):

- Vindt het de plicht van het stadsbestuur de komende twee maanden maatregelen te treffen om de leefbaarheid in wijken te bewaken. Jongerenhuisvesting heeft niet goed uitpakkt.
- Denkt dat de 15%-norm strenger moet door splitsingen tegen te gaan met aanvullende eisen en een aantal corporatiewoningen ook mee te tellen. Soms woont er meer dan 50% studenten in een straat.
- Ziet als enige oplossing om zoveel mogelijk te bouwen.
- Kan zich een time-out voorstellen in straten waar de leefbaarheid te veel wordt aangetast. De 15%-norm is niet heilig, leefbaarheid wel.
- Bepleit elke straat die dat wil van fietsenklemmen te voorzien en hiervoor middelen vrij te maken.
- Vraagt de wethouder te proberen een herenakkoord te sluiten met particuliere huisbazen.
- Werkt met D66 aan een initiatiefvoorstel over een keurmerk voor studentenhuisen.

Dhr. Dijk (SP):

- Is blij met de raadsbreed aangenomen motie die het kabinet oproept zijn plannen te herzien vanwege de desastreuze gevolgen voor jongerenhuisvesting en sociale huisvesting. Huurders gaan dat merken door gebrek aan woningen en hogere huren.
- Begint landelijk een campagne tegen de kabinetsmaatregelen en roept lokale fracties op zich daarbij aan te sluiten.
- Steunt het vasthouden aan gestelde doelen van afspraken met corporaties om woningen ook voor lage inkomens bereikbaar te houden, meer gezinswoningen te bouwen en wijken in balans te houden.
- Is verheugd te lezen dat het energiezuiniger maken van corporatiewoningen op schema ligt.
- Wil beter kijken naar mogelijkheden om gezinswoningen ook daadwerkelijk aan gezinnen toe te wijzen.
- Pleit ervoor ouderen te verleiden naar voor henzelf praktischer woningen te verhuizen, bijvoorbeeld via een verhuisvergoeding.
- Vraagt het college beter te kijken naar leegstaande kantoorpanden, daar valt nog veel te winnen.
- Sluit aan bij de PvdA wat betreft handhaving van de 15%-norm.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Verwijt de Stadspartij mensen een rad voor ogen te draaien met een campus. Er zijn geen financiers voor, al helemaal niet voor strandjes en sportvoorzieningen, zo bleek ook in Maastricht.
- Wijst erop dat partijen bij de verkiezingen in 2010 dezelfde standpunten innamen als nu wat betreft studentenhuisvesting. De Stadspartij moet niet doen alsof ze een meerderheid vertegenwoordigt.
- Begrijpt niet hoe de PvdA strengere handhaving van de 15%-norm rijmt met meer bouwen.
- Vindt de 15%-norm het bestrijden van symptomen en pakt liever de oorzaken aan door meer woningen voor jongeren te bouwen. Geforceerde spreiding heeft ellende over wijken afgeroepen.
- Wijst erop dat corporatiedirecteuren juist opriepen tot meer flexibiliteit en wil per project kijken welke normen (parkeren, duurzaamheid, welstand) soepeler kunnen worden toegepast, zonder dat het over de hele linie verschaalt.
- Verbaast zich over de verontwaardiging over splitsing. Het bouwbesluit is juist aangepast om het bewoonbaar maken van kantoorpanden mogelijk te maken ten behoeve van jongeren. Dat is des te meer nodig doordat de 15%-norm de krapte heeft verergerd.
- Vindt het niet kunnen een ander administratief systeem te kiezen zodat de uitkomsten de gemeente beter bevallen door eenheden na splitsing niet te registeren. Het weglaten van informatie hoort niet.

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Is positief over het integraal kijken naar alle grondexploitaties, het samenwerken en meer oog hebben voor de behoeften van de Stadgers en de inrichting en omgeving van de stad.
- Is niet enthousiast over het optreden als ontwikkelaar. Het is beter te kijken waarom projecten blijven liggen in plaats van de risico's zelf over te nemen. Hoe groot zijn de 'beperkte' risico's?
- Steunt het energiebesparingsplatform en het duurzaamheidsfonds. Groen geeft economisch voordeel.
- Constateert dat iedereen doelgroep is, behalve kinderlozen van middelbare leeftijd.
- Onderschrijft het beleid ouderen zo zelfstandig mogelijk te laten wonen in een geschikte omgeving. Het bevordert ook de doorloop in de stad.
- Staat achter de oplossingen voor woningsplitsingen, maar benadrukt ook dat de verbouw van leegstaande kantoorpanden een belangrijke oplossing is voor studentenhuisvesting.
- Is benieuwd of twee parallelle administratieve systemen inefficiëntie en extra werk opleveren.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Is het eens met de inzet op een breed gevarieerd aanbod van groen- en binnenstedelijk wonen.
- Pleit voor regionale afspraken om elkaar niet in economisch slechte tijden te beconcurreren.
- Is teleurgesteld dat energiebesparing in het NLA in gevaar komt. Ook bij particulieren valt nog veel te winnen. De Green Deal met ozb en zonnepanelen laat op zich wachten en het duurzaamheidscentrum is er niet meer.
- Constateert dat de landelijke verhuurdersheffing grote gevolgen heeft voor het hoognodige bouwen in de stad.
- Vindt het probleem van jongerenhuisvesting zowel kwalitatief als kwantitatief. Sinds juni 2011 zijn er duizend kamers bij gekomen in ongeschikte panden met hoge huren.
- Ziet dat de 15%-norm een opschuivend effect heeft.
- Stoort zich eraan dat de discussie over overlast zich toespitst op studenten en pleit voor handhaving bij elke vorm van overlast, van jong én oud.

Dhr. Sipma (VVD):

- Vraagt waar nog meer problemen te verwachten zijn, want de aantallen studenten, ouderen en jonge gezinnen groeien terwijl de bouwcijfers dalen.
- Is niet per definitie tegen splitsing, maar wel op sommige plekken waar de druk hoog is. Hopelijk gaat het college hier voortvarend wat aan doen.
- Is voor het schrappen van wensen van de raad in het kader van bouwen.
- Pleit ervoor dat corporaties investeerders zoeken om zaken vlot te trekken. Pensioenfondsen halen hun rendementen niet in de huidige economie en zouden in bouw kunnen beleggen.
- Heeft nog geen resultaten gezien van het tweejaarlijks controleren in de GBA van illegale huisvesting, ook in verband met toekenning van de 15%-norm.
- Leest dat grootschalige projecten op het Suiker Unieterrein niet mogelijk zouden zijn. Middelgrote

wel?

Dhr. De Rook (D66):

- Daagt de Stadspartij uit met een haalbare businesscase voor een campus te komen.
- Ziet een tegenstelling tussen het heilig verklaren van leefbaarheid en de oproep zoveel mogelijk te bouwen. Als het college de regels voor particulieren aan gaat scherpen, wat is dan de strategie om de stad wel in beweging te houden?
- Vindt het goed dat bewoners voor hun belangen opkomen, maar weegt ook het huisvestingsbelang van de stad en het aantrekkelijk blijven als City of Talent. Is daarom niet voor op slot gooien.
- Steunt de 15%-norm en een splitsingsnorm niet als ze alleen tegen studenten gericht zijn. De normen zouden moeten gaan over de kwaliteit van huisvesting en het aantal wooneenheden per adres.
- Mist nuance in het debat over splitsing. Wil het college splitsing in vier eenheden verbieden net als bij de 15%-norm of ook splitsing in twee eenheden?
- Werkt aan een initiatiefvoorstel om over te gaan op een zelfregulerend systeem van kwaliteit.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vraagt waar de focus ligt, nu alleen eenpersoonshuishoudens geen doelgroep zijn.
- Wil de discussie aan over de gemeente als ontwikkelbedrijf, maar denkt niet dat het die kant op moet.
- Betreurt dat corporaties zich terugtrekken op het vlak van duurzaamheid.
- Overweegt een motie over het Maaskantgebouw aan de Oosterhamrikkade als ontwikkellocatie.
- Betreurt de kabinetsplannen, de gevolgen voor Bouwjong en de druk op wijken. De toekomst zal uitwijzen of het tot extra investeringen leidt.
- Vindt het stuk over het Suiker Unieterrein een onwillige sfeer ademen. Het ligt niet ver van de stad en er zijn wel meer desolate plekken, zoals fietstunnels naar Vinkhuizen. Tijdelijke huisvesting kan druk wegnemen en aan de Atoomweg staat een pand leeg.
- Steunt maatregelen tegen splitsing en het verzoek van de inspreker hangende het onderzoek geen vergunningen te verstrekken.
- Vindt handhaving belangrijk. Als je regels uitvaardigt, moet je er ook voor staan.

Mw. Kuik (CDA):

- Wil kijken hoe de gemeente meer jongerenhuisvesting kan stimuleren om de druk op wijken weg te nemen.
- Wil voor deze zomer graag regels over splitsing. De leefbaarheid staat onder druk en de 15%-norm zou niet langer omzeild moeten worden.

Wethouder Van der Schaaf:

- Wijst erop dat herstel van de woningmarkt en duidelijkheid scheppende kabinetsplannen om dat te bereiken essentieel zijn. Initiatieven als Wonen 4.0 zijn niet opgepakt.
- Beamt dat pensioenfondsen in principe interesse hebben, maar niet investeren vanwege de grote onzekerheid op de woningmarkt, de economie en het Haagse gebrek aan visie.
- Hoopt in april met een aanvalsplan woningbouw te komen met een pakket aan maatregelen.
- Wil ook kritisch kijken naar belemmerende regels en voorwaarden en komt met voorstellen.
- Stelt dat de pijnlijke noodzaak bezuinigingsmaatregelen te treffen in de stad niet moet verhinderen met een visie investeringen los te trekken door zelf te investeren in bijvoorbeeld startersleningen of verlaging van grondprijzen op specifieke locaties in binnenstedelijke gebieden.
- Legt bij ouderenwoningen de nadruk op kwaliteit en werkt aan een nota Ouderenhuisvesting.
- Stelt dat het al twintig jaar lastig is gezinnen te binden aan de stad met hoge dichtheden.
- Vindt de suggestie studenten buiten de stad te plaatsen onverkwikkelijk.
- Kan zich de onvrede van de insprekers wel voorstellen. In sommige gebieden is de bewoning te intensief en wordt de leefbaarheid bedreigd.
- Bouwt in de vorm van Bouwjong al een campus met vijf- tot zesduizend geplande woningen, alleen niet op één plek buiten de stad maar op gerichte plekken in de stad. Dat ontlast ook wijken.
- Vindt de campus een nepoplossing, omdat er geen investeerders voor zijn.
- Legt uit dat de 15%-norm zich niet richt tegen studenten, daarvan zijn er 25-30%, maar tegen te intensieve kamergewijze verhuur in een straat.

- Wil om diezelfde reden maatregelen tegen splitsing nemen. De administratie wordt aangepast om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de achterliggende bedoeling van de 15%-norm.
- Is niet tegen afschaffing van de 15%-norm. Bouwen en tijdelijke huisvesting zijn nodig om studenten woonruimte te kunnen bieden.
- Zal proberen splitsingsbeleid te versnellen, maar wil geen fouten maken in het juridische uitzoekwerk. Het is ook nog niet te zeggen welke criteria er komen, al is de denklijn van D66 te volgen.
- Antwoordt dat in de tussentijd het enige middel is een voorbereidingsbesluit te nemen dat alle ontwikkelingen in de stad tegenhoudt. Dit paardenmiddel is niet wenselijk.
- Acht het Suiker Unieterrein op korte termijn niet geschikt voor huisvesting, maar werkt plannen daarvoor ook niet tegen. Er is echter geen belangstelling voor vanuit initiatiefnemers.
- Wijst erop dat er geen locatieprobleem is, maar dat de plannen niet van de grond komen door uitblijvende investeringen.
- Gaat het punt van meer fietsklemmen bespreken in het college en onderschrijft het nut ervan.
- Investeerde de afgelopen jaren met corporaties veel in duurzaamheid, zoals de zonatlas, waarbij je met één klik kunt zien of je dak geschikt is voor zonnepanelen.
- Beamt dat deze investeringen onder druk staan en zal kijken wat mogelijk gemaakt kan worden.
- Antwoordt dat de Green Deal blijft bestaan, maar dat de koppeling met ozb niet is toegestaan. Een brief hierover is onderweg.
- Legt uit dat het niet de bedoeling is met een ontwikkelbedrijf grote risico's te gaan lopen zoals bij Meerstad, maar om met kleine investeringen een vliegwieleffect te bereiken.
- Kondigt voor de volgende commissievergadering een brief aan over het wijkvernieuwingsplan Selwerd, dat voor de zomer verwacht wordt.
- Zegt toe het toewijzingsbeleid van corporaties op een rij te zetten.
- Probeert afspraken te maken met corporaties om verkoop van sociale woningen alleen in uiterste noodzaak te doen. Het college houdt de corporaties aan de afgesproken aantallen in het NLA.

De voorzitter:

- Constateert dat moties worden overwogen over jongerenhuisvesting, energiebesparing, duurzaamheid en de quickscan Suiker Unieterrein.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 27 februari 2013.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Wil collegebrieven 4 en 12 agenderen.

C.2. Vaststelling verslag 9 januari 2013

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 19.25 uur.