

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN GEMEENTEBEGROTING 2017

Datum: 2 november 2016
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 10.00 – 11.55 uur

Aanwezig: mevrouw K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M.E. Woldhuis (100% Groningen), de heren B.N. Benjamins (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), R. IJtsma (Stadspartij), H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

Verslag: de heer J. Bosma

Programma 8: Wonen

Paragraaf 1: Integraal gebiedsgericht werken

Paragraaf 7: Grondbeleid

De voorzitter:

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

Dhr. Ubbens (CDA):

- Constateert dat de woningmarkt aantrekt en overspannen raakt, waardoor de gemeente terecht op diverse plekken het aantal woningen fors uitbreidt. Dit helpt ook gezinnen te behouden.
- Roept op bij de expertmeeting over de woningmarkt in brede zin ook het vertreksaldo van gezinnen te betrekken.
- Stelt dat de stad de open ruimte van het omliggende platteland nodig heeft en is daarom voor bouwlocaties binnen huidige contouren, zoals Meerstad.
- Steunt vanwege de druk op de woningmarkt het versneld ontwikkelen van het Suikerunieterrein.
- Pleit in regioverband te kijken wat nodig is om onnodige concurrentie en leegstand te voorkomen.
- Wil investeringen niet alleen in geschikte woningen voor ouderen opdat ze langer thuis kunnen blijven wonen, maar ook in de toegankelijkheid van de leefomgeving en het omzien naar elkaar.
- Ziet dat het bouwen van jongerenhuisvesting op de goede weg is en wil vinger aan de pols houden.
- Wijst erop dat 58% van de jongeren een verhuiscens heeft, maar wellicht niet de financiële mogelijkheden om daadwerkelijk te verhuizen.
- Is voor maatwerk in wijkgericht werken door budgetten niet gelijk te verdelen, maar gericht meer in te zetten waar problemen spelen.
- Vraagt wie beslist over het wijkbudget, hoe bewoners invloed uitoefenen en of zij een verantwoording krijgen te zien van het budget (omvang, besteding, resultaat).

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Is blij met de ambitie van verduurzaming en nieuwbouw voor socialehuurwoningen en jongerenhuisvesting.
- Is benieuwd hoe de gemeente een achterstand voorkomt met het huisvesten van statushouders.
- Verzoekt de minister van Wonen op te roepen de belemmerende verhuurdersheffing opnieuw onder de loep te nemen en liefst af te schaffen. Wellicht kan Groningen meer gemeenten aansporen.
- Vindt het een goed streven al in 2017 alle nieuwbouw energieneutraal te maken.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Is verheugd over bewonersinitiatieven die de stad mooier maken, zoals Free Café en windmolens in Paddepoel. De gemeente moet lef houden hier ruimte voor te bieden.
- Ziet dat de grondexploitaties risicovol zijn met een piek van beoogd weerstandsvermogen in 2017.
- Leest dat Tersluis zich voorspoedig ontwikkelt en vraagt om een update.
- Ziet op het Suikerunieterrein waardevolle initiatieven die de ruimte moeten krijgen en wil

vasthouden aan de gemaakte afspraken. Gebieden moeten niet met elkaar concurreren.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Stelt tevreden vast dat het beter gaat met de woningmarkt en nieuwe jongerenhuisvesting.
- Bestrijdt dat het gedaalde aantal onttrekkingsvergunningen niet ten koste zou gaan van jongeren. Meer ruimte voor bepaalde doelgroepen gaat altijd ten koste van anderen, in dit geval jongeren.
- Ziet liever dat jongeren meer te kiezen hebben gezien de slechte prijs-kwaliteitverhouding door het relatief grote aantal particuliere jongerenwoningen. Hopelijk start met de projecten een ommekeer richting corporaties.
- Betreurt het tekort voor internationale studenten deze zomer, wat landelijk nieuws werd. Dit was een slecht visitekaartje. Betere informatievoorziening is nodig.
- Steunt samenwerking met projectfinanciering, het investeringsfonds en het actieplan.
- Is verbolgen dat StadJers is gevraagd hoe zij de omgang met studenten ervaren. Dit moet van twee kanten bekeken worden.
- Ziet resultaten van projecten die studenten en StadJers verbinden graag verder groeien.
- Gaat ervan uit dat prestatieafspraken de ontwikkeling van socialehuurwoningen versnellen.
- Is niet voor gebiedsgericht werken en een wijkraad door loting met budgetrecht, zolang de wijkraad niet een afspiegeling is van de hele samenleving. Mensen moeten hier wel tijd voor hebben.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit aan bij de bijdrage van het CDA.
- Vraagt hoe de sprong van 106 (2016) naar 250 (2017) opgeleverde grondgebonden woningen te verklaren valt. Is de doorlooptijd sneller?
- Wil weten hoeveel vertraging de oplevering van de Woldringh-locatie oploopt.
- Vraagt zich af hoe de gemeente stimuleert dat jaarlijks 10% van de 36.000 woningen vrijkomt. Dit valt niet af te dwingen.
- Verifieert of de specificatie klopt dat de sociaaleconomische opgave De Wijert Noord betreft.
- Informeert hoe het staat met de haalbaarheidsstudie van Terra over het Suikerunieterrein en met de opvanglocatie voor vluchtelingen aan de noordzijde.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Ziet het los van een middel als de coöperatieve wijkraad vooral als een uitdaging hoe de gemeente echt iedereen meekrijgt.
- Vindt dat WIJS wel erg gepromoot wordt, het geldt maar voor een deel van de stad.
- Is blij dat het beter gaat met jongerenhuisvesting, onder meer door kamerverhuurbeleid.
- Lijkt het een goed idee het Suikerunieterrein te gaan ontwikkelen om druk op de woningmarkt te verlichten en meer keus te bieden.
- Leerde uit ambtelijke navraag dat het investeringsfonds voor jongeren niet meer nodig is, omdat de markt de vraag al oppakt.
- Vraagt of er geld over is bij de leuke campagne Lang zult u wonen om iets voor ouderen te doen.
- Wil weten of het makkelijker is om de bovenwijkse voorzieningen uit de grondexploitatie Meerstad te halen. Verplaatst dit het probleem niet naar de toekomst? Meerstad loopt nog niet als beoogd.
- Wijst erop dat bij CiBoGa de plankosten wel bij worden geplust.

Dhr. Benjamins (D66):

- Is positief over de begroting. Alles lijkt gestabiliseerd en er zijn toch grote ambities.
- Is blij met de specifieke aandacht voor gezinnen en de toevoeging van Meerstad aan de gemeente.
- Sluit aan bij de vragen van de ChristenUnie over Meerstad.
- Mist aandacht voor huur in de vrije sector, een belangrijke flessenhals in de doorstroming.
- Leest in de toon van het stuk dat daling van onttrekkingsvergunningen een doel op zich zou zijn.
- Steunt het besteden van middelen voor geluidreductie aan verbetering van de bestaande voorraad.
- Betreurt het miljoen extra voor CiBoGa en de realistische afboeking voor de driehoek Peizerweg.
- Leest niet echt een doel van het stedelijk investeringsfonds. Is het bedoeld voor financiering van ontwerpateliers of het uitvoeren van winnende ideeën op wijkstemdagen? Juist participatie en totale stedelijke structuur inclusief groen zouden goede elementen zijn.
- Verifieert of invoering van de BAG voor opbrengsten kan zorgen tegenover de drukkende kosten.
- Oppert het Suikerunieterrein een casus te laten zijn voor Next City.

- Is bezorgd over de verkeerstechnische aansluiting van het Suikerunieterrein op de omgeving.

Mw. Woudstra (D66):

- Gaat ervan uit dat de geactualiseerde Erfgoednota de nieuwe ambities uitstraalt.
- Vraagt op welke termijn de precieze implicaties van aardbevingen duidelijk worden en wie er opdraait voor de kosten.
- Juicht externe archeologische opgravingen toe en verwacht hogere tempo's.
- Is benieuwd of de gemeente eigenaren van ensembles kan stimuleren tot restauraties en hen bij aankoop kan wijzen op de mogelijkheden.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is blij met de aantrekkende woningmarkt, maar wil zorgen dat Groningen er voor iedereen is.
- Vraagt expliciet aandacht voor socialehuurwoningen overal. De binnenstad moet niet veryuppen.
- Steunt het plan voor 200 middeldurehuurwoningen en 450 goedkope koopwoningen en is benieuwd hoe het college dat wil bereiken.
- Wil het beleid van jongerenhuisvesting voortzetten met goede woningen voor jongeren en rust in de wijken door de afname van onttrekkingsvergunningen.
- Oppert ook projectfinanciering toe te passen voor reguliere sociale huur en dus gezinnen.
- Pleit voor een stappenplan Inspraak, zodat de raad kan beoordelen of het proces goed is verlopen. Inbreiden brengt spanning mee doordat omwonenden niet blij zijn met woontorens.
- Lijkt het goed dat het college met een te bespreken voorstel komt.
- Steunt ontwikkeling van het Suikerunieterrein, dat een verrijkende aanvulling kan zijn. Het is interessant Next City hierbij te betrekken.
- Ziet een discrepantie tussen de hogere ambities van gebiedsgericht werken terwijl budgetten niet groeien. Idealiter komt er voor alle 43 gebieden een visie.
- Pleit voor een koppeling van het sociaal domein, gebiedsbeheer en stadsontwikkeling.
- Vraagt wanneer er een brief komt over de coöperatieve wijkraad.

Dhr. Dijk (SP):

- Complimenteert de afname van het aantal onttrekkingsvergunningen door scherper beleid, de aanpak van leegstand door omvorming en grotere aandacht voor sociale huur.
- Maant tot voorzichtigheid wat betreft het ontwikkelen van het Suikerunieterrein gezien de grote afboekingen op grondexploitaties de afgelopen jaren.
- Voegt toe dat mogelijke concurrentie van het Suikerunieterrein met Meerstad, waar de risico's nog hoog zijn, de gemeente dubbel in de vingers zou snijden.
- Begrijpt niet waarom in de herijking 1 ton van Selwerd naar het investeringsfonds gaat.
- Sluit aan bij de vraag van het CDA over controle op uitgaven en zeggenschap van wijkraden.
- Pleit voor ondersteuning en versterking van organisatiekracht van bewoners middels opbouwwerk. Niet alle wijken zijn klaar voor goede zeggenschap en vertegenwoordiging.
- Vindt de keus 2,5 miljoen euro extra aan de binnenstad te besteden onverklaarbaar.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Dankt de ambtenaren voor de goed ogende begroting.
- Is blij dat de stad in grote lijnen aantrekkelijk blijft, dat duurzaamheid meer een leidend principe wordt en dat bewoners en ondernemers als gelijkwaardige partners gezien worden.
- Steunt het huisvesten van jonge innovatieve bedrijven in leegstaande panden.
- Onderschrijft de uitgangspunten van duurzame nieuwe woningen, doorstroming op de woningmarkt, evenwichtige wijken, verbeteren en verduurzamen van de voorraad en zorg voor cultuurhistorisch erfgoed.
- Is benieuwd of de motie over samenwonen van statushouders en anderen gevolg krijgt.
- Geeft prioriteit aan het ombouwen van kantoren boven nieuwbouw met duurzame aanpassingen, ook als dat meer kost bij cultuurhistorisch erfgoed.
- Wil vooroplopen met energieneutrale gasvrije woningen, ook om te laten zien dat het afgelopen moet zijn met het leegpompen van de gasvelden.
- Hoopt dat Groningen woont slim meer ruchtbaarheid krijgt.
- Denkt dat Groningen een goede slag kan slaan met geothermie.
- Is blij met de mogelijkheden voor een energiefonds, maar pleit voor het actiever stimuleren van

ondernemers om energie te besparen. Hoe zijn de resultaten?

- Hoort dat het zo goed gaat met Meerstad dat er sprake is van wachtlijsten en loting.
- Hoopt niet dat Meerstad helemaal volgebouwd wordt en de meren dichtgegooid waardoor de kwaliteit van weids uitzicht zou verdwijnen.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Vindt de begroting goed leesbaar, al zijn cirkeldiagrammen niet echt verhelderend.
- Berekent een negatief verhuissaldo van gezinnen van 270, terwijl het doel behoud is.
- Ziet jongerenhuisvesting de goede kant op gaan en hoopt dat het aantal onttrekkingsvergunningen ver onder de dertig blijft.
- Is blij met het onderzoek naar mogelijke woonoplossingen voor mantelzorgers.
- Wacht de prestatieafspraken af wat betreft socialehuurwoningen.
- Hoopt dat mogelijkheden van het Suikerunieterrein het exploitatiedeel verkleinen.
- Geeft graag ruimte aan tiny houses op het Suikerunieterrein.
- Hoopt dat de gemeente alle 774 gemeentelijke monumenten kan behouden.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Hoort van dichtbij dat de woningmarkt grillig is met verkoop boven de vraagprijs en de noodzaak van aankoopmakelaren.
- Ziet als grote opgave bij wijkraden om helder te maken waar inwoners terecht kunnen met ideeën. Het proces is niet altijd helder.
- Merkt dat de vraag leeft waarom het toegankelijke groene CiBoGa-terrein wordt volgebouwd en waarom Europapark kaal en niet groen is.
- Is niet tegen ontwikkeling van het Suikerunieterrein, maar wel met een heldere visie.
- Verbaast zich erover dat er wachtlijsten zouden zijn voor Meerstad. Het imago van verafgelegen moet beter, wellicht met snelle fietsroutes als naar Zernike.
- Vraagt of er een oplossing komt om Big Building te herhuisvesten. Er is vraag naar.
- Vond in Rotterdam de stichting voor de woonschepenhaven inspirerend, ook met het oog op veranderende wetgeving.
- Leest veel over aanpassingen in huis en pleit voor meer aandacht voor voorzieningen in de omgeving zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen, ook in het kader van Next City.

Schorsing 11.00-11.15 uur

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet de woningmarkt na jaren van crisis op allerlei fronten aantrekken en is blij dat veel mensen in de stad willen wonen en investeren.
- Noemt als negatieve effecten van een overspannen markt toenemende wachttijden voor sociale huur.
- Merkt dat de druk op wijken afneemt door jongerenhuisvestingsbeleid, al zijn er nog spanningen en roepen bouwvergunningen onder het oude regime nog weerstand op.
- Constateert aantrekkende nieuwbouw voor jongeren, sociale huur, grondgebonden koopwoningen en appartementen.
- Noemt als grote bedreiging vertraging van projecten door onderhandelingen met de NAM over de nieuwbouwregeling. Op Europapark wachten 140 socialehuurwoningen hierop.
- Blijft accenten leggen op bouwen in de bestaande stad en niet op meer uitleggebieden. Dit sluit aan bij duurzame stedelijke ontwikkeling en de huidige vraag naar wonen in de stad.
- Kiest bij het Suikerunieterrein heel bewust voor organische ontwikkeling in plaats van een masterplan met enorme voorinvesteringen. Verbindingen met de stad zijn wel nodig.
- Verwacht dat huidige afspraken en de wijze van ontwikkelen volledig door kunnen gaan.
- Wil een stedelijk woonmilieu aanbieden dat vergelijkbaar is met de Hortusbuurt en de Oosterpoort met aan de randen groen. Meerstad heeft een heel andere kwaliteit.
- Is blij met oplopende verkoopaantallen en opbrengst per verkoop in Meerstad. De financiële degelijkheid van de grondexploitatie neemt toe.
- Is optimistisch over Tersluis door de vele voorintekeningen.
- Legt uit dat de wachtlijst het project Meerhoven betreft met socialehuurwoningen en betaalbare

koop. Dit is een belangrijke les voor Meerstad. Gewone mensen, vooral uit de stad, willen er graag wonen. Het unieke woonklimaat wordt zeker niet dicht gebouwd.

- Kiest er bewust voor om bovenwijkse kosten van de grondexploitatie naar de begroting over te hevelen. Deels hangt dit samen met nieuwe BBV-regels.
- Ziet als groot voordeel dat de grondexploitatie stabiel wordt met een gereduceerde kans op onverwachte grote afboekingen.
- Verwacht met het voordeel in de grondexploitatie de algemene middelen af te dekken. Het moet budgettair neutraal en transparant zijn en niet leiden tot extra verborgen investeringen.
- Komt in het meerjarenprogramma Wonen uitgebreid terug op de bouw van duizend extra socialehuurwoningen de komende jaren.
- Wijst erop dat na 2020 nieuwe locaties nodig zijn om de woonvraag op te vangen. Mogelijkheden zijn het Suikerunieterrein, de Eemskanaalzone en de ALO-locatie.
- Kiest wanneer de schaal het toelaat steeds voor een mengeling van sociale huur, beleggershuur en koop.
- Verwacht niet dat Groningen ooit een vestigingsoverschot aan gezinnen krijgt, omdat het een jonge stad is waar mensen gezinnen stichten.
- Hecht er wel aan dat gezinnen willen blijven door een aantrekkelijk woonaanbod. Het aantal grondgebonden woningen maakt een sprong. De vraag blijft groot.
- Vindt dat voor sociale huur zowel nieuwbouw als verbouw nodig is en wijst erop dat Groningen vooroploopt met het omvormen van kantoorpanden, scholen en kerken.
- Voerde vanuit de G32 krachtig lobby tegen de verhuurdersheffing en verwacht pas mogelijke beweging in een volgend kabinet.
- Verwacht dat de opgave statushouders te huisvesten in 2017 afneemt zodat de huidige achterstand ingelopen kan worden. In de rest van de regio nam de achterstand behoorlijk toe. Een collegebrief volgt volgende week.
- Wijst op groen in Europapark aan de noordkant en bij de nieuwe sporthal. Groen is een belangrijk thema, zeker ook in Next City.
- Stelt dat de praktijk weerbarstig kan zijn. Zo werden slechts dertien van de vijftig geplande nieuwe bomen in de binnenstad gerealiseerd.
- Komt in Next City zeker terug op het Suikerunieterrein als wijk van de toekomst, maar ook op andere locaties en op de verhouding tussen de compacte stad en uitlegebieden.
- Herinnert aan de afspraak om in een werkgroep van Next City met raads- en collegeleden en ambtenaren te kijken naar een stappenplan over inspraakmogelijkheden. Een verstevigde participatieaanpak is noodzakelijk bij inbreiding.
- Wil dat gebiedsprogramma's een specifieke aanpak voor buurten en wijken hebben om recht te doen aan de verschillen.
- Wil met het stedelijk investeringsfonds in vier wijken wijkvernieuwing oppakken.
- Stelt dat het deels een zoektocht is om wijken optimaal te betrekken bij besteding van budgetten.
- Ziet een spanning tussen de doelen representatie en vernieuwing. Experimenten zoeken naar nieuwe vormen, waaronder de coöperatieve wijkraad in de Oosterparkwijk.
- Legt uit dat opbouwwerk een van de taken van WIJ- en gebiedsteams is. Participatie en verbindingen leggen zijn belangrijke doelen.
- Verwacht mogelijk financiële bijstellingen bij de actualisatie van grondexploitaties begin 2017 door de nieuwe BBV-regels, zowel positief als negatief. Daarnaast kijkt de nieuwe accountant met een frisse blik waardoor het gesprek uitgebreider zal zijn.
- Merkt dat positieve ontwikkelingen in economie en woningmarkt doorwerken in de grondexploitaties.
- Ziet dat ook de markt verduurzaming steeds steviger oppakt.
- Legt uit dat een aantal projecten in Selwerd goedkoper uitviel. Het college besloot niet tot vrijval naar de algemene middelen, maar hij besloot om het opnieuw in te zetten voor wijkvernieuwing, waaronder in Selwerd.
- Schat in dat de Woldringh-locatie een halfjaar vertraging oploopt door de verrassende uitspraak van de Raad van State het aantal woningen in het bestemmingsplan te maximaleren.

- Komt met een verweer en een gewijzigde motivatie van het bestemmingsplan.
- Beamt dat de sociaaleconomische opgave De Wijert-Noort betreft.
- Legt uit dat het onderzoek onder Stadgers representatief was. Studenten zijn ook Stadgers en zij zijn dus ook bevraagd over de omgang tussen de twee groepen. De formulering wordt heroverwogen voor de volgende begroting.
- Hoopt dat het geweldige Big Building een nieuwe plek vindt wanneer ze weg moeten uit de te slopen tijdelijke huisvesting en vertrouwt op de creativiteit van de ondernemers. De gemeente zal mogelijk helpen, het blijft een particulier initiatief.
- Stuurt vanmiddag een collegebrief over wonen op water. De watervisie is in concept gereed voor bespreking in november.
- Opende een wijkbar in het Vinkhuys en ziet dat vraag is naar dergelijke voorzieningen.
- Stelt voor naar aanleiding van het meerjarenprogramma in te zoomen op Zorgen voor morgen en de gevolgen van decentralisaties voor de doelgroep senioren.
- Komt schriftelijk terug op de vraag van D66 over de BAG
- Beoogt met het stedelijk investeringsfonds fysieke en ruimtelijke projecten te ondersteunen. Het kan gaan om grote projecten, maar ook om bewonersinitiatieven.
- Lijkt het helder dat de raad het laatste woord heeft over bestedingen.
- Legt uit dat het trekken van verbetering van particuliere monumenten en ensembles erg arbeidsintensief en duur is. De gemeente heeft wel kennis en mogelijkheden om initiatieven te ondersteunen.
- Beamt dat bewustwording bij eigenaren over de mogelijkheden een grote opgave is.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 11.55 uur.