

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 14 juni 2007

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 17.15 uur tot 20.00 uur

Aanwezig: K. Hazewinkel (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. van der Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), A. Prins (PvdA), B. Oost (PvdA), J. Vogel (CDA), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), D. de Jong (ChristenUnie), S. Antuma (Student & Stad), F. van Leeuwen (Student en Stad), B. de Boer (VVD), G. Spieker (Stadspartij), L. van Mameren (VVD), D. de Haan (GroenLinks), L. Voortman (GroenLinks), E. v.d.Wilt (D66) en H. Dijksterhuis (griffie).

Overige aanwezigen: F. van der Veer, Tj. van Riemsdijk (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- de voorzitter, H.P. Klijnsma is afwezig

Mededelingen wethouder

- weth. Dijkstra verhinderd
- voorstel inzake woningbouwaccelerator behoeft enige aanpassing; gewijzigd voorstel komt na B&W 19 juni
- college heeft GS gevraagd een kleine wijziging te mogen aanbrengen in het stedenbouwkundig plan Oosterpark; brief met info volgt
- wordt gewerkt aan een vergoeding voor bewoners van Koningsweg 27 (€ 1500,- p.b.)
- bij de ontwikkeling van de twee woontorens Europaweg (Stoker en Brander) is een woningcorporatie van buiten de stad betrokken, n.l. Acantus

Vaststelling agenda

De behandeling van agendapunt B.1 en B.2 wordt omgedraaid.

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 RONDVRAAG

dhr. de Jong – grote moeite met achterwege blijven van 1^e rapportage sleutelprojecten; waarom heeft het college dit voornemen nooit gemeld aan de raad

weth. de Vries – college zal er schriftelijk op terugkomen

B. INHOUDELIJK DEEL

B.2 COLLEGE BRIEF INZAKE PLANONTWIKKELING GROTE MARKT OOSTZIJDE MET PROGRAMMA VAN EISEN GRONINGER FORUM EN PROGRAMMA VAN EISEN VOOR DE PARKEERGARAGE

dhr. van Leeuwen – waarom is het mechanisch parkeren losgelaten; motivering hiervoor blijkt onvoldoende uit de door het college geleverde stukken – bovendien kent het ontwerp nu vier verdiepingen waar tot dusver steeds sprake is geweest van (de mogelijkheid van) twee verdiepingen – gedachte activiteiten van het Forum erg lokaal en regionaal gericht en zeker niet internationaal – zou ook een welkomstcentrum voor de stad moeten worden voor nieuwe inwoners, studenten en toeristen – zorgen over de invulling van de component Groninger Museum in het Forum; gaat dit niet ten koste van de reguliere bezoekersstroom naar Groninger Museum (wat al terugloopt) – onderbouw van aantal bezoekers erg mager op basis van enquête onder 300 mensen – doelstellingen op gebied van duurzaamheid aanscherpen – fietsenstalling medewerkers ? (kan dat niet in één fietsenstalling) – horecafunctie van belang voor het Forum; aandacht voor openstelling hiervan

dhr. de Jong – veel vragen al gesteld – concept bedrijfsplan geeft redelijk beeld van invulling Forum – parkeergarage: verbaasd dat het mechanisch parkeren zo snel is afgeschoten – bovendien nu vier parkeerlagen waar tot dusver maar twee parkeerlagen mogelijk zouden zijn; vraagt nodige toelichting -

welke zekerheid is er dat de beoogde subsidies ook daadwerkelijk ontvangen kunnen worden – fietsparkeergarage (1000 plaatsen, extra kosten € 3 mln.) – ook forse kostenpost voor archeologie (€ 3 mln.) en Werkmancollege (€ 2 mln.) die niet in de bouwkosten zijn opgenomen – bovendien heeft de raad in meerderheid aangegeven dat de genoemde bouwkosten (€ 31.25 mln.) tevens het maximum moeten zijn – welke externe oplossingsrichtingen ziet het college voor dit probleem

dhr. Eikenaar – zorgen om financiën rond het Forum; gelet op de uitslag van het referendum een reëel aandachtspunt – extra kosten archeologie horen onderdeel te zijn van de bouwkosten; hetzelfde geldt voor de verplaatsing van het Werkmancollege – ook de tijdelijke huisvestingskosten voor Images zouden binnen het beschikbare budget moeten blijven – *dhr. de Jong: en de extra kosten voor de fietsparkeerkelder (€ 3 mln.)* – is de SP-fractie nog niet uit; horen eigenlijk bij de bouw van dit Forum maar stond weer niet in de startnotitie – als Forum duurder wordt dan afgesproken, zou er een klemmender beroep op externe financiers gedaan moeten worden en wat gebeurd er als dat niet lukt – (zijn er nog steeds voldoende aanwijzingen dat het potentieel groter is dan de risico's) – parkeren: geen voorkeur voor gewoon of mechanisch parkeren

dhr. v.d. Heijdt – blij met het verhaal “Work in Progress” – parkeren: sluit aan bij vragen ChristenUnie (*dhr. de Jong: wat moet er straks gebeuren met de parkeergarage Haddingestraat*) – PvdA: was bedoeld voor bewonersparkeren maar wellicht is iets anders ook denkbaar – sluit aan bij vragen van Student en Stad over duurzaamheid programma van eisen voor het Forum – is het de bedoeling dat straks alle domeinen tegelijkertijd in functie zijn en niet bijv. één centraal domein die op verschillende manieren ingevuld kan worden – dit ook mede gezien de beoogde flexibiliteit in het Forum – sluit ook voor wat betreft financiën aan bij de ChristenUnie – wie draait op voor de extra kosten (€ 8 mln.); is dit te “repareren” met binnenhalen van extra subsidies – (*mevr. De Boer: gaat u nu akkoord met de bijdrage van € 3 mln. voor de fietsenkelder*) – PvdA wil op dit punt graag reactie van het college – Vindicat: resultaat afwachten; indien positief, dan felicitaties voor creativiteit

dhr. v.d. Wilt – raad bekend met het gegeven dat archeologie en fietsenkelder niet in programma waren opgenomen – ambities op terrein van duurzaamheid te mager geformuleerd; scherp aanzetten ! – parkeren: verrast door de beweging van het college van twee parkeerlagen (kon toen niet anders) naar nu vier parkeerlagen – info over bestemming parkeergarage Haddingestraat – programmatisch op hoofdlijnen akkoord; wel erg lokaal en regionaal gericht – terecht dat er gesprekken zijn gestart met het culturele veld – aandacht uitvoeringskosten na referendum – wordt gemeentelijke bijdrage aangepast als er bijv. meer subsidie wordt binnengehaald dan verwacht

mevr. de Boer – op hoofdlijnen akkoord met “Work in Progress” ondanks enkele aannames: bezoekersaantallen bioscoop en politiek café erg optimistisch – bij de uitwerking van het programma zijn geen andere participanten/commerciële partijen betrokken – de ontwikkeling van Forum wordt nu € 8 mln. duurder; wat nu, wie betaalt en trekken we ook een grens ? – exploitatiekosten van het gebouw met € 2,5 mln. nog steeds toereikend ? – vanavond opening van enkele partijen dat garage Haddingestraat open mag blijven voor bezoekers, prima – (*dhr. de Haan: ook houden aan afspraken hierover bij referendum*) – compliment voor oplossing verhuizing Vindicat – kan college in algemene zin ingaan op ontwikkeling(skosten) van de gehele oostwand – hoe staat het met ontwikkeling van de noordwand van de Grote Markt

dhr. Vogel – creatief gedacht over oplossing voor Vindicat, prima – zijn er scenario's als Vindicat dit niet wil ? – keuze om het mechanisch parkeren te verlaten is begrijpelijk – blijft het college binnen het budget en hoe ruim moet dat budget worden gezien – is er voldoende zicht op de subsidiestroom en de mate van realiteit waarmee subsidies toegekend zullen worden (verg. Lewenborgsingel) – sluit aan bij vragen over de toedeling van de extra kosten voor de fietsenkelder, archeologie en Werkmancollege

dhr. Spieker – was en is tegen de bouw van dit Forum – lijkt op salamibenadering: na het afgesproken totaalbedrag voor de bouw van het Forum beginnen de meerkosten zich nu op te stapelen – is dit nu alles of komt er nog meer ? – hoe zeker is het college van toekenning van subsidies ? – hoe reëel is het aantal bezoekers dat hier wordt opgevoerd en welke meerwaarde heeft dat voor de stad – musea hebben het tegenwoordig al moeilijk met het aantal bezoekers

dhr. de Haan – blij met deze voorloper op het bedrijfsplan – aandacht nodig voor energiehuishouding in het gebouw (met al dat glas op het zuiden gericht erg belangrijk) – parkeergarage met 350 plaatsen voor zijn fractie meer dan voldoende (abonnementshouders ?) – fietsparkeerkelder: 1000 plaatsen (geen behoefte-onderzoek gedaan; is dit dan voldoende ?) – qua financiering los te zien van de bouw van het Forum – info over € 2 mln. extra voor Werkmancollege (sowieso nodig of voor uitbreiding aan

Nwe St. Jansstraat) – heel tevreden met voorlopig resultaat onderhandelingen Vindicat (waarom moet Vindicat beslist een gebouw met dezelfde breedte terugkrijgen)

weth. de Vries – zegt toe dat dit najaar de voortgang van Forum hier weer besproken zal worden – parkeren: “mechanisch” gaat niet lukken: levert minder parkeerplaatsen op, duurder in exploitatie, hogere beheerskosten en minder bedrijfszeker – nog op zoek naar de juiste uitgangspunten en aantallen (tussen 350 en 450) – *dhr. van Leeuwen: flink bedrag uitgegeven aan onderzoek en nu zulke eenvoudige conclusies ?* – onderzoek was er op gericht om verschillen tussen conventioneel en mechanisch parkeren duidelijk te maken en dat ligt nu voor – ook onderzoek naar parkeerbehoefte nu beschikbaar – *dhr. van Leeuwen: kan de raad inzicht krijgen in de beheerskosten en overwegingen die het college tot dit besluit hebben gebracht* – college zegt toe schriftelijk terug te zullen komen op de afwegingen die tot besluitvorming met betrekking tot het mechanisch parkeren hebben geleid, aangevuld met een toelichting waarom in het verleden twee parkeerlagen als maximum werd aangehouden en er nu vier parkeerlagen realiseerbaar zouden zijn – duurzaamheid: het college is bereid om in gesprek met de architect bij de uitwerking van het Forumontwerp het begrip “duurzaamheid” sterk te laten meewegen en te streven naar een CO2 neutraal gebouw – het gebruik van veel glas en klimaatbeheersing spelen daarbij een belangrijke rol; kan ook een effect hebben op de kostenbeheersing – ontwikkeling van de oostwand blijft een lastige klus; als Vindicat niet wil meewerken, terug bij AF – voor de exploitatie van het Forum is € 2,5 mln. geraamd wat voldoende zou moeten zijn – meer partners bij de ontwikkeling van Forum betrokken, samenwerking met anderen wordt nog steeds gezocht (RUG, Studium Generale) – het toepassen van domeinen wil niet zeggen dat daarmee het gebruik van het gebouw vaststaat; flexibiliteit blijft bestaan – info over bezoekersstromen is tot stand gekomen op basis van zowel een enquête als extern onderzoek – toelichting op het budget: afspraak is dat er € 31,25 mln. beschikbaar is, maar niet alles is daarin opgenomen (bijv. de fietsenkelder niet; wel de aankoop van het pand Images, maar niet de kosten voor de daarachter liggende problematiek; ook niet totaalbedrag archeologie en Werkmancollege) – aparte fietsenkelder voor medewerkers even opnieuw bezien – niet terugkomen op de gemaakte afspraken over de (nieuwe) bestemming van de parkeergarage Haddingestraat.

de voorzitter wijst op de presentatie van de oostwand Grote Markt op 19 juni in de Oosterpoort en rondt hierna de discussie over dit onderwerp; komt terug in de raadsvergadering op 27 juni a.s.

de voorzitter wijst op de beperkte spreektijd die nog resteert voor het volgende agendapunt.

B. 1 COLLEGE BRIEF EN SECOND OPINION RANDWONINGEN OOSTERPARKBUURT *vanaf de publieke tribune:*

mevr. v.d.Valk (bewonerscie. Blauwe Dorp) – jarenlang gestreden voor renovatie van binnen- en buitenkant van de randwoningen – nu blij met behoud Blauwe Dorp en monumentenstatus, maar de cascoverkoop zoals college en Nijestee nu voorstellen levert Nijestee geld op die *elders* weer wordt geïnvesteerd – dit is niet in lijn met het sociale huurbeleid, zittende huurders kunnen niet in alle gevallen terug – bovendien is dit geen duurzaam renovatieplan wat volgens het onderzoek wel mogelijk is – bewoners pleiten voor een zelfbeheer organisatie waarin een aantal woningen verkocht kunnen worden; alles kan gerenoveerd worden en er blijft ruimte voor (sociale) huurwoningen

dhr. Bakker (initiatiefgroep zelfbeheer) – ervaring met zelfbeheer bij Oude RKZ en Viaductstraat – volledige renovatie en beheer door een coöperatieve vereniging laten uitvoeren (bezig met oprichten rechtspersoon) – levert betaalbare huur- en koopwoningen op voor de bewoners – voor de financiën op zoek naar partners (overheden, fin. instellingen) – geen voorstander van voorgestelde cascoverkoop

mevr. Vooijs (Bond Heemschut) – mooi resultaat voor de bewoners met de uitspraak dat renovatie voordeliger is dan nieuwbouw – daardoor financieel bereikbaar voor de laagste inkomensgroepen – huidige bewoners met een vast huurcontract kunnen in hun woning blijven wonen – mensen met een laag inkomen kunnen nu in een monument wonen – mogelijkheden voor bewoners van vroeger die willen terugkeren ?

mevr. de Boer – waardering voor inspanning van de bewoners – eerst een oplossing voor de woningen zoeken, daarna toekenning van de monumentenstatus – college stelt casco renovatie voor die voldoet aan milieueisen en beperking van de stookkosten; VVD fractie daarmee akkoord – zittende huurders moeten kunnen blijven huren – aandacht voor positie van St. Giga
weth. de Vries: wie hier nu huurt bij Nijestee kan gewoon in huurwoning blijven
dhr. de Jong: maar als de huurder t.z.t. vertrekt wordt de woning alsnog verkocht en op termijn zijn er dus geen huurwoningen meer in het Blauwe Dorp

mevr. Voortman – geschiedenis randwoningen voldoende bekend – GroenLinks wilde in vorige discussie onderzoek naar een derde optie: een zelfbeheervariant waarbij renovatie collectief kan plaatsvinden; dat onderzoek wijst nu uit dat dit mogelijk is – wat zijn de volkshuisvestelijke en financiële consequenties van deze variant – casco renovatie levert een woning op met een verkoopprijs van € 118.500,- en wordt daarmee een sociale koopwoning – daarmee toegankelijk voor laagste inkomensgroep mits binnen zelfheer aanvullende werkzaamheden plaatsvinden – deze koop/Kuub variant is de best mogelijke oplossing binnen de casco variant en daar gaat de voorkeur van GroenLinks dan ook naar uit, met inbegrip van het nadeel dat niet onmiddellijk volledig gerenoveerd kan worden – oplossing voor St. Giga elders realiseerbaar? – voorkeur voor genoemde behoudvariant en zo snel mogelijk monumentenstatus toekennen

dhr. v.d.Wilt – cultuur historische waarde van het gehele ensemble altijd leidend geweest in de discussie – rol van de raad nu om te zien of de voorgestelde variant voldoende is om de monumentenstatus toe te kennen; het overige is de rol van Nijestee als eigenaar van de randwoningen – wat wil Nijestee met de randwoningen als de monumentenstatus wordt toegekend – D66 kiest voor de casco renovatie en toekenning van de monumentenstatus – info over inrichting VVE en voorfinanciering bij koop

dhr. Schaaf – blij met rapportage Bouwhulpgroep met drie varianten – een degelijke renovatie waarbij ook volkshuisvestelijk een stap vooruit gezet ligt het meest voor de hand – verbaasd over de collegebrief die kiest voor de casco variant – ook Nijestee kiest voor marktconforme benadering en wil de middelen uit de verkoop van de randwoningen, opnieuw investeren in de Oosterparkwijk – waarom niet gekozen voor de renovatievariant van de bewoners met een mix van woningen, zowel koop als huur; vooral nu de financiële haalbaarheid groot is volgens de rapportage Bouwhulpgroep – levert bovendien een flink aantal sociale huurwoningen op waaraan grote behoefte bestaat – SP fractie kiest voor de zelfbeheervariant met toekenning van de monumentenstatus

dhr. v.d.Heijdt – alle drie oplossingen in de rapportage zijn in meer of mindere mate haalbaar – het college kiest voor de casco renovatie; voor wie zijn die woningen dan bedoeld – (gaat het niet om woningen met een verkoopprijs van ca. € 150.000,- incl. binnenwerk?) – dat blijft een forse prijs voor een relatief kleine woning – info over huisvesting St. Giga – het wijkvernieuwingsplan voor de gehele Bloemenbuurt biedt de beste volkshuisvestelijke oplossing; wat betekent een eventuele keuze voor de cascovariant voor de wijkvernieuwing; waar wordt die dan uitgevoerd – *dhr. Vogel: het rapport geeft aan dat renovatie hetzelfde voor de volkshuisvestelijke doelstelling kan betekenen* – de raad heeft niet uitgesproken dat er gemeenschapsgeld gestoken moet worden in een renovatievariant; een bijdrage van Nijestee is in dat geval niet voldoende – PvdA fractie acht een renovatievariant onvoldoende haalbaar.

dhr. de Jong – dilemma, nog geen standpunt – oorspronkelijk voor sloop en nieuwbouw – nieuwe situatie ontstaan toen er een monumentenstatus werd aangevraagd waar een positief advies op is gekomen en dat moet in ieder geval een kans krijgen – Nijestee wilde oorspronkelijk alleen sloop en nieuwbouw maar geeft nu aan ook casco te willen verbeteren om daarna te verkopen – om het monument te behouden is dat voldoende maar voor de volkshuisvestelijke opgave is dat niet duidelijk – blijven kleine woningen die voor een stevig bedrag gerenoveerd moeten worden – huidige huurders mogen blijven wonen maar bij vertrek wordt de woning alsnog verkocht en op termijn zijn er dus geen huurwoningen meer – in de raad terug met definitief standpunt maar neigt naar renovatie en toekenning monumentenstatus mits dat ook voor de langere termijn een goede oplossing is

dhr. Vogel – waardering voor de bewoners voor de inspanning om de randwoningen te behouden – nog wel duidelijk verschil tussen oplossing die college voorstelt (casco renovatie) en datgene wat de bewoners willen (zelfbeheer) – en dan is er nog de rol van Nijestee als eigenaar die uiteindelijk beslist – wat gebeurt er met bewoners die in het verleden vertrokken zijn; rol gemeente hierbij? – ook CDA-fractie kiest voor renovatievariant en toekenning van monumentenstatus maar legt zich nog niet neer

bij de uitspraak van het college dat dit de cascovariant moet zijn; overleg daarover met Nijestee – kiest uiteindelijk voor de meest haalbare renovatievariant – vraagt nadrukkelijk aandacht voor positie van St. Giga

dhr. Spieker – bewoners moesten in afgelopen periode normaal huur betalen maar onderhoud aan de woningen bleef achterwege – huidige bewoners hebben recht op terugkeer na renovatie van hun woning – betrokken corporatie gedraagt zich een beetje als projectontwikkelaar – bedrag aan onderhoudskosten zou ten goede moeten komen aan renovatie van de woningen – Stadspartij kiest ook voor renovatievariant (zie GroenLinks) en toekenning monumentenstatus

dhr. Antuma – fractie kiest niet voor renovatie gelet op de daaraan verbonden kosten (voor een kleine woning) maar heeft keuze gemaakt voor de sloop- en nieuwbouwvariant

weth. de Vries – gevraagd onderzoek ging m.n. over de vraag of een koop/Kuub variant haalbaar zou zijn en het onderzoek maakt duidelijk dat renovatie hier haalbaar is – destijds heeft de raad een visie vastgesteld voor de Bloemenbuurt waarin sloop en nieuwbouw als beste optie naar voren kwam – college heeft nog steeds voorkeur voor sloop- en nieuwbouwvariant vanwege volkshuisvestelijk aspect – daar tegenover staat de cultuurhistorische waarde van de randwoningen, verwoord in het advies van de monumentencommissie – het college is bereid om het advies van de monumentencommissie over te nemen onder enkele voorwaarden zoals in de brief van 8 juni is aangegeven (o.a. het geld wat Nijestee verdient met de verkoop moet terug in de volkshuisvestelijke opgave voor de Oosterparkwijk) – het college is niet bereid om de monumentenstatus te verlenen gecombineerd met een andere renovatievariant dan de cascovariant; het is of de cascovariant of sloop en nieuwbouw – geen prioriteit toekennen aan vorige bewoners Oosterparkwijk die uit vrije wil zijn vertrokken – bezien of ook St. Giga nog een plekje kan krijgen ergens in de Oosterparkwijk

de voorzitter concludeert dat er een ruime meerderheid in de raadscommissie is voor toekenning van de monumentale status in combinatie met een renovatievariant; over de invulling daarvan is er enige verdeeldheid: een deel pleit voor casco renovatie en een ander deel pleit voor de zelfbeheervariant. fracties van P.v.d.A. en ChristenUnie hebben nog geen definitief standpunt naar voren gebracht; Student en Stad kiest als enige fractie voor de sloop- en nieuwbouwvariant. De vervolgdiscussie vindt plaats in de raadsvergadering op 27 juni a.s.

De voorzitter sluit de openbare vergadering (19.50 uur) die kort in beslotenheid wordt voortgezet.

TOEZEGGINGEN:

- **Het college zal schriftelijk terug komen op het achterwege blijven van de 1^e tussenrapportage sleutelprojecten 2007**
- **Het college zegt toe dat dit najaar de voortgang van Forum met de raadscommissie zal worden besproken**
- **College zegt toe schriftelijk terug te zullen komen op de afwegingen die tot besluitvorming met betrekking tot het mechanisch parkeren hebben geleid, aangevuld met een toelichting waarom in het verleden twee parkeerlagen als maximum werd aangehouden en er nu vier parkeerlagen realiseerbaar zouden zijn**
- **Het college zegt toe om in gesprek met de architect bij de uitwerking van het Forumontwerp het begrip “duurzaamheid” sterk te laten meewegen en te streven naar een CO2 neutraal gebouw**