

## RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

**Besluitenlijst 3 december 2008**

**Plaats: nieuwe raadzaal**

**Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur**

**Aanwezig:** mevr. K. Hazewinkel (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. v.d.Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), E. Eikenaar (SP), J. Schaaf (SP), mevr. B. de Boer (VVD), M. Boer (VVD), E. v.d. Wilt (D66), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), D. Prummel (Stadspartij, vanaf 17.45 uur), J. Vogel (CDA), D. de Jong (ChristenUnie) en H. Dijksterhuis (Griffie)

**Overige aanwezigen:** E. Tollenaar, R. Klaassen, Tj. Ruimschotel en J. Nijhoff (allen RO/EZ) en mevr. Y. Geerdink (namens gezamenlijke corporaties)

### Opening en mededelingen

#### Mededelingen voorzitter

- verwelkomt de aanwezige 35 leerlingen van de Master Journalistiek van de RUG

#### Mededelingen wethouder

- Spoorse Doorsnijding: subsidieaanvraag (€ 9,9 mln.) op 27 november ingediend
- Aangepast raadsvoorstel Corpus den Hoorn vanavond rondgedeeld; in de raad op terug
- ALO-terrein: herontwikkeling wordt opgestart
- Koningsweg: juridische consequenties in beeld brengen en dan hier terug
- In raadsvergadering oktober j.l. heeft de raad een amendement aanvaard inzake openbare ruimte en tuinen ten behoeve van woonschepen langs het Oosterhamriktracé wat op juridische problemen stuit; zoals het bestemmingsplan er nu ligt krijgt het niet de goedkeuring van de provincie. College stelt voor dit bestemmingsplan terug te halen en in overleg met de indieners van het amendement te komen tot een nieuw bestemmingsplan;
- Nationale Hypotheekgarantie: bij VNG speelt discussie om risico's bij gemeenten weg te halen; landelijk wil men de NHG verder optuigen en groter maken. In een later stadium graag discussie met de commissie hoe hier verder mee om te gaan
- Ergens in januari graag discussie met de raadscommissie over de betekenis van de kredietcrisis voor de woningmarkt in Groningen; bij die discussie ook Meerstad betrekken, college zal de discussie desgewenst voorbereiden  
*dhr. de Jong: raad heeft besloten dat er ook een expertmeeting over dit onderwerp zal worden gehouden; graag in deze discussie meenemen*  
*voorzitter: gaan we mee aan de slag*

#### Vaststelling agenda

**dhr. de Jong:** Hoendiep-Noord naar de discussielijst (B.5)

Lange Termijn Agenda zoals afgesproken in het vervolg graag vooraan op de agenda

### A. ALGEMEEN DEEL

#### **A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.**

*Voorstel inzake herziene grondexploitatie CiBoGa 2008*

**mevr. de Boer** – klopt het dat er een ontwikkelaar uit de IMA is gestapt ?

**weth.** – nee !

*Voorstel inzake herziene grondexploitatie Eemspoort Zuid 2008*

geen opmerkingen

*Voorstel inzake plankostenkrediet Hoendiep Noord / Westpark*

naar discussielijst (B.5)

*Voorstel inzake vaststelling van de Reclamenota 2008*

**dhr. Miedema** – nota spreekt over 32 plakzuilen, er staan nu 27; komt de rest ook snel ?

**weth.** – ja !

Voorstel inzake verlenging subsidiëring platform Gras 2009 – 2011

geen opmerkingen

Voorstel inzake slotcalculaties 2008

geen opmerkingen

Voorstel inzake Goed Idee plus (bewonersbudget)

geen opmerkingen

Voorstel inzake kredietaanvraag planontwikkeling Glaudé

geen opmerkingen

*de voorzitter concludeert dat alle voorstellen als conformstuk naar de raadsagenda gaan.*

## **A.2 RONDVRAAG**

**dhr. Vogel** – vertraging parkeergarage Damsterdiep ontstaan; welke kosten brengt dit met zich mee ?

**dhr. Schaaf** – procedure Kempkensberg; waarom worden bewoners die meer dan 150 meter van deze ontwikkeling af wonen door de stadsadvocaat niet meer als belanghebbende aangemerkt ?

**weth. de Vries** – onaangenaam verrast door besluit van de aannemer – wel aan de afspraken houden !  
– *dhr. de Jong: spijt van afzien van arbitrage ? – weth.: nee, was destijds verstandig besluit – snelle hervatting van het werk betekend ook geringe extra kosten –*

Wet Algemeen Bestuursrecht hanteert belanghebbendenbegrip met norm van 150 meter

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.1 DISCUSSIONOTITIE WONINGMARKTONDERZOEK MET RAPPORTAGE KAW ARCHITECTEN + COLLEGE BRIEF EN TUSSEN RAPPORTAGE WONINGBOUW 2008-I + COLLEGE BRIEF INZAKE STAND VAN ZAKEN PARTICULIERE WONINGVOORRAAD**

**dhr. Spakman** – blij met aanzienlijke woningbouwproductie – hoe woningen bereikbaar houden voor met name starters – meer aandacht nodig voor jongerenhuisvesting (niet alleen studentenhuysvesting) – hoe zorgen we er voor dat Lewenborg en Beijum niet leegstromen als we beginnen te bouwen in Meerstad – appartementenmarkt lijkt wat verzadigd – meer aandacht voor kwaliteit van het woningbestand (naast kwantiteit) – wat betekent het groen stedelijk bouwen voor het idee van de compacte stad ?

**dhr. de Jong** – heel weinig sociale huurwoningen beschikbaar; minder sloop een oplossing ? – wachttijden voor sociale huurwoningen nog steeds erg lang – wanneer voorstel voor startersleningen – wanneer komt “intense laagbouw” hier aan de orde – KAW komt met sombere voorspelling over woningbouwproductie; onderschrijft college deze voorspelling ? (betekent dit bijv. dat Meerstad niet in 20 jaar maar in 40 jaar zal worden gebouwd ?) – procedure rond de Held III: bestemmingsplanprocedure of toch art. 19 lid 2 (waarom neemt gemeente hier haar rol niet ..) – stand van zaken rond de Abel Tasmantoren gezien de huidige appartementenmarkt; wanneer komt totaalplaatje van wat wordt gebouwd beschikbaar ?

**dhr. Eikenaar** – woningbouw zal toch de effecten ondervinden van de kredietcrisis; corporaties worden voorzichtiger – zal volgend jaar ook leiden tot een lagere taakstelling voor de corporaties – wel zorgen dat het aantal sociale huurwoningen op peil blijft – grote problemen voor gezinnen om een betaalbare huurwoning te vinden (lange wachttijden) – meer aandacht geven aan verbetering van de kwaliteit van sociale huurwoningen (energieprijs gaat binnenkort de huurprijs overstijgen...)

**mevr. de Boer** – dit jaar veel nieuwe woningen gebouwd, prognose ook voor volgend jaar nog positief, tenzij de kredietcrisis roet in het eten gooit – is het rapport van KAW van voor of na de crisis en wat zijn de gevolgen hiervan voor Meerstad en voor de te ontwikkelen infrastructuur hiervoor – slim investeren nodig (woonrijp maken of bouwrijp maken ?) – noodzaak om te bouwen voor de vraag; desnoods projecten op stedelijk niveau vertragen of tijdelijk stilzetten – aandacht nodig voor doelgroep in sociale sector; daar ligt nog steeds een kwantitatief vraagstuk – appartementenmarkt lijkt meer en meer verzadigd – in het rapport meer sprake van een kwaliteitsvraagstuk dan een kwantiteitsvraagstuk – stand van zaken rond

Abel Tasmantoren ? – meer aandacht voor studentenwoningen en 1-persoons huishoudens (in leegstaande kantoorpanden zoals straks bijv. het pand van SoZaWe) – hoe om te gaan met het voorzieningenniveau in wijken als Beijum en Lewenborg

**dhr. de Haan** – vorig jaar discussie over ADF-rapport over bevolkingsontwikkeling, nu KAW-rapport met betrekking tot het woningbouwprogramma – nader onderzoek nodig voorafgaand aan de Woonvisie – noodzaak om meer woningen te bouwen, mede gezien de vele woningonttrekkingen; vooral meer starterswoningen en studentenwoningen nodig – kwestie van vennootschapsbelasting wordt komende jaren groot knelpunt voor de corporaties die samen 80% van de woningbouw realiseren – is er voldoende inzicht in de strategische voorraad van de corporaties – energie en duurzaamheid goed beschreven in deze notitie – KAW beschrijft de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningbouwproductie in Meerstad die nu al aanzienlijk zal zijn; wat zijn dan de effecten in de nabije toekomst – minder bouwen in de regio bij Roden/Leek nu meer dan ooit van belang

**dhr. v.d.Wilt** – studentenhuisvesting toch een beetje vergeten in deze notitie – ontwikkeling van de Held III wordt kennelijk meer en meer achterwege gelaten ten gunste van de ontwikkeling van Meerstad – criteria voor Nationale Hypotheek Garantie verruimen, m.n. de ondergrens – meer aandacht voor uitwerking van juridische procedures die in de nieuwe wetgeving korter bedoeld zijn maar in de praktijk langer uitpakken – graag nadere info over de gevolgen van de kredietcrisis op de bouwkosten

**dhr. Antuma** – zorgen over sociale huisvesting, van essentieel belang voor de stad – sluit aan bij vragen over ontwikkeling de Held III (wanneer is hier sprake van graven, heien en wonen) – Meerstad: noodzaak om snel en veel te bouwen, aandacht te geven aan de infrastructuur en het realiseren van voorzieningen, nodig om mensen te trekken – grondgebonden woningen zijn daarbij van groot belang wat dat voorkomt dat mensen naar elders vertrekken – noodzaak om meer te doen aan studentenhuisvesting en starters op de woningmarkt – complimenten voor aanzienlijke woningbouwproductie in het afgelopen jaar

**dhr. Vogel** – zuur dat de kredietcrisis toeslaat nu de woningproductie goed op gang gekomen is – gevolgen hiervan goed onder de loupe nemen (met bijv. een expertmeeting) – sluit aan bij vragen over goede ééngezinswoningen en jongerenhuisvesting – ook vragen bij mogelijkheden tot ontwikkeling van Meerstad: van groot belang voor de stad mede gezien de financiële risico's van belang om tot een snelle ontwikkeling te komen – als het gaat om beïnvloeding zijn er ook vragen te stellen over grenzen aan de groei: ongebreidelde groei van universiteiten en hogescholen leiden ook tot druk op de woningmarkt

**weth de Vries** – blij met voorliggende studie – bij woningbouwproductie altijd sprake van een “stuwmeer in projecten” – daarom vasthouden aan concretiseren van de aangegeven bestemmingsplanruimte – in februari zal het college bij “intense laagbouw” laten zien hoe dit verloopt – dan ook terug op de wijze van realisatie van Meerstad waarvoor de drieslag “graven in 2008, heien in 2009 en bouwen in 2010” nog steeds van toepassing is; eind 2010 moeten de eerste mensen in Meerstad kunnen wonen – ook vasthouden aan de investeringen die nodig zijn om realisatie van Meerstad van de grond te krijgen – meer aandacht geven aan woningen voor jongeren en studenten – terecht gewezen op de moeilijke markt voor appartementen – geen voorstander van campus(je) op Zernike zoals Hanzehogeschool voorstelt – sociale huurwoningen: huidige koers handhaven zoals ook het rapport aangeeft – op het tekort van sociale eengezinswoningen apart terug in de Woonvisie – de Held III: bestemmingsplanroute zo goed als doorlopen; alles doen om de bouw daar los te trekken – sprake van direct bouwrecht onder het bestemmingsplan; art 19 lid 2 hier niet nodig – wat nu op stapel staat wordt door de corporaties ook uitvoering aan gegeven: dus Abel Tasmantoren wordt gerealiseerd, maar ook La Liberté – wel zorgen over planvorming rond de vennootschapsbelasting voor corporaties; is slecht plan van Den Haag ! – extra aandacht voor Lewenborg/Beijum bij realisatie van Meerstad – bij de komende discussie over de effecten

van de kredietcrisis op de woningbouw zal het college ook ingaan op de huidige situatie van de markt voor koop- en huurappartementen – niet voor verruiming van de grenzen van de Nationale Hypotheekgarantie.

**de voorzitter** wijst op het voornemen van het college om in februari terug te komen op de “intense laagbouw”; verder komt de materie weer terug bij de discussie over de gevolgen van de kredietcrisis en bij de bespreking van de Woonvisie

## ***B.2 COLLEGE BRIEF EN BELEIDSNOTA HOOGBOUW 2009***

**dhr. de Jong** – teleurgesteld: instrumentaal kader ontbreekt – genoemde negen criteria veel te vaag en te algemeen – college zou dit nog eens over moeten doen

**dhr. Schaaf** – is er wel zo’n noodzaak om tot meer hoogbouw te komen? – meer aandacht voor de relatie van de hoogbouw met de omgeving – aandacht nodig voor participatie

**dhr. v.d.Wilt** – moet meer zijn dan een limitatieve opsomming – richtlijnen meer richten op beleggers/architecten – veel te weinig gericht op duurzaamheid en participatie – nota richt zich op gebouwen tussen 25 m en 60 m, maar een veel lagere hoogte valt ook onder deze definitie – hoogbouwcie. prima, mits geen extra nieuwe bestuurlijke laag

**dhr. Antuma** – sluit aan bij ChristenUnie, nu criteria uit 2002 in inspraak – nota te algemeen en te weinig sprankelend – meer aandacht voor burgerparticipatie – aanpassing nota nodig

**dhr. v.d.Heijdt** – kort en te algemeen verhaal; moeilijk toetsbaar.. – hoogbouw op zich niet ter discussie, kan duidelijke meerwaarde hebben – aandacht voor duurzaamheid – vorige hoogbouwnota indicatief als het gaat om locaties – hoogbouwcie. op zich prima maar ook aandacht voor omwonenden – discussie mogelijk maken zonder dat alles tevoren vastligt

**dhr. Miedema** – op hoofdlijnen akkoord; wel moeite met toestaan van hoogbouw in de binnenstad – meer aandacht geven aan duurzaamheid en bewonersparticipatie – bij het criterium nr. 9 over verlichting zou het rode licht op de Orionflat uitgesloten moeten zijn

**dhr. Prummel** – hoogbouw in Groningen geen succes – mensen willen een grondgebonden woning, dus een huis met een tuin – dringt aan op meer bewonersparticipatie – nota terugnemen en opnieuw doen

**dhr. Seton** – wat is anders dan de vorige nota? – uitgangspunten akkoord (geen hoogbouw in de binnenstad... behalve Forum) – wat kan er in de toekomst nog gebouwd worden als de criteria voor de architectuur zo sterk worden aangezet – hoe kijkt het college, met deze nota in de hand, nu terug naar het project de Brugwachter? – geen voorstander van een hoogbouwcie. (geen noodzaak toe en wel de nadelen hiervan als extra laag in de besluitvorming)

**mevr. de Boer** – sluit aan bij ChristenUnie en CDA – criteria te vaag geformuleerd

**weth. de Vries** – niet blij met inzet van raadscommissie, vooraf gevraagd welke inzet de nota zou moeten hebben, daar kwam geen antwoord op maar nu wel kritiek – nota nu toch in de inspraakfase – misschien goed om te kijken of burgerparticipatie mogelijk is bij nieuwe adviescommissie hoogbouw; in definitief raadsvoorstel hier nader op terug – aspecten rond duurzaamheid en energiebesparing krijgen aandacht in de definitieve nota – hoogbouw in beginsel ook goed mogelijk in de binnenstad, locaties liggen in deze nota niet expliciet vast

**dhr. de Jong** – wat verwacht u van de inspraak?

**dhr. Antuma** – geen locatienota maar criterionota – duidelijker criteria nodig

**weth. de Vries** – reacties van de raadscommissie meenemen in definitieve versie van de nota

**de voorzitter** wijst op de beperkte spreektijd voor de verschillende fracties.

## ***B.3 RAADSVOORSTEL INZAKE JAARPLAN 2009 VOOR DE KRACHTWIJKEN***

**dhr. Antuma** – complimenten voor dit stuk – doelen goed duidelijk maken – wijze van incidentele financiering, info

**dhr. Seton** – problemen met sturing en samenwerking in het verleden – nu opgelost? –

vormgeven aan opbouw jeugd- en ouderenwerk

**dhr. v.d.Wilt** – zitten goede plannen bij – aandacht voor regierol – jaarplan akkoord

**dhr. Schaaf** – positief over dit jaarplan – plannen ook werkzaam laten zijn voor andere wijken – regierol, info

**dhr. v.d. Heijdt** – compliment voor college en corporaties – veel positieve geluiden van bewoners over participatie – school op het Borgplein, info ?

**dhr. Miedema** – akkoord met dit voorstel – proces nog niet optimaal verlopen

**mevr. de Boer** – structureel inbedden in de wijken nodig – het feit dat kinderen vanaf 12 jaar mee mochten stemmen heeft er toe geleid dat veel sport- en spelvoorzieningen zijn gekozen – voorzieningen voor ouderen daardoor in de knel ?

**dhr. de Jong** – enthousiast over de onderliggende plannen – nu een nulmeting doen en over een jaar weer kijken of doelstellingen zijn gehaald – aandacht voor basisvoorzieningen

**weth. de Vries** – gezamenlijk met de corporaties – participatie met bewoners goed verlopen – in de Hoogte en Korrewegwijk extra stappen zetten boven het Lokaal Akkoord – vanaf nu vooral gericht op uitvoering

**mevr. Geerdink** (namens gez. Corporaties) – wijst op de procedure en de ingestelde stuurgroep belast met de uitvoering van het programma - ruim aandacht geven aan monitoring en participatie

*de voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad gaat*

#### ***B.4 RAADSVORSTEL INZAKE EXPLOITATIEBEGROTING WATERGANG 2008 MET BRIEF VAN EEN VIJFTAL RAADSFRACTIES INZAKE HAALBAARHEID LIGPLAATSEN IN HET BOTERDIEP***

**dhr. Schutte** (Plaatselijk Belang Zuidwolde) – alle argumenten al schriftelijk gewisseld landschappelijke argumenten zwaar laten wegen – belang van omwonenden meenemen in de besluitvorming en geen ligplaatsen voor woonschepen realiseren in het Boterdiep tussen de vestiging van Hornbach en de gemeente Zuidwolde

**dhr. van Gemert** (namens Boterdiepcomit ) – bewoners Beijum steeds tegen nieuwe ligplaatsen langs de rand van Beijum geweest – alle bezwaren inmiddels bij de raad bekend – voorstel van B&W scherp heroverwogen en afzien van extra ligplaatsen in het Boterdiep

**dhr. Vogel** – wijst op de brief van een vijftal fracties en stelt voor af te zien van de vier overgebleven ligplaatsen in het Boterdiep om redenen zoals in de brief is aangegeven

**dhr. Hukema** – grote problemen met deze locatie – mede gezien de hoge kosten afzien van de vier overgebleven ligplaatsen – nieuwe ligplaatsen mogelijk te realiseren in het Hoendiep

**dhr. v.d.Wilt** – voorstel niet meer actueel, gezien de brief van een meerderheid in de raad – veel geld (€ 680.000,--) gereserveerd voor slechts vier overgebleven ligplaatsen; niet reëel ! – permanente ligplaatsen mogelijk bij de SuikerUnie

**dhr. de Haan** – akkoord om geen ligplaatsen in het Boterdiep te realiseren – wel triest dat geen enkele ligplaats overeenkomstig de acht jaar geleden gemaakte afspraak tot dusver is gecompenseerd – geen ligplaatsen in het Reitdiep gezien de ecologische structuur

**dhr. Eikenaar** – de vier nog overblijvende ligplaatsen worden te duur om hier te realiseren

**weth. de Vries** – aantal ligplaatsen in het Boterdiep door het college al teruggebracht van 10 naar 4; na de brief van het Waterschap heeft het college gemeend ook aan deze laatste 4 ligplaatsen geen medewerking te moeten verlenen – de brief van een vijftal raadsfracties heeft dezelfde strekking – dat betekent dat het college dit raadsvoorstel terugneemt en een gewijzigd voorstel in de komende raadsvergadering zal brengen met als strekking dat er geen ligplaatsen in het Boterdiep zullen worden gerealiseerd

### ***B.5 RAADSVOORSTEL INZAKE PLANKOSTENKREDIET HOENDIEP NOORD / WESTPARK***

**de voorzitter** wijst op een brief van de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk; het beeldkwaliteitsplan Westpark is vrijgegeven voor inspraak, de besluitvorming zal plaatsvinden in het voorjaar van 2009. Gezien het feit dat geen van de fracties nog spreektijd heeft gaat dit voorstel als *discussiestuk* naar de raadsagenda van 17 december a.s.

### ***C.1 LANGE TERMIJNAGENDA***

volgende keer is een geactualiseerde LTA beschikbaar waarbij aandacht zal zijn voor planningskarakter van deze LTA

### ***C.2 INGEKOMEN STUKKEN / STUKKEN TER KENNISNAME***

geen opmerkingen

### ***C.3 VASTSTELLING VERSLAG***

het verslag van 5 november 2008 wordt vastgesteld

**de voorzitter** sluit de vergadering (19.10 uur)

### **TOEZEGGINGEN:**

- **Bij de komende discussie over de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningbouw zal het college ook nader ingaan op de huidige marktsituatie voor huur- en koopappartementen**
- **Het college komt bij de vaststelling van de definitieve Hoogbouwnota terug op de vraag of burgerparticipatie bij de adviescommissie Hoogbouw wenselijk is**