

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 3 november 2010
 Plaats: nieuwe raadzaal
 Tijd: 20.00 – 23.45 uur

Aanwezig: A. Postma, voorzitter (GroenLinks), A. Rutte (VVD), S.A. Koebrugge (VVD), R.P. Prummel (Stadspartij), B. Coppinga (Stadspartij), P.S. de Rook (D66), H.J.M. Akkermans (D66), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad), R. van der Schaaf (PvdA), R.O. Martens (PvdA), E. van Lente (PvdA), W.B. Leemhuis (GroenLinks), L.I. van der Vegt (GroenLinks), E. Eikenaar (SP), L.R. van Gijlswijk (SP), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), F. de Vries (wethouder), T. Schroor (wethouder), J.A. Visscher (wethouder, van 20.55 – 23.15 uur), M. Wechelaer (commissiegriffier). B.W. Nijweide, notulist (Notuleerservice Nederland)

Insprekers:

- 7 bij agendapunt B.1
- 2 bij agendapunt B.2
- 2 bij agendapunt B.4

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom.
- Wijst op de volle agenda en de latere eindtijd dan gebruikelijk.
- Meldt dat er na het openbare gedeelte een besloten deel zal volgen.
- Deelt mee de insprekers gezien de tijd 2 minuten krijgen in plaats van 3 minuten.

Mededelingen vanuit het college; wethouder F. de Vries:

- De zaak bij de Raad van State over een reclamemast is verloren.
- Kondigt informatie over CiBoGa aan.
- Kondigt een bijeenkomst aan over het Stationsgebied, ergens in februari.
- Zegt dat er is nog geen onomkeerbaar besluit is genomen over de verlenging van de vergunning voor het Stadsstrand. Hij komt hier op terug.
- Meldt naar aanleiding van de brief van de LTA over het jaarprogramma van de krachtwijken, dat aan het programma samen met de bewoners vorm wordt gegeven. Het komt ergens in december.
- Zegt met betrekking tot het dierenasiel in het Westpark dat aan de Dierenbescherming gevraagd of zij als initiatiefnemer alle aspecten willen meenemen in een voorstel. Komt ook weer terug.

Mededelingen vanuit het college; Wethouder Schroor:

- Deelt mee dat de MER Grote Markt Oostzijde ongeveer in maart 2011 aan de orde zal komen, als er drie bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld.
- Zegt dat de raad op ieder moment kan discussiëren over de MER. In die procedure moeten de volgende stappen achter elkaar gezet worden: 1) Bestemmingsplan ter inzage. 2) Iedereen kan opnieuw zienswijzen naar voren brengen. 3) Voorstel van het college.
- Stelt voor de voorgestelde procedure te volgen en in een later stadium te bespreken.

- GS heeft op 2 november jl. besloten de REP-subsidie Grote Markt Oostzijde (Forum) van 35 miljoen euro beschikbaar te stellen en door te geleiden naar Provinciale Staten.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Stelt voor als raadscommissie kennis te nemen van de MER en die dan ook te bespreken, onder andere in verband met de komende Statenverkiezingen.
- Wil dit graag agenderen in december.

De voorzitter:

- Zegt dit toe.

A.2 Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Agendapunt B.6 wordt in vertrouwen behandeld.
- Het huishoudelijk deel wordt naar voren gehaald.

A.3 Langetermijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

De voorzitter:

- Zal met wethouder De Vries en de andere collegeleden een update maken voor het nieuwe jaar.

A.4 Conformstukken (raadsvoorstellen)

1. Voortgang en herziening GREX Montessorischool Beijum Zuidoost: conform naar de raad.
2. Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond: conform naar de raad.
3. Vaststellen herziene exploitatiebegroting en aanpassen uitvoeringskrediet project Zilverlaan: conform naar de raad.
4. Tijdelijke huisvesting RO/EZ Zuiderdiep.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Zegt alles afwegende geen bezwaar te hebben tegen dit voorstel, gezien de weging inkrimping versus uitbreiding van werkplekken.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Zegt dat de wethouder het dak op kan met dit voorstel.
- Wijst erop dat een deel van de werkruimte in de Oosterstraat leeg staat. Daar zouden best ambtenaren ondergebracht kunnen worden.
- Vindt het een hele dure maatregel en wil dit op de agenda van de raad.

Wethouder Schroor:

- Voegt aan de afweging toe dat pas over wordt gegaan tot herhuisvesting als binnen de dienst geen oplossing wordt gevonden, maar waar men nog druk mee bezig is.
- De wethouder probeert voor de eerstvolgende raadsvergadering met meer informatie te komen.

5. Herziene exploitatiebegroting Reitdiep (fase 1/2): conform naar de raad.

6. Aanvullend plankostenkrediet ontwikkelingsvisie Stationsgebied: conform naar de raad.

7. Herziene grondexploitatie Overwinningsplein: conform naar de raad.

A.5 Rondvraag

De heer Rutte (VVD):

- Heeft een vraag over genoemde bedragen in een vertrouwelijke vergadering over het tijdelijk informatiecentrum op de Grote Markt en die in een brief van de wethouder.
- Vraagt van de wethouder een brief waarin hij de verschillen in de bedragen verklaart.

Wethouder De Vries:

- Gaat dat niet doen, omdat er geput wordt uit vertrouwelijke informatie.
- Zegt dat wat publiek gewisseld is, bekend is. Daar mag uit geciteerd worden.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Wil hierover ook spreken met de wethouder, eventueel in het besloten deel later op de avond.

De heer Rutte (VVD):

- Is van mening dat het hier gaat om het verkeerd voorlichten van de raad, wat hij een ernstig feit vindt.
- Heeft geen behoefte dit in het vertrouwelijk deel te behandelen.
- Pleit nogmaals voor de 'genereuze vorm' van een brief.

Wethouder De Vries:

- Verwijt de heer Rutte dat hij het college beschuldigt van het verstrekken van verkeerde informatie, en verzoekt hem dat terug te nemen.

De heer Rutte (VVD):

- Neemt dit terug voor zover het de terminologie betreft.
- Constateert dat er een feitelijk verschil is tussen wat er in het verslag staat en het stuk dat de commissie later ontvangen heeft.
- Wil hier van de wethouder graag een schriftelijke reactie op, om het op deze manier op te lossen.

Wethouder De Vries:

- Zegt het verschil niet te kennen en zegt dat er ook geen verschil is.

De voorzitter:

- Stelt voor in de pauze te bekijken of dit alsnog in vertrouwen besproken kan worden.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Collegebrief Jongerenhuisvesting

De voorzitter:

- Wijst erop dat de nota een discussiestuk is, waarvan het college uiteindelijk chocola moet maken.

Insprekers:

1. Mevrouw M. Rozenveld, namens Platform huisvesting student en Stadjer:

- Vindt het goed dat er een nota is waarin staat dat er nieuwe woningen komen en dat de bestaande studentenwoningen geteld gaan worden.
- Denkt dat een stadindeling in drie verschillende zones met verschillende percentages studenten niet een 'eenvoudige' oplossing is.
- Vindt dat de opvatting van een van de partijen over 'studentloos woongenot' leidt tot een 'status aparte' en een tweedeling in de stad; voordelen en nadelen moeten samen gedeeld worden.
- Zegt dat er door falend beleid overlastgebieden zijn ontstaan en pleit voor handhaving.

2. Mevrouw D. Witteveen, namens de medebewoners van het appartementencomplex Markant :

- Zegt te zijn misleid over de plannen rond het ACM-gebouw, omdat nu blijkt dat er intense hoogbouw wordt gepleegd.
- Is het oneens met deze plannen, die in strijd zijn met de belofte van de makelaar, de gemeente en woningcorporatie Lefier.
- De groep wil geen hoogbouw en veel minder dan de geplande 300 appartementen, geen overschrijding van het toegestane aantal decibellen, handhaving van het huidige uitzicht en het voorkomen van botsende leeftijden.
- Pleit voor behoud van privacy en woongenot.
- Wil graag met de gemeente meedenken en inhoud geven aan de bewonersparticipatie.

3. Mevrouw K. Alons, bewoonster Schilwijk:

- Schetst haar woonsituatie in de Rabenhauptstaat: van rust 13 jaar geleden tot overlast nu.
- Studentenbewoning omdat pand voor pand studentenpand wordt, leidt om haar heen tot veel overlast voor de andere bewoners.
- De voorheen rustige buurt is veranderd in een onrustige buurt omdat de stad is veranderd.
- Het aantal studenten in de buurt is te hoog geworden.
- Als studentenhuusvesting in bepaalde wijken nooit had mogen gebeuren, had dat ook in deze wijk niet gemogen.

4. De heer M. Vehof, namens een aantal bewoners van de Rivierenbuurt:

- Vindt dat het de leefbaarheid in de buurt niet ten goede komt als kleinere panden met drie kamers en drie bewoners een reguliere onttrekkingsvergunning zouden krijgen, omdat ze hiermee aantrekkelijk worden voor huisjesmelkers.
- Wijst erop dat de huidige regel wanneer een pand vergunningplichtig is, vaag is en er door de gemeente lang niet altijd gehandhaafd wordt.
- Hierdoor zijn er de laatste jaren veel illegale panden bij gekomen; deze zouden niet legaal mogen worden gemaakt bij opsporing.
- Illegale panden mogen nooit een vergunning krijgen als er in de straat al meer dan 15% kamerverhuur is.
- Stelt voor een tijdelijke vergunning te verlenen aan panden die nu niet vergunningplichtig zijn, gekoppeld aan een maximum aantal bewoners.

5. De heer D. Idema, bewoner Parkweg:

- Schetst een beeld van een verloederde studentenbuurt, die voorheen rustig en prettig was.

- Vindt dit een klassiek fenomeen van tijdens de wedstrijd de spelregels veranderen en na afloop van de wedstrijd te verkondigen: ‘U wist toch waar u aan begon?’
- Wijst erop dat er blijkbaar twee soorten burgers in deze stad zijn: de student die op elke manier gefaciliteerd dient te worden en zich aan geen enkel gebod hoeft te houden en de groep eigenaar-bewoners die blijkbaar maar naar Meerstad moet verhuizen en niet moet zeuren.
- Karakteriseert het beleid als onfatsoenlijk en hoopt dat er fouten uit het verleden hersteld worden.

6. De heer R. de Vries van de bewonersorganisatie Beijum.:

- Memoreert al voor de derde keer in te spreken.
- Is het oneens met het beleid dat betaalbare grondgebonden eengezinswoningen in een kindvriendelijke buurt vrijgegeven worden voor de huurmarkt en dat de nadelen daarvan niet genoemd worden.
- Signaleert dat in de discussienota hier en daar raar met de feiten wordt omgegaan.
- Vindt dat de normen in andere gemeenten feitelijk worden gebagatelliseerd.
- Zegt dat alles wat de bewonersorganisatie heeft aangedragen opzij wordt geschoven.
- Pleit voor maatwerk per wijk; de bewonersorganisatie wil hierover graag meedenken.

7. De heer D. Cuperus, namens buurtvereniging A-kwartier:

- Vindt dat een norm voor alle wijken moet gelden, dus ook voor de binnenstad.
- Vindt dat de oudbouw in de binnenstad ongeschikt is voor huisvesting van jongeren en studenten.
- Zegt dat werkende mensen een grotere bijdrage aan de economie leveren dan studenten.
- Vindt de 15%-norm misleidend, omdat deze slaat op het aantal panden, niet op het aantal bewoners.
- Vindt dat zwaar ingezet moet worden op toezicht op huisjesmelkers.
- Geluidsoverlast, ook door studenten, moet krachtig bestreden worden: 0 dB tussen 23.00 uur 's avonds en 08.00 uur 's ochtends. Dat hoort in de hele stad de norm te zijn.

De voorzitter:

- Dankt de sprekers voor hun inbreng.
- Geeft het woord aan de commissie.

De heer Martens (PvdA):

- De PvdA kiest ervoor dat studenten nog steeds welkom zijn in de stad.
- Erkent dat er veel aan de hand is en neemt het probleem serieus.
- Vindt dat het afgelopen moet zijn met de passieve overheid bij overlast.
- Heeft ook oog voor de economische meerwaarde van de stad; eventuele maatregelen ter afneming van de groei zal de PvdA niet steunen.
- Wil een nieuwe vergunning die daadwerkelijk kan worden ingetrokken in het geval van overlast.
- Ziet ook het nut van een tijdelijke vergunning.
- Panden met 3 kamerbewoners mogen wat de PvdA betreft ook vergunningplichtig zijn.
- Vindt de nadelen, genoemd door spreker Vehof, wezenlijk.
- De regel dat vergunningen ingetrokken konden worden, bleek in het verleden een papieren tijger te zijn.
- Vraagt hoe voorkomen kan worden dat dat weer gaat gebeuren.
- Vindt dat gecentraliseerd bouwen op aantrekkelijke locaties de oplossing is.

- Geloof niet in het dichtgooien van de particuliere markt, omdat die altijd nodig zal zijn.
- Vraagt het college om een concreet voorstel voor het fietsenprobleem.
- De fractie wil vasthouden aan 'een'-procentennorm.
- Buitenwijken zouden moeten vallen onder een lagere norm van bijvoorbeeld 7%.
- Zegt m.b.t. maatwerk dat straten opgeknijpt mogen worden om ophopingen te voorkomen.
- Het sluitstuk op het gebied van maatwerk lijkt hem de discretionaire bevoegdheid van het college.
- De tegenstelling kamerbewoners/studenten - Stadgers is een valse: de PvdA gelooft dat met een nieuwe vergunning met betere normen en betere handhaving alle studenten gehuisvest kunnen worden op een overlastvrije manier.

Mevrouw Koebrugge (VVD):

- Had meer van de discussienota verwacht; nog geen duurzame oplossingen; kosten/baten van de voorstellen zijn nog niet in beeld gebracht.
- Vraagt of 4500 te bouwen eenheden wel voldoende is.
- Vindt dat goed gekeken moet worden naar manieren van handhaving als zoveel jongeren bij elkaar wonen en verwijst daarbij naar het Amerikaanse model, waarin jongeren zelf toezicht moeten houden op een aantal eenheden.
- Ziet graag dat er met de woningcorporaties wordt gekeken naar deze mogelijkheid.
- Vindt dat er in zijn algemeenheid strakker moet worden gehandhaafd.
- Er moet beter gekeken worden of er sprake is van illegale situaties.
- Vindt dat er snel een oplossing moet komen voor de druk die op de wijken is ontstaan.
- Vindt het de verantwoordelijkheid van de gemeente dat er voldoende aanbod is.
- Vindt dat de noodzaak van een tijdelijke oplossing is aangetoond.
- Pleit voor heel snel doorpakken in de vorm van container-eenheden op het SuikerUnie-terrein.
- Wil dat dit voorstel wordt meegenomen in de verdere plannen voor jongerenhuisvesting.

De heer De Rook (D66):

- Schetst dat er sinds februari van dit jaar al veel gebeurd is.
- Vindt dat de discussie te veel gaat over normen en te weinig over oplossingen die op korte en langere termijn overlast kunnen beperken en voldoende huisvesting garanderen voor het toenemende aantal jongeren in de stad.
- De opdracht is een strategie te ontwikkelen voor verbetering.
- De beeldvorming van de een-op-eenrelatie tussen een studentenpand en een overlastpand moet worden doorbroken.
- Schetst een ideaalbeeld: de Stadgers garanderen dat het voor de woonbeleving geen verschil maakt of men naast een studentenhuis woont of naast een gezin.
- Daartoe moet een aantal sporen worden uitgezet: 1) Verlichten van nieuwbouw en verbouw op de huidige markt en de wijken daarmee verlichten. 2) Strengere handhaving van de huidige regels. 3) Strengere regels t.a.v. kamerverhuurpanden. 4) Maatwerk in de vergunningverlening. 5) Snelle verlichting van de problematiek die mensen nu ervaren. 6) Leven in Stad.
- Vragen bij deze zes sporen: 1) Herkent het college klachten over stroperigheid in procedures van ondernemers bij verbouw en kunnen deze procedures in de toekomst vereenvoudigd worden? 2) Hoe denkt het college de demografische groei in de toekomst het hoofd te bieden? 3) Ziet het college mogelijkheden om de afstemming tussen politie en opbouwwerkers beter af te stemmen bij klachten over overlast? 4) Ziet het college in de nieuwe wet die VVE's wil aanspreken op hun verplichtingen de

mogelijkheid om de woonkwaliteit van kamerverhuurpanden voor studenten te verbeteren en zo ja: 5) Is er een implementatieplan te verwachten hoe met deze wet kamerverhuurders aangezet kunnen worden tot het onderhoud van hun panden? 6) Ziet het college mogelijkheden om een kamerverhuurder een melding te geven, elke keer wanneer er overlast wordt gemeld bij een van zijn panden?

- Vindt de tijdelijke vergunning een goed idee, alsmede het opknippen van straten.
- Denkt dat het idee van GroenLinks over kijken naar de kwaliteit van een woning in relatie tot de vergunningverlening nog wat meer uitwerking verdient.
- Ziet ook veel in de hardheidsclausule van de PvdA.
- Pleit voor een snelle oplossing van de problematiek en het vinden van tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld in kantoorgebouwen.
- Ziet meer in een actiegerichte aanpak van de campagne voor 'Leven in Stad'.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Ondersteunt de intenties die zijn uitgesproken in Bouw Jong.
- Vindt dat het evenwicht tussen student en Stadlers teveel is doorgeslagen naar de student.
- Vraagt het college wat de vorige campagne heeft opgeleverd.
- Vindt het jammer dat de 0 dB-norm als oplossing op dit moment stilstaat.
- Vindt het vooraf wijzen op eigen verantwoordelijkheid van eigenaren een zwak aanbod.
- Vindt het aanpassen van de grens (3-kamerbewoning ook meetellen) een goed punt.
- Zegt dat ten aanzien van maatwerk het karakter van een straat daarbij bepalend is.
- Is van mening dat het centrum er ook bij getrokken moet worden.
- Vraagt het college of het initiatief met betrekking tot het omgevingsprotocol Mercuriusstraat bekend is en of het hier nog wat specifieker op kan ingaan.

Mevrouw Krüders (Student en Stad):

- Vindt de voorliggende nota nog niet compleet en weinig vernieuwend.
- Vraagt zich af of er niet te vroeg gediscussieerd wordt over de normen-kwestie.
- Vindt dat gefocust moet worden op het daadwerkelijk bouwen in plaats van het schrijven van dit soort nota's.
- Heeft zorgen over de aantallen eenheden die verwezenlijkt gaan worden in de manifestatie Bouw Jong, wat niet de doelstelling is zoals gesteld.
- Pleit voor meer locaties en versnelling van het proces.
- Is het met een aantal aannames over het kamerverhuurbeleid niet eens, zoals het verschuiven van kamerverhuurpanden over de hele stad, de toename van de vergunningen en het niet toenemen van de kamernood.
- Vraagt of er nog een onderzoek komt naar aannames over referentiewoningen in het kader van de 0 dB-norm.
- Vindt dat conflictpreventie het uitgangspunt moet zijn bij handhaving.
- Vindt verduidelijking van het beleid absoluut nodig.
- Maakt zich zorgen over de tijdelijke vergunning en vraagt hoe dit in verhouding staat tot de huurrechten van de huurder.
- Signaleert dat de bijlage bij de aanvullende opties niet compleet is.
- Is voorstander van maatwerk, maar wijst op het belang van goede keuzes in welke straat, in samenspraak met huidige bewoners.
- Waarschuwt voor het verplaatsen van het probleem.
- Geeft tips met betrekking tot overleg met jongeren: 1) Op tijd uitnodigen met een goede promo. 2) Aangeven hoe te willen participeren in landelijke lobby's.
- Geeft bespreekpunten aan voor december; de kantoorpanden en het benutten van leegstand, de mogelijke ontwikkelingen van andere gebieden, waaronder het gebruik

van het SuikerUnie-terrein, uitbreiding van de hoeveelheid kamers tot 2014, versnelling van verbouwen, het woonconcept, het opvangen van het gat dat de exploitatievergunning heeft achtergelaten, verbetering van registratie van de klachten en meldingen van overlast, nieuwe initiatieven van de Student en Stadjercampagne, de landelijke lobby, een (soort van) verordening kamerverhuur en bemiddeling, onderhoud van woningen in de stad in het algemeen.

- Vindt dat hard getrokken moet worden aan de bouw om alles gerealiseerd te krijgen.
- Is van mening dat de ambitie om studenten te huisvesten mee moet groeien met de groei van studenten.

De heer Leemhuis (GroenLinks):

- Complimenteert het college met de plannen voor 5300 eenheden tot 2014; kwalitatief hoogstaande jongerenhuisvesting.
- Denkt dat er toch nog meer gedaan zou moeten worden, omdat dit de rol die slechte kamerverhuurpanden spelen vermindert.
- Vindt tijdelijke huisvesting een goede oplossing. Dit geldt ook voor leegstaande kantoren (e.e.a. in discussiestuk GroenLinks).
- Gemeente zou ook zelf als ontwikkelbedrijf kunnen opereren.
- Overlast moet aangepakt worden, ongeacht door wie veroorzaakt, en handhaving moet beter uit de verf komen.
- Sluit aan bij mevrouw Krüders over meer samenwerking met betrekking tot zorg en overlast en wil daar van het college meer over horen.
- Is teleurgesteld dat het plan over de 0 dB-norm ten aanzien van de intensieve bewoning van kamerverhuurpanden stil ligt. Er lijkt sprake te zijn van een inschattingfout.
- Vraagt het college hoe dit heeft kunnen gebeuren.
- Is van mening (met vele anderen) dat de verhuurder centraal gesteld moet worden bij het bestrijden van overlast.
- Verzoekt om invoering van concrete plannen over de huurteams.
- Stelt voor klachten over rondslingerende fietsen te melden aan GroenLinks.
- Vindt het stuk op het gebied van maatwerk tegenvallen, ondanks een 9-puntenplan dat GroenLinks in februari heeft ingediend.
- Vraagt het college het plan voor studentenbewoning boven winkels en in bedrijfspanden beter uit te werken, alsmede de andere mogelijkheden voor maatwerk zoals genoemd op pagina 12 van de notitie van GroenLinks.

De heer Copinga (Stadspartij):

- Merkt op dat de realisering van de 0 dB-norm technisch niet realiseerbaar is.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Schetst de situatie als een zich langzaam ontwikkelende ramp voor de stad, waarbij starterswoningen verloren gaan en mensen hun woongenot kwijtraken.
- Ziet de oplossing in een combinatie van tijdelijke en vaste woningen voor studenten in de vorm van een campus.
- Betitelt de oplossing die nu de meerderheid heeft van de raad als te laat en te ontoereikend.
- Schetst hoe de problemen in de stad inherent zijn aan de studentenbewoning; het verschil in leeftijd, levensstijl en het patroon van uitgaan.
- Wijst op een aantal grote risico's en het te veel bij woorden laten van college en raad.
- Sluit zich aan bij het plan van de VVD en de PvdA: gebieden aanwijzen waar je snel, zonder juridische problemen, kunt bouwen.
- Is (met anderen) tegen legalisatie van illegale bewoning.
- Vindt dat de binnenstad niet opgegeven mag worden als woongebied.

- Schetst hoe het verloop in een studentenhuis de burens noopt tot een eeuwigdurende opvoedactie, waardoor het geven van voorlichting slechts beperkt werkt.
- Denkt dat als de gemeente niet tot handelen overgaat, de burgers zelf zullen gaan handelen door overal verenigingen van eigenaren te vormen die de splitsing van huizen in studentenkamers gaan tegenhouden.

De heer Eikenaar (SP):

- Zegt dat de kernvraag luidt: hoe komen we weer tot de stad waarin iedereen prettig kan samenleven?
- Dat is wat de SP betreft: een gemengde stad met gemengde wijken.
- Hiervoor is een goede balans nodig tussen studenten en Stadgers, die op dit moment verstoord is.
- Voor deze balans is voldoende en kwalitatief goede studentenhuisvesting nodig, waaraan gewerkt wordt, maar waarbij het de vraag is of dat op termijn genoeg is.
- Zegt dat de SP wil dat de groei wordt opgevangen door de bouw van corporaties en niet door particuliere verhuur.
- Vindt dat de plannen die hiervoor gepresenteerd zijn voor de toekomst niet voldoende zijn.
- Ook de SP wil grootschalig kantoorpanden ombouwen.
- Stelt voor dit met een manifestatie groot aan te pakken.
- Vindt dat gestreefd moet worden naar een radicale verschuiving van de particuliere verhuur naar de corporaties.
- Stelt een afbouw van de norm voor. Vindt dat op veel plekken het maximum bereikt is.
- Complimenteert het college met het starten van de ontwikkeling van huurteams.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Maakt onderscheid in de vormen van overlast.
- Signaleert dat er onbalans is in wijken als gevolg van een tekort aan goede kwalitatieve studentenhuisvesting.
- Schetst dat diverse soorten oplossingen nodig zijn, zoals nieuwbouw, norm & handhaving en nevenbeleid.
- Sluit zich aan bij het voorstel van de VVD over tijdelijke huisvesting op het SuikerUnie-terrein.
- Stelt zich achter maatwerk en een hardheidsclausule, maar geeft ook de praktische bezwaren aan.
- Vraagt hoe vaak op illegale situaties is gestuit en wat daarmee is gedaan.
- Vraagt (in het kader van handhaving) hoe vaak de gemeente eigenaren van panden met verwaarloosd onderhoud heeft aangeschreven.
- Vindt huurteams prima, maar vraagt zich af waarom dit gemeentelijke steun vergt.
- Vat samen: bouwen, plannen blijven ontwikkelen om te bouwen, tijdelijke huisvesting inzetten waar nodig, hanteren van een algemene norm en waar nodig maatwerk, deze norm handhaven en overlast aanpakken en samenwerken met betrokken partijen.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Zegt nooit voorstander te zijn geweest van de 15%-norm.
- Is het eens met het collegevoorstel de woningmarkt voor studenten minder aan particulieren over te laten.
- Sluit zich aan bij het voorstel van GroenLinks om lege bedrijfspanden en kantoren en ruimte boven winkels om te vormen voor studenten.
- Vat het voorstel van de PvdA samen als: 'Als je wilt slapen ga je maar naar een buitenwijk' en vindt dat geen goed voorstel.

- Vindt de suggestie van D66 om via wijkverenigingen en studentenverenigingen contact tussen beide groepen tot stand te brengen inspirerend.
- Pleit ervoor te denken aan nieuwe oplossingen om studenten en Stadgers er samen uit te laten komen.

Wethouder De Vries:

- Is van mening dat het drijven van een wig tussen inwoners van deze stad eigenlijk als ramp zou kunnen worden betiteld.
- Prijst zich gelukkig dat niemand zegt dat je studenten uit de stad moet wegjagen en dat niemand een tweedeling wil in de stad.
- Schetst dat het hier gaat om een volkshuisvestelijk vraagstuk van de eerste orde: 1) De toekomst van de stad met onder andere studenten die hier na hun studie ook willen blijven wonen. 2) Om de woningvoorraad en het gebrek aan kwalitatief goede woningen en 3) Samenwonen in buurten en wijken.
- De gemeente heeft volkshuisvestelijk steken laten vallen; dit moet gerepareerd worden.
- Vindt de winst van de actuele discussie dat het steeds meer gaat over de kwaliteit van huisvesting.
- Meldt dat op dit moment hard gegraven wordt voor de eerste tijdelijke woningen op het Bodenterrein. De eerste openingshandeling is over drie weken.
- Zegt dat dit alleen mogelijk is omdat ervoor gekozen is om geconcentreerd op een aantal beperkte zones massa te maken en tempo te maken. Nijstee onderzoekt of het in de buurt van de Antillenstraat 384 tijdelijke studio's kan plaatsen. Op de Zonnelaan wordt gewerkt aan een plan voor een nieuwe voorraad, omdat er elders eenheden afgefallen zijn.
- Als nu de ogen gericht zouden gaan worden op andere locaties, zoals het SuikerUnie-terrein, dan is dat niet waar te maken. Is er op zich niet tegen om daar naar te kijken, maar verzoekt de commissie zich te concentreren op de zones waar de bouwactiviteiten gepland zijn.
- Deelt de opvatting dat gestreefd moet worden naar het terugdringen van het aandeel van de kamerverhuurmarkt.
- Omarmt de gedachte voor een nieuwe manifestatie 'Intense verbouw'.
- Zegt dat dit past in het voorstel van GroenLinks.
- Merkt ten aanzien van maatwerk op dat dit een ingewikkeld vraagstuk is. Denkt zelf dat de stad het meest gebaat is met het beetpakken van de 15%-norm.
- Merkt ten aanzien van de binnenstad op dat fors geïnvesteerd wordt in de ombouw van allerlei panden. Denkt dat het zonde zou zijn dat door de toepassing van de 15%-norm aldaar te frustreren.
- Zegt over het omgaan met en het aanpakken van de leefbaarheid dat: 1) De campagne Leven in Stad nieuw leven ingeblazen moet worden. 2) Doorgegaan moet worden met investeren in oplossingen voor de fietsenproblematiek. 3) De vergunningverlening beter gemaakt moet worden. 4) Men investeerders van tevoren wil binden aan wat wenselijk geacht wordt in deze stad. 5) De overheid er mag zijn om degenen die het goed willen doen een handje te helpen, zoals het sturen vanuit VVE-regelgeving.
- Komt ten aanzien van het voorgaande hier op terug in de nota. Dit geldt ook voor de handhaving.
- Constateert ten aanzien van overlast een discrepantie tussen het beeld dat geschetst wordt en de bevindingen van de meldpunten overlast.
- Vindt dat excessen aangepakt moeten worden.
- Zal de trends met betrekking tot demografische groei van studenten monitoren en daar op sturen.
- Heeft ten aanzien van huurteams een gesprek gehad met de GSB. Wacht op een definitief voorstel.
- Komt in het voorstel terug op tal van suggesties die zijn gedaan.

- Geeft aan dat december krap is om alle voorstellen en nieuwe wetgeving te verwerken.
- Wil in de tussentijd met alle bouwprocessen doorgaan.
- Zegt dat het college er alles aan zal doen om de vergunningverlening en de handhaving goed te doen en dat dit vraagstuk alleen opgelost kan worden door voldoende aanbod te maken.
- Vindt dat de onderkant van de markt, waarin mensen hun boterham verdienen met slechte producten over de rug van studenten die daar veel voor betalen, zachtjesaan uitgerookt moet worden.
- Als het mogelijk is daarvoor een verordening te maken, gaat dat gebeuren. Dat kan alleen door aan de bovenkant van de markt kwaliteit toe te voegen.

De voorzitter:

- Agendapunt B.3 : Discussiestuk van GroenLinks over de aanpak van leegstand in winkels en kantoorgebouwen wordt in verband met de tijd doorgeschoven naar december.
- Mevrouw Van der Vegt zal wel in deze vergadering een mondelinge toelichting geven.

B.2 Collegebrief Begeleidingscommissie Bruilweering

Insprekers:

1.De heer J. Kamps, namens de werkgroep eigenaren Bruilweering:

- Schetst hoe een ‘hoofdpijndossier’ een ‘migrainedossier’ is geworden waarvan het einde nog niet in zicht is.
- Heeft drie brandende vragen: 1) Zorg voor een goed onafhankelijk team dat de bezwaarprocedure behandelt. 2) Kijk nogmaals naar de definitieve beschikkingen en corrigeer deze met de kennis van nu. 3) Wethouders, neem voorafgaand aan de behandeling van Bruilweering de tijd om u even te verkleden. Trek uit de ‘mantel der liefde’ waar alle onvolkomenheden van dit project mee worden toegedekt en trek aan het ‘boetekleed’ en laat de Bruilweerders zien en merken dat zij volwaardige en gelijke inwoners zijn, samen met de 190.000 andere inwoners van deze gemeente.
- Benoemt wethouder De Vries tot ‘Ridder in de Gouden Riolerings’ en overhandigt een bijpassende decoratie.

2.De heer B.F. de Jong, op persoonlijke titel:

- Schetst dat onmacht en niet onwil de reden was dat hij niet bij een aangekondigde inspectie van zijn recreatiewoning aanwezig kon zijn.
- Beschuldigt de inspecteurs van RO/EZ ervan schade aangericht te hebben bij het ‘intreden’ van de woning tijdens zijn afwezigheid.
- Noemt dit misbruik maken van artikel 125 van de gemeentewet en zegt dat het dan geen kwestie meer is van ‘intreden’, maar van ‘inbreken’.
- Spreekt uit dat RO/EZ de mensen van Bruilweering constant heeft gefrustreerd en geminacht.
- Ziet het traineren van de aanleg van riolering als bewijs daarvoor.
- Beticht de gemeente van onprofessioneel en burgeronvriendelijk handelen.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de commissie.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Schrikt van de inbreng van de insprekers.

- Concludeert op basis van de brief van het college dat er ruimhartig is omgesprongen met de persoonsgebonden beschikkingen.
- Ziet de inbreng van de insprekers niet terug in deze brief; zegt dat het voor raadsleden moeilijk is wie te geloven.
- Concludeert dat het vertrouwen van burgers in de gemeentelijke overheid een beetje zoek is.
- Signaleert dat het overzicht van de persoonsgebonden beschikkingen niet compleet is.
- Zou het op prijs stellen dat er alsnog een gesprek plaatsvindt met de bewoner die heeft aangegeven zich niet te kunnen vinden in de samenstelling van de begeleidingscommissie.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Sluit zich aan bij mevrouw Van Gijlswijk.
- Zegt dat haar fractie de ontwikkelingen kritisch zal blijven volgen.
- Vraagt op welke manier de bewoners die op termijn moeten vertrekken begeleid worden in het vinden van alternatieve woonruimte.

De heer Akkermans (D66):

- Sluit zich aan bij de voorgaande sprekers.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Is van mening dat een cultuur als bij Bruilweering iets is om te koesteren.
- Vindt dat daar toch hard is ingegrepen.
- Betitelt de bezoeken van de begeleidingscommissie (5 man sterk) als intimiderend.
- Vindt dat het college toeschietelijk moet zijn in de verstrekking van de persoonsgebonden beschikkingen voor onbepaalde tijd.
- Vindt dat mensen die hier een huis hebben gekocht, uitgaande van de gedachte permanent te kunnen wonen, een financiële tegemoetkoming moeten krijgen.
- Is benieuwd naar de toekomstige aanpak van de openbare ruimte en hoopt dat de bewoners daarbij betrokken worden.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Schrikt ook van de nieuwe inspraakreacties.
- Wil inzoomen op de bewaarschriftprocedures.
- Zegt dat haar vertrouwen in dit proces is afgenomen.

De heer Rutte (VVD):

- Signaleert een bemoeiregime van de gemeente in deze kwestie.
- Formeel lijkt het dat zaken conform eerder genomen besluiten worden afgehandeld.
- Dat desondanks de emotie bij de bewoners hoog is en nog steeds toeneemt.
- Vindt die discrepantie zorgwekkend.
- Vraagt of het college een idee heeft hoe verdere escalatie kan worden voorkomen.
- Vraagt of concreet iets gedaan kan worden aan de riolering.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Is ook geschrokken van de ervaringen van de bewoners.
- Vindt dit lastig te rijmen met de reactie van de gemeente. Sluit zich wat dit betreft aan bij mevrouw Jongman.
- Sluit zich voor het overige aan bij de heer Rutte.

Reactie namens het college; **wethouder De Vries:**

- Memoreert dat het college in een eerder stadium geprobeerd heeft om te de-escaleren. Er is gehandeld op basis van een door de raad vastgesteld plan van aanpak.
- Zegt te allen tijde bereid te zijn vertrouwelijk inzage te geven in de afhandeling van bezwaarschriften.
- Dit geldt ook in het individuele geval van de heer De Jong.
- Verwijst naar pagina 4 voor gegevens over de persoonsgebonden beschikkingen.
- Zegt dat het college heel zorgvuldig probeert te handelen en graag zo veel mogelijk informatie geeft.

Reactie namens het college; **wethouder Visscher:**

- Denkt dat de emoties ook te maken hebben met de situatie die jarenlang gegroeid en gedoogd is en waarvan enkele jaren geleden gezegd is dat die genormaliseerd moet worden.
- Zegt naar aanleiding van de term ‘intimiderend’ die mevrouw De Wrede noemde dat die begeleidingscommissie zeer zorgvuldig is samengesteld en schetst hoe die zorgvuldig te werk is gegaan.
- Memoreert dat al langer geleden is gezegd dat met de riolering zou worden gestart, maar dat ervoor gekozen is eerst het hele proces van het opnieuw beoordelen van de bouwwerken af te ronden.
- Dit proces is nu afgerond en nu zou gestart kunnen worden met de aanleg van riolering. Omdat de situatie echter zeer complex is moet er eerst een goed plan komen waarmee de hele zaak aangesloten kan worden.
- Hiervoor is medewerking nodig van het Waterschap, waarmee het college in gesprek is.
- Zodra hier duidelijkheid over is gaat het college met de bewoners van Bruilweering in overleg over die vervanging en de aanleg van riolering en over de openbare ruimte.
- Verwacht dat voor de zomer van komend jaar een definitief plan beschikbaar is, dat dan ook is besproken met de bewoners van Bruilweering.
- Indien nodig wordt begeleiding aangeboden in het zoeken naar andere woonruimte.

De voorzitter:

- Stelt voor eerst agendapunt B.4 te behandelen.

B.4 Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan De oude Hortus

Insprekers:

1.Mevrouw S. van Heerikhuizen, namens de Hortusbuurt:

- Wijst op de traditie van inspreken als het over de Hortusbuurt gaat.
- Zegt dat de buurt blij is met het opgeknapte speelpleintje.
- Memoreert ten aanzien van het bestemmingsplan dat er deze keer goed vooroverleg is geweest.
- Desondanks is er een foutje geslopen, met grote gevolgen, in de tekst over de bouwhoogte van de vervangende nieuwbouw die zou komen in de Grote Rozenstraat 19 t/m 27. De buurt vindt de voorgestelde bouwhoogte van 11 meter te hoog.
- Zou graag zien dat de commissie de opdracht geeft om over dat punt nog even te overleggen, voordat het voorstel naar de gemeenteraad gaat.
- De gemeenteraad kan dan een bestemmingsplan vaststellen zonder dat daar bezwaar tegen hoeft te worden gemaakt.

2.De heer G. Groenendaal, ook namens de Hortusbuurt:

- Spreekt vanuit zijn rol als stedenbouwkundig adviseur.
- Zegt dat er geen verschil van mening is tussen de buurtorganisatie en de universiteit en de gemeente over het feitelijke bouwvolume.
- Vindt wel dat van belang is hoe je dit gebouw vormgeeft in die straat.
- Het gebouw moet geen hoge gevels hebben omdat de straat vrij smal is.
- Om die reden is destijds gekozen voor twee lagen en een ronde kap.
- Wat mis gaat is dat er in het bestemmingsplan van uitgegaan wordt dat de goothoogte hetzelfde is als het vloerniveau van de tweede laag, wat helemaal niet hoeft.
- Bij een hoogte van 7 meter voor twee woonlagen kan de goot heel goed op een hoogte van 6 meter 30 gebracht worden, zodat hij doorgetrokken kan worden over de gevel.
- Dit technisch detail is van belang omdat dit gebouw tussen twee monumentale panden staat. Bij een goothoogte van 6 meter 30 schuift dat precies onder de goot van het belendende pand.
- Aan de andere kant van het gebouw gaat het om het Boumagebouw met siermetselwerk dat goed zichtbaar kan blijven als het handig aangepakt wordt. Bij een bouwhoogte van 10 meter wordt dan voldaan aan de eisen die de gemeente heeft en kan het esthetisch leuk afgerond worden.

Reactie van de commissie:

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Wil graag dat dit gevraagde overleg tussen Hortusbuurt, universiteit en gemeente er gaat komen.
- Wijst erop dat er een groepje steenmarters huisde in het gesloopte vakwerkhuisje.
- Zou graag zien dat de universiteit een soortgelijk oud huisje zou neerzetten.

De heer Akkermans (D66):

- Is benieuwd naar de reactie van het college op de inspraak bij dit agendapunt.
- Uit zijn verbazing over de verbazing van de RUG bij zienswijze 1. Vraagt zich af of er sprake is van miscommunicatie tussen B&W en RUG.

Mevrouw Koebrugge (VVD):

- Sluit zich aan bij het voorstel van de eerste inspreker.

Reactie namens het college; wethouder De Vries:

- Zegt dat de RUG wist wat er aan de hand was
- Deelt mee dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen steenmarters.
- Legt naar aanleiding van de insprekers uit dat het hier gaat om maximale hoogtes.
- Wijst op de vaststellingsovereenkomst.
- Stelt voor te willen bevorderen dat RUG en bewonersorganisatie ook over dit punt samen iets op papier zetten, nog voor de raadsbehandeling, zodat duidelijk wordt of de RUG de maximale hoogte die gewenst wordt ook gaat opzoeken, omdat het namelijk helemaal niet hoeft.

De voorzitter:

- Deelt mee dat de volgende raadsvergadering op 17 november plaatsvindt.
- Stelt vast dat dit agendapunt als discussiepunt naar de agenda van de raad gaat.

B.3 Discussiestuk van GroenLinks over de aanpak van leegstand in winkel- en kantoorgebouwen

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks): mondelinge toelichting:

- Het percentage leegstaande kantoren bedraagt meer dan 10%; in de Nieuwe Ebbingestraat staan tientallen winkelpanden leeg, evenals veel woningen boven de winkels.
- De verwachting van de markt is dat de leegstand de komende jaren verder zal stijgen.
- GroenLinks pleit voor een nieuwe bestemming.
- De knelpunten liggen met name bij de eigenaren, zowel financieel als qua beheer en regelgeving die de transformatie moeilijk maakt.
- Er bestaan subsidiemaatregelen die nog onvoldoende bekend zijn.
- Herbestemming zou beloond kunnen worden.
- De gemeente zou mee kunnen werken aan verbeterde en flexibeler regelgeving.
- Nodig is een gemeente die wil meewerken aan het oplossen van knelpunten.
- Wil dit onderwerp agenderen voor de volgende commissievergadering.

B.5 Raadsvoorstel: Nota Grondbeleid 2010 - 2014**De heer Rutte (VVD):**

- Maakt zich naar aanleiding van het actieve grondbeleid zorgen over het nieuwe 'verdienmodel'; een vorm van Casino waar de VVD niet aan mee wil doen, tenzij er goede argumenten zijn om dit wel te doen.
- Vraagt aan de wethouder of hij de commissie kan overtuigen dat dit echt noodzakelijk of verstandig is en binnen beperkte risicomarges blijft.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Heeft zorgen over de manier waarop de gemeente wil gaan opereren met het ontwikkelbedrijf, gezien de risico's.
- Hiervoor zou het ambtelijk apparaat uitgebouwd moeten worden. Dit staat in contrast met de komende bezuinigingen.
- Benadrukt nogmaals voor afschaffing van erfpacht te zijn en vraagt of andere partijen ook bij dit standpunt zijn gebleven.

De heer Akkermans (D66):

- Vindt het goed dat er actief grondbeleid wordt gevoerd.
- Onderschrijft het herbevestigen van bestaande uitgangspunten en onderschrijft de nieuwe uitgangspunten.
- Vraagt naar de rol van de corporaties, onder meer vanwege de Europese regelgeving.
- Is principieel tegen de te grote ambities om de gemeente als ontwikkelaar in te zetten en daar ook geld mee te verdienen, gezien de risico's.
- Stelt voor het onderwerp erfpacht over een jaar nog eens op de agenda te zetten om te zien of de klachten die er nog steeds zijn ook dan nog bestaan.

De heer Van der Schaaf (PvdA):

- Is over het ontwikkelbedrijf voorzichtig positief.
- Ziet kansen om als gemeente een integraal strategisch grond- en vastgoedbeleid te organiseren door de organisatie van het gemeentelijk vastgoed in een hand te brengen.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Maant tot voorzichtigheid in de kwestie grondbeleid-ontwikkelbeleid.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Denkt dat het systeem van erfpacht op de helling kan.
- Is niet tegen een actieve grondpolitiek van de gemeente.
- Wil graag in de vorm van een brief meer informatie over de landerijen bij Dorkwerd die zijn aangekocht als ecologische zones.
- Vraagt of het college mogelijkheden ziet om geliberaliseerde pacht om te zetten in natuurpacht.
- Stelt het college voor om grond die tijdelijk beheerd moet worden te gebruiken voor het storten van ecologisch maaisel en noemt als voorbeeld het SuikerUnie-terrein.

Reactie van het college; **wethouder De Vries:**

- Noemt het SuikerUnie-terrein een mooi voorbeeld van activistische grondpolitiek.
- Dankt voor de steun voor de meeste thema's in de nota.
- Zegt over de erfpacht dat wordt gedaan wat met de raad is afgesproken. Wijst met betrekking tot de rol van de corporaties naar het regeerakkoord van het nieuwe kabinet, dat voor de wijkvernieuwing desastreus zal uitpakken en pleit ervoor om de discussie over de corporaties een aparte plek te geven als een soort follow-up van het Nieuw Lokaal Akkoord.
- Zegt over het ontwikkelbedrijf dat dit soms kan werken als een beter instrumentarium en soms gewoon poen oplevert, zoals de tonnen bij de pilot Achter de Reitdijk.

De voorzitter:

- Dit stuk gaat als 1-minuutinterventie naar de volgende raadsvergadering.
- Het huishoudelijk deel van deze vergadering schuift door naar de eerstvolgende commissievergadering.
- Sluit om 23.45 uur het openbare deel van deze vergadering.