

Aanwezigen:

Voorzitter: J. Boter (VVD)

Namens de raad: P. Brouwer (GroenLinks), M. van der Laan (PvdA), S. Claassen (D66), J. Dijk (SP), G. de Vries (VVD), P. Rebergen (CU), B. Hekkema (CDA), D. Mellies (100%Groningen), A. Huitenga (Stadspartij), N. Berenschot (Student en stad), D. Ram (PVV)

Namens het college: R. van der Schaaf (wethouder)

Namens de griffie: W. Bierman

## Ambitiekader/Huisvestingsverordening

00:05:03

*Voorzitter:* Goedenavond dames en heren, digitaal aanwezig en hier in de zaal. Ik zie Peter Rhebergen, de heer Huitenga aanwezig en ik zie ook de heer Van der Laan van de PvdA. Dat betekent dat alle digitaal aangemelde commissie- en raadsleden ook aanwezig zijn, zodat we in ieder geval kunnen beginnen met een meningvormende sessie: Ambitiekader 2021-2025, dat is een collegebrief en de Huisvestingsverordening dat is het raadsvoorstel, wat onder de agenda hangt. Er zijn volgens mij geen insprekers hiervoor gemeld. Technische vragen heeft u, als het goed is, allemaal al gesteld in een eerder stadium en daar antwoord op gekregen, voor zover nodig voor de meningvormende sessie. Dan merk ik nog op dat het college zestien minuten heeft en dat de spreektijden van alle commissieleden hier een kwart daarvan is: vier minuten per persoon. Dan gaan we maar van start. Wie kan ik het woord geven? Digitaal of Fysiek aanwezig? De heer De Haan trapt graag af namens het CDA.

00:06:19

*De heer De Haan:* Dank u wel, Voorzitter. Voorzitter, de krapte op de woningmarkt is enorm en daardoor stijgen de prijzen de pan uit. De schaarste is de afgelopen jaren alleen maar toegenomen. Dit wordt mede veroorzaakt door, en dat leest u in de stukken, te weinig ontwikkellocaties om aan de vraag te voorzien. Mijn eerste vraag aan het college is dan ook wat er nu gebeurt om dit op dit specifieke probleem op te lossen en welke acties op dit moment zijn ondernomen. Dan de Huisvestingsverordening. Het is goed dat we de schaarse woningvoorraad beschermen met regelingen rondom woningomzetting. Het college stelt voor om de huidige maatregelen uit te breiden voor de voormalige gemeente Haren, maar niet voor Ten Boer. Mijn fractie vraagt zich af of je de problemen dan niet verplaatst. Kun je die niet beter voor blijven door Ten Boer nu al in deze huisvestingsverordening op te nemen? Zo ver ligt Meerstad bijvoorbeeld niet van Ten Boer af. Of zijn er eventuele nadelen die eraan zouden kunnen kleven? Bij het ambitiekader: goede ambities op het gebied van leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid en wonen en zorg. Ze zijn duidelijk. Het is mooi dat dit het resultaat is van een gezamenlijk proces met corporaties en huurdersorganisaties en de gemeente. Natuurlijk liggen er ook dwarsverbanden tussen deze ambities. Alle ambities zijn belangrijk. Toch denkt mijn fractie dat in het licht van het grote woningtekort echt de focus zou moeten liggen op het thema beschikbaarheid. We lezen in het ambitiekader verder dat er de komende jaren duizend tot twaalfhonderd huurwoningen zullen worden toegevoegd. Natuurlijk zijn we blij met elke extra woning. Maar de vraag is wel: is dit voldoende netto toegevoegd? Met de gigantische woningbouwopgave die er is, neemt het percentage sociale huurwoningen de komende jaren niet verder af met die plannen van duizend tot twaalfhonderd huurwoningen. Dus wordt het percentage sociale

huurwoningen niet alleen maar kleiner? Dan tenslotte Voorzitter, de schimmelproblematiek. Ik denk dat er meerdere partijen zijn hier vandaag wellicht wat over zullen zeggen. Wat mijn fractie betreft, mist hier wel echte de harde ambitie. We willen bijvoorbeeld op het gebied van klimaatneutraal, zeggen wij keihard: 'Dit willen we in 2035.' Gigantisch ambitieus. Vijftien jaar eerder dan landelijk. Waarom zeggen we dan bijvoorbeeld bij schimmelwoningen niet: in 2025 is hier in de gemeente geen enkele schimmelwoning het te vinden. Er werd gezegd: 'We doen ons best.' Maar wat ons betreft is ons best hierbij niet genoeg. Je zult er maar las last van hebben. Dit is een probleem wat in deze tijd niet meer voor zou moeten komen. We moeten er alles aan doen om gezamenlijk zo snel mogelijk een einde te maken aan al deze schimmelwoningen.

00:08:47

*Voorzitter:* Het is mooi dat u al aanvoelde dat mevrouw De Vries van de VVD, een interruptie op u heeft.

00:08:51

*mevrouw De Vries:* Dank u wel Voorzitter. Het CDA begint met pleiten voor de focus op de beschikbaarheid en geeft nu aan dat de ambitie voor schimmelwoningen zou moeten liggen. Wat heeft prioriteit voor het CDA?

00:09:09

*de heer De Haan:* Ja, nu spreek ik inderdaad mezelf een beetje tegen, dat heeft u scherp gezien. Ja, ik heb gezegd, de prioriteit moet liggen bij het aantal woningen. Dus er moet flink bijkomen. Daarnaast zit ik toch een beetje in het en-en verhaal. Schimmelwoningen, het is überhaupt schandalig dat het nog een probleem is. Dus dan toch beide.

00:09:31

*Voorzitter:* Dank voor uw woordvoering. Ik kijk rond wie hierna het woord wil voeren. Mevrouw Brouwer, GroenLinks.

00:09:41

*mevrouw Brouwer:* Dank u wel, Voorzitter. Een tekort aan woningen werk je niet zomaar weg, door alleen maar meer woningen te bouwen. Dat laat de huisvestingverordening wel duidelijk zien. Het is een complexe materie om het tekort van woningen op een goede manier aan te pakken en vergt een goede afstemming met corporaties, gemeenten en bewoners. Waar je tegelijkertijd ook te maken hebt met particuliere verhuurders, die inzetten op speculatie en profiteren van de krapte op de markt. In deze verordening wordt veel gestuurd op middenhuur tot duizend euro. Ik ben dan al blij dat te lezen dat er een mogelijkheid is om dit in te laten vullen door de woningcorporaties. Want de vrees is natuurlijk dat het in 2022 middenhuur is, maar in 2025 hoger segment, als het een particuliere huurder betreft. Daarbij een vraag van het college: hoe gaan we deze huurprijzen waarborgen als er geen beheer is van een corporatie? En is hier ook ruimte voor initiatieven, zoals een wooncoöperatie waar de bewoners gezamenlijk kunnen zorgen voor lagere huurlasten? Ook komt naar voren, het tekort aan betaalbare koopwoningen voor starters of alleenstaanden. Zeker in de stad is een grote groep wat hiermee geholpen kan worden om het hogere segment huren te voorkomen. Een goede mix van woningen in de wijken, daar is ook GroenLinks een voorstander van. Alleen denk ik wel dat we moeten waken dat we met name de lage huur, sociale huurwoningen, hierin niet verloren moet

gaan. Dat ook deze worden meegenomen in de nieuwbouwprojecten, anders voorzien we niet in een ongedeelde gemeente. Graag een reactie hierop van het college, hoe zij dit zien en hierin gaan voorzien. Voorzitter, wat betreft het ambitiekader. Ja, er is een ambitie bij de corporaties. Maar is het genoeg? Er zit nog altijd een verschil tussen van vijftien jaar ambitie CO2-neutraal tussen de gemeente Groningen en de corporaties. Natuurlijk zijn ze gebonden aan middelen, maar dat neemt niet weg dat als je een logisch moment hebt bij bijvoorbeeld bij het vervangen van daken, dat je deze direct meeneemt om hierin te voorzien van zonnepanelen. En kun je de slechtste woningen aanpakken met quick-wins, in plaats van direct naar label A. Misschien eerst een tussenplan van label B. Dit kan enorm het verschil maken voor bijvoorbeeld schimmelwoningen maar ook in de energielasten en de woningen die er zijn. Tot zover.

00:12:23

*Voorzitter:* Dank u wel voor uw woordvoering. Ik kijk de zaal rond, en ik kijk digitaal rond of ik een handje zie. Meneer Mellies namens 100% Groningen.

00:12:34

*de heer Mellies:* Dank u wel, Voorzitter. Veel hebben wij niet toe te voegen aan de ambitiekaders die gesteld worden. Het enige punt wat wij wel aan willen stippen, en dat heeft meer te maken met een casus die eerder voorgekomen is, bij het geval van een nog tamelijk jonge vrouw die een progressieve aandoening had. Die ineens een toegankelijke woning nodig had. Toen bleek dat heel lastig te gaan. Dat had mede te maken met de herindelingsproblematiek. Inmiddels is vandaag bekend geworden dat zij gelukkig een nieuwe woning heeft gevonden. Dat is mooi. Maar wat blijkt, is dat woningen nog niet worden gecategoriseerd op toegankelijkheid, of iemand met een rolstoel erin kan. Ook al heb je urgentie, het is ontzettend lastig om dan een passende woning te vinden. We zijn wel benieuwd of de wethouder hierin iets kan betekenen, om woningen beter te categoriseren of betere aan te laten sluiten op deze casus. Tot zover, Voorzitter.

00:13:31

*Voorzitter:* Dank u wel voor uw korte woordvoering. De heer Hekkema had zijn hand opgestoken namens de Partij voor de Dieren.

00:13:37

*de heer Hekkema:* Dank u wel, Voorzitter. Eerst een toevoeging op de vraag van de heer De Haan van het CDA. Ik denk dat het goed is dat het college nogmaals kijkt naar de ontwikkellocaties en dan ook het percentage sociale huur in de ontwikkellocaties. Veel stukken, het is misschien een beetje versnipperd, er staat vaak minimaal vijftien procent. Misschien moeten we toch als raad nog eens gaan kijken hoe we dat verder omhoog gaan krijgen, richting de twintig of zelfs dertig procent. Ik denk dat er wel meerdere partijen misschien daarin mee willen gaan. Dan ook de vraag van mevrouw Brouwer van GroenLinks: we moeten er heel erg voor waken dat die middenhuur, die vaak als heilige graal wordt gezien in deze huidige wooncrisis, niet straks veel te dure huur gaat worden. Je ziet het eigenlijk al gebeuren op heel veel plekken in de stad. Huren die misschien twee, drie jaar geleden negenhonderdvijftig euro waren, die je nu al voor twaalf- dertienhonderd euro ziet. Ik denk dat wij er heel erg voor moeten waken dat de toegankelijkheid van die woningen gewaarborgd blijft. Dan iets over het ambitiekader. Het is goed om te lezen dat het college

blijft ingrijpen op de woningmarkt. Dat is broodnodig, om zo de toegankelijkheid en betaalbaarheid niet nog verder onder druk te zetten. Er is een fikse wooncrisis. Niet alleen vanwege tekort aan woningen, maar vooral door een oneerlijke verdeling van kapitaal en daarmee macht. Op het gezamenlijke woonruimte-verdeelsysteem van sociale huurwoningen hebben wij verder niet zoveel aan te merken. Die ontwikkelingen die worden in gang gezet, zijn goed. Het is mooi dat het aanbod in de stad nu straks ook voor mensen uit de omliggende dorpen toegankelijk wordt, er natuurlijk omgekeerd. Het zou nog mooier zijn wanneer dat ook gepaard gaat met verdere ontwikkeling van de sociale woningbouw in Haren en Ten Boer. En dan natuurlijk circulaire energiezuinig en natuur inclusief. Ook het geleidelijk afschaffen van de woonhuur punten kan op onze goedkeuring rekenen. Hopelijk wordt daarmee de slaagkans en de toegankelijkheid vergroot voor mensen die nog niet woonachtig zijn in een corporatiewoning, want de slaagkans en zoektijden lopen nog ieder jaar flink op. Wat betreft het aspect loting, een vraag voor de wethouder: in het raadsvoorstel en ook in het ambitiekader staat wel het onderwerp loting genoemd. Maar het zou wat mijn fractie betreft, goed zijn om daar ook duidelijk en uniforme regels voor op te stellen. Ook omdat er anders verschillen tussen corporaties kunnen ontstaan. Als het zoals in het voorstel staat het aan de corporatie zelf is om te kiezen wanneer zij het instrument loting inzetten. Dus die graag beantwoord door het college zo meteen. Ten slotte, ergens in het voorstel stond ook nog dat het college voornemens is om plannen uit te werken voor de toeristische verhuur. Ik heb laatst nog eens rondgekeken op Airbnb. Er worden toch wel heel veel eengezinswoningen verhuurd, gekocht door beleggers en dan vervolgens verhuurd voor hele hoge huren en ook met hele preciaire contracten. Dus het zou goed zijn om daar ook straks hele strenge en harde regels voor op te stellen. Dank u wel, Voorzitter.

00:16:25

*Voorzitter:* U heeft een interruptie van mevrouw De Vries van de VVD.

00:16:30

*mevrouw De Vries:* Ik dacht dat het onder de huidige regels al verboden is, om volledige woningen via Airbnb in Groningen te verhuren. Dus pleit de Partij voor de Dieren dan dat we daar extra op gaan handhaven?

00:16:43

*de heer Hekkema:* Dank u wel voor de vraag. Ja, dat lijkt me heel goed om daar extra op te gaan handhaven. Ik heb op technische vragen eerder het antwoord gehad, dat daar nog niet op gehandhaafd kan worden. Maar als die nieuwe wetswijziging zo meteen voltooid is, is dat wel mogelijk. Dus ik wacht de plannen af en ik hoop dat die inderdaad streng zullen zijn, en er hard wordt opgetreden tegen die investeerders die veel te hoge huren vragen met preciaire contracten.

00:17:12

*Voorzitter:* Dank u wel, dan kijk ik even rond wie ik het woord geef. De heer Van der Laan PvdA.

00:17:24

*de heer Van der Laan:* Dank u wel, meneer de Voorzitter. Zoals de sprekers voor mij al gezegd hebben: Groningen verkeert op dit moment in een wooncrisis. Er zijn veel te weinig

woningen en het is op dit moment zo erg, dat je het in bijna alle markten merkt. Dus zowel koop, kamers worden duurder en schaarser, appartementen zijn duurder en schaarser, middenhuur is bijna niet in te vinden. Er is een groot tekort. We zijn dan ook blij dat corporaties de inzet hebben om te groeien, omdat die extra woningen, duizend per jaar, volgens ons hard nodig zijn. Dus dat is hartstikke goed. Verder zijn we ook blij met de uitbreiding van het taakveld van woningbouwcorporaties, door meer te investeren in middenhuur en sociale koop. Die middenhuurwoningen zijn hard nodig.

00:18:14

*Voorzitter:* U heeft een interruptie van de heer Dijk van de SP.

00:18:21

*de heer Dijk:* Voorzitter, ik hoorde de heer Van der Laan van PvdA zeggen: 'Duizend nieuwe woningen per jaar.' Ik weet niet waar hij dat dan gelezen heeft?

00:18:30

*de heer Van der Laan:* Volgens mij ging het om een netto stijging van duizend woningen per jaar. Misschien heb ik dan de brief verkeerd gelezen. Ik denk dat de wethouder daar tegen het eind op in kan gaan. We zijn ook blij met de uitbreiding van het taakveld. Zoals ik al zei: 'Voor starters is het heel moeilijk om nu een geschikte woning te vinden in Groningen'.

00:18:49

*Voorzitter:* U heeft nu nog een interruptie van de heer dijk. Die is denk ik niet helemaal tevreden met uw antwoord, van zonet.

00:19:01

*de heer Dijk:* Voorzitter, het zijn er duizend tot twaalfhonderd in vijf jaar. Als het er duizend per jaar waren, hadden we een halleluja-verhaal kunnen houden.

00:19:09

*Voorzitter:* Het was meer een opmerking, dus u mag ook verdergaan met uw woordvoering als u wilt.

00:19:17

*de heer Van der Laan:* Bedankt meneer Dijk, voor de correctie. Alle woningen zijn nodig, dus duizend per vijf jaar is ook goed, al was inderdaad per jaar natuurlijk nog veel beter geweest. Zoals ik zei, die middenhuur is hard nodig, zeker om ook, een braindrain zal het niet veroorzaken, maar ik denk wel dat het voor starters gewoon heel lastig is. We moeten voor hen ook een plek hebben in deze stad. En zoals de heer Hekkema al zei: 'Die woningen worden steeds duurder en duurder.' Het is mooi dat hiermee ook een beetje doorstroom uit de sociale huur bewerkstelligd kan worden. Dus zo slaan we twee vliegen in één klap. Goed ook dat de corporaties nadenken over sociale koop. Hierbij geven wij ook aan dat, wat ons betreft, de gemeente hier ook een rol in kan hebben, zoals wij recent hebben gevraagd aan het college aan de hand van het Zaans model. En we willen tot slot vooral de corporaties en de huurdersorganisaties bedanken voor het goede proces tot nu toe. Dan over de huisvestingsverordening. Zoals de heer Hekkema ook zegt, wij kunnen ons vinden in het voorstel. Woonruimtesysteem lijkt ons ook goed. Daarover wil ik nog aansluiten bij de heer Hekkema, dat het opstellen van een uniform protocol voor loting wat ons betreft goed is. Hierbij wel de kanttekening, dat wat ons betreft niet alles wat nu direct huur aangeboden

wordt, geloot zou moeten worden. Of in ieder geval dat wij corporaties daar beter niet toe kunnen verplichten, omdat er ook gevallen kunnen zijn waarin dat niet handig is. Bijvoorbeeld bij zwaar overlast in het portiek bijvoorbeeld door mensen met psychiatrische problemen. Ik denk dat het in een dergelijk geval beter is om dan te bemiddelen. Dus goed om dat in de gaten te houden. Dan als laatste vraag: we lezen in de huisvestingsverordening dat deze verordening wordt aangenomen omdat er schaarste is. We willen het college hierbij ook vragen: we hebben recent al een toezegging gehad over het omzetten van studentenkamers of kamerverhuur naar studio's. We vinden dit zorgelijk, ook omdat het aantal wooneenheden hiermee doorgaans wordt verlaagd, dus acht kamers worden drie studio's. We weten dat het college reeds een toezegging heeft gedaan om hierop in te grijpen. Onze politieke vraag is dan of we dat misschien niet nu al moeten doen bij het aannemen van de huisvestingsverordening. Dat was het.

00:21:36

*Voorzitter:* Dank u wel voor uw woordvoering. Dan is de heer Ram van de PVV nu aan de beurt voor woordvoering.

00:21:42

*de heer Ram:* Dank u wel, Voorzitter. De woonvisie. Ik moet zeggen: het stuk leest prettig en is overzichtelijk. De ambities worden ook duidelijk neergezet en de resultaten worden concreet en helder geformuleerd. Duidelijke prestatieafspraken en een goede monitoring. Dat heb ik bij anderen ook wel eens anders gezien. Dus daarom voor iedereen mijn complimenten. De hoofdambitie van de ongedeelde gemeente met vitale wijken en dorpen, kunnen wij in algemene zin ondersteunen. De ambitie rondom leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid en wonen en zorg, kunnen wij ook onderschrijven. Wij hebben wel grote vraagtekens, zoals ook andere fracties, over de beschikbaarheid en betaalbaarheid op deze korte termijn tot en met 2025. De beschikbaarheid ligt toch aan de vraag en het aanbod. Er is een aantal trends waarneembaar in onze samenleving: een toenemende massa-immigratie, vergrijzing, daling van aantal mensen per huishouden door echtscheiding onder andere bijvoorbeeld. Die trends nemen een gigantisch groot beslag op de vraagkant. De vraag is of het college ook onze zorg deelt. Daarnaast is Groningen geen eiland. In het hele Noorden is een tekort aan woningen. Wat ik bijvoorbeeld ook zie, op de woningmarkt meer mensen. Ik zei een maand of twee geleden: de appartementen zullen eind van het jaar drie ton zijn. Dat moment is afgelopen maand al bereikt. De appartementen in de Gorechtkade, een normale woonwijk zou je zeggen, die gaan over tweenegentig de deur uit op dit moment. Er is een totale gekte op de woningmarkt en ik denk niet dat het ophoudt, gezien ook de ontwikkelingen en het tekort aan woningen dat er is. Het derde punt is dan direct: de overwaarde die er is. Die is gecreëerd door de woningnood en die zoekt ook weer een weg naar rendement. Want mensen die overwaarde hebben, gaan kijken hoe ze hun geld kunnen beleggen, want ze houden niks op de bank over. Want er is geen rente. Dat geeft een extra druk op de woningmarkt. We zitten in een vicieuze cirkel op dit moment en we kunnen bijbouwen wat wij willen, maar de komende jaren lijkt mij dat het nog niet zo snel gaat lukken. Het andere punt is: ja, het enige wat ons gaat helpen is een grote economisch crisis, anders krijg je dit echt niet onder controle, in mijn optiek. Dus ik ben heel benieuwd hoe het college dit ziet, of zij onze zorg ook delen. Dank u wel, Voorzitter.

00:24:26

*Voorzitter:* Dank voor uw betoog en dan geef ik nu het woord aan mevrouw De Vries van de VVD. Woordvoering neem ik aan?

00:24:32

*mevrouw De Vries:* Zeker, dank u wel Voorzitter. Voor de VVD moet het ambitiekader draaien om drie zaken: bouwen, bouwen, bouwen. Het vergroten van de woningvoorraad zal met stip op één moet staan, met daaronder hangende de kaders. Zo is de prioriteit duidelijk, namelijk het bouwen van voldoende betaalbare koop- en huurwoningen. Vervolgens kan doelmatige invulling worden gegeven aan zaken zoals duurzaamheid, leefbaarheid en diversiteit. Het college kiest echter voor vijf nevenschikkende ambities, zonder daarin een prioritering in aan te brengen. Laat het college die prioritering dan graag aan de corporaties? De VVD zou liever zien dat het college hier een prioritering in aanbrengt, zodat de corporaties weten waar ze aan toe zijn als ze hun bod opstellen. Dit maakt het beleid beter uitvoerbaar en zorgt voor een grotere kans dat we de gewenste opgave realiseren. We zijn benieuwd hoe het college, maar ook hoe de andere partijen kijken naar het prioriteren van ambities. Want Voorzitter, de VVD vreest er met het huidige ambitiekader voor, dat het college zich de komende vijf jaar blindstaart op diversiteit, toegankelijkheid en duurzaamheid, om in 2025 vervolgens te concluderen dat ze vergeten zijn om woningen te bouwen. Want de PvdA is net ook al een aantal woningen vergeten, dus we hopen niet dat dat hier ook gaat gebeuren. Deze uitspraak is op veel verschillende manieren gebruikt: 'In diversiteit kun je niet wonen'.

00:25:49

*Voorzitter:* U heeft een interruptie voor u verdergaat van de heer Rhebergen van de ChristenUnie.

00:25:54

*de heer Rhebergen:* Dank u wel, Voorzitter. Ik vraag me af of mevrouw De Vries dan zegt: laten we bijvoorbeeld vooral inzetten op de beschikbaarheid van woningen, en laten we dan het punt van leefbaarheid, wat ook duidelijk naar voren komt, laten we dat dan even links liggen. Dat moet toch gezamenlijk opgaan? Het een kan toch niet zonder het andere?

00:26:13

*mevrouw De Vries:* Dan heeft meneer Rhebergen denk ik niet goed gehoord wat ik zei. Ik zei niet dat we het links moeten laten liggen, maar ik denk dat je niet vijf dingen allemaal even belangrijk kunt hebben. Je gaat altijd prioriteiten aanbrengen, dus het gaat altijd iets ten koste van iets anders. We laten het nu aan de corporaties om die afweging te maken. Mijn oproep, onze oproep is: zet het snel bouwen als eerste prioriteit. Natuurlijk vallen die anderen daaronder en die scheppen kaders. Maar spreek je dan als college ook uit waar je dan de prioriteit aan wilt geven. Want ze kunnen niet alle vijf allemaal even belangrijk zijn. Zo werkt het niet.

00:26:54

*Voorzitter:* U heeft ook nog een interruptie van de heer Van der Laan zie ik, waarschijnlijk op dit onderwerp.

00:27:00

*de heer Van der Laan:* Als dat mag. Ten dele ben ik het met mevrouw De Vries eens, zeker

gelet op het tekort. Maar ik wil haar wel vragen via de Voorzitter, hoe absoluut mevrouw De Vries, die tegenstelling dan ziet. Want iets van prioritering, ik denk tegelijkertijd toch ook dat ondanks het grote tekort, maar als je het nu hebt over woningen met energielabel F, E, G, die echt ontzettend onduurzaam zijn, waarbij stijgende energielasten ook zorgen voor energiearmoede, bent u het niet met mij eens dat we daar tegelijkertijd toch ook wel wat aan moeten doen op dit moment?

00:27:33

*mevrouw De Vries:* Dat is een beetje vergelijkbaar antwoord als op meneer Rhebergen. U trekt hem helemaal in de extremen, want wij zeggen niet dat we niet iets uiteindelijk moeten doen met die doelen die genoemd worden. We vragen: breng er nu een prioritering in aan en en durf ook met elkaar te zeggen, dat die beschikbaarheid momenteel het allerbelangrijkste is. En ga ook kijken naar wat je dan inderdaad in de andere doelen iets belangrijker vindt, en dan weer iets minder belangrijk, zodat je ook op die manier je geld kunt besteden. We hebben natuurlijk niet een ongelimiteerde geldpot, dus we vragen straks de corporaties om een bod te doen en dat moeten ze ook op basis van iets doen.

00:28:09

*Voorzitter:* Dan heeft u nog een vraag op dit onderwerp van mevrouw Brouwer van GroenLinks.

00:28:14

*mevrouw Brouwer:* Dank u wel, Voorzitter. Is mevrouw De Vries het met mij eens, dat het niet alleen aan de woningcorporaties ligt om te gaan bouwen. Maar ook de startershuur, noem alles maar op. En dat dan de woningcorporaties heel goed kunnen verduurzamen, zeker bijvoorbeeld op schimmelwoningen. Die mensen zitten te springen om verduurzaming en dat zij uit de schimmelwoning kunnen komen.

00:28:40

*mevrouw De Vries:* Ik ben het helemaal met GroenLinks eens, dat we momenteel voor alle sectoren moeten bouwen. Dat is ook waar wij in elke vergadering die gaat over RO en wonen, roepen we daartoe op. Dus dat is hier niet anders. Verder geldt het antwoord, wat ik net ook aan de beide andere partijen al gaf: dat zou voor ons de eerste prioriteit moeten zijn. Dat geef je dan invulling met de kaders, maar ook daarin moet je prioriteiten aanbrenge. Want we hebben geen ongelimiteerde pot met geld of de corporaties hebben dat niet. In het ambitiekader is terecht geformuleerd dat die vijf ambities dwarsverbanden kennen. Maar ziet het college ook dat die ambities elkaar kunnen tegenwerken, wat ik net ook al zei. Verder wil de VVD graag meer duidelijkheid over de conclusie van het college dat het omzetten van koopwoningen naar huurappartementen en kamers, ongunstig is voor woningzoekenden. Dat schrijft het college op pagina zestien van de onderbouwing bij de huisvestingsverordening. Want de VVD ziet de krapte juist over de hele breedte van de woningmarkt. Niet alleen koopwoningen zijn schaars, maar juist ook huurappartementen, studio's en kamers. Wanneer het college nu inzet op het bijbouwen van koopwoningen in de schilwijken, dan is het toch ook geen rare ontwikkeling dat ook aanbod in de particuliere sector wordt toegevoegd. Daarnaast vraagt de VVD zich af in hoeverre het vergelijkingsonderzoek tussen sociale en particuliere huur en koopwoningen hout snijdt. Immers, het gebruikte woningnet biedt de goedkoopste huurwoningen in de niet-



geliberaliseerde huursector. Terwijl Funda de hoogste prijzen hanteert in de geliberaliseerde huursector. Waarom heeft het college niet gekozen voor wat representatievere platforms om zo een realistischer beeld te kunnen uitgeven van de onderlinge verhoudingen tussen de woonvormen? Er wordt nu wat vergeleken tussen uitersten en dat is wat ons betreft geen maatstaf om beleid op te ontwikkelen. Daarnaast ziet de VVD dat het college ook de urgentieverklaring voor statushouders in stand wil houden. Door dit beleid vissen andere woningzoekenden juist structureel achter het net. Waarom kiest het college ervoor om dit beleid te handhaven, juist op het moment dat de woningnood zo hoog is? Deze schaarste moet goed worden verdeeld en de verdringende effecten op de sociale woningmarkt door statushouders, zodat ze zo veel mogelijk moeten worden beperkt.

00:30:57

*Voorzitter:* Een interruptie van de heer Hekkema van Partij voor de Dieren.

00:30:59

*de heer Hekkema:* Dank u wel, Voorzitter. Ik hoor de VVD een verhaal houden over statushouders die voor verdringing op de woningmarkt zorgen. Dat is een verhaal dat ik vaak bij de PVV hoor. Kunt u misschien aangeven via de Voorzitter, hoe groot dat percentage of het aantal statushouders is die zoekt naar een sociale huurwoning? En of dat echt tot verdringing leidt, of dat het een ideologisch verhaaltje is over verdringing op de woningmarkt en het niet aanpakken van de echte oorzaak, namelijk de verhuurdersheffing mede door de VVD of eigenlijk hoofdzakelijk door de VVD in werking gesteld?

00:31:34

*mevrouw De Vries:* Waar het om gaat, is dat wij een systeem hebben en regels hebben, wetten hebben, en dat we daarin een bepaalde groep nu voorrang gegeven op andere groepen. En dat principe is iets waar wij als VVD ons niet in kunnen vinden, en dat is ook iets wat we hier dus voor het voetlicht willen brengen.

00:31:55

*Voorzitter:* U heeft nog een interruptie van meneer Klaassen en dan verzoek ik u daarna om ook uw woordvoering af te ronden, gelet op de tijd.

00:32:00

*mevrouw De Vries:* Begon ook met 'samengevat' dat komt goed.

00:32:06

*de heer Klaassen:* Het systeem wat we met elkaar hebben gecreëerd zorgt er onder andere voordat dat deze situaties ontstaan. Waar ik wel nieuwsgierig naar ben, is welke oplossing ziet u dan in dit systeem om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen vrijkomen? En wat is de invloed volgens u dan die wij hebben, hier lokaal, op de systeemwijziging?

00:32:25

*mevrouw De Vries:* Ik begrijp uw vraag niet helemaal goed.

00:32:30

*de heer Klaassen:* Ja, u refereert naar een systeem dat wij met elkaar hebben gecreëerd. We zijn hier nu met elkaar bij elkaar in de raad, om te kijken wat we kunnen doen om instrumenten in te zetten om de woningmarkt beter aan te jagen, meer woningen te realiseren et cetera. U refereert naar een systeem. Mijn vraag is: waar hebben wij als raad

invloed op, volgens u, om in dat systeem interventies te doen zodat we die woningmarkt oplossen, de crisis in de woningmarkt oplossen?

00:32:57

*mevrouw De Vries:* Volgens mij is de oplossing daarvoor, en dat zeg ik al een hele tijd, is meer bouwen. Dat is ook waar ik mijn verhaal mee ben begonnen: zorg ervoor dat we meer woningen bouwen en dat geldt in alle sectoren. Dat geldt voor sociale huur, dat geldt voor goedkope koop, voor dure koop. We hebben crisis op dit moment en we moeten voor alle sectoren bij gaan bouwen. Samengevat, vraagt de VVD zich af of de ambities van het college de woningbouw niet eerder belemmeren dan stimuleren. Want Voorzitter, als je focust op betaalbaar wonen en voldoende woonruimte, dan krijg je duurzaamheid en diversiteit. Als je stuurt op diversiteit en duurzaamheid, dan sneuvelen als eerste de betaalbaarheid en het aanbod.

00:33:36

*Voorzitter:* Dank voor uw woordvoering. Dan wil de heer Dijk graag zijn woordvoering houden, namens de SP.

00:33:42

*de heer Dijk:* Dank u wel, Voorzitter. Woningnood, en een crisis op de woningmarkt, en iedereen heeft er last van. Laat ik gewoon helder zijn: dat is niet waar. Er is ook een zeer select gezelschap aan lieden die veel woningen bezit, die er ongelooflijk veel profijt van heeft en er helemaal geen last van heeft. Dus voor hen is het geen woningnood, voor hen is er geen wooncrisis, maar er is dit slechts een heel mooi systeem waar je ongelooflijk veel geld aan kunt verdienen. Dat even om te beginnen. Dan over tien jaar afspraken met woningbouwcorporaties over het bouwen, het onderhouden, het verduurzamen en de manier van verdeling van van woonruimte. Ik moet eerlijk toegeven dat ik bij de beeldvormende sessie een beetje teleurgesteld was, over de manier waarop er gesproken werd over woningbouw en huren in Groningen. Ik vond namelijk dat, als je bijvoorbeeld naar de aantallen kijkt, duizend tot twaalfhonderd in vijf jaar netto toevoeging van sociale huur, dan vind ik dat behoorlijk weinig. Als wij dan grote woorden in de mond nemen hier allemaal, over woningnood en dat het een grote crisis is op de woningmarkt, dan vind ik duizend tot twaalfhonderd woningen in vijf jaar tijd, voor die groep mensen die nergens anders terecht kan. Die niet zo kapitaalkrachtig zijn als de lieden die heel veel woningen bezitten, dan vind ik duizend tot twaalfhonderd netto, nogal weinig. Dat is drie jaar wachttijd of meer. En het streven is, dat wij dat gaan verminderen naar twee jaar of minder. Dat lukt niet met deze aantallen. Dat is de tegenstrijdigheid die in het document zit. Dus, hoe gaat het college dat doen? De SP heeft een paar oplossingen. Zorg ervoor dat je via erfpachtconstructies zelf woningen gaat ontwikkelen, zelf woningen gaat bouwen. Ik zag net een bericht voorbijkomen dat er een cultureel centrum 'Vrijdag' wordt gebouwd, voor zevenendertig miljoen euro. Daar vinden wij iets van. Maar ga niet zeggen dat er geen geld is. Als we het gaan hebben over een ongedeelde stad die we graag willen met zijn allen, omdat de woningnood zo hoog is, omdat de woningcrisis zo groot is dat die iedereen treft. Hij treft de statushouder, hij treft de bijstandsmoeder die in armoede verkeert, het treft de starter die van een Mbo-opleiding komt en een woning zoekt. Het treft niet iedereen. Dan over een ongedeelde stad. Het slopen van wijken, met name Noordelijke wijken. Ik zag daar goede berichten over van de burgemeester en ook in de wijkvernieuwingsplannen, over dat

er flink in die wijken geïnvesteerd moet worden. Helemaal mee eens. Het volgende punt op de agenda zijn we ook helemaal mee eens. Maar Voorzitter, daar gebeurt wel iets gekks. Want waarom gebeurt dat wel in de noordelijke wijken en nog steeds in een zeer beperkte mate in de zuidelijke wijken? Dus wij zouden graag willen zien dat er meer ambitie is om te gaan bouwen van sociale huurwoningen in de zuidelijke wijken. Ik doe wel eens grappend, dan zeg ik wel eens dat ik hardloop over de Rijksstraatweg richting Haren. Ik zie daar veel stukken groen. Koop ze op, ontwikkel daar woningen. Maak een mooie busverbinding van de Rijksstraatweg naar het centrum of station van Groningen. Dan kunnen daar zelfs heel veel studenten wonen, mocht je dat willen. Een mooie directe lijn naar het station en door naar Zernike. Over de loting: ik snap het principe niet. Het idee van loting voor urgenten. Dat betekent namelijk ook dat je niet ingeloot kan worden. Dus ja, ik snap het probleem niet. Ik vind zoals het nu is, met urgentie en mensen punten verlenen, zeker als we de woonduur punten geleidelijk gaan afschalen vind ik een veel beter idee. Dat is ook een veel eerlijker principe. Kun je ook als overheid normen stellen, waaraan moet urgentie voldoen in plaats van dat je gaat loten. Ik snap het hele loten niet. Graag een toelichting hierop wordt. Wat de SP betreft, hoeft die er niet in. De betaalbaarheid, er wordt gezegd dat er een soort streefgetal wordt om boven aftoppingsgrenzen de huren te gaan verhogen. Eerlijk gezegd snap ik dat principe ook niet. Ik zei net al: de sociale huursector is met name bedoeld voor mensen met een smalle beurs. Zorg ervoor dat je de huren laag houdt. Dan is het mij opgevallen, dat de discussie altijd gaat tussen allerlei verschillende ambities: duurzame, bouwen. Ja, Voorzitter het is niet kiezen tussen het ene kwaad en het andere kwaad. Helaas leidt tien jaar lang Rutte daar wel toe. Helaas heeft deze gemeente daar echt heel veel mee te maken, met name omdat we een gemeente zijn met hoge armoedecijfers. Maar we moeten die keuze niet maken. Het lukt met lokale acties, bijvoorbeeld om de jaarlijkse huurverhogingen dit jaar tegen te houden. Dat lukt. Dat is afgedwongen door collectieve acties in het hele land. Hetzelfde geldt voor de schimmelwoningen. Ik hoop dat er andere partijen zijn, zoals het CDA, die ook vinden dat er nu echt een aanpak moet komen van die schimmelwoningen. Dat betekent dat de klachtenafhandeling en de zeggenschap van huurders over hun eigen woningbouwcorporatie, vele malen groter moet zijn. En ik zei net, ik schrok wat in de beeldvormende sessie, omdat er over andere huurders werd gesproken alsof dit een hele abstracte, grootse discussie is, die zij niet aankunnen. Wat een ongelofelijke onzin zeg! Ik heb niet vaak zulke onzin gehoord in gesprekken met woningbouwcorporaties en huurdersverenigingen. Ik zou er heel erg voor pleiten dat we een plan per buurt, per straat en per huis gaan maken, zodat iedereen weet waar hij aan toe is. En ik zou willen voorstellen om een grote huurdersraadpleging te gaan organiseren. En tot slot over de huisvestingsverordening, een vraag. Alles wat erin staat is goed. Alle repressieve middelen die worden genomen tegen huisjesmelkerij, zijn fantastisch. Zouden we er niet een moeten toevoegen? We hebben de verkamering gehad, we zien nu verstudioing van woningen. Moeten we daar ook niet beter, verder en harder op ingrijpen. En op die laatste wil ik graag een reactie. Dan helemaal tot slot: de zeggenschap van huurders. Ik hoop dat we over drie jaar niet weer andere wijken, andere huurders hebben georganiseerd en gemobiliseerd, die hier met schimmelwoning zitten, want dit is een patroon dat ik de afgelopen tien jaar heb gezien en ik begin er een beetje van te balen.

00:39:41

*Voorzitter:* Dan heeft u wel nog een interruptie van de heer Ram van de PVV.

00:39:46

*de heer Ram:* Ik heb nog een vraag aan de SP. De verordening rond de studentenwoningen, die heeft ertoe geleid dat beleggers de studio's aan het vertimmeren zijn. Dat ze nu ook allerlei appartementen opkopen. Als je de studio's verbiedt, dan gaat toch alles richting die appartementen? Dan is er nog een extra prijsopdrijvend effect op de markt? Ziet de SP dat niet?

00:40:11

*de heer Dijk:* Voorzitter, de SP ziet dat meer als een strijd tegen de Ayatollahs van marktfundamentalisme, zoals de mensen van de PVV. Dat doe je stap voor stap. Dat lukt helaas niet met een revolutie, maar dat doe je stap voor stap. Dus dat betekent inderdaad, dat daar waar je ingrijpt deze lieden zullen gaan zoeken naar allerlei andere middelen. Dan moet je daar beperkte maatregelen op nemen. Maar het begint en het eindigt met directe zeggenschap van mensen, eigenlijk gewoon democratie, op de woningmarkt. Dat betekent dat wij de mensen die beleggen en die geld willen maken met woningen, stevig gaan beteugelen en betekent dat wij onze zeggenschap over de woningmarkt, oftewel de volkshuisvesting, moeten vergroten. Dat is de enige manier. Tot die tijd is het stap voor stap die kant op werken.

00:41:02

*Voorzitter:* Heeft u nog een vervolgvraag van de heer Ram en nog een vraag van mevrouw De Vries van de VVD.

00:41:08

*de heer Ram:* De vraag was: ziet de SP dan niet dat het een prijsopdrijvend effect heeft? Maar ik begrijp dat de SP daarmee akkoord gaat, met het prijsopdrijvend effect, door de extra maatregelen die de SP voorstelt.

00:41:23

*de heer Dijk:* Voorzitter, dat ligt eraan. Hoe verdere maatregelen je neemt, hoe minder je het aantrekkelijk kunt maken voor beleggers, voor investeerders, om een woning alleen maar te zien als een object met een marktwaarde in plaats van met een woonwaarde. Dus je moet er alles aan doen, en als u daar betere ideeën voor heeft, dan bent u van harte welkom. Maar ik ga niet afwachten tot een wooncrisis of een economische crisis, want die komt heus, dat brengt het kapitalisme met zich mee. Maar ik ga niet afwachten tot die kapitalisme crisis er is, zodat mensen diep in de problemen komen, want ook dan weten we dat er maar een aantal zijn die het slachtoffer zijn, een aantal mensen die zelfs daar nog weer beter van worden en dat zijn uw vrienden.

00:42:05

*Voorzitter:* Mevrouw De Vries, VVD.

00:42:06

*mevrouw De Vries:* Dank u wel, Voorzitter. De VVD wil wel een voorstel doen voor een oplossing. De SP gaf aan dat de enige oplossing repressieve maatregelen is. Zou het hebben van voldoende woningen en dus een goed functionerende markt, zou dat ook de oplossing kunnen zijn?

00:42:24

*de heer Dijk:* Nou, Voorzitter, het is uw minister geweest die de markt alle vrijheid heeft gegeven. Helaas, als het om woningbouw gaat. Het heeft voor grotere problemen dan lange tijd gezorgd in onze volkshuisvesting, dus ja als de markt echt de oplossing had, dan was er allang gebouwd en dan was er al lang een heel grootschalig verhaal waar we in Rutte land zouden leven. Helaas zien we dat het er alleen maar heeft toe geleid tot grotere ongelijkheden en voor de grootste woningnood sinds volgens mij na de Tweede Wereldoorlog. Die markt van u, ik denk dat u daar afstand van moet gaan nemen.

00:42:59

*Voorzitter:* Nee, ik laat hu niet nog een interruptie doen. De heer Dijk heeft zijn tijd meer dan verbruikt dus dan wilde ik nu de heer Klaassen het woord geven.

00:43:05

*de heer Klaassen:* Dank u wel, Voorzitter. Toch ook een positief bericht hier van D66 over deze ambities van het college. Samen opgesteld met de woningcorporaties, de huurderorganisaties en de gemeente. Samen nadenken over belangrijke thema's van de toekomst. Die zorgen dat wonen niet meer wordt gezien als een individueel probleem, maar een collectieve verantwoordelijkheid vraagt. Want wat ons betreft, woningcorporaties doen hun uiterste best om hun missie te volbrengen. Ondanks een woningwet die niet alles mogelijk, wat de sector zelf nog meer zou willen doen. Op basis van deze ambities kunnen nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt, zodat woningcorporaties blijven doen waarvoor ze ooit zijn opgericht: het recht op wonen verzekeren voor kwetsbare mensen in onze samenleving. Om deze ambities te realiseren, is de woningcorporatie afhankelijk van andere partijen, zowel qua geld, stenen als mensen. D66 vraagt aan het college, in hoeverre in de prestatieafspraken opgenomen kan worden, dat woningcorporaties zowel in de keten van de bouw als in de keten van de mensen, intensief gaan samenwerken met betrokken organisaties. Tot slot, D66 steunt het voorstel van de huisvestingsverordening. Een lokaal instrument waar wij als raad invloed hebben op de betaalbaarheid en het woningaanbod in Groningen. Dank u wel.

00:44:23

*Voorzitter:* U heeft nog een interruptie van de heer Dijk van de SP.

00:44:26

*de heer Dijk:* Voorzitter, ik snap de woordvoering van D66 wel. Dat komt een beetje voort uit een lange traditie die Groningen heeft, om samen met woningbouwcorporaties en huurders afspraken te maken. Dat deden wij al voordat het verplicht was vanuit Den Haag. Maar ziet D66 ook, dat dat de afgelopen tien jaar niet direct heeft geleid tot grootste resultaten of vooruitgang? Dat de woningnood ook onder huurders alleen maar groter is geworden? En zou het dan niet goed kunnen zijn om bijvoorbeeld naast het investeren in grote cultuurplekken zoals Vrijdag of een Oosterpoort, om ook geld uit te trekken om zelf woningen te gaan bouwen?

00:45:03

*de heer Klaassen:* Dank u wel voor deze vraag. Ja, dat zien wij ook. Wij zien ook dat dat al heel goed gebeurt in Groningen. Dat dat al jaren heel goed gebeurt. Daarmee is denk ik deze gemeente een goed voorbeeld voor de rest van het land, als het gaat om die samenwerking

tussen deze partijen. Dus dat doen we al hartstikke goed. Nee, dat ben ik het niet met u eens. Onze focus hebben wij al eerder in woordvoeringen gedaan. Ja, er moet geïnvesteerd worden in de sociale huur. Maar dat niet alleen. Voor ons moet ook vooral geïnvesteerd blijven worden in de middenhuur, zodat er een verschuiving gaat plaatsvinden en op die manier er ook een oplossing komt voor deze woningnood.

00:45:39

*Voorzitter:* Dan laat ik nu mevrouw Berenschot van Student en Stad aan het woord.

00:45:43

*mevrouw Berenschot:* Ja, dank u wel Voorzitter. Er is inderdaad een woningnood, dat hoeft u denk ik een student niet te vertellen. Wij kunnen ons daarom ook grotendeels vinden in de stukken. Maar we hebben ons als fractie enigszins verbaasd over de toon in sommige stukken, en dan met name in de onderbouwing van de huisvestingsverordening. Want het lijkt soms wel een soort pleidooi voor minder studentenhuisvesting en dan met name kamerbewoningspanden. Wij vonden de conclusie wat kort door de bocht. Zo wordt er bijvoorbeeld gezegd, dat de omzetting van woningen naar kamerverhuur haaks staat op de grote inspanning om in de stedelijke vraag naar wonen voor verschillende doelgroepen te voorzien. Wat ons betreft hoeft dat niet waar zijn, want er is ook een tekort aan studentenkamers. Daarnaast wordt er gesteld dat de schaarste in alle segmenten moet afnemen, terwijl uit niets in de stukken blijkt dat dit ook geldt voor kamerpanden. En dat vinden wij vreemd, omdat het niet ongebruikelijk is om tientallen tot honderden reacties op een kamer die op Facebook of Kamernet staat, te krijgen. Daarnaast is er ook door de pandemie in september waarschijnlijk een ongekend hoog aantal studenten dat naar Groningen komt. Dus ik wil me graag aansluiten bij de heer Van der Laan, wat betreft het tegengaan van ombouw van kamerpanden naar studio's. Omzetting naar kamerverhuurpanden kan wat ons betreft dus ook een prima toevoeging zijn op die grote inspanning. Als er maar daarnaast ook voldoende gebouwd wordt om over de gehele breedte aan behoefte aan woningen te voldoen. Dat is helaas de afgelopen jaren niet gebeurd, maar wij vragen ons dan wel af waarom de tendens een beetje blijft om de consequenties daarvan dan neer te leggen bij een van de doelgroepen met een kleine beurs, in dit geval studenten. Als laatste dan nog een stuk over het individuele huurcontract. Wij zijn uiteraard blij dat deze motie in de huisvestingsverordening is meegenomen en zodoende hopelijk zal zorgen voor betere bescherming van huurders die een kamer huren. Echter, zoals het college aangeeft worden er geen nieuwe omzettingsvergunningen afgegeven en zal het dus vooral een waarschuwend effect moeten hebben. Wij vragen ons dus af of dit wel dan voldoende zal zijn. We hebben nog een aantal vragen voor de wethouder. Is het college bereid het verbod op collectieve huurovereenkomst bij kamerbewoning actief te communiceren richting studenten en huiseigenaren, in plaats van alleen via overheidspunt NL? Is de wethouder, het college bereid toch weer omzettingsvergunningen uit te geven om ook aan de vraag naar gedeelde studentenhuisvesting te kunnen voldoen? En kan de wethouder tot slot nog toelichten waarom ervoor is gekozen om geen actieve participatie plaats te laten vinden voor regelingen rondom woningomzettingen en woningvorming. Dank u wel, Voorzitter.

00:48:20

*Voorzitter:* Dank voor uw woordvoering. Ik kijk nu naar mijn scherm. Er zijn twee partijen nog niet geweest en de heer Rhebergen wil als eerste, van de ChristenUnie.

00:48:29

*de heer Rhebergen:* Ja, dank u wel, Voorzitter. Het is mooi om te lezen in dit ambitiekader, dat de huurdersorganisaties, corporaties en gemeente zich op een aantal thema's samen kunnen inzetten. Mooie ambities. Er is veel inzet op sociale aspecten. Ik zal er een paar punten uithalen. Er wordt ingezet op sociale leefbaarheid, onder andere door gemengde samenstelling van wijken en buurten. Daarbij wordt ook gekeken naar woonkwaliteit en wat passend is in een bepaalde buurt of dorp. Ook wordt gekeken naar sterke en zwakke punten van ieder dorp en wijk, en welke opgave dat met zich meebrengt. Dat kan wat ons betreft niet zonder een gezamenlijke aanpak met vooral de bewoners van de wijk of dorp, omdat vorm te geven. Zo raak je op de hoogte van de wensen en initiatieven bij de inwoners zelf. Dat is bijvoorbeeld ook de manier waarop de dorpsvisies in de oude gemeente Ten Boer eerder tot stand zijn gekomen. Als je het hebt over sociale leefomgeving, dan gaat het ook over elkaar ontmoeten. De openbare ruimte en op een goede manier inzetten van de leefbaarheidsbudgetten kunnen daarin een belangrijke rol spelen. Het aanbod van sociale huurwoningen is op dit moment te laag om in behoeften te voorzien. Er wordt ingezet op het vergroten van de sociale huurvoorraad en het bevorderen van doorstroming, door het toevoegen van middenhuur en de bouw voor een groeiende groep ouderen. Wat het laatste betreft, is het ook goed dat er aandacht is voor de behoeften van die bewoners, om in de eigen vertrouwde omgeving te blijven wonen. Dat is namelijk ook wat wij terug heb gehoord toen wij met ouderen in gesprek gingen in het kader van waardig ouder worden. Over dit stukje hebben wij wel twee vragen. Eén: is dit genoeg om het enigszins weer recht te trekken, die behoefte aan sociale huurwoningen? Twee: we lezen wel dat in Ten Boer en Haren wordt ingezet op bouw van sociale huurwoningen, maar niet over de middenhuur. Zou daar misschien een toelichting op kunnen komen? Als we dan kijken naar de betaalbaarheid, de huurprijs van woningen moet natuurlijk in verhouding staan tot de woonkwaliteit van de woningen. Duurzaamheid maakt daar onderdeel van uit. De vraag is dan wel: zorgt dat niet juist voor stijging van die huren? Als je het dan bijvoorbeeld hebt over passend toewijzen, of sowieso de betaalbaarheid van die woningen, komt dat dan niet onder druk te staan? Goed dat er aandacht is voor preventie door vroeg signalering. Dat er ook vanuit de wooncorporatie op in wordt gezet, dat is ook een verplichting natuurlijk voor de gemeente, om daar met die signalen ook het gevolg aan te geven. Maar goed dat ook hier aandacht voor is. Als we kijken naar al die ambities, ik zei al: het zijn hartstikke mooie ambities, maar die zullen we niet op korte termijn allemaal kunnen behalen. We zullen dus bij het vaststellen van de prestatieafspraken moeten aangeven, waar concreet op ingezet zal worden. Misschien nog even naar aanleiding van de interruptie net van mevrouw De Vries: we zouden misschien best kunnen zeggen dat beschikbaarheid prioriteit heeft. Maar dat dan de leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid een randvoorwaarde moeten zijn. Dus het staat wel in verband met elkaar. Als we het hebben over schimmelwoningen: daar wordt aan gewerkt. Dat moet natuurlijk ook, want iedereen in Groningen moet een schoon en leefbaar huis kunnen hebben. Als laatste de huisvestingsverordening. Daarover hebben wij geen opmerkingen, dat is wat ons betreft akkoord. Tot zover.

00:52:19

*Voorzitter:* Dank u wel, meneer Rhebergen. Dan geef ik als laatste het woord aan de heer De Huitenga van de Stadspartij.

00:52:24

*de heer Huitenga:* Dank u wel, Voorzitter. Ook wij zijn blij met dit ambitiekader en dat er al jarenlang een goede samenwerking is met de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Over het algemeen, de doelen die gesteld worden, daar kunnen wij ons prima in vinden. Er is eigenlijk een doel waar wij heel veel waarde aan hechten en dat is betaalbare woningen en aandacht voor de kwetsbaren in onze samenleving. Met name de betaalbare woningen, zien wij veel meer ruimte nog in de sloop en renovatie van de oude wijken. En ook met name, daar komt die weer: de schimmelwoningen. Als je spreekt van ambitiekader, dan kan ik op dit vlak zeggen: er is geen sprake van ambitie, er is alleen sprake van een goede wil kader. Als je ambitie hebt, dan roep ik nu de organisaties op, om dat ook echt uit te spreken en niet alleen maar te zorgen dat het probleem is dat een huurder met schimmel problematiek altijd alleen staat. Maar zorg nu eens als organisatie, dat er een gezamenlijke aanpak en ook meer onderlinge samenwerking komt. Dat ze dit probleem echt een keer aanpakken en zorgen dat het in de toekomst niet meer voorkomt. Verder, wat ook een probleem is en waar we hopen dat er meer aandacht komt, maar waar we wel goede vertrouwen in hebben, dat er meer rapportage komt over welke problemen kwetsbare mensen in de samenleving nu tegen aanlopen. Het voorbeeld van een rolstoelgebruiker werd al genoemd. Daar hebben wij als gemeenteraad eigenlijk te weinig zicht op. Dat ga ik ook vragen aan alle partijen, om vaker en meer en duidelijker rapportages te geven, waar problemen zijn, waar problemen ontstaan. Wat betreft de huisvestingsverordening, daar kunnen wij ons in het algemeen prima in vinden. Er zitten wel elementen in waar wij soms vraagtekens bij hebben. De loting is al genoemd. Daar hebben wij ook af en toe vraagtekens bij van, hoe gaat het in de praktijk uit passen? We geven graag de ruimte om hiermee te experimenteren, maar weer met het verzoek: zorg dat er regelmatig rapportages komen, zodat we bij kunnen houden dat er niet wantoestanden ontstaan. Vijf jaar lang, is een lange tijd en daar moeten we zorgen dat we altijd de vinger aan de pols houden. Want deze woningmarkt is bij uitstek de markt, waar ongelooflijk veel snelle ontwikkelingen gaan en dan moeten wij zorgen dat wij snel kunnen ingrijpen waar dat nodig is. Bedankt.

00:54:41

*Voorzitter:* Dank u wel voor uw woordvoering. Dan zijn alle partijen aan de beurt geweest. Dan kijk ik nu rechts van mij, links voor de kijkers, voor de beantwoording door de wethouder, de heer Van der Schaaf.

00:54:51

*de heer Van der Schaaf:* Dank u wel, Voorzitter. Dank u raad ook voor de algemene positieve opmerkingen. Soms mensen teleurgesteld, andere mensen kritisch, maar over het algemeen denk ik waardering voor wat wij hebben liggen. Maar wel denk ik een gemeenschappelijk ongenoegen over hoe die woningmarkt op dit moment functioneert. Even los van wat voor goede bedoelingen het college, de corporaties en huurdersorganisaties daarmee hebben. Die woningmarkt, ook in onze stad, zeker in onze stad, dat geldt natuurlijk voor meer plekken in Nederland, die functioneert niet. Eigenlijk zou je kunnen zeggen, als je je heel hard uitdrukt: die zijn behoorlijk kapot in Nederland. Iedereen die zegt: om al die problemen



die we hebben komende tijd het hoofd te bieden, is dit ambitiekader en zelfs alle andere dingen die wij als gemeente Groningen willen en kunnen doen, natuurlijk veel te weinig. Het is echter hopen dat een nieuw kabinet werk maakt van de hervormingsagenda van de woningmarkt, waarbij het zowel gaat om de huurmarkt als de koopmarkt, maar ook hoe ga je om met vastgoed. Van wie is de stad? Van wie is het land eigenlijk? Maar ook de grond. Daar eigenlijk nieuwe maatregelen worden genomen en ook gemeentes meer instrumenten in handen krijgen dan dat we nu hebben, om daar iets aan te doen. Binnen de mogelijkheden die we hebben, kunnen we natuurlijk wel wat. Als het gaat om het thema sociale huur, en alles wat daarmee samenhangt, hebben wij met dit ambitiekader, om daarmee te beginnen, een poging gedaan om boven de jaarlijkse prestatieafspraken een vertaling te geven aan de ambities die wij hebben gesteld in de woonvisie, om die op een aantal thema's neer te leggen. Dan kom ik ook op het thema van, welke ambitie is nu het belangrijkste? Kijk, op het moment dat je zo'n kader met elkaar maakt, ga je kijken: wat willen we allemaal bereiken? Prioritering is nodig en tegelijkertijd weten we, dat de kans vrij groot is, dat betaalbaarheid iets blijft waar je altijd aan moet blijven werken, als je in de sociale huursector zit. Beschikbaarheid ook. Er is bijna geen moment in de geschiedenis geweest, misschien twintig jaar geleden aan het eind van de vorige eeuw, dat er te veel sociale huurwoningen in Nederland waren. Maar altijd te weinig. Je zult aan al die dingen moeten blijven werken. Waar het om gaat, is dat je met elkaar zegt: dit zijn de ambities die we hebben. Dit zijn de dingen die wij hier in Groningen extra belangrijk vinden. Wij dagen de woningbouwcorporaties, in overleg met hun huurdersorganisaties gesteund door de gemeente uit, om met die oplossingen te komen, die op dit moment zoveel mogelijk aan die doelstellingen voldoen. Dan kan dat per jaar tot jaar of van tijd tot tijd verschillen, welke ambitie meer prioriteit krijgt. Wat u volgens mij ook gehoord heeft bij de beeldvormende sessie, is dat ook corporatiedirecteuren op dit moment als geen ander beseffen en ook huurders en ook wij denk ik, als u zo hoor, dat beschikbaarheid, het gebrek aan huurwoningen op dit moment, een noodzakelijke voorwaarde is, om al die andere ambities, het oplossen van dat tekort, sowieso een noodzakelijke voorwaarde is om ook al die andere ambities te realiseren. Gaat het dan ten koste van duurzaamheid, betaalbaarheid? Nee, het is een randvoorwaarde. We moeten er echt alles aan doen om die aantallen te halen. E is ook een paar keer gevraagd van: zijn die aantallen wel genoeg? Die duizend tot twaalfhonderd netto groei, zeg ik daar even nadrukkelijk bij, dat is netto getal, er wordt meer gebouwd, meer toegevoegd. Er gaat natuurlijk ook wat af door verkoop of sloop. Dat is een netto groei van duizend tot twaalfhonderd de komende vijf jaar, is dat genoeg? We hebben ons gebaseerd op de cijfers uit de woonvisie. Daar hebben we toen met elkaar ook u een, een ambitie vastgesteld op basis van woningmarktonderzoek. Maar we zijn ook in staat, als het moet of we zouden in staat moeten zijn, denk ik, als de situatie daarom vraagt, om ook te versnellen. Vorig jaar hebben we bijvoorbeeld driehonderdvierenveertig woningen netto toegevoegd, dus we kunnen er ook boven uitstijgen. Dat is misschien wel een van de cruciale punten. Dat werd ook door de heer De Haan in de eerste woordvoering genoemd van vanavond. Van die locaties, zijn er dan te weinig locaties in Groningen? Lange tijd was dat natuurlijk wel het geval. We hebben vanmiddag ook een bespreking over de Suikerzijde gehad. We hebben het over de Stadshavens gehad en we zijn met de {onhoorbaar} bezig. We zijn in Zuid, in de Reitdiepzone met dingen bezig. We hebben natuurlijk, een vrij lange periode gehad als erfenis van de vorige crisis, dat we maar weinig grote nieuwbouwlocaties

in de stad hadden. Eigenlijk is het een wonder dat we de afgelopen jaren nog zoveel gebouwd hebben. Want we hebben dit jaar, maar ook de jaren hiervoor, hebben wij rond de tweeduizend woningen per jaar gebouwd. Dat zijn cijfers die we in een aantal decennia niet gehad hebben. Dus als het om aantallen woningen gaat, hebben we het heel goed gedaan. Maar willen we, dat hebben we de afgelopen jaren gezegd, dat tempo kunnen volhouden, dan zullen we de locaties beschikbaar moeten hebben. Dat betekent ook dat dat de mogelijkheid is, los van welk percentage je per gebiedsonderdeel loslaat voor sociale huur. Dat zijn de plekken waar ook de woningbouwcorporaties de grote aantallen kunnen maken de komende jaren. Daarnaast hebben we uiteraard de wijkvernieuwing, maar ook op een aantal andere inbreilocaties. Maar bijvoorbeeld bij de Hel drie, daar hebben we het niet over vijftien procent sociale huur, maar dertig procent sociale huur. In Meerstad zijn we ooit begonnen met tien procent sociale huur, maar in het nieuwe deelgebied West gaan we naar dertig procent sociale huur. We voeren al die aantallen op. Wat we ook proberen, of sterker nog, gaan afdwingen als we daar de positie voor hebben, is dat we in gebieden, bijvoorbeeld in Groningen-Zuid waar relatief weinig sociale huurwoningen zijn, als daar mensen willen bouwen op inbreilocaties dan zeggen we: bestemmingsplanwijziging prima, maar dan wel dertig procent sociale huur. Op die manier proberen we dus ook te werken dus aan de ongedeelde stad. Ik ben dus ook wel van mening, dat ondanks het tekort groot is, dat wij in ieder geval de gemeente Groningen de afgelopen jaren, en dat blijkt ook wel uit de cijfers, grote aantallen woningen hebben gebouwd. Dat ook de groei van de sociale huur van een corporatie hier al een aantal jaren gaande is, echt een trendbreuk is met de afgelopen jaren. Dan zeg ik ook even tegen mevrouw Berenschot: als er een groep is waar ontzettend veel voor gebouwd is de afgelopen jaren, dan zijn dat wel studenten. Er is inderdaad een beperking gekomen, elders niet nu, maar in 2017, op het toevoegen van nieuwe kamers. Maar daar staat tegenover dat er duizenden, en daar zijn we nog steeds mee gaande, extra bouwen voor studenten. Dus ik zou zeker niet willen beweren dat de studenten, wat niet wil zeggen dat ze het niet heel moeilijk op de woningmarkt hebben hoor, maar dat we daar niet aan gedacht hebben de afgelopen jaren. Dus wij denken dat we met dit ambitiekader de ambities hebben neergezet. Elk jaar moeten we kijken denk ik, en daar hebben we het over een monitoring met prestatieafspraken, maar ook met het Meerjarenprogramma Wonen, kunnen kijken van, lukt het om die ambities te halen en is bijstelling nodig? Omdat het niet hard genoeg gaat, omdat de marktomstandigheden of de omstandigheden veranderen. Ik vind het wel winst, want het klopt wat de heer Dijk zei, dat we deze traditie al wat langer hebben dan de afgelopen jaren. Maar dat we wel erin geslaagd zijn, om ook de huurdersorganisaties in al die afspraken volwaardig om tafel te krijgen en ze ook achter deze ambities te krijgen. Dus verder te gaan dan alleen het gesprek wat je hebt per corporatie, maar collectief te zeggen: dit zijn onze ambities en daar gaan we ook op letten. Dan kom ik op de andere punten die ook gezegd zijn. Het punt van te weinig ontwikkellocaties van de heer De Haan, daar heb ik het al over gehad. Hij vroeg ook nog: 'Waarom hebben wij in Ten Boer, gaan we de beperkende maatregelen voor omzettingen die we in 2017 in de hele gemeente Groningen hebben, wel in Groningen doen, maar niet in Ten Boer.' Dat heeft echt te maken met dat je zo'n verordening, die we al een tijdje hebben, die moet je goed kunnen onderbouwen. Anders houdt het juridisch geen stand. Dus er moet wel echt een noodzaak in de woningmarkt zijn, dat die dreiging er is. In Ten boer kunnen we dat op dit moment niet hardmaken, dus vandaar dat we hier niet voor gekozen hebben. Als de omstandigheden

veranderen, kunnen we dat alsnog doen. Er waren meer punten over, waarom we op dit punt geen participatie hadden gedaan. Dat was een vraag van mevrouw Berenschot. We hebben dit beleid, de beperkingen van omzetting, al sinds 2017 ingevoerd, nad de woonvisie in 2014. Daar is uitgebreid over gesproken ook in de politiek. Dus het beleid dat we nu als het ware bestendigen, is het resultaat van een lange, lange discussie die we gehad hebben. Wat daarin wel een actuele discussie is op uw vraag: 'Zouden we dan weer opnieuw omzettingsvergunningen moeten invoeren?' Ja, het antwoord van het college is: 'nee'. Volgens mij is er best wel veel draagvlak in Groningen, om dat niet te laten toenemen. Waar meer discussie over is, is het splitsen van woningen. We hebben ook in 2017 al het splitsen van woningen en appartementen stilgelegd. Waar het alleen nog kan, die discussie hebben we eerder met elkaar gevoerd, is het splitsen van bestaande kamerverhuurpanden in studio's. Dat is wel aan regels gebonden. Dat zouden we ook nog kunnen stoppen. De vraag is wel wat dat oplevert. Het is niet zo dat je daarmee de macht van beleggers op enige manier aantast. Het zou voordelen kunnen bieden. De meningen in de wijk en hierover zijn zeer verdeeld. Er zijn ook mensen die hier wel positief op reageren, en de eigenaren, maar ook omwonenden. Maar we hebben al eerder aangegeven en ook al een toezegging gedaan, dat we hier op terugkomen bij het meerjarenprogramma wonen. Dan kunnen we ook aangeven hoe we dat zouden kunnen aanpassen. Dat kan eigenlijk alleen maar, niet via de huisvestingsverordening, maar via de omgevingsplannen die we de komende jaren gaan actualiseren. Mevrouw Brouwer vroeg nog naar de positie van wooncorporaties. In de commissie over De Suikerzijde wil ik aangeven dat we binnenkort met een voorstel komen, hoe we daarmee om willen gaan, dus we komen daarop terug. Ja, de heer Mellies vroeg nog naar aanleiding van de situatie in Haren, die gelukkig is inmiddels is opgelost: 'Hoe zit het eigenlijk met rolstoeltoegankelijkheid?' In principe zijn rolstoeltoegankelijke woningen wel degelijk gecategoriseerd, en ook vindbaar voor de woningzoekenden. Alleen de betreffende mevrouw zat als het ware in een verkeerde categorie. Kon technisch die woningen niet zien, toen dat is opgelost, had ze ook vrij snel een woning gevonden. Dus het is niet een structureel probleem. Dan het punt van de loting. Een aantal van u, de heer Hekkema zie ik staan maar er zijn meer die het daarover hebben gehad. De heer dijk vroeg ook nog: 'Ja, leg nog eens uit waarom we dat eigenlijk überhaupt willen.' Ik denk het goed is om aan te geven dat het voorstel om met loting te gaan werken, is echt beperkt tot een heel klein deel van de vrijkomende woningen. De hoofdmoot blijft het systeem via Woningnet, wat wel een aanpassing krijgt, maar dat heeft niks met loting te maken. Urgentie blijft allemaal bestaan. Dus mensen die urgent zijn, een urgentiestatus hebben, die hoeven niet op loting te wachten. Waar is loting dan wel voor bedoeld? Dat gaat om dat kleine deel van de vrijkomende woningen, die op dit moment in het oude systeem door een corporatie rechtstreeks worden toegewezen. Dat zijn woningen die komen pas in dat bakje terecht, als ze al vijf keer door reguliere woningzoekenden via het reguliere systeem, zijn afgewezen. We mogen, om te voorkomen dat een woning ontzettend lang leeg blijft staan, mogen corporaties die via directe bemiddeling toewijzen. Dat is een categorie waar we ook wel eens gebruik van maken, bijvoorbeeld bij mensen die wel dringend een woning nodig hebben, maar geen urgentiestatus. Dat zijn ook van die grijze gebieden die je altijd hebt. Of andere "spoedzoekers" zoals we ze noemen. Dat is nu een ruimte die als ware vrij door de corporaties wordt ingevuld. Wij stellen voor, dat zou eerlijker zijn, dat ook een deel daarvan via loting wordt ingevuld. Dat is de reden waarom we dat in principe ook aan een corporatie

zelf overlaten, want het is nu een deel van de voorraad wat toch al door een corporatie zelf te bemiddelen is. We zeggen: 'Nou, je zou een deel van die woning via loting kunnen verdelen.' Wat we wel hebben afgesproken, dat zit niet in de verordening, maar dat corporaties wel onderling gaan kijken van, hoe passen we dit systeem toe? Hoe proberen we daar zoveel mogelijk eenduidig in te gaan werken, zodat daar geen verwarring over ontstaat. We zullen ook, zeg ik dan even tegen degenen die hier om vroegen, de heer Huitenga onder andere, we zullen op een gegeven moment ook weer rapporteren over wat het effect is en of we ermee door moeten gaan. Het is dus niet iets wat het huidige systeem vervangt; loting. Het is een aanvulling binnen een deel van de vrijkomende woningen die nu al buiten het zicht van anderen wordt toegewezen. Dus we denken dat het iets nieuws is, wat meer mensen een kans kan geven en ook misschien wel eerlijker is dan het via één op één, via de corporatie doorverwijzen.

01:06:49

*Voorzitter:* U heeft op dit punt een interruptie van de heer Dijk van de SP.

01:06:52

*de heer Dijk:* Voorzitter, ik wacht even het hele antwoord af. Misschien ligt het aan mij, maar ik zie de toegevoegde waarde er niet zo van. Ik kan me herinneren dat de bewoners waren van de H.L. Wichersstraat die geen plek konden vinden. Ik vond dat een fantastische oplossing, zoals dat op die manier ging. Dat duurde even een tijdje, maar er was geen loting voor nodig. Ik vind het juist heel erg belangrijk, bijvoorbeeld als we kijken naar het dak- en thuislozenopvang die op zoek zijn naar uitstroomeplekken. Juist dit soort dingen denk ik dan: doe dat niet met loting, maar ga juist inderdaad het grijze gebied omschrijven en ga kijken, als er dan inderdaad mensen zijn die niet hebben gereageerd op een woning, en dat is vijf keer gebeurd, laten we dat dan aan die groepen mensen toewijzen. In plaats van, ik heb ook het voorbeeld gehoord, iemand in Amsterdam die een woning zoekt in Groningen. Ik snap dat diegene heel graag een woning zoekt in Groningen, maar ik zou liever een normatief kader hebben dan de willekeur van loting. Daarom snap ik de toegevoegde waarde van een loting niet.

01:07:50

*de heer Van der Schaaf:* Het punt is dat het die normatieve kader voor die groep waar we het nu over hebben, er nu ook niet is. Dus het vervangt het niet. We hebben wel een normatief kader, dat is de urgentiestatus. Op basis van de urgentiesystematiek wordt bepaald of iemand urgent is of niet. Op het moment dat iemand die urgentiestatus heeft, dan komt hij in een voorrangpositie en wordt er ook niet geloot. Dan kan hij zelf zoeken met een aantal punten. Dat verruimen we zelfs, geloof ik, nog iets. Dit gaat over een groep die eigenlijk geen urgentiestatus heeft. Dus daar zit ook normatief gezien, u kunt daar persoonlijke opvattingen over hebben, maar in principe zit daar geen verschil in. Dus het is nu afhankelijk van toeval, of iemand toevallig belt naar de corporatie, of het normatieve kader in dit geval van een individuele medewerker van een corporatie. Vanuit dat soort situaties. Dus wij zeggen van, als dat normatieve kader er toch niet is, dan is loting wellicht eerlijker. Het kan zijn dat dat niet zo uitpakt, dan kunnen we dat altijd terugdraaien. We hebben het niet zelf bedacht, er zijn meer steden die hiermee werken. En het is wel een manier om mensen een kans te geven, die het nu niet hebben. Het alternatief voor deze groep mensen is bellen met de corporatie en hopen dat je net op het juiste moment de

juiste persoon te pakken krijgt. Dan is loten wellicht een eerlijker en transparanter systeem. Dat is de afweging.

01:09:17

*Voorzitter:* Nog een vervolgvraag van meneer Dijk op dit punt.

01:09:19

*de heer Dijk:* Ja, of de urgentie regelingen wat versoepelen. Want blijkbaar blijven er woningen over en zijn er mensen op zoek naar een woning die spoedzoekers zijn. Dus blijkbaar zit daar een afstand tussen.

01:09:38

*de heer Van der Schaaf:* Ik denk dat het niet helemaal op één lijn te vatten is. Kijk, ook deze woningen zijn ook door de mensen die wel een urgentiestatus hebben, willen ze niet hebben. Dus het zijn echt twee verschillende groepen waar we het volgens mij over hebben. We gaan verder met de andere punten. De positie van beleggers, daar hebben we het net ook al over gehad. De heer Hekkema vroeg er ook nog naar. Kijk, wat ik al zei: 'Het splitsen van bestaande gezinswoningen kan niet meer, ook niet in grotere appartementen.' Tenzij daar om specifiek redenen door de gemeente toestemming voor wordt gegeven. We kunnen dit nu pas daadwerkelijk aanpakken, wanneer er een opkoop verbod komt, dat ook mogelijk wordt gemaakt door het kabinet. Zullen we daarvoor gebieden moeten aanwijzen. Dat zie je ook weer terugkomen in onze argumentatie voor de huisvestingsverordening, waarom wij van mening zijn dat toch het in heel veel gevallen het omzetten van koop naar huur een verslechtering betekent voor de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt. Ik denk dat iedereen wel een aantal gevallen kent. Je probeert een woning te kopen voor een bepaald bedrag. Als je uitrekent wat je kwijt bent aan hypotheek, kun je de woning makkelijk betalen. Hij wordt voor je neus weggekocht door een belegger. Die gaat diezelfde woning voor vervolgens twee of drie keer de prijs verhuren, die jij had betaald als je gekocht had. Daarmee blijft het aantal woningen, het aantal huishoudens dat gebruik maakt van die woning, blijft gelijk, maar de prijs die je voor het wonen betaalt, verdubbeld. De winst gaat ook niet in de woning of in woonkwaliteit zitten, die winst verdwijnt inderdaad in de zakken van die woningeigenaar of belegger. Ik denk eerlijk gezegd dat we daar met zijn allen in Nederland echt zo snel mogelijk een einde aan moeten maken. Zelfs dit kabinet of het demissionaire kabinet, wil dat het mogelijk maken. Dus op het moment dat die kans zich voordoet, zullen we daar in Groningen met een voorstel richting u zeker gaan komen. Dan noemden de heer Van der Laan en de heer Dijk nog andere voorbeelden hoe wij de betaalbaarheid van het wonen, en met name de koopsector, zouden kunnen verbeteren. Erfpacht is genoemd of het Zaanse model. Ik heb u toegezegd dat we de na de zomer met een voorstel komen, hoe we dat willen aanpakken, of ermee om willen gaan. De heer Klaassen van D66 vroeg nog: 'Kunnen wij via prestatieafspraken woningbouwverenigingen corporaties min of meer verplichten om met andere partijen samen te werken?' Prestatieafspraken hebben niet het kader van verplichting, het is een overeenkomst. Dat is een van de centrale thema's, zeker als het gaat om wonen en zorg en het sociale domein. Het is eerder andersom. Dat corporaties ons vragen: gemeente, help ons om die ketensamenwerking ook in het sociaal domein op allerlei manieren te verbeteren. Het is zeker een stevig thema in de gesprekken die we met de corporaties hebben. De heer Rhebergen vroeg ook nog naar de middenhuur in Haren en in Ten Boer. We zien vooral

behoefte aan middenhuur in het stedelijk gebied. Ik kan me voorstellen dat het zeker ook in Haren of Ten boer op een gegeven moment een oplossing kan zijn. Dus op voorhand sluiten we dat zeker niet uit. Dan de VVD: het punt van het prioriteren van de ambities. Ik snap de redenering die de VVD heeft. Vanuit het college steunen we de prioriteit die er op dit moment op beschikbaarheid moet liggen. Maar het is niet zo dat wij denken, dat heb ik in het begin ook gezegd, dat het automatisch betekent dat we op gebied van duurzaamheid maar een tandje lager moeten doen. Wij denken echt dat die zaken bij elkaar horen. Tot slot nog iets over het thema schimmel. We hebben ook geprobeerd in de antwoorden op de vragen die gesteld zijn door CDA en SP, duidelijk te maken wel degelijk sinds drie jaar geleden, is toen toegelicht in de commissie, samen met de corporaties een aanpak ontwikkeld om deze vocht- en schimmelproblematiek structureel aan te pakken. Die aanpak zit hem in de verschillende niveaus. Het zit hem in het niveau van communicatie, goed communiceren. De tweede lijn is, ervoor zorgen dat er altijd een mogelijk is voor second-opinion. Alle corporaties hebben ook daarin een lijn getrokken. We zien ook wel dat eigenlijk de meeste klachten, er zijn de afgelopen jaren zo'n vierduizend klachten die met vocht en schimmel te maken hebben, dat het meestal ook wel is op te lossen. Dan wel door een combinatie van gedragsverandering en technische oplossingen. Soms is er wat meer onderzoek nodig. Maar er blijft inderdaad een vrij grote groep, te grote groep, daar zijn we het over eens, van problematieken over die eigenlijk niet op die manier op te lossen zijn. Waar we hiermee te maken hebben, is dat we het hier vooral hebben in een deel van de woningvoorraad die met grote aantallen in een korte tijd zijn gebouwd. Dat maakt het lastiger om in een paar jaar op te lossen. Simpelweg is dit alleen maar op te lossen als je deze woningen door middel van renovatie dan wel verduurzaming, op het basiskwaliteitsniveau brengt, dat we met elkaar hebben afgesproken. Dat staat wel degelijk ook in het ambitiekader dat we van mening zijn, dat elke woning aan een basiskwaliteitsniveau hoort te voldoen. Iets waar huurdersorganisaties en corporaties met elkaar over eens moeten worden, daar moet een woning aan voldoen. Dat is ook een taak van de corporatie om woningen op dat niveau te houden. Wat we zien is dat de kwaliteit van een aantal woningen, of aantal complexen en daarbinnen dan vaak weer woningen, zodanig slecht is dat de problematiek van vocht en schimmel zich ook niet laat oplossen met tijdelijke maatregelen. Daar is verduurzaming voor nodig of een technische oplossing voor mogelijk. Dat laat zich simpelweg niet in een paar jaar oplossen. Dus we kunnen wel zeggen: binnen drie jaar is het opgelost, maar dat kunnen de corporaties op dit moment niet waarmaken. Dat heeft niks te maken met gebrek aan ambitie, maar wel met realiteitszin. Heeft het dan geen prioriteit? Zeker wel. We hebben ook de acties van huurders, al dan niet gesteund door onder andere de SP, zeker wel voor gezorgd dat deze problematiek wel degelijk veel scherper op de bril staat bij woningbouwcorporaties, dan dat het pakweg drie, vier jaar geleden stond. Ik denk dat het goed is, volgens mij heeft een deel van uw raad zich daar helder over uitgesproken, dat we ook als college richting corporaties ook in jaarlijks prestatieafspraken er steeds op terug blijven komen, om de voortgang daarvan stevig te bewaken.

01:15:56

*Voorzitter:* Dank u wel voor de beantwoording. Dan kijk ik even rond. Mevrouw Brouwer had nog een onbeantwoorde vraag. Ik zie de heer Dijk ook nog een vinger opsteken. Zijn er nog

meer fracties? Berenschot Student en Stad. We hebben nog wat tijd, dus ik wil eerst de vragen en dan het antwoord doen en dan om en om. Mevrouw Brouwer.

01:16:17

*mevrouw Brouwer:* Dank u wel Voorzitter. Ik heb nog een vraag openstaan over de nieuw te bouwen sociale huurwoningen. In de wijk Reitdiep bijvoorbeeld zijn er ook sociale huurwoningen. Je hebt sociale huurwoning en sociale huurwoningen. Maar dat zijn dan direct sociale huurwoningen in de hoogste categorie. Daar komen ook heel veel huurders dan ook nog niet voor in aanmerking. Wordt dat ook meegenomen, met name ook in wijkvernieuwingen, dat ook de lagere sector hierin wordt voorzien? Want anders vallen mensen ook weer tussen wal en schip.

01:16:54

*de heer Van der Schaaf:* Ja, mevrouw Brouwer, dat is wel een probleem wat eigenlijk al zo oud is als de volkshuisvesting oud is. Als je naar de geschiedenis kijkt, zijn nieuwe woningen van corporaties altijd relatief de beste en de duurste. De woningen in de jaren dertig, die nu relatief betaalbaar zijn, waren aanvankelijk middenstandswoningen die later dan weer vaak relatief in huur lager werden. Je loopt altijd het risico, zeker met het kwaliteitsniveau dat nieuwe woningen vaak duurder zijn dan oude. Dus dat laat zich niet een twee, drie oplossen. Uw vraag is: 'Hebben corporaties daar oog voor?' Ze hebben er zeker oog voor. Maar de prioriteit ligt dan met name inderdaad ook wel bij wijkvernieuwing. Omdat je wilt voorkomen dat er in wijkvernieuwing een situatie ontstaat, waarbij door middel van vernieuwing van de voorraad de oorspronkelijke bewoners die daar in de wijk willen blijven wonen, geen plek meer hebben. Het beleid is gewoon heel hard. Wie in een wijk wil terugkeren, moet in de wijk kunnen terugkeren, en moet daar ook gewoon een betaalbare woning kunnen vinden. Dus het wordt meegenomen. Maar het blijft altijd een probleem, dat op moment dat je zegt: we gaan hele goedkope of woningen maken die laag in de huur zijn, dan kom je onvermijdelijk juist ook terecht in hele kleine woningen, die kwalitatief minder goed zijn. De vraag is altijd, wat op lange termijn dan het best is.

01:18:18

*Voorzitter:* Dan heeft de heer Dijk nog een aanvullende vraag.

01:18:21

*de heer Dijk:* Voorzitter, ik was heel erg verheugd toen ik in de woonvisie had gezien dat we een eigen ontwikkelbedrijf wilden starten, om zelf ook te gaan bouwen. Dus daar had ik nog een vraag over gesteld. Ik zou het interessant vinden om bijvoorbeeld een stedelijk investeringsfonds op te richten, om hiervoor te gaan sparen. Ik noem maar wat, ik geef even een tip mee. Nog één ding, want daar heb ik over zitten nadenken, de afgelopen weken en maanden. U had het over het creëren van een anti-woningbouwcorporaties sentiment. Als een sociaaldemocraat dat tegen een socialist zegt, dan gaat er iets niet helemaal goed, denk ik. Dus ik heb erover na zitten denken. Kijk, het gaat er ons om, wij zien ook dat die woningbouwcorporaties iets met schimmelwoningen aan het doen zijn. Dat ze daar eerder op aanslaan, dan toen we de eerste acties met huurders daarop zetten, dus dat dat is winst. Het gaat er ons om als partij, dat wij niet de hele tijd daar achteraan willen blijven lopen. Het is leuk dat de directeur van Wierden en Borgen zei: wij ontvangen graag swart boeken. Maar als woningbouwcorporaties hun werk goed doen, dan kunnen wij bezig gaan met

schoonmakers die er niet moeten komen, of thuiszorgwerkers die betere arbeidsvoorwaarden moeten hebben. Dat is een beetje hoe wij werken. Dus ik ben steeds op zoek naar manieren hoe we kunnen voorkomen, dat we over drie jaar zeggen: 'Goh, we maken een mooie afspraken met woningbouwcorporaties, dat deden we toen namelijk ook.' En dat het een beetje ingekakt is en dat we er over drie jaar weer achter moeten komen, dat huurders een SP nodig hebben of een andere partij die dit zo prominent aankaart en op de agenda zet. Een hele lange inleiding op die vraag, maar dat was nodig, mijn vraag is: hoe kunnen we ervoor zorgen dat we de zeggenschap en de directe invloed van huurders op hun woningbouwcorporatie vergroten, waardoor het eerder aangekaart wordt? Want ze hebben hier al jaren problemen mee. Het is niet dat het even ontstaan is de afgelopen drie jaar. Toen zaten er heel veel mensen al vijf tot tien jaar mee.

01:20:15

*Voorzitter:* Een korte vraag, ook een antwoord van de wethouder.

01:20:23

*de heer Van der Schaaf:* We focussen nu erg op vocht en schimmel. Maar er zijn natuurlijk meer dingen aan de hand met het onderhoud van de bestaande huurvoorraad. Ik denk ook dat als je stevast ook aan huurdersorganisaties en huurders vraagt van: waar moet meer aandacht voor komen? Ik heb ook wel meerdere sessies met huurders meegemaakt, dan scoort daar heel vaak toch betaalbaarheid en kwaliteit van de bestaande woning heel hoog. Ik chargeer nu ook, als je wethouders en een corporatiedirecteuren en misschien ook wel een groot deel van de gemeenteraad vraagt: wat is de hoogste prioriteit? Dan zeggen wij: nieuw bouwen en verduurzamen. Het afschuwelijke van de verhuurdersheffing, die dat eigenlijk onmogelijk heeft gemaakt om beide zaken echt op een optimaal niveau te doen, waardoor je eigenlijk altijd suboptimaal blijft. Wat ik mij kan voorstellen, om tot een antwoord te komen op de vraag van de heer Dijk, is dat wij, dat zou ook een rol kunnen zijn die als raad pakt, een voorbeeld is misschien de manier waarop je bijvoorbeeld in het aardbevingsdossier te werk bent gegaan, door echt op zoek te gaan met de mensen zelf. In plaats met alleen instanties te praten. Kunnen we eens kijken hoe wij niet alleen op wijkniveau, op stedelijk niveau, gesprekken kunnen organiseren waar we gewoon met huurders, huurdersorganisaties, corporaties en politiek en ambtenaren in gesprek kunnen gaan: wat speelt er nu in die wijk? Ik kan me voorstellen dat we dat bij de wijkvernieuwingswijken als eerste doen. Dan de vraag van het eigen ontwikkelbedrijf. Dat was misschien niet zo gericht om massaal zelf woningen te bouwen, maar wel om grip op vastgoed te krijgen. We werken op dit moment aan mogelijkheden, voorstellen ook om te kijken wat dat concreet betekent.

01:22:08

*Voorzitter:* Ik zie de heer Dijk driftig knikken, dus ik geloof dat hier wel een kopje koffie over gedronken gaat worden tussen beide partijen. Dan heeft mevrouw Berenschot nog een vraag.

01:22:21

*mevrouw Berenschot:* Ik dacht dat een omzettingsvergunning vooral bedoeld was, om een soort balans in de wijk te krijgen. U zei net dat u niet bereid was om meer uit te geven, maar als er gebouwd wordt in een wijk, er woningen bijkomen, dan lijkt mij toch ook dat er ook



weer ruimte vrijkomt voor omzettingsvergunningen, als dat te maken heeft met hoe de balans is in de wijk?

01:22:47

*de heer Van der Schaaf:* Ja, in theorie zou dat kunnen. Alleen er zijn maar weinig wijken op dit moment waarop de wijk zit te wachten op meer omzettingsvergunningen. Ik bedoel, als het al speelt, dan zou ik dat eerder interessant vinden wellicht in nieuwe wijken die we gaan ontwikkelen, waar nog helemaal geen studenten wonen. Maar ik denk niet dat Vinkhuizen of de Schilderswijk zit te wachten op meer omzettingsvergunningen.

01:23:21

*Voorzitter:* Mevrouw Berenschot gaat nog even broeden op een reactie hierop, zie ik al. Dan heeft de heer Klaassen de laatste vraag die ik geïnventariseerd.

01:23:36

*mevrouw Berenschot:* Dank u wel, Voorzitter. Goed te horen dat de corporatie het college weet te vinden om de binding te leggen met vooral die menskant als het gaat om partijen uit de zorg, onder andere. Mijn vraag was ook, in hoeverre daar ook een beroep wordt gedaan als het gaat om de bouw. Een van de ambities die wordt gesteld, gaat om duurzaamheid en gaat om circulariteit. Ik was ook nieuwsgierig of daar ook een rol weggelegd is, of beroep wordt gedaan op het college, als het gaat om die bouwkant.

01:24:02

*de heer Van der Schaaf:* Dat is iets minder natuurlijk. Het college bouwt zelf ook niet, hoewel er natuurlijk bij onze organisatie wel wat de expertise zit op gebied van bouwen. Maar laat ik het zo zeggen, dat de corporatie zelf natuurlijk ook via hun eigen brancheorganisaties zeker in Groningen, heel actief zijn om te kijken of ze door middel van slimme productie, of ook op gebied van het verduurzamen bijvoorbeeld, de kosten van het bouwen behoorlijk omlaag kunnen brengen, zonder de kwaliteit teniet te doen. Dat is ook een thema waarop, denk ik, de sector nog wel, niet alleen de corporatiesector maar ook de bouwsector, nog heel veel zou kunnen winnen om al die soms tegenstrijdige ambities van ons met elkaar te kunnen verenigen.

01:24:48

*Voorzitter:* De heer Ram als laatste.

01:24:51

*de heer Ram:* Voorzitter, we hebben nog een vraag over de statushouders en de vergunningen die geplaatst moeten worden, vergunninghouders die geplaatst moeten worden. We hebben die cijfers opgevraagd van de afgelopen jaren. Toen bleek dat honderdeenenvijftig vergunninghouders geplaatst zijn. Een snelle rekensom leert dan, als je tot 2025 bezig bent, je minimaal zeshonderd sociale huurwoningen dus kwijt bent aan de statushouders. Eerste vraag is: waarom worden deze statushouders niet op dezelfde wachtlijsten gezet als de Groningers? Dat zou toch veel eerlijker zijn? De tweede: ligt er niet een enorme druk op de beperkte netto-opbrengst van dit akkoord, dat gesloten is?

01:25:40

*Voorzitter:* Graag nog een laatste kort antwoord van de wethouder, deze commissie.

01:25:43

*de heer Van der Schaaf:* Die rekensom hoor ik ook wel eens van een Tweede Kamerlid. Volgens mij klopt die niet helemaal. Alsof alle sociale huurwoningen naar statushouders zouden gaan. Zo kun je dat uitrekenen. Het is heel eenvoudig. We hebben urgentieregelingen in Groningen en Nederland, en die zijn er ergens op gebaseerd. Namelijk dat mensen die echt geen ander huis hebben, dat die voorrang krijgen. En dat geldt voor statushouders en dat geldt ook voor een heleboel Groningers, zoals u ze noemt, andere Groningers zeg ik dan liever, die op een lijst komen te staan van urgentie. Daar vinden we een woning voor. Daarnaast blijft er nog altijd meer dan genoeg van de vrijkomende woningen over voor andere woningzoekenden. Urgenten leggen natuurlijk druk op de woningmarkt, maar dat geldt niet alleen voor urgente statushouders, ook voor andere. Maar dat doen we omdat wij vinden dat ze daar recht op hebben. Want een alternatief is, als in dit geval statushouders op de wachtlijst zouden komen te staan, dat ze dan of op straat moeten slapen, of in een AZC waar ze gewoon niet meer thuishoren. Dus dat is een keuze die wij niet maken.

01:26:43

*Voorzitter:* Dank u wel voor het antwoord. Ik heb toegestaan dat iedereen nog uitgebreid, wat minder uitgebreid, vragen kon stellen, zodat er ook nog een vorm van een hoorzittingachtig iets van de wethouder kon plaatsvinden op dit onderwerp, gelet op het belang van dit onderwerp. Daarom zijn we iets uitgelopen. We moeten we nog wel even weten, wat we met aan de ene kant het ambitiekader, het collegebrief doen. Komt daar een motie vreemd eventueel of kan dat conform? En wat met het raadsvoorstel de bedoeling is voor de raad? Er is een motie vreemd bij het ambitiekader, hoor ik dat goed? Mogelijk. De heer Dijk gaat nog even nadenken. Mevrouw Berenschot was aan het broeden, maar op een heel ander onderwerp.

01:27:27

*mevrouw Berenschot:* Ik weet het niet precies, misschien iets van een motie op het raadsvoorstel denk ik dan.

01:27:35

*Voorzitter:* Dat betekent dat het raadsvoorstel conform plus motie en dat mogelijk de heer Dijk nog met een motie vreemd komt, over het ambitiekader. De rest heb ik daar niet over gehoord. De heer Mellies?

01:27:49

*de heer Mellies:* Ook of wij overwegen een motie, maar dan moet ik wel wat dingen uit gaan zoeken voor die tijd.

01:27:57

*Voorzitter:* Waar doet u de motie op, meneer Mellies?

01:28:00

*de heer Mellies:* Zal ook over het ambitiekader gaan.

01:28:03

*Voorzitter:* Motie vreemd, dus, Dennis Ram, namens de PVV?

01:28:05

*de heer Ram:* Wij overwegen een motie over de urgentieverklaring en de statushouders en ook over de afspraken die gemaakt zijn over de sociale huurwoningen.

01:28:19

*Voorzitter:* Dat is goed. Mevrouw De Vries van de VVD, als laatste wat overweegt u?

01:28:23

*mevrouw De Vries:* Wij overwegen aan te sluiten bij de PVV, met de motie van de statushouders en we denken ook na over motie over de prioritering.

01:28:32

*Voorzitter:* Dan is dat helder. Dan zullen beide stukken, de een voor motie vreemd en de andere conform plus moties, op de agenda komen. Dan spreken we elkaar daarover volgende week weer. Dank. Voor iedereen die naar huis kan, een goede reis naar huis. En voor alle anderen, zullen we tien minuten pauze doen, zodat iedereen even naar de WC kan, nog een kop koffie kan pakken? Dan gaan we dan verder met het volgende onderwerp: wijkvernieuwing en Regio Deal en met dezelfde wethouder gok ik.