

Voorzitter: D. Brandenburg (SP)

Namens de raad: H. Sietsma (GroenLinks), R. Tjepkema (PvdA), T. Rustebiel (D66), B. Hekkema (PvdD), R. Heiner (VVD), K. de Groot (S&S), S. Wennink (CU), I. van Jaarsveld (CDA)

Namens het college: R. van Niejenhuis (wethouder)

Namens de griffie: W. Meijer

## Gebiedsbegroting Suikerzijde

00:13:55

*Voorzitter:* Goedenavond, allemaal. Welkom bij deze meningsvormende sessie over het raadsvoorstel gebiedsbegroting Suikerzijde. Welkom aan alle inwoners op de publieke tribune en de mensen thuis. Voor we beginnen, hebben wij twee afmeldingen van de Partij van het Noorden en van de SP, allebei vanwege ziekte, en wil ik nogmaals in herinnering roepen dat in deze verder prachtige oude raadszaal de akoestiek belabberd is, dus niet te veel geroezemoes en via de microfoon met elkaar in discussie. Vorige week hebben we hier al een beeldvormende sessie over gehad waar u al uw technische vragen heeft kunnen stellen, dus dat gaan we vandaag niet meer doen. Er hebben zich geen sprekers gemeld. Daarom is het woord ook meteen aan de vergadering. We hebben anderhalf uur de tijd. Dat betekent ongeveer vier minuten per fractie en twintig minuten voor het college. Zoals ik net zei, deze zes is bedoeld voor politieke vragen, voor discussie met elkaar, uw visie op het voorstel en natuurlijk, zoals we dat gewend zijn, interrupties kort en to the point en gericht op een goed debat. Dat gezegd hebbende, wie zou als eerste graag beginnen? De heer Heiner van de VVD.

00:15:14

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. De VVD-fractie is erg blij met de ontwikkelingen van de Suikerzijde. Gezien de grote woningnood is het van groot belang dat we hier snel gaan bouwen. De VVD hoopt dan ook dat dit college alles op alles zet om de bouw bijvoorbeeld niet stil te laten leggen door een paar vogels. Ook leest de VVD-fractie dat het college de automobilist niet volledig links zal laten liggen. Dit vinden wij erg belangrijk. Niet iedereen werkt in de stad, kan met de fiets naar het werk en het OV is ook niet overal goed genoeg dat je er snel kan komen, dus ook voor de automobilist moet er ruimte is. Daarom zijn we erg blij om te lezen dat het college van plan is om een parkeergarage te realiseren. In de stukken valt ook te lezen dat het terrein van Niemeyer geen onderdeel vormt van de gebiedsbegroting op de Suikerzijde. Op het moment dat de verwerving van het Niemeyer terrein aan de orde is, zal daarvan een voorstel worden gedaan. Wij vragen ons dan ook af of dit betekent dat het college voornemens is het terrein van Niemeyer in de toekomst wel te betrekken bij de Suikerzijde. Daarnaast is het de ambitie van het college om CO2-neutraal te bouwen. Daar zijn we erg blij mee en we zijn dan ook benieuwd of het misschien zelfs mogelijk is om CO2-negatief te gaan bouwen door bijvoorbeeld materialen zoals COT. We willen de wethouder vragen of hij bereid is om daar onderzoek naar te doen. Daarnaast wil de VVD deze mogelijkheid gebruiken om het college op te roepen ook echte samenwerking met de markt op te zoeken, dus niet alles zelf gaan doen. Wij zijn namelijk van mening dat de politiek de kaders stelt en dat mensen met verstand van zaken uiteindelijk de uitvoering

regelen. Daarom nogmaals de oproep om niet als college alles zelf te doen, maar laat mensen doen waar ze goed in zijn. Dank u wel.

00:16:56

*Voorzitter:* Dank u wel. De heer Tjepkema, PvdA.

00:17:06

*De heer Tjepkema:* Dank, voorzitter. Voorzitter, een eigen thuisland aan de basis van je bestaan. Als politiek is het daarom ook onze dure plicht om dag-in dag-uit met plannen te komen om ervoor te zorgen dat iedereen fijn kan wonen in Groningen. Voor mijn partij is het oplossen van het woningtekort topprioriteit, en uit de gebiedsbegroting blijkt dat het ook topprioriteit is voor het college. De komende jaren worden maar liefst 5.000 woningen opgeleverd, maar het zijn niet alleen woningen die uit de grond gestampt worden. Met het plan voor de Suikerzijde wordt een hele nieuwe wijk aan de stad toegevoegd, gemengd, goed bereikbaar, groener dan groen en bovenal een plek niet alleen om te wonen, maar ook om te werken, je kinderen naar school te brengen en elkaar te ontmoeten. Kortom, voorzitter, om te leven. Door regie te pakken, realiseren we hier straks echt de wijk van de toekomst voor mensen met een kleine en met een grote portemonnee. Op zijn Gronings gezegd kon het zeker minder. De PvdA zal daarom ook instemmen met de gebiedsbegroting zodat het college deze plannen van papier in de werkelijkheid kan brengen. Een aantal dingen zijn voor de toekomst van de Suikerzijde voor ons van belang. Het zijn er geen twee, maar vijf. Er wordt nu ruim begroot om rekening te houden met eventuele kostenstijgingen en we willen graag dat het college in de toekomst blijft bekijken of dit nodig is, of dat het scherper begroot kan worden, waardoor meer geïnvesteerd kan worden dienend aan de inhoud. Bijvoorbeeld voor meer sociale huur. Dat ligt nu ongeveer rond de 20 procent en mag wat ons betreft omhoog, zeker tot 30 procent in totaal.

00:18:34

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de VVD.

00:18:36

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Is de PvdA ook van mening met de VVD dat ook mensen die niet in een sociale huurwoning van belang zijn? Wij zijn voor diversiteit en dan moeten mensen uiteindelijk de OZB betalen die zorgen dat in onze gemeente alles betaald kan worden. Hoe kijkt de PvdA daarnaar?

00:18:55

*De heer Tjepkema:* De PvdA is een grote fan van een gemengde wijk. Volgens mij wordt de Suikerzijde dat ook zeker. De plaats van sociale huur is heel belangrijk, juist in deze tijden waarin mensen het echt heel moeilijk hebben om soms rond te komen. Betaalbare koop en middenhuur zijn ook echt heel erg belangrijk voor onze partij, maar daar hoort ook bij dat mensen met een wat grotere portemonnee daar ook kunnen wonen. Volgens mij is dat juist heel goed voor zo'n wijk. Daarom zou ik dus willen vragen: mochten de kosten meevallen en de financiën het toelaten, geef de corporaties meer ruimte, in ieder geval voor de sociale huur, maar ook om boven de liberalisatiegrens te bouwen. Punt twee: er is in de plannen op dit moment geen ruimte gereserveerd voor studenten om samen te wonen op de Suikerzijde. Studenten horen er wat ons betreft ook echt wel bij. Die zouden echt een thuis moeten hebben, ook juist op de Suikerzijde. We zouden hier eventueel met een voorstel

voor willen komen, voorzitter. Punt drie: kunst moet wat ons betreft ook een expliciete plek in de wijk krijgen. Ook daarvoor overwegen wij met een voorstel te komen. Punt 4: we zien grote meerwaarde in wooncoöperaties om regie te pakken op de woningmarkt en betaalbare woningen te realiseren. Hiervoor moeten we als gemeente juist ook actief gronden aanwijzen. We zouden de wethouder dan ook willen vragen om hier eventueel toezegging op te doen en er in ieder geval ergens op de Suikerzijde hiervoor gronden aangewezen worden.

00:20:27

*Voorzitter:* Ik ga u even onderbreken, want u heeft een interruptie van de heer Hekkema van de Partij voor de Dieren.

00:20:32

*De heer Hekkema:* Dank u, voorzitter, Even een korte terugkoppeling op uw vraag, voorzitter, over het bouwen van studentenwoningen op de Suikerzijde even voor mijn eigen beeld. Zou u dan bedoelen om dat via corporaties te laten doen, zodat dat ook echt betaalbare woningen voor studenten zijn of zouden dat ook particulieren ontwikkelaars kunnen zijn die inderdaad woningen, kamers en studio's verhuren aan studenten? Hoe ziet dat voor zich, voorzitter?

00:20:58

*De heer Tjepkema:* Ik kan me daar niks in voorstellen, maar wat de Partij van de Arbeid betreft, hebben de corporaties zeker de eerste hand daarin. Volgens mij moet je een goede mix daarin vinden. Er zijn studenten die heel erg blij zijn met een studio om daar zelf te wonen, maar er zijn ook zeker heel veel studenten die juist met elkaar willen wonen, met een huiskamer, een gezamenlijke keuken, et cetera. Ik denk dat we daarnaar moeten kijken.

00:21:18

*Voorzitter:* Dan had u ook nog een interruptie van de VVD.

00:21:21

*De heer Heiner:* Dank. Voorzitter, Ik wil twee dingen zeggen, want die corporatiewoningen voor studenten schrik ik een beetje van, want lang niet alle studenten kunnen in een corporatiewoning wonen, want dan moet je ingeschreven staan bij een woningcorporatie en heel veel studenten zijn dat helemaal niet. Die wachttijden zijn ontzettend lang, dus volgens mij is dat niet de enige oplossing. Ik vraag me af hoe de PvdA daarnaar kijkt. Mijn tweede vraag: wat bedoelt u precies met ruimte voor kunst op de Suikerzijde? Bedoelt u daarmee een museum of bedoelt u daarmee een kunstwerk in de openbare ruimte of een brug, dat is ook een kunstwerk natuurlijk?

00:21:56

*De heer Tjepkema:* Om de eerste vraag te beantwoorden, ik denk dat u daar niet van hoeft te schrikken, want ik denk dat de gemiddelde student ook niet schrikt van het bedrag dat zij moeten betalen per jaar om zich in te schrijven bij een woningcorporatie. Dat ligt heel erg laag. Als we ook nog eens een keertje door wat meer te bouwen en door meer aan de woningvoorraad toe te voegen, de wachttijden naar beneden kunnen brengen, dan denk ik dat de meeste studenten er nog meer van gediend zijn. Dus laten we dat ook doen. Punt twee: kunst in de openbare ruimte heb ik het niet per se over musea. Dat is hartstikke mooi

natuurlijk. Er is ook wel wat opgenomen, zeker als het gaat om ruimte, over cultuur, maar als het gaat om kunst in openbare ruimte, heb ik het specifiek over bijvoorbeeld kunstwerken, standbeelden en bedenk het maar. Ik zou juist willen zien dat de gemeente hier kunstenaars zelf bij betreft om hun creativiteit daarop los te laten.

00:22:44

*Voorzitter:* Dit vraagt toch nog om een interruptie van het CDA.

00:22:49

*De heer De Haan:* Ik hoor de wensenlijst van de Partij van de Arbeid en had een vraag. Wij vonden sport en sportvoorzieningen nogal mager naar voren komen hierin. Hoe beoordeelt de PvdA de aan- of afwezigheid van sportvoorzieningen in dit voorstel?

00:23:06

*De heer Tjepkema:* Wellicht, als u aan een voorstel daarvoor werkt, kunnen we samenwerken en dan kunnen we elkaars voorstellen gaan tekenen.

00:23:11

*Voorzitter:* Overigens moet u ook aan een afronding gaan beginnen.

00:23:13

*De heer Tjepkema:* Dat ga ik doen, want ik ben bij punt vijf aangekomen, voorzitter. De risico's in de begroting zijn goed afgedekt wat ons betreft. Wel is het zo dat we voor vele tientallen jaren nu beslissen op dit moment. Als raad zouden we daar goed bij betrokken willen worden. Kan de wethouder een toezegging doen dat hij met ons in gesprek blijft over die financiën? Dank u wel, voorzitter.

00:23:36

*Voorzitter:* We gaan naar mevrouw De Groot van Student en Stad.

00:23:41

*Mevrouw De Groot:* Dank u wel. Voor ons ligt de gebiedsbegroting van de Suikerzijde, een gebied, wat straks een prachtige uitbreiding van onze stad zal zijn. Student en Stad is op een specifiek punt toch teleurgesteld, en het zal u niet verbazen wat het specifieke punt is, maar voorzitter, ik zal eerst beginnen met onderwerpen waar wij wel erg over te spreken zijn. We zien namelijk erg mooie plannen uitgewerkt voor het deelgebied noord met veel groen, aandacht voor de openbare ruimte en op het gehele terrein van de Suikerzijde heel veel plaats om te wonen zo meteen. Er moeten in totaal 5.000 woningen worden gebouwd. Deze plaats om te wonen zijn erg nodig om onze inwoners en onze toekomstige inwoners van een prettig dak boven hun hoofd te kunnen voorzien. Student en stad is blij met de ruimte voor natuur, de mogelijkheden om buiten te kunnen bewegen en de investeringen in de openbare ruimte. In de begroting valt te lezen dat er verschillende woningtypes zullen worden gebouwd. Zo zal het woningaanbod ongeveer bestaan uit 20 procent sociale huur, 20 of 40 betaalbare koop en ongeveer 40 van koop van het hoge segment. De Suikerzijde moet een aantrekkelijk, gemengd en stedelijk gebied worden voor alle doelgroepen. Echter ziet Student en Stad niet voor alle doelgroepen woonkansen in deze begroting en vraagt zich af waar in deze plannen ruimte is voor jongeren en voor studenten, net zoals mijn buurman. Op dit moment worden jongeren of studenten niet één keer genoemd in de begroting, wat in onze ogen niet te rijmen valt met de visie om van Groningen een ongedeelde stad te

maken. Dat terwijl wij verwachten dat het aantal studenten in onze gemeente de komende jaren alleen maar zal stijgen, mede door het terugkeren van de basisbeurs en de verhoging hiervan voor uitwonende studenten. We begrijpen uit deze begroting dat het college niet per se tegen het huisvesten van studenten en van jongeren is, maar dat het ook niet echt aangemoedigd wordt en dat vinden we erg jammer. Dus als het college inderdaad een ongedeelde stad ambieert gaan wij er dan op sturen om ook hier ruimte voor jonge mensen te realiseren? Of laten we het helemaal vrij? En gaan we vervolgens aan de achterkant omzettingsvergunningen uitgeven? In deelgebied noord staat vooralsnog geen studentenhuisvesting gepland. Kunnen we er dan dus wel van uitgaan dat er in de andere deelgebieden voor deze groep jonge inwoners een plek zal gaan zijn? Daarnaast had mijn buurman van de PvdA het ook over een eventueel voorstel, wat zij voor zich zien. Ik ben erg benieuwd. Student en Stad praat daar graag over mee. Verder zal het voorterrein van de Suikerzijde tot eind 2030 benut worden voor de tijdelijke huisvesting van veel culturele ondernemers en ook bijvoorbeeld sportvoorzieningen die in de ogen van Student en Stad erg waardevol zijn. De gemeente heeft hierbij flink geïnvesteerd om tijdelijke functies mogelijk te maken en dat waarderen we ook zeer. Er zal binnen een periode van ongeveer één of twee jaar begonnen worden met de verkenningen van een definitieve inrichting van het deel van het Suikerunie terrein. Student en Stad wil alvast wel graag meegeven dat wat ons betreft cultuur zeker hier ook een plek verdient. Er staan ongeveer nu 500 woningen gepland op dit voorterrein. Zou er bij dit aantal woningen ook nog ruimte zijn voor het eventuele voortbestaan van een dergelijke plek voor culturele ondernemers of niet? Tot zover, voorzitter.

00:27:24

*Voorzitter:* Dank u wel. Dan gaan we naar de heer Rustebiel van D66.

00:27:29

*De heer Rustebiel:* Dank u, voorzitter. De Suikerzijde is een uniek project als je kijkt naar de omvang en de typologie van het project. De gebiedsbegroting is ook heel erg bijzonder, omdat we bij een groot deel van de wijk de begroting in één keer vaststellen wat straks ook hopelijk alle ruimte geeft om meters te gaan maken met de aanleg van deze belangrijke en mooie wijk. Het is fijn om te horen dat het college ruim begroot, maar tegelijkertijd zijn de marktomstandigheden momenteel zo uniek en onvoorzien, bijna historisch, dat je je voor kunt stellen dat als het om deze begroting gaat op termijn, we misschien moeten kijken naar de omvang van de middelen en of dat dan nog volstaat. Dan kun je vervolgens een aantal dingen doen om te zorgen dat je gebiedsbegroting alsnog dekkend is. Wij zouden, nog even los van de financiële risico's, sowieso wel willen pleiten voor een wat hogere dichtheid van de Suikerzijde. Niet alleen omdat je dan een hoger inkomensvermogen hebt, maar ook omdat een hogere dichtheid de kans geeft aan zowel sociale, culturele alsook commerciële voorzieningen om die daar [onhoorbaar] te laten schieten, want in relatie tot de omvang van het gebied is de hoeveelheid geplande inwoners toch niet zo groot, vinden wij. Zeker de oostkant zit behoorlijk dicht bij de binnenstad. Wat ons betreft zou je daar wat dichter kunnen bouwen, zeker nu we weten dat er een treinstation komt. Treinstations bieden de mogelijkheid om daar flink te verdichten, omdat je daar woningen kunt plannen voor mensen die minder afhankelijk zijn van de auto waardoor het volume omhoog kan. Wij

zouden het college willen vragen hoe ze daar nu naar kijken, wetende dat het treinstation er ook echt gaat komen.

00:29:10

*Voorzitter:* Daarover heeft u een vraag of opmerking van de PvdA.

00:29:16

*De heer Tjepkema:* U beantwoordt mijn vraag die ik in ieder geval had deels. Een hogere dichtheid betekent minder ruimte voor andere zaken, zaken die juist ook belangrijk zijn, die ik net genoemd heb. Ook groen bijvoorbeeld. Waar ziet D66 de ruimte voor zich waarin beperkt kan worden om een hogere dichtheid qua bewonersaantal te realiseren?

00:29:36

*De heer Rustebiel:* Ik denk dat dat niet per se hoeft. Als je omhooggaat, dan heb je niet per se een woningbouwbestand dat ten koste gaat van groen. We zien dat in Groningen traditioneel na de oorlog laag en hoog gebouwd is, maar weinig middenhoog. We begrijpen dat in Suikerzijde dat meer dan te doen gebruikelijk gaat gebeuren. Daar zijn we blij mee, maar ik denk dat als je kijkt naar het aantal inwoners per hectare, dat je op de Suikerzijde meer kan doen, en dan moet je inderdaad niet het groen in treden. Dan moet je zorgen dat je kijkt naar de omvang van woningen en naar de hoogte van de woningbouw, want die voorzieningen en het groene kompas wat die wijk krijgt, vinden wij ook heel erg belangrijk. Andere prioriteiten die mijn fractie, u kent ze misschien, heeft, zijn ruimte voor ondernemerschap. Ondernemers voegen dynamiek en reuring toe en zorgen er ook voor dat er sociale cohesie ontstaat en dat bewoners zich minder hoeven te verplaatsen naar andere delen van de gemeente. Hetzelfde geldt voor sportvoorzieningen natuurlijk. Ook die moeten aanwezig zijn. Dan de discussie over sociale huur staat nu op 20 procent, omdat er bijvoorbeeld in Vinkhuizen best wel veel sociale huur is. Anderzijds is er in De Held weer bijna helemaal geen sociale huur. Wij zijn niet tegen het verder verhogen van het percentage sociale huur, zoals een aantal fracties hier oppert, maar wij zien vervolgens wel wat er dan altijd gebeurt, namelijk dat ontwikkelaars maar ook woningcorporaties de verliezen die zij boeken op sociale huur gaan compenseren met duurdere woningen. Dat betekent de facto dat bouwen voor sociale huur te vaak betekent dat daar duurdere woningen tegenover worden gezet, waardoor juist dat middensegment achteruit broeit. Dat is een balans die goed in beeld moet blijven.

00:31:12

*Voorzitter:* Ik ga eerst even naar de heer Wennink van de ChristenUnie, volgens mij nog over sport, en dan kom ik bij u, de heer Hekkema.

00:31:17

*De heer Wennink:* Dank u wel, voorzitter. Zelfs over de bedrijvigheid, de ruimte voor niet-woonfuncties. In de ruimte die we reserveren voor niet-woonfuncties van de 110.000 vierkante meters, staat nu 46.000 voor bedrijvigheid. Zegt D66 dat dat meer mag, want we willen daar meer ruimte voor? Zo ja, aan hoeveel ruimte zat u te denken?

00:31:41

*De heer Rustebiel:* Ik denk dat de balans momenteel goed is. Echter, als je gaat kijken of je meer woningen kunt toevoegen, dan kun je ook dat soort dingen wat meer toevoegen.

Alhoewel er natuurlijk ook altijd een grens aan zit, want dan kom je ook aan de grenzen van je groen en infrastructuur terecht. Dus volgens mij als je verder gaat verdichten, kun je ook meer ruimte creëren voor dat soort functies. Dan nog over de verkeerssituatie. Vanmiddag hadden we een sessie over de verkeerssituatie in Groningen-West. De infrastructuur is daar nu al overbelast en daar gaan dus heel veel woningen bij komen. Met name fietsers hebben nu best wel een problematische route als ze naar het westen toe willen. Hoogkerk is één van onze grootste kernen, maar als je ziet dat wij onze fietsers over de Hoendiep route heen sturen, sociaal onveilig, slecht onderhouden, veel oponthoud, dan denken wij dat het aanleggen van fietsinfrastructuur een topprioriteit moet hebben en wij overwegen dan ook een voorstel te doen in de gemeenteraad om te kijken of we dat fietspad, de aanleg daarvan, niet veel verder naar voren kunnen halen, zodat we die fietsers alvast wat comfort kunnen geven, ook omdat we vanmiddag gehoord hebben dat de alternatieven helaas nog wel even uitblijven.

00:32:45

*Voorzitter:* Kunt u ook richting een afronding?

00:32:49

*De heer Rustebiel:* Tot slot hopen wij natuurlijk dat het, toch wel een beetje potsierlijk moddergevecht, met de natuurorganisaties snel achter de rug kan zijn. Als ik de beide standpunten zo lees, denk ik dat u het bijna eens bent, dus ik hoop dat dat zonder tussenkomst van de rechter gaat lukken.

00:33:07

*Voorzitter:* U mag nog één respijt vraag stellen. Dat kan.

00:33:11

*De heer Wennink:* Het is gewoon een informatieve vraag over die fietsroute, want wij steunen dat dat heel graag. Er is een fietsroute langs het spoor gepland, maar ik neem niet aan dat u daarop doelt, want die realiseren zou betekenen dat we ver vooruitlopen op de verdere uitwerking van plannen. Of denkt u daar wel aan?

00:33:34

*De heer Rustebiel:* Het kan allebei. Ik ben ook benieuwd naar de eerste reactie van het college. Ik kan me wel voorstellen dat je gaat kijken of je de aanleg van de toch al geplande fietsroutes kunt versnellen.

00:33:48

*Voorzitter:* Dank u wel. Dan gaan we naar GroenLinks, de heer Sietsma.

00:33:52

*De heer Sietsma:* Dank u wel. Voorzitter, dit is een mooi moment om wenslijsten die fracties al diverse malen hebben neergelegd nog een keert op te lepelen natuurlijk, over divers wonen, natuur inclusief bouwen, kunst en cultuur, ruimte om te leven voor mens en dier, diversiteit en voorzieningen. We zijn ook heel blij met het station, en dat geeft ook ruimte om nu al na te denken over hoe we dat OV gaan uitwerken daar en te zorgen dat het functioneert als er woningen berokken kan worden. Wij kijken nu vooral naar de gebiedsbegroting zelf en naar de risico's die daarin zitten en wat het mogelijk maakt. In dat licht zijn wij blij dat we kunnen starten met de brug en met de eerste 750 woningen, die

overigens niet per se door een marktpartij worden betrokken, maar ook een wooncorporatie bij betrokken is. Daar zijn we ook heel blij mee. Er is veel sociale huur daar, en dat percentage van 20 zou wat ons betreft ook nog wel iets omhoog kunnen. Natuurlijk moeten we dan zorgvuldig kijken naar wat de consequenties daarvan voor de financiële haalbaarheid van de begroting is. Hij is gelukkig sluitend. We zijn ook blij met de lening die de gemeente geeft aan de PV zodat ze wat financiële armsgang hebben. We vragen het college wel om de risico's nader uit te werken, met name beter te onderbouwen. Kan het college dat toezeggen want dat is nu wel vrij summier gedaan in de gebiedsbegroting. Verder blijkt uit deze gebiedsbegroting vooral het voordeel van eigen grond hebben en die inzetten voor woningbouw. We horen graag van het college even wat het betekent voor de mogelijkheden voor erfpacht en voor het ondersteunen van wooncoöperaties. Niet corporaties, maar coöperaties, mensen die zelf in groepsverband iets willen realiseren of in groepsverband is willen betrekken waardoor een ander gebouwd is. We ondersteunen het idee van verdichten als dat extra mogelijkheden geeft voor extra voorzieningen zoals bijvoorbeeld sport of ondernemers. Over de fietsroute stelde ik net al even een vraag. Ik hoor graag hoe het college dat ziet. Dank u wel.

00:36:08

*Voorzitter:* Dank u wel. Heeft u nog een vraag? Gaat uw gang.

00:36:16

*De heer Van Jaarsveld:* Dank u wel. Een aantal partijen heeft het gehad over het verhogen van percentage sociale huur. Ik was benieuwd of er ook nagedacht is of dat ten koste van betaalbare koop zou gaan of juist koop in het hogere segment, en waar worden de keuzes in gemaakt bijvoorbeeld bij GroenLinks?

00:36:33

*De heer Sietsma:* U kunt er weinig aan doen, maar mijn gehoor is niet zo heel goed en uw stem niet zo goed. Ik verstond de exacte vraag op het laatste stukje niet.

00:36:43

*De heer Van Jaarsveld:* Als er meer sociale huur moet komen, komt er of minder betaalbare koop of minder koop in het hoge segment, of in allebei minder. Maakt dat u iets uit waar dat percentage wordt weggehaald?

00:36:55

*De heer Sietsma:* Ik snap de redenering dat dat er dan verleiding is om veel voor het hoge segment te bouwen en dat dit ten koste kan gaan van het middensegment, dus dat gaat zeker om een zorgvuldige balans, want dat lijkt mij ongewenst. Dan krijgen we ook niet de gemengde wijk die we zouden willen daar, maar 20 procent is wel ver weg van het streefgetal wat we hebben voor onze gemeente.

00:37:26

*De heer Van Jaarsveld:* Dank u wel, dat was duidelijk. Een vervolgvraag aan uw fractie: vindt u ook dat studenten daar per se bij moeten of vindt u dat het ook zonder studenten kan?

00:38:04

*De heer Sietsma:* GroenLinks is er erg voor dat studenten overal kunnen wonen waar ze willen wonen, en dus ook in nieuwe wijken kunnen wonen.



00:38:15

*Voorzitter:* Dank. Dan gaan we naar de heer Hekkema van de Partij voor de Dieren.

00:38:18

*De heer Hekkema:* Dank, voorzitter. Ik heb zo meteen twee punten, maar daar zal ik na mijn kleine inleidende woorden even op terugkomen. Ik was heel blij met deze gebiedsbegroting. Daar kunnen we ook zeker mee instemmen. We zijn blij dat de raad natuurlijk ook vanaf nu ieder jaar wordt geïnformeerd. Daarbij zouden we nog wel graag willen zien dat die adviezen of de second opinion van Rebel worden opgevolgd en dat die ook terugkomen in de jaarlijkse terugkoppeling aan de raad. Dat lijkt ons ook wel verstandig, want als je bijvoorbeeld kijkt naar de gebiedsontwikkelingen nu met veel onzekerheid omgeven, grondstoffenschaarste, krapte op de arbeidsmarkt voor bouwpersoneel en natuurlijk ook alle torenhoge en broodnodige ambities die we hebben als het gaat om verduurzaming van de bouw. Het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte zorgen voor meer natuur biodiversiteit. Dat zijn natuurlijk wel allemaal zaken die broodnodig zijn, maar die bijvoorbeeld ook wel een druk kunnen leggen op zo'n gebiedsontwikkeling. Dan is het wat mijn fractie betreft heel goed om te zeggen dat het ambitieniveau zoals dat er nu ligt in de stukken en alle plannen voor de Suikerzijde hoog moeten blijven en dat we die ook moeten blijven handhaven en dat we niet de gebiedsbegroting gaandeweg moeten verbeteren ten koste van onze hele hoge ambities op dat niveau, omdat we toch die openbare ruimte groen en klimaatadaptief willen inrichten, en ook een aantrekkelijk en openbare ruimte hebben die uitnodigt tot ontspanning, spelen en ontmoeting. Dat wilde ik daar nog even bij zeggen. Nog even kort over die discussie net, want de heer Van Jaarsveld vroeg ook al naar over dat percentage sociale huur. We zullen altijd pleiten voor meer sociale huur. Een percentage van 20 procent is ook al meer dan de 15 procent die bijvoorbeeld in de woonvisie is geformuleerd. Er is nu een groot percentage aan betaalbare koop / appartementen in het voorstel opgenomen voor de doorberekening van het gebiedsprogramma. Ik zou de wethouder dan graag willen vragen om te kijken of er in het percentage betaalbare koop een uitsplitsing is te maken naar bijvoorbeeld betaalbare en gereguleerde middenhuur. Ik ben niet zo'n fan van het woord middenhuur. Ik veracht dat woord zelfs een beetje, maar het is wel zo dat corporaties meer mogelijkheden hebben gekregen en dat er ook meer politiek draagvlak landelijk is gekomen om betaalbare en gereguleerde woningen te realiseren. Ik denk dat het in het kader van een democratiserende woningvoorraad beter is om inderdaad corporaties te laten bouwen, betaalbaar en gereguleerd dan dat we dat aan de markt overlaten. Dus mocht het zo zijn dat corporaties daar ook meer mogelijkheden krijgen op de Suikerzijde om betaalbare gereguleerde middenhuur te realiseren, dan zou dat wat onze fractie betreft ook de voorkeur hebben.

00:41:11

*Voorzitter:* U heeft daarover een vraag van de VVD.

00:41:14

*De heer Heiner:* Dank u, voorzitter. Ik hoorde u net zeggen dat u altijd voor meer sociale huurwoningen bent, maar is het ooit genoeg? Als je kijkt naar omliggende gemeenten hebben wij veel meer sociale huurwoningen dan de omliggende gemeenten. Moeten alle lasten op de gemeente Groningen, of gaan we ook eens tegen de omliggende gemeenten

zeggen: "Jongens, jullie moeten ook je verantwoordelijkheid nemen." Wanneer is het voor de Partij van de Dieren genoeg?

00:41:37

*De heer Hekkema:* Ik denk, voorzitter, dat het voor de Partij voor de Dieren genoeg zou zijn op het moment dat iedereen betaalbaar zou kunnen wonen, dat we niet meer zijn overgeheveld aan de grillen van marktpartijen waar de VVD zo graag zaken mee doet altijd. Ik zou ook willen pleiten voor een divers woningaanbod en ik denk dat 20 procent sociale huur op dit moment mooi is, dat de eerste plannen, zoals de heer Sietsma zei, ook worden gerealiseerd door corporaties en dat dus die eerste 750 woningen, een groot deel daarvan, corporatiewoningen zullen zijn. We moeten wel kijken of we gaandeweg die gebiedsbegroting inderdaad kunnen kijken naar gereguleerde middenhuur in een segment dat interessanter voor veel mensen is, ook met het oog op de crisis die er waarschijnlijk aan zit te komen qua betaalbaarheid en financierbaarheid van woningen. Daar zitten we misschien niet meer te wachten op die grote woningen van onder 1.000 euro, zoals we die misschien in Meerstad hebben gezien. Dus wat dat betreft is er, denk ik, straks meer vraag naar betaalbare appartementen, waaronder dus ook gereguleerde middenhuur.

00:42:40

*Voorzitter:* U heeft nog een vervolgvraag en ik roep een herinnering dat u beloofd had om het kort te houden en inmiddels ruim op vier minuten te zetten. Gaat uw gang.

00:42:48

*De heer Heiner:* Dank u. Bent u het met mij eens dat wij ook onze omliggende gemeenten mogen aanspreken op het feit dat wij de gemeente zijn met het grootste aantal sociale huurwoningen van het land? 57 procent is echt hele veel.

00:43:02

*De heer Hekkema:* Voorzitter, heel kort dan. Volgens mij is dat ook niet altijd helemaal het gevolg geweest van politieke keuze, maar is dat ook gewoon het logische gevolg van dat we een stedelijke gemeente zijn en dat we daardoor dus ook meer sociale huurwoningen hebben. Ik zal er altijd voor pleiten om buurgemeenten te bewegen om meer sociaal te bouwen, want dat is voor iedereen beter. Dank, voorzitter, dan rond ik ook gewoon af.

00:43:30

*Voorzitter:* Hartstikke mooi, dank u wel. Dan ga ik naar de heer Wennink van de ChristenUnie.

00:43:35

*De heer Wennink:* Dank u wel, voorzitter. Aangezien we het over de gebiedsbegroting hebben, zal ik niet in grote paragraaf uitweiden over onze mening over de Suikerzijde an sich. Ik vind dat onze mening mooi samengevat wordt op de eerste pagina in de zin: "De suikerzijde wordt een compleet en veelzijdig stadsdeel voor iedereen." Volgens mij is dat een hartstikke mooie samenvatting met alle functies en paradepaardjes die we allemaal hebben. De mening over de financiële kant: wij zien een vraagstuk in de balans financiële haalbaarheid en sociale huur. Een aantal andere partijen hebben het al aangehaald, er staat nu 20 procent. Het coalitieakkoord en ook het aangenomen initiatiefvoorstel vragen om een gemiddeld genomen in de gemeente hoger percentage. De ChristenUnie ziet bijvoorbeeld

graag 30 procent gemeente breed. We weten hoe duur het is, het ophogen van het percentage van 20 naar 30. Dat wordt heel netjes aangegeven, namelijk 25 tot 30 miljoen. De vraag is: hoeveel ruimte is daartoe? Hoeveel ruimte ziet het college daarvoor, met daarbij in acht nemend, er wordt nu uitgegaan van 5.000 woningen? Dat is het maximum wat we daar initieel op hebben gesteld. Er wordt uitgegaan van die 5.000 totaal te bouwen woningen. Dus dan is de vraag: hoeveel druk ligt er financieel op de Suikerzijde BV zo meteen om betaalbare woningen neer te zetten als we die verschillende conjuncturele fases doorgaan in de komende vijftientig jaar? Dat is een beetje een glazen bol, maar aansluitend bij de andere partijen zijn we toch wel benieuwd naar hoe de wethouder daarnaar kijkt. Is daar ruimte toe? Zo ja, kan dat bijvoorbeeld door wat de heer Rustebiel al aangeeft? Is er verdichting mogelijk rondom het station? We weten dat daar nieuwe middelen voor zijn toegezegd. Het station komt voor in verschillende plannen. Dat betekent dat er wellicht een andere invulling van het gebied mogelijk is. Is de wethouder van mening dat dat ook kan betekenen dat daar verdichting kan plaatsvinden, specifiek in dat gebied? Zo ja, kan dat dan bijvoorbeeld ten behoeve van sociale huur, zodat het totaal aantal woningen eventueel zou kunnen stijgen? Dan geven we graag nog een stukje mening mee dat wij de lessen uit Meerstad over voorzieningen graag nog hier herhalen. Het is een aantal weken geleden besproken, maar over het algemeen is het vanuit de optiek van de gemeente prettig om voorzieningen pas uit te rollen als er al wat woningen gebouwd zijn. Tegelijkertijd zagen wij dat er zo veel vreugde loskwam bij de opening van de supermarkt in Meerstad dat men zich toch de vraag begon te stellen: hadden we dit niet eerder moeten doen? Algemeen ook dat bijvoorbeeld het onderwijs daar al veel eerder gestart is, wat weer de bevorderlijkheid van het gebied heel erg aantrekkelijk maakt. Dus ook daar willen we toch wel graag meegeven: durf in die financiële badkuip wel de voorzieningen op tijd te plaatsen, aangezien dat die aantrekkelijkheid van het gebied toch aanzienlijk verhoogd. Verder, de kosten zoals ze worden neergezet en worden beoordeeld in de second opinion van Rebel zien er hartstikke goed uit. Wel zien wij dat Rebel zegt: "De parkeeroplossing lijkt nog niet helemaal goed overdacht en er is een wat lage risico inschatting voor sloop, sanering en dus de parkeeroplossing. Daar horen wij graag van de wethouder wat daar een reactie op is? Zijn de totale risico's nog op te vangen, zoals in het eerste stuk gezegd wordt, of vereist het nog een bepaalde heroverweging? Verder zou ik alleen de complimenten nog willen uitspreken voor de uitgewerkte kosten en risico's door het team achter dit stuk.

00:47:29

*Voorzitter:* U heeft daarover nog een vraag van mevrouw De Groot.

00:47:33

*Mevrouw De Groot:* Dank u wel. Hebben in uw optiek studenten ook een plek in Suikerzijde of niet?

00:47:50

*De heer Wennink:* In de optiek van de ChristenUnie zou er in elke wijk ruimte moeten zijn voor studenten. De studenten worden starters, dus uiteindelijk in een ongedeelde stad, ongedeelde wijk, zou je daar in elke wijk ruimte voor willen hebben. Tegelijkertijd heb je wel een profiel van een wijk en heb je een bepaald soort woningen wat je aanbiedt. Ik zou ook niet de studenten willen forceren naar een stadsdeel waar ze zich wellicht niet aangetrokken voelen. Dus hopelijk kunnen wij een woningaanbod doen waar de verschillende groepen zich

in kunnen vinden. Zeker ook omdat bijvoorbeeld in het stuk terecht genoemd wordt dat er momenteel een enorme vraag is naar appartementen voor ouderen en eengezinswoningen, dus dat lijkt me ook primair de doelgroepen die een plaats moeten krijgen.

00:48:41

*Voorzitter:* Dank u wel. Dan kijk ik nog rond of er nog iemand anders wil? Gaat uw gang, de heer Van Jaarsveld.

00:48:51

*De heer Van Jaarsveld:* Dank u wel. Mijn fractie, het CDA, is blij met dit plan, dat we in de buurt zijn van een begin en vooral ook dat er zoveel of relatief veel arbeidsplaatsen bij vrij komen. Dat is ook heel goed nieuws. Over de invulling van de categorieën zo nog iets, maar dan wat ik eerder aangaf in een interruptie, wij vinden wel dat sportvoorzieningen er nog weinig in terugkomen. We zien ook dat die groene zone aan de zuidkant van de stad straks dan wordt uitgebreid met de sportvelden die daar al liggen. Wij vroegen ons af: dat zit ook aardig op slot, weet de wethouder misschien wel ingekapseld een sportterrein? Zien we daar mogelijkheden als dat gaat groeien, 5.000 huishoudens waar kindjes tussen zullen zitten met kleedkamers en dergelijk, om die capaciteit van dat sportterrein wat uit te breiden. Is daarover nagedacht?

00:49:47

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de ChristenUnie.

00:49:55

*De heer Wennink:* Er staat nu 1.200 vierkante meter voor sport. Hoeveel is voor de CDA genoeg? Met hoeveel oppervlakte bent u tevreden en ten koste van wat voor andere functies zou dat moeten gaan?

00:50:16

*De heer Van Jaarsveld:* Mijn punt is niet per se dat er te weinig sport is. Ik vind het relatief weinig, maar misschien had ik dat niet zo sterk moeten uitdrukken. De kern van mijn vraag was meer: wat doen we met die sportvelden die er nu liggen aan de westkant? Gaan we die vergroten? Zeggen we: "Aan een andere kant op een andere plek zetten we nog wat meer?" Of wordt het een combi van beide? Dat was meer mijn punt. Over de invulling van de categorieën wilde ik nog zeggen dat de Partij van de Arbeid terechte punten heeft gemaakt over studenten. Daar denken wij graag over mee. Die uitnodiging nemen wij graag aan. Wij zullen nog nadenken over sport, maar ook de beantwoording van de wethouder op dat punt afwachten of dat nog nodig is. Verder over cultuur, het CDA denkt daar ook graag aan mee. Wij denken aan een grote kerk in het midden. De ChristenUnie zal daar ongetwijfeld ook voor zijn. Parkeren verder in dit stuk moet dan allemaal exploitabel. Dat het komt, zijn we erg blij mee, parkeervoorzieningen, een garage en dergelijke. Wij denken wel: als je op bezoek krijgt, mag dat allemaal niet op straat die auto's/ Ze moeten allemaal in een garage. Hoe houden we als dat allemaal zichzelf moet financieren, als er niks bijkomt, betaalbaar voor mensen? Tot zover, dank u wel.

00:51:32

*Voorzitter:* Volgens mij hebben de woordvoerders hun termijn afgerond. Dan gaan we naar het college. U heeft ongeveer twintig minuten en ik snap dat de uitnodiging van de

ChristenUnie om 25 jaar vooruit te kijken kan nopen tot een hele lange beantwoording, maar dan zitten we hier gelukkig naast elkaar, dus dan kan ik onder tafel nog het één en ander organiseren. De wethouder.

00:52:01

*Wethouder van Niejenhuis:* Dank, voorzitter, dank ook aan de raadsleden en de inbreng op dit stuk en de complimenten leid ik graag door richting de mensen die tegenover mij zitten. Ik kan nog een keer een mooi verhaal over de Suikerzijde vertellen ter inleiding, maar dat heb ik al een aantal keren gedaan, en mijn voorganger ook, dus dat zal ik u besparen. Gezien ook de complimenten die uitgedeeld zijn, denk ik dat we het daar wel over eens zijn. Ik ga gewoon even naar de vragen die gesteld zijn. Allereerst even een opmerking. De VVD sprak over een parkeergarage. We noemen dat nu nog een bebouwde parkeeroplossing, dus we gaan kijken hoe dat eruit moet gaan zien en wat dat wordt, maar het zal niet waarschijnlijk zijn dat het een parkeergarage wordt die in de grond zit, maar meer een bebouwde parkeeroplossing die misschien wel juist op het maaiveld omhooggaat, in combinatie misschien verschillende functies in de plint om het een beetje aantrekkelijk te houden met de groene gevel. Dat soort oplossingen hebben we in gedachten. Dan pak ik meteen even de vragen erbij van hoe we dat betaalbaar houden dat parkeren en ook welke risico's zitten daar nog inzitten. Dat is afhankelijk van het goede gesprek wat we met het parkeerbedrijf hebben, en dat hebben we op dit moment. Dus hoe die parkeervoorzieningen eruit gaan zien, hoe we die gaan exploiteren en hoe we dat goed betaalbaar houden, dat bespreken nu met het parkeerbedrijf en wij hebben er alle vertrouwen in dat dat een goed gesprek is en dat we daar ook goed uitkomen. Als het niet betaalbaar is, dan werkt het niet natuurlijk, en we moeten wel gewoon een werkbare oplossing hebben om te zorgen dat de wijk, voor zover het kan, autovrij blijft. Overigens, dat heeft u niet gevraagd, maar dat is wel goed om te noemen, wij vinden het heel prettig als hele grote delen van de wijk vrij blijven van autogebruik, maar het is natuurlijk zo dat als iemand een beperking heeft op een of andersvalide is, we daar ook naar gaan kijken hoe het dan toch mogelijk is dat mensen dicht bij hun woning kunnen komen. Er is altijd ruimte voor nooddiensten, voor verhuishagens en dat soort dingen wordt gewoon georganiseerd. Dat even naar aanleiding van de opmerking van de VVD. U vraagt ook naar CO2-negatief bouwen en dan word ik wel blij van die vraag eerlijk gezegd, en of we dat kunnen onderzoeken en of we dat we dat willen toezeggen. Die ambitie zit nu niet in het plan. Je moet dan ook goed kijken op welk niveau je dat wilt. Wil je de woning CO2-negatief hebben of wil je het hele plan CO2-negatief hebben? Ik denk dat dat laatste wel iets zou vragen van een stedenbouwkundig plan en van een structuurvisie, dat dat een beetje ingewikkeld wordt om dat nu allemaal nog voor elkaar te krijgen.

00:54:41

*De heer Heiner:* Het is nu het plan om het neutraal te bouwen, dus in theorie is het zo op het moment dat je één negatieve woning realiseert dat je hele plan al negatief is, want het is nul onder de C.

00:54:51

*Voorzitter:* Dank voor deze les wiskunde.

00:54:56

*Wethouder van Niejenhuis:* Helder. Wat we gaan doen, is proberen om te kijken wat we ook

kunnen doen met houtbouw, en dat zal ook het gesprek zijn met de marktpartijen. U geeft zelf aan of de gemeente een kader kan stellen, dat doen we met dit stuk en wij nodigen marktpartijen uit om met goede oplossingen te komen. Wat je bijvoorbeeld ziet bij Meerstad is dat er al heel veel met de houtbouw is gedaan, en dan met name in de woningen die daar gewoon als vrijstaande woning staan. De uitdaging voor de toekomst is om te kijken of je ook bouwblokken kan maken met houtbouw. Daar zijn internationale voorbeelden van. We zien ook een toenemende interesse van marktpartijen om daarmee aan de slag te gaan. Zo'n project als, net al even aangehaald, de Superhub in Meerstad wint dan meteen internationale prijzen. Mensen zijn daar heel enthousiast over, dus het zou best kunnen zijn dat we daar in de toekomst ook in de Suikerzijde een graantje van mee gaan pikken. Als het aan het college ligt, gaan we dat zeker doen en als ook de VVD in de gemeenteraad daar al voor gaat vechten, dan denk ik dat dat goed komt. U vroeg iets over Niemeyer en of de gemeente dat wilde verwerven. Ik geloof dat dat in relatie tot de fietsverbinding of heb ik dat niet goed verstaan.

00:56:07

*De heer Heiner:* In het stuk staat beschreven dat Niemeyer wellicht onderdeel van het plan. Dus hoe dat precies zit, is de vraag.

00:56:19

*Wethouder van Niejenhuis:* Volgens mij is dat gerelateerd aan de fietsverbinding, dus we willen de Niemeyer fabriek niet per se verwerven. Daarom hebben we die wet voorkeursrecht gemeenten daarop gevestigd en nu zijn we in gesprek met Niemeyer of zij zelf met andere partijen uitvoering kunnen aan de gebiedsvisie die we nu aan het maken zijn. Het is wel zo dat als Niemeyer het zou willen verkopen dat ze het dan eerst aan ons moeten aanbieden. Komen zij zelf met een goed plan, dan vinden wij het helemaal goed dat ze dat zelf in ontwikkeling nemen. Ons idee bij die gebiedsvisie is dat we daar langs het spoor eventueel een extra fietsverbinding naar de Suikerzijde kunnen maken. Dus volgens mij is het op die manier in het plan aan elkaar gekoppeld. PvdA vraagt naar vijf dingen. Anders dan de heer Bushoff die helaas naar Den Haag is vertrokken is de ambitie verhoogd van twee naar vijf, maar daar kan ik prima mee leven. Meer opbrengsten, meevallers, wat gaan we daarmee doen? Niks op dit moment, want dat ligt echt heel ver voor ons in de tijd. Het zou niet goed zijn als we uit de huidige gebiedsbegroting over een paar jaar al gaan zeggen: "Het viel in de eerste fase een beetje mee. Laten we geld vrijmaken voor andere dingen die we nu nog niet voorzien hadden." Dat soort meevallers zou je echt pas in de laatste fase van het project kunnen inzetten, omdat het heel goed zo kan zijn dat je in de laatste fase nog investeringen moet doen waar je weer middelen voor nodig hebben. We weten niet hoe de conjunctuur dan is. Ook alvast even een bruggetje naar de vraag die andere partijen ook stellen of je kunt verdichten. We hebben een m.e.r. gemaakt natuurlijk, een milieueffectrapportage. Eén van de dingen die daar zwaar in meetelt is de mobiliteit. Uit de m.e.r. blijkt dat 5.000 woningen nu ongeveer de maxi is wat het gebied aankan qua mobiliteit. Wil je meer dan 5.000, dan zul je echt, zoals het nu lijkt, grote ingrepen moeten doen in infrastructuur, en daar is het treinstation al in meegenomen, want dat staat natuurlijk in de plannen. Dus mocht het zo zijn dat we verderop in de tijd zeggen: "We willen gaan verdichten en we komen boven die 5.000 woningen uit, dan hebben we opeens iets te doen op het gebied van mobiliteit. Dus dan moet je zorgen dat je nog wat geld in kas hebt

om dat ook te kunnen doen. Dus we zullen denk ik niet heel vroeg in het project al zeggen: "Laten we heel fors veel meer sociale huur gaan maken."

00:58:36

*Voorzitter:* Dat levert nog wel een vraag op bij de PvdA.

00:58:39

*De heer Tjepkema:* Begrijpelijke woorden van de wethouder uiteraard. Zo ken ik hem, voorzitter. We hebben het inderdaad over in de toekomst en niet over nu. Ik heb het niet per se over verdichten met mijn partij. Ik heb het wel over verschuiving in de segmenten, dus mochten we inderdaad op een later moment kunnen kijken naar financiële meevallers en dan kunnen kijken of we zo een shift in segmenten mogelijk kunnen maken, zou ik het wel fijn vinden.

00:59:02

*Wethouder van Niejenhuis:* Ik denk dat we op dat moment zeker terugkomen bij de raad. We zijn als raad natuurlijk enige aandeelhouder van de BV en als de raad graag dividenden uit laat keren, dan zou ik dat een optie kunnen zijn, maar ik kan me voorstellen dat de raad zegt: "Breng op enig moment meer kwaliteit in het plan als dat financieel mogelijk is." Waar die kwaliteit dan precies in zit, dat zou best de sociale huur kunnen zijn. U vraagt ook naar kunst. De vraag is even wat u daar precies in beeld had, want we zien dat het denken over kunst en gebiedsontwikkeling in de afgelopen jaren wel enigszins verschoven is van misschien een losstaand kunstobject naar juist kunst in kunstwerken. Een viaduct of een brug of een tunnel noemen we in vaktermen ook een kunstwerk, omdat het kunstmatig aangelegd is en geen natuurlijke verschijning is. Daar zou je ook kunst, creativiteit mee kunnen verbinden. Dus we zouden ook heel goede kunstenaars kunnen uitnodigen, zoals bij Meerstad bijvoorbeeld bij het park. Dat is ontworpen door een kunstenaar. Dat zouden we ook hier kunnen gaan doen, of dat zouden we bij tunnels kunnen doen, of een viaduct of naar wat we allemaal nog meer gaan aanleggen. Als dat is wat uw vraag is, dan ga ik daar zeker in mee. Het lijkt ons heel erg fijn en goed om dat te gaan doen. U vraagt ook naar meer woonruimte voor studenten. Er komen voor een groot deel betaalbare appartementen en het zou kunnen zijn dat dat binnen het budget van studenten valt, maar we richten ons niet heel specifiek op het creëren van onzelfstandige huur voor studenten. De achtergrond daarbij is dat, uw buurvrouw gaf het zojuist aan, de prognose is dat er veel meer studenten komen. Uit onze gesprekken met de onderwijsinstellingen en ook de landelijke verwachtingen zijn juist dat de studentenaantallen gaan afnemen. Het zou kunnen zijn dat er volgend jaar een soort van opleving is, omdat de basisbeurs terug worden ingevoerd, maar als je echt wat verder vooruitkijkt, zien we dat alleen het aantal internationale studenten toeneemt en dat juist het aantal studenten uit Nederland afneemt. In de Tweede Kamer is gisterenavond ook nog gesproken over dat we misschien de instroom van internationale studenten wel moeten gaan inperken. Dat leidt ertoe dat we als college zeggen: "Op dit moment is er geen aanleiding om heel veel meer te gaan bouwen voor studenten." We hebben wel in het coalitieakkoord gesproken over BouwJong 2.0. Dat willen we gaan invullen door juist 1.500 woningen voor studenten op Zernike te gaan ontwikkelen. Studenten en dan ook medewerkers van de onderwijsinstellingen. Ik denk dat we van jaar tot jaar als college en raad samen goed moeten kijken of dat voldoende is of de instroom toch onverwacht hoger is en we dan ook nog meer nodig hebben op andere plekken. Dus wat ons betreft eerst

Zernike en daarna verder kijken in andere delen van de stad, juist om ook te zorgen dat Zernike een deel van de ongedeelde stad wordt, want dat is nu echt nog vrij monotoon in zijn functie.

01:01:51

*Voorzitter:* U heeft daarover nog een vraag van de Partij van de Arbeid.

01:01:55

*De heer Tjepkema:* Dank, voorzitter. Mijn partij is het eens met de wethouder dat op Zernike zo een kwaliteitsimpuls nodig is, dat het heel mooi zou zijn om daar echt meer een campus van te maken, dus ook met leven, wonen, et cetera, voor mensen die daar werken of studeren. Desalniettemin, is de wethouder het niet ook met mij eens dat op het moment dat we nu minder uit een crisisreflex hoeven te acteren, we meer na kunnen gaan denken over de integrale gebiedsontwikkeling van een nieuwe wijk zoals de Suikerzijde? Is de wethouder het dan ook met mij eens dat dat juist ook een gemengde wijk zou moeten zijn, dat gemengd dus ook betekent studenten plus stadgers.

01:02:31

*Wethouder van Niejenhuis:* Dat is ook de reden dat we niet zeggen dat we het niet willen en dat het volgens het bestemmingsplan ook gewoon mogelijk is. Als er ontwikkelaars zijn die met voorstellen komen of wooncorporaties, waar we het zo nog even over gaan hebben, dan staan we daar best wel open, maar we denken niet dat dit nu de plaats is om het extra aan te jagen, wat echt om een initiatief van de gemeente vraagt. Dus ik ben het met u eens: studenten zijn een waardevol onderdeel van deze stad. Ze zijn net als iedereen hier stadgers en ze horen erbij, we willen ze er ook bij. We willen dat ze hier zo lang mogelijk blijven wonen, want we hebben ze keihard nodig. Ze zijn welkom en we hebben plaats voor ze. Eerst denken we op Zernike en als dat nodig is, zeker ook op andere plaatsen. PvdA vraagt ook nog of we in gesprek kunnen blijven over de financiën. Dat kan u zeker. De raad zit natuurlijk wel aan het stuur. We hebben een structuurvisie vastgesteld voor het totale gebied als gemeentebestuur, u als raad. We hebben nu een bestemmingsplan voor een eerste fase. Er komen meer bestemmingsplannen aan, er komen ook beeldkwaliteitsplannen aan, er zijn nog heel veel momenten waarop u als raad in gesprek bent met ons over de invulling van het gebied, en jaarlijks zullen ook de grondexploitaties hier gaan terugkomen. Met ook alvast de toezegging dat de aanbevelingen van het bureau wat de second opinion heeft gemaakt, Rebel werd hier zojuist genoemd, ook de risico's verder zullen worden uitgewerkt. Dat is de aanbeveling die ze hebben gedaan en dat zullen we volgend jaar of komend jaar ook zeker gaan doen. Dan hebben we het onder andere over parkeren en warmte-koudeopslag en ook een aantal andere zaken.

01:04:02

*Voorzitter:* Ik moet de tijd handhaven en inmiddels bent u al zo een veertien minuten aan het woord, dus als het heel kort kan, dan mag het nog.

01:04:23

*De heer Heiner:* Ik was op zoek naar een toezegging waar ik nog naar vroeg. Ik weet niet of de wethouder die eventueel ook nog opgeschreven had. Het ging over de wooncorporaties. Ik heb verschillende collega's er ook over gehoord.



*Wethouder van Nijenhuis:* Dat alle BV's, dus Meerstad, Stadshavens, De Held. Iedereen heeft van het college de vraag gekregen, een verzoek gekregen op zoek te gaan naar een plaats in je plangebied waar je ook voor wooncoöperaties ruimte kunt maken. Dat is iedereen nu aan het doen, dus ik verwacht dat er vanuit onze grote gebiedsontwikkelingen allemaal iets terugkomt als mogelijke locatie voor wooncoöperaties. We denken dat dat ook belangrijk is, omdat we nu zien dat er op initiatief van het vorige college een steunpunt is ingericht voor wooncorporaties om te begeleiden. Dan is het ook belangrijk dat daar plaatsen bij horen zodat we niet straks groepen mensen hebben die iets willen en iets kunnen, maar dat ze ook daadwerkelijk een plaats hebben om aan de slag te gaan. Vandaar dat we daar om hebben gevraagd, dus daar komen we op een later moment bij uw raad op terug. Voorzitter, dank dat u de tijd benoemde, want ik heb slechts twee van de twaalf partijen gehad en we zijn dus al op driekwart van de tijd. Nog kort over jongerenhuisvesting even in aanvulling op wat ik al richting de PvdA-fractie aangaf, ik denk dat het ook zo is dat heel veel mensen, zoals uw buurman, ik laat maar even in het midden welke van de twee dat is, nog in een studentenwoning woont terwijl hij al een baan heeft. Het zou dus ook heel goed zo kunnen zijn dat het juist heel verstandig is om op Suikerzijde goedkope en betaalbare woningen te bouwen, zodat mensen kunnen doorschuiven. Ook daarmee zal weer ruimte ontstaan in de studentenhuisvesting. Dus dat is het tweede wat we doen nadat we zeggen dat we echt specifiek voor de doelgroep op Zernike willen gaan ontwikkelen. U vraagt ook naar culturele ondernemers op het voorterrein. Is daar ruimte voor naast die 500 woningen die daar gepland zijn? Ja, daar is ruimte voor. Dat hebben we eerder ook al aangegeven. Toch even de disclaimer dat dat dan niet per se is voor de culturele ondernemers die er nu zitten, maar dat het iets is waarover we natuurlijk met de hele samenleving in gesprek moeten. We gaan natuurlijk ook op een gegeven moment de pioniersgebouwen ontwikkelen, dus dat is misschien ook een plaats waar creativiteit, cultuur en ondernemerschap gecombineerd kunnen worden. D66 vraagt als de risico's voldoende gedekt zijn, of ze dat zijn, kunnen we dan aan knoppen gaan draaien, bijvoorbeeld hogere dichtheid. Ik heb al iets gezegd over de m.e.r. richting naar aanleiding van de vragen van de PvdA-fractie. Ik denk dat het heel verstandig zou zijn om dat te bezien in de volgende fase. We hebben nu de eerste 700 woningen natuurlijk een beetje op de korrel in dit bestemmingsplan. Er gaan nog meer fases komen. Er zijn daarna nog 4.300 woningen te gaan. Het lijkt ons heel goed om bij een volgend bestemmingsplan met uw raad in gesprek te gaan over de dichtheid, want het kan best zijn dat de dichtheid omhoog kan, maar dat dus wel af van onder andere die infrastructuur en investeringen die dat met zich meebrengt, of dat mogelijk is. Ik denk dat het natuurlijk ook zo is dat wij ieder jaar, als we de grondexploitatie met de raad delen, daar ook een reflectie bij hangen of dit soort zaken mogelijk zijn of dat er kansen in zitten. Zoals gezegd, we bouwen al vier tot zes lagen, iets hoger dan gebruikelijk in de bestaande stad. U zegt: "Geef ondernemerschap sport, geef ze de ruimte." Dan doen we en gaan we doen. U zegt ook: "Kom even uit die reflex, want we bouwen veel sociale huur, maar dan moet daar tegenover dure huur staan of dure koop." Dat is ook niet helemaal hoe het nu opgebouwd is. Ik heb het nog even opgeschreven, maar in totaal in de plannen nu zit er 58 procent betaalbaar, waarvan 38 procent in het middensegment en 20 procent sociale huur. Dus dat is ook een beetje zoals daar landelijk nu over gedacht wordt, dat dit is wat er nodig is. 60 procent betaalbare woningen bouwen in zo

een nieuwe ontwikkeling. Of dat betaalbare huur of koop moet zijn, zeg ik ook alvast even richting de Partij voor de Dieren, dat is ons om het even. De grondexploitatie zal daar niet per se beter of slechter van worden als we middeldure koop uitwisselen tegen middeldure huur, althans dat is hoe het er nu uitziet. Daar kunnen we dus ook per fase met elkaar het gesprek over hebben.

01:08:31

*Voorzitter:* U heeft daar een vraag over.

01:08:34

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Dat snap ik, voorzitter, inderdaad dat dat voor de grondexploitatie misschien niet heel erg zou uitmaken, maar natuurlijk wel voor de eigendomsverhoudingen en ook naar huurders toe natuurlijk of voor woningeigenaren. Als dat door corporaties wordt gebouwd, dan zou dat wat onze fractie betreft wel de voorkeur hebben.

01:08:53

*Wethouder van Niejenhuis:* Helder. Dat begrijp ik en ik kan me zo voorstellen dat dat voor ons ook zo is omdat het ook prettig is als woningbouwcorporaties iets meer verdienvermogen hebben om dat vervolgens weer te kunnen inzetten in de kwaliteit van de leefomgeving juist in sociale huur en dat soort zaken. D66 vraagt ook nog of het fietspad prioriteit kan krijgen. Ik meen dat we daar iets over gezegd hebben vorige week in de bijeenkomst op locatie, dus dat gaan we zeker proberen of dat mogelijk is. Ik denk dat dit wat nadere uitwerking vraagt, maar daar wil ik best later even op terugkomen. GroenLinks vraagt om de risico's beter uit te werken en beter te onderbouwen. Dat is de aanbeveling die het bureau heeft gedaan vanuit de second opinion en dan hebben we ook gezegd dat we dat gaan doen en zeker willen doen. Daar komen we in de loop van 2023 op terug. Wat de mogelijkheden zijn voor erfpacht en wooncorporaties, het is ons eigendom, dus daar gaan wij over, daar gaat u over als raad. Er zijn ook verschillende initiatiefvoorstellen uitgewisseld afgelopen maanden en jaren over dit soort constructies, dus ik denk dat we daar heel goed naar moeten gaan kijken. We willen zeker wooncorporaties een plaats geven en als daar erfpachtconstructies bij nodig zijn, laten we daarnaar kijken. Ik geloof niet dat het vooralsnog top of mind is in deze gebiedsbegroting, maar ik sluit het ook niet uit. Het kan zijn dat ons woonbedrijf of ontwikkelbedrijf daar ook nog een rol in moet spelen. Dat moeten we maar even bezien. U zegt ook nog vanuit de Partij voor de Dieren of Rebel, dat bureau wat een second opinion op de financiën op de gebiedsbegroting, jaarlijks ook de grondexploitatie van een second opinion voorzien. Dat lijkt ons niet nodig. Dan gaan we naar de ChristenUnie die vroeg of er meer sociale huur kan bij geval van verdichting. Daar heb ik zojuist al even op gereflecteerd. U geeft ook aan van deurvoorzieningen te plaatsen. Dat is een heldere oproep en daar is het denken ook enigszins over gewijzigd de afgelopen jaren, dus dat gaan we zeker doen. Ik denk dat ik daar de meeste dingen wel over gezegd heb. Ook de vraag van het CDA over sport komt zeker in de plannen naar voren. Ook in de structuurvisie hebben we daar nagekeken. Het is wel belangrijk, denk ik, om even te zeggen dat we voor sportvoorzieningen niet alleen naar Suikerzijde moeten kijken, maar echt even naar de totale westflank, dus ook naar Hoogkerk, het talengebied van wat er al is, wat de behoefte is en wat we daar nog aan zouden kunnen toevoegen. Als Suikerzijde daar een rol in kan spelen, dan gaan we dat zeker doen.

01:11:26

*Voorzitter:* Dank u wel. Dat was toch best redelijk binnen de tijd. Dat maakt het ook mogelijk dat ik nog even rondkijk in deze zaal of er nog vragen, nabranders of opmerkingen zijn. Ik zie in ieder geval een hand bij de heer Van Jaarsveld. Gaat uw gang.

01:11:49

*De heer Van Jaarsveld:* Dank u wel. Ik zat na te denken: daar wil ik dan wat over vragen, maar nu denk ik: dat is eigenlijk precies wat ik wilde horen dat er dan ook naar Hoogkerk wordt gekeken. Misschien is het dan een wat technische vraag, maar ik heb gevraagd ook specifiek over die sportvelden in Hoogkerk. Die zitten op slot en ingekapseld. Je kan niet echt uitbreiden, tenzij je over die weg heen gaat die vaak in het stuk is genoemd van Zwedenlaan. Is dat een optie voor u.

01:12:21

*Wethouder van Niejenhuis:* Dat zou ik echt even moeten uitzoeken. Ik ken die situatie niet goed genoeg. Daar moet ik even met de collega's over spreken. We weten dat dit zo is. Dat blijkt ook uit die capaciteitsramingen die in de gemeente breed wordt gemaakt. Wat de oplossingen daarvoor zijn, hebben wij nog niet over gesproken. We hebben meer nu de constatering gedaan. Zoals ik zei, we kijken naar de totale westflank. Als Suikerzijde een deel van de oplossing kan zijn voor tekorten op een andere plaats, dan gaan we er zeker serieus naar kijken, want dat lijkt ons juist ook heel aantrekkelijk als mensen vanuit andere gebieden ook de Suikerzijde leren kennen op die manier.

01:12:57

*Voorzitter:* De heer Wennink, ChristenUnie.

01:13:02

*De heer Wennink:* Dank u wel. Een korte nabranders nog. Rebel geeft aan: wij zien de kosten voor sloop, sanering en parkeerkosten als risico laag ingeschat. Dat staat er nu samen in voor zo een 40 miljoen. Dat kan betekenen dat er wellicht 10 of 20 procent bijkomt. Is het rapport genoeg reden om hier nog een keer opnieuw naar te kijken in de becijfering of zegt u: "Wij zijn van mening dat in het totaalpakket de risico's elkaar uit balanceren, want het gaat best over flinke miljoenen, als een 40 miljoen kostenpost eens een keertje hoger of lager uitvalt." Of zegt u: "Het totaal is genoeg. Het balanceert elkaar uit."

01:13:43

*Wethouder van Niejenhuis:* Ik moet even denken terwijl ik praat. Wij denken dat het totaal genoeg is, maar we hebben wel afgesproken dat we alle risico's nog een keer langs gaan en uit gaan werken. Dus ik denk dat we hier op een later moment, misschien bij de herziening van de Grex, nog een keer wat verder over door kunnen praten.

01:13:56

*De heer Wennink:* Dank u wel.

01:14:01

*Voorzitter:* Anderen nog nabranders of vragen? De heer Sietsma, GroenLinks

01:14:16

*De heer Sietsma:* Niet zozeer aan de wethouder, dank voor de beantwoording, maar ik hoorde een paar partijen iets aankondigen over moties. Ik heb een behoefte om een soort

opmerking te maken uit hygiëne, want ik zei al iets over wenslijsten. Die hebben we al heel vaak gemaakt. Dit gaat over de gebiedsbegroting, en als er moties komen, zou ik erop willen aandringen dat die over de gebiedsbegroting gaan, en niet over het toevoegen van allerlei nieuwe wenslijsten. Ik ben benieuwd waar u op koerst, want dat was mij niet helemaal helder.

01:14:49

*Voorzitter:* Daar wou ik net een rondje doen, want ik had dat ook gehoord. Ik hoorde in ieder geval D66 ook nog iets aankondigen voor een voorstel of een motie. Misschien niet. De Partij van de Arbeid, iets over studenten, hoorde ik?

01:15:09

*De heer Tjepkema:* Wij overwegen dat voorstel wel.

01:15:12

*Voorzitter:* Heeft u enig idee wat de strekking van deze motie, voorstel gaat worden, alvast voor ons?

01:15:19

*De heer Tjepkema:* Daar wil ik het eerst even met mijn partij over hebben, en dan kom ik heel snel op de lijn van verschillende partijen hier volgens mij in de zaal.

01:15:29

*Voorzitter:* De heer Van Jaarsveld.

01:15:31

*Voorzitter:* Ik wil alleen zeggen dat wij ook op doelgroepen, ik heb het daar in mijn woordvoering weinig over gehad, daar binnenkort een plan voor dat naar voren komt om binnen doelgroepen nog iets te doen met de motie. Ik denk dat dat wel past in de visie van GroenLinks, wat zou mogen, hoop ik? Anders doen we het gewoon niet, GroenLinks, als het mag.

01:15:59

*De heer Sietsma:* Ik ga niet over uw moties maar als u iets wijzigt van doelgroepen heeft dat consequenties voor de gebiedsbegroting en dan vraag ik u om dat ook even door te rekenen.

01:16:08

*Voorzitter:* De heer Hekkema.

01:16:13

*De heer Hekkema:* Ik wil dan toch nog even een lans breken voor wat de heer Sietsma net zegt, want als het goed is, heeft de wethouder drie weken geleden en misschien zelfs twee keer daarvoor ook al toegezegd dat we nog komen te spreken over die strategische woningbouwplanning, dus ik zou me ook kunnen voorstellen dat veel van uw voorstellen daar ook goed bij zouden passen.

01:16:33

*Voorzitter:* De heer Heiner.

01:16:35

*De heer Heiner:* Ik wilde daarop aanhaken dat het dan mooi meegenomen kan worden als we een motie indienen en die wordt aangenomen.

01:16:44

*Voorzitter:* Uw oproep om moties al dan niet tot de begroting terecht is, is volgens mij helder. Ik hoop dat ik ook ooit de status bereik dat een partij aan mijn vraagt of ik moties mag indienen, maar het is helder. Ik denk dat ik nu kan concluderen dat het voorlopig niet conform naar de raad kan. Mooi, dan wordt het vast op de agenda gezet en dan zien we waar u mee komt. Dan sluit ik nu deze vergadering. Zo zie je maar, als de SP en de Partij voor het Noorden er niet zijn, kan het een half uur korter.