

Voorzitter: D. Brandenburg (SP)

Namens de raad: E. Hillekens (GL), R. Tjepkema (PvdA), J. Lo-A-Njoe (D66), B. Hekkema (PvdD), M. Sloot (Stadspartij), H. de Waard (SP), R. Heiner (VVD), D. Swets (S&S), L.

Dwarshuis (CU), I. van Jaarsveld (CDA), L. van der Laan (PvH), D. Ram (PVV)

Namens het college: R. van Niejenhuis (wethouder)

Namens de griffie: W. Meijer

Strategische woningbouwprogrammering c.a.

00:10:08

Voorzitter: Goedemiddag. Welkom bij deze meningsvormende sessie, die wij stipt op tijd beginnen, over de Strategische Woningbouwprogrammering en gerelateerde stukken, zijnde: de strategische woningbouwopgave 2023-2032, evaluatie Opkoopbescherming en wijziging Huisvestigingsverordening 2022, betaalbaar wonen, regulering middenhuur en woningbouw in de dorpen. Het gaat vanavond over alles wat met wonen te maken heeft. Vorige week heeft u daarover een beeldvormende sessie gehad, waarin vooral werd gefocust op betaalbaar wonen en woningbouw in de dorpen. Er zijn toen ook punten meegegeven waarover men graag uw visie wil horen, en die staan in de voorbereidingsmemo die u natuurlijk uitvoerig heeft gelezen. We hebben geen insprekers, en kunnen dus meteen over naar de raad zelf. We hebben in principe twee uur de tijd voor deze sessie. Dat betekent vijf minuten per fractie en 20 minuten voor het college. Ik ga jullie niet opnieuw uitleggen dat we in twee termijnen werken, behalve dan dat in de eerste termijn er alleen politieke vragen gesteld worden. Mocht ik een technische vraag horen, ontnem ik u het woord. Dan bent u ook af voor de rest van de dag. Knoop dat goed in uw oren. Ik ga eerst inventariseren of er politieke vragen zijn. Een heleboel, en ik begin aan die kant. Mevrouw Hillekens.

00:16:28

Mevrouw Hillekens: Dank u wel. In 21 heeft de raad het initiatiefvoorstel voor duurzaam bouwen aangenomen. Hierin is de wens uitgesproken om vanaf één januari 2025 huizen te bouwen met duurzame middelen en een zo laag mogelijke energievraag. Ook wij weten dat vanuit het Rijk binnenkort de mogelijkheden om in de toekomst harde eisen te stellen in bijvoorbeeld het bouwbesluit, beperkt zijn. Maar we vroegen ons wel af hoe het college zich gaat inspannen om alsnog zo duurzaam en energiezuinig of zelfs energie-neutraal of positief te bouwen, bijvoorbeeld door middel van privaatrechtelijke afspraken.

00:17:04

Voorzitter: Meneer Dwarshuis, gaat uw gang. Ik ga het rijtje af.

00:17:05

De heer Dwarshuis: Voorzitter, dank u wel. Mijn fractie vindt het belangrijk dat er ook goed gebouwd kan worden in een kleine dorpen buiten Groningen. Mijn vraag aan het college is: ervaart het college belemmeringen in het gesprek met de provincie als het gaat om planologische regels die vanuit de provincie worden opgelegd en die bouwen in het buitengebied tegengaan? Dank u wel.

00:17:35

Voorzitter: De heer Hekkema.

00:17:37

De heer Hekkema: Dank, voorzitter. Mijn eerste vraag ligt in lijn met die van de heer Dwarshuis. We hebben vorige week gehoord dat het best lastig is om op sommige plekken buiten de stadskernen, en soms ook buiten de dorpen, te bouwen of oude boerderijen te herbestemmen. Graag een reflectie van het college daarop: hoe zouden we dat kunnen versimpelen? Hoe kunnen we dat proces makkelijker maken door bijvoorbeeld meer planologisch te faciliteren? Ik heb nog een andere vraag: we hebben het hier over strategische woningbouwplanning. In de collegebrief staat heel erg dat we moeten zoeken naar nieuwe locaties na 2027. Wat mijn fractie betreft, is het goed om daarin mee te nemen dat we in onze bestaande stadswijken op sommige plekken nog best kunnen verdichten door bijvoorbeeld op te toppen. Er zijn een aantal hele goeie voorbeelden in het land waar dat mogelijk is met de hulp van bijvoorbeeld de TU Delft. We vragen aan het college om dat mee te nemen in de verdere planning. Dan kom ik zo meteen op mijn andere vragen en opmerkingen.

00:18:38

De heer Heiner: Dank u wel. De heer Heiner, VVD.

00:18:43

De heer Heiner: Dank voor het woord. Voorzitter, zoals meneer Hekkema al aangaf zoeken we naar andere locaties en we ons niet moeten focussen op vier grote bouwlocaties. Het college gaf al eerder aan om bij het Zonplein niet te ontwikkelen, omdat ze bang waren voor situaties met onaffe bouwprojecten zoals in 2008. Is het college daar nu niet meer bang voor? Hoe kijkt het college daarnaar?

00:19:09

Voorzitter: De heer Swets, Student en Stad.

00:19:16

De heer Swets: Dank u wel, voorzitter. In het initiatiefvoorstel voor 2500 betaalbare woningen wordt gesproken over het oprichten van een betaalbaar wonen fonds. Daar zou 101,5 miljoen voor nodig zijn. Maar doordat het voorstel van het college is om de meeropbrengsten van de OZB te begrenzen op 1,2 miljoen per jaar, kom je op over een periode van 25 jaar op een kort van 73,7 miljoen uit. Mijn vraag is: waarom wordt er gekozen om die meeropbrengsten van de OZB te begrenzen op 1,2 miljoen per jaar? Daarop aansluitend: waar gaan we dan die overige 73,7 miljoen vandaan halen?

00:20:00

Voorzitter: Dank u wel. De heer Ram van de PVV.

00:20:01

De heer Ram: Dank u wel, voorzitter. Ik heb nog een vraag aan de wethouder als het gaat om de dorpen. De heer Dwarshuis gaf het bouwen in dorpen en de boerderijen aan. Ik heb toevallig een motie in de Staten ingediend toen onze partij nog Statenlid was, om bouwen in dorpen mogelijk te maken. Die is toentertijd aangenomen. Op een gegeven moment kwam de gedeputeerde met een terugkoppeling: "De provincie wil wel, maar de gemeentes hebben er geen behoefte aan." Dat vond ik heel raar. Tegelijkertijd hoor ik hier dat de provincie de dwarsligger is als het gaat om bouwen

in dorpen. Ik vraag me af: hoe zit dat? Kan de wethouder dat ophelderen? Ik wil toch graag dat erin een aantal dorpen stevig gebouwd wordt en boerderijen - die inpasbaar zijn - omgebouwd worden. Volgens mij moet dat mogelijk zijn, en wil de provincie en de gemeente dit ook.

00:21:08

Voorzitter: Ik zag nog een vinger bij de heer Lo-A-Njoe.

00:21:09

De heer Lo-A-Njoe: Jazeker, voorzitter. Ik heb twee vragen. Er verschijnen steeds meer berichten - en daar zal ik het straks ook nog over hebben - dat de middenhuur lijkt te krimpen. Deelt het college deze zorg? Is ze bereid - als ze het daarmee eens is - om dat heel nauwgezet te monitoren? Als het gaat om het percentage sociale huur, is het verschil met de omliggende gemeenten bijzonder groot. In hoeverre denkt het college bindende afspraken te kunnen maken met omliggende gemeenten over het percentage sociale huur? Dat was hem.

00:21:41

Voorzitter: Mevrouw Sloot, Stadspartij 100% voor Groningen.

00:22:03

Mevrouw Sloot: Dank u, voorzitter. Ik heb ook een aantal vragen. Allereerst viel mij zowel in het stuk als in de sessie vorige week op dat een Woonbedrijf voor het college geen doel meer is, maar een middel zou kunnen zijn. Als ik dit afzet tegen het niet halen van het sociale woningbouwpercentage, vraag ik me af: hoe kan dat middel dan worden ingezet? Wanneer gaat dat gebeuren? Ten aanzien van die sociale woningbouw, hebben wij vrij recent een avond gehad over de prestatieafspraken, waarin duidelijk werd dat de woningbouwcorporaties wel willen, maar dat het toch heel erg moeilijk is. Wat kunnen wij daar nu aan doen om het zo makkelijk mogelijk te maken? Het geld is inmiddels geen probleem meer. De laatste vraag: meneer De Jonge heeft een schuur vol flexwoningen. Wanneer gaan wij daar eens gebruik van maken?

00:23:02

Voorzitter: Dank u wel. De heer Van der Laan, u bent de laatste.

00:23:02

De heer Van der Laan: Voorzitter, dank. In de beeldvormende sessie werden we geconfronteerd met het feit dat initiatiefvoorstel voor een eigen Woonbedrijf - waar wij als enige oppositiepartij destijds vol in zijn meegegaan - voor een deel aan de kant werd geschoven. Het Woonbedrijf was niet meer een doel, maar hoogstens een middel. Ik heb het nog een keer nagelezen, en ook andere elementen werden wat verzwakt. Ik zou graag van de wethouder willen horen wat er van dat initiatiefvoorstel overblijft. Wat gaat het college daarmee doen?

00:23:47

Voorzitter: Dank. Dan hebben we alle vragen gehad. Het college heeft 20 minuten de tijd en gaat zelf over hoe ze dat inzet. Ik zou adviseren om de vragen kort te...

00:24:06

De heer Van Niejenhuis: Alles op de eerste termijn, voorzitter. Dank u wel. Ik loop ze even af. Het zijn veel vragen en ik kijk even of we dat snel kunnen beantwoorden.

GroenLinks vraagt: hoe zet het college in op het initiatiefvoorstel betaalbaar en duurzaam bouwen van de vorige periode? Die vraag is al beantwoord, want we hebben in reactie op dat initiatiefvoorstel een brief aan de raad gestuurd waarin we schrijven wat we gaan doen. We brengen bijvoorbeeld alle belemmeringen in kaart die er nu zijn. Daar hebben we het vanochtend even over gehad. Er zijn gesprekken met de ontwikkelaars rondom Stadshavens - die we nu in ons eigen beleid hebben - die haaks staan op onze doelstelling om duurzaam te bouwen. We zetten ook stappen richting 2025 want dan worden de regels behoorlijk aangescherpt. Daarover is vanochtend ook even uitgewisseld. Het Rijk helpt ook in die zin door de gestelde vragen in het initiatiefvoorstel te beantwoorden.

00:25:23

De heer Van Niejenhuis: Er zit echt een stevige ambitie op de milieuprestatie van de gebouwen, want die moet niet per 2030 maar wel per 2050 flink aangescherpt worden. Eén van de zaken waar ik me nog een beetje zorg over maken en niet per se hetzelfde is, is de primaire energievraag van de woningen, want die zou ook nog naar beneden moeten. Dus daar zetten we ons richting Den Haag voor in, en voeren we met hen het gesprek over. Via privaatrechtelijke afspraken zou je nog iets kunnen als gemeente, maar ik moet wel zeggen dat voor onze grote woningbouwlocaties al veel privaatrechtelijke afspraken vastliggen. Dan is het lastig om daar weer op terug te ploegen. ChristenUnie vraagt naar belemmeringen vanuit de POV (de Provinciale Omgevingsvisie) op het bouwen buiten de dorpen. Wij ervaren dit niet echt. Op dit moment maken we de woningbouwplannen voor de dorpen maken. Wat opvalt is dat er wel degelijk nog ruimte is in dorpen die benut zou kunnen worden voor woningbouw, alhoewel we daar spaarzaam mee moeten omgaan. Niet ieder leeg plekje in een dorp moet opgevuld. We zien ook veel initiatieven vanuit boerenschuren, waarvan eigenaren zeggen: "Dat zouden we heel graag willen ontwikkelen tot appartementen." Misschien kunnen er dan nog één of twee woningen naast.

00:26:40

De heer Van Niejenhuis: Daar zijn we nu mee aan de slag, maar mijn beeld is dat we de komende tien tot vijftien jaar niet heel erg buiten de contouren van bestaande dorpen zouden moeten bouwen. Waar dat wel zo is - in Woltersum hebben we zo'n situatie - zijn we heel goed in gesprek met de provincie. Dus dat is niet echt een belemmering. Dat is misschien een mooi bruggetje naar de vraag van de PVV. Ik denk dat de tijd veranderd is. Een aantal jaren geleden zeiden ook wij als gemeente Groningen: "Wij willen niet in de kleine dorpen bouwen." De cijfers voorspellen dat de kleine dorpen demografisch krimpen. We bouwen vooral in de stad Groningen. Dit college heeft gezegd: "Het kan wel zo zijn dat er officieel volgens het cijfer een krimp voorgesteld wordt. Maar wordt die krimp niet veroorzaakt door de schaarste?" Mensen kunnen geen plekje meer in het dorp vinden. Er komen dan ook geen nieuwe gezinnen. Zit er dan niet een soort van gedachtenkronkel in?

00:27:30

De heer Van Niejenhuis: Wij willen weer wat bouwen in het dorpen om de dynamiek in de dorpen gaande te houden, en ouderen, jongeren en starters een plekje te bieden. Dat is misschien weer een mooi bruggetje naar de vraag van de Partij voor de Dieren: kan het simpeler? Het is best ingewikkeld, want als je een boerenschuur

wilt ombouwen tot appartementen, moet je daar flink veel kosten voor maken. De vraag is dan: lukt het om dat betaalbaar te maken? Daarover moeten we het goede gesprek voeren en de dorpen. De planologische procedures moet je daarbij heel voorzichtig doorlopen. Op zo'n boerenschuur zit geen woonbestemming. Soms wonen er wel mensen heel dichtbij. In een aantal dorpen staan de boerderijen en schuren nog midden in het dorp. We moeten dan met de omgeving in gesprek: wat gebeurt er allemaal als hier wonen komt? Gaan we het parkeren goed oplossen? Krijgen mensen hun eigen tuin? Wat betekent dat voor de mensen die dan daar weer wonen?

00:28:21

De heer Van Niejenhuis: In de ruimtelijke ordening en planprocedures moet je een zorgvuldige belangenafweging organiseren als overheid. Daar hebben we straks de Omgevingswet voor als systeem. U vraagt naar het verdichten van de bestaande stadswijken. Dat is bijna uit het hart gegrepen, want we willen een compacte stad. We doen dat bijvoorbeeld bij de wijkvernieuwing: in Selwerd gaat Nijestee 250 woningen slopen en meer dan 400 woningen terugbouwen. We zien dit ook in De Wijert. Die plannen zijn niet eenvoudig, maar we worden er steeds beter in. Ik denk dat we ook op die manier naar andere stadswijken moeten kijken. Ik moet wel zeggen dat dit lastiger kan zijn op de plekken waar je veel privaat bezit hebt. In de wijkvernieuwing lukt het om goede afspraken hierover te maken met de corporaties. Dus dat is een voordeel. Twee jaar geleden is er een rapportage verschenen van KAW: 'Ruimte Zat in de Stad'. Die toont aan dat je de hele woningbehoefte - 3 à 400.000 woningen - voor Nederland prima in de bestaande stad kan oplossen. Die uitdaging gaan wij zoveel mogelijk aan. De VVD zei iets over het Zonplein en of het college ergens bang voor was. Wij zijn nergens bang voor, maar ik begreep de vraag niet helemaal.

00:29:16

De heer Heiner: Als ik mag, voorzitter.

00:29:46

Voorzitter: Heel kort.

00:29:46

De heer Heiner: Bij het Zonplein was er een private partij die daar heel graag woningbouw wilde realiseren. Het argument van de gemeente destijds om dat niet te doen, was dat ze bang waren voor onaffe bouwprojecten. Dat was in 2008, en heb ik ambtelijk nagevraagd.

00:29:57

De heer Van Niejenhuis: Ik weet niet precies iets over deze situatie van woningbouw op het Zonplein. Het lijkt me een opmerkelijk plan op een retailplan. Maar dat zouden we even technisch moeten navragen.

00:30:05

Voorzitter: Nee, u gaat niet interrumpen. Daar is geen tijd voor.

00:30:05

De heer Van Niejenhuis: Ik luister naar de voorzitter en ga door. Middenhuur lijkt te krimpen. Dat zou kunnen en gaan we monitoren. Het is wel lastig om dat heel goed te doen, want we weten niet precies welke prijs voor welke huizen gevraagd worden.

Er zijn veel private contracten, maar we maken een ruwe inschatting van wat er is en we houden dat in de gaten. U vraagt ook, en dat vind ik een leuke vraag: kunnen we afspraken maken met buurgemeenten over sociale huur? Nee, kunnen we niet. Maar gelukkig heeft de minister De Jonge tegen alle gemeenten gezegd: "Gij zult 30 procent sociale huur bouwen." Dat is voor de gemeente Groningen heel fijn, want veel omliggende gemeenten doen dat niet. Dat betekent dat het voor hen eenvoudig is om financieel haalbare plannen te maken. Nu ga ik iets zeggen waarbij ik even heel zorgvuldig mijn woorden moet kiezen: het is zo dat wij sinds de decentralisaties in het sociaal domein weten dat bepaalde doelgroepen veel meer gebruik maken van voorzieningen van de overheid dan andere doelgroepen.

00:31:24

De heer Van Niejenhuis: Nu is het zo dat in het sociale huursegment er mensen zijn die wat meer beroep doen op de overheid. Dan hebben we het over: onderwijs, jeugdzorg, WMO. Dus van alles. Dat betekent wat voor de kosten voor de sociale huur: er is niet in één keer een lagere grondprijs, maar toch blijven de mensen een beroep op de overheid doen. Ik heb laatst gesproken met buurgemeente Westerkwartier, en die hebben plannen gepresenteerd om in Zuidhorn én in Leuk 1000 woningen te bouwen. Ik heb hen opgeroepen om sociale huur te bouwen en dat met elkaar te doen. Daar is heel positief op gereageerd, want men ziet dat ook wel. Maar ik heb er formeel helemaal niks over te zeggen. Stadspartij en PvhN vragen naar het Woonbedrijf: geen doel, maar een middel om betaalbare woningen te bouwen.

00:32:20

De heer Van Niejenhuis: Wij hebben gezegd dat we heel blij zijn met het initiatiefvoorstel om die 2500 woningen betaalbaar te bouwen. Student en Stad vraagt ook: waarom heeft u niet meer jaren dat geld geruimd? Ik denk dat er meerdere wegen naar Rome leiden wat dat betreft. Er zijn veel ambities door deze raad vastgesteld. Dat initiatiefvoorstel is daar geen uitzondering op. Voor veel ambities is het zoeken naar voldoende middelen om ze te realiseren. Ten aanzien van dit voorstel zou ik willen zeggen dat het college volledig geëngageerd is om dit voorstel uit te voeren. We zijn ook volledig geëngageerd om de volledige dekking daarvoor te organiseren. Volgens mij heeft de raad daar een hele duidelijke uitspraak over gedaan, namelijk: de dekking wordt gevonden in de OZB. Tot 2026 hebben wij het op deze manier ingericht. We kunnen niet anders dan na het ravijnjaar - waarin we misschien enorm gekort worden - dit op die manier keihard structureel opnemen. Daarom maken we het structureel incidenteel, zoals we dat vroeger ook met wijkvernieuwing deden.

00:33:05

De heer Van Niejenhuis: Het is mijn - en die van het college - ambitie om dit structureel in te regelen, en dat initiatiefvoorstel onverkort uit te voeren. Stadspartij vraagt: wanneer halen we de flexwoningen uit de schuur van Hugo de Jonge? Hij heeft me verteld dat hij middenin Rotterdam woont. Hij heeft geen schuur, maar ik begrijp het idee. Een heel groot deel van de woningen zijn inmiddels uit de schuur, heb ik begrepen, en worden ingezet door het COA. Wat lastig is aan deze specifieke flexwoningen, is dat als je aan de Groningse corporaties vraagt om ermee te werken, zij en wij als gemeente zeggen dat dit niet de kwaliteit is die wij willen. Als we het

zouden inzetten, zou het in een mix moeten met de andere flexwoningen die de kwaliteit hebben die we willen qua oppervlakte, duurzaamheid, hittebestendigheid en al die dingen. Ook is het zo dat de investeringen vervolgens zo hoog zijn, dat het tot nu toe niet gelukt is om een flexwoningproject van de grond te krijgen. Dan zeggen woningbouwcorporaties: "Misschien moeten we ons geld toch maar inzetten op de permanente bouw en niet op de flexwoningen." Volgens mij, voorzitter, heb ik daarmee de vragen beantwoord.

00:34:23

Voorzitter: Alleen een onbeantwoorde vraag, geen interrupties.

00:34:23

Mevrouw Sloot: Ik hoorde de wethouder zeggen: "Volgens mij heb ik alles." Dat is niet helemaal waar, want ik vroeg nog: wat kunnen wij doen aan de corporaties die wel de middelen hebben om...?

00:34:23

Voorzitter: Wethouder.

00:34:46

De heer Van Niejenhuis: Geld is wel het probleem, en dat is het altijd. Wat is er gebeurd? De verhuurdersheffing is voor de helft afgeschaft, maar het Rijk zou het Rijk niet zijn als ze zeggen: "Je krijgt je geld terug, maar je moet er wel iets voor doen." Er is een prestatieafspraken gesloten tussen het Rijk en de Koepel voor Woningbouwcorporaties, waarbij de corporaties een veelvoud van de ambities moeten realiseren dan ze kunnen met het geld wat ze terug hebben gekregen. Wat je nu ziet - en dat is een beetje een technische term - is dat een aantal woningbouwcorporaties weten dat ze over een aantal jaren door de ratio zakken en minder kunnen gaan investeren, terwijl die ambities om dat te doen mega hoog zijn. Het verschilt een beetje per corporatie, maar een aantal corporaties in de stad zeggen: "We zien al over een aantal jaren dat onze investeringsmogelijkheden afnemen. Wij hebben ook een andere verantwoordelijkheid, namelijk het onderhoud plegen aan huizen die we al hebben, zorgen voor de huurders die we al hebben, huizen verduurzamen en et cetera."

00:35:55

De heer Van Niejenhuis: Het is absoluut niet zo dat de corporaties zeggen: "Geld is geen probleem, wij kunnen wel opbouwen." Waar we over gesproken hebben met de corporaties, en daar spreken wij elkaar over in december, is: hoe kunnen we het nog makkelijker maken om die woningbouwproductie aan de gang te houden? Kunnen we procedures parallel schakelen? Kunnen we vroegtijdig stedenbouwkundige kaders neerleggen? Een aantal maatregelen heb ik inmiddels in een conceptbrief aan de raad opgesomd. Die krijgt u binnenkort. We gaan met de corporaties kijken of daar nog winst te behalen is.

00:36:28

Voorzitter: Mooi. Dan hebben we daarmee de eerste termijn afgrond. Volgens mij zijn alle vragen geweest. We gaan naar de raad. Ik zie twee mensen die heel graag willen. Zal ik een muntje opgooien of gewoon kiezen? Ik begin bij de heer Van Jaarsveld van het CDA.

00:36:51

De heer Van Jaarsveld: Dank, voorzitter. "Soms is een sprookje te mooi om waar te zijn", zo schreef deze coalitie dat we meer dan ooit gaan inzetten op sociale huur en betaalbare koop. Niet alleen de 30 procent, maar in totaal 2500 extra sociale huur en betaalbare koopwoningen. We richten daarvoor een publiek Woonbedrijf op. Wie pagina negen van het coalitieakkoord las, kreeg bijna natte vingers van de maakbaarheid die van elke zin afdroop. Maar de droge afdrank is nu dat we al anderhalf jaar wachten op TwynstraGudde; dat de kaasschaaf over het plan Bushoff lijkt te gaan en we volgend jaar al onder het doel van 1500 nieuwe woningen per jaar zakken. Dit terwijl vanaf 2027 het halen van die doelstelling fors aan moeilijkheid toeneemt. De heer Swets gaf het al aan: van 101,5 naar 28,2 miljoen. Een spoiler, dat is het einde van het sprookje van de verdwenen woningen van de heer Bushoff: nul sociale koop, grote onzekerheid over het halen van überhaupt de oorspronkelijke doelstelling voor sociale huur, laat staan extra.

00:38:03

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer De Waard van de SP.

00:38:06

De heer De Waard: Dank, voorzitter. Ik vraag mij af waar de heer Van Jaarsveld daarnet was, want de wethouder heeft wel degelijk gezegd dat die woningen er links- of rechtsom komen. Tegelijkertijd hebben we ook de realiteit dat onze financiën zeer onzeker zijn, zeker na 2026. Daar kunnen we niet omheen. Tegelijkertijd wil het CDA dus kennelijk enorme risico's nemen daarop. Is het CDA van plan om nooit meer iets te zeggen over de financiën van de gemeente? Daar zijn ze nu een beetje af volgens mij.

00:38:43

Voorzitter: De heer Van Jaarsveld.

00:38:43

De heer Van Jaarsveld: Dank, voorzitter. Het kan niet allebei waar zijn. Je kan niet of zeggen: "Het komt er links- of rechtsom en dus zijn wij gerustgesteld als SP dat ze er komen." Maar aan de andere kant komen ze er misschien ook niet, want we hebben een financieel wankele toekomst. Het is het één of het ander. Het kan niet allebei. Dat is het antwoord op uw vraag. Voorzitter, ik vraag mij in alle oprechtheid af hoe.

00:39:09

Voorzitter: Maak uw zin maar af.

00:39:09

De heer Van Jaarsveld: Hoe kan het zijn dat dit meest linkse college dat onze gemeente ooit heeft gehad, er niet in slaagt om meer woningen te bouwen dan een college met de VVD kon doen bijvoorbeeld in 2017? Dat moet toch een pijnlijke realisatie zijn.

00:39:26

Voorzitter: Dan gaan we naar twee interrupties. Eerst de heer Dwarshuis van de ChristenUnie.

00:39:28

De heer Dwarshuis: Dank u wel, voorzitter. Allereerst kan je zeggen dat het wat duurt om het tij te keren. De heer Van Jaarsveld zegt: "Het moet links- of rechtsom en dan

moet het geld er maar komen." Mijn vraag is: wat vindt u van die 40 miljoen die de komende jaren dat potje inloopt waar we dus betaalbare huizen mee kunnen bouwen? Dat is toch een hele som geld.

00:39:58

De heer Van Jaarsveld: Ik heb niet gezegd dat het er links- of rechtsom moet komen. Ik heb geantwoord op de heer De Waard die zei: "De wethouder zegt dat het er links- of rechtsom komt. Waar maakt u zich zorgen over?" U heeft het dan misschien verkeerd verstaan.

00:40:10

Voorzitter: Dan gaan we naar de heer Tjepkema, PvdA, voor een interruptie.

00:40:15

De heer Tjepkema: Ik was al bijna vergeten waar het over ging, voorzitter. De heer Van Jaarsveld zegt: "We bouwen minder woningen." Ik maak me daar minstens zoveel zorgen over als de heer Van Jaarsveld. Ook het college maakt zich daar ontzettende zorgen over, en zet ontzettend veel zeilen bij om bij te bouwen. De heer Van Jaarsveld was toch ook aanwezig bij al die gesprekken waarin we hebben gehoord dat het minder bouwen nu voornamelijk aan een terugtrekkende markt ligt en niet aan terugtrekkende overheid.

00:40:39

Voorzitter: De heer Van Jaarsveld.

00:40:40

De heer Van Jaarsveld: Voorzitter, ik ben blij dat de heer Tjepkema zich ook veel zorgen maakt. Ik ben inderdaad bij die gesprekken geweest. Voorzitter, ik vervolg mijn betoog. De vooruitzichten stemmen mij...

00:40:52

Voorzitter: U heeft hier nog een vervolgininterruptie op. Zo makkelijk komt u er kennelijk niet van af.

00:40:56

De heer Tjepkema: Dat is precies wat ik wilde zeggen, voorzitter. Zo makkelijk komt u daar niet van af, zeg ik via de voorzitter. Gaat u daar nu eens een keertje op in. U verwijt dit het college allemaal, terwijl u toegeeft te horen dat dit aan de marktpartijen ligt. Waarom verwijt u het college dit allemaal?

00:41:13

Voorzitter: De heer Van Jaarsveld.

00:41:13

De heer Van Jaarsveld: Het is nooit zo dat iets of iemand ergens 100 procent schuldig aan is. Ik zie dat dit college echt haar/zijn best doet. Tegelijkertijd is het wel zo dat we met een enorm probleem kampen wat veel geld kost. We noemen steeds hele hoge percentages en we willen extra. Een maand voor de gemeenteraadsverkiezingen dient uw partij dit plan in. Nu blijkt dat toch wat minder makkelijk te zijn dan toen werd voorgedaan. Daar heb ik inderdaad zorgen over. Ik vind dat jammer en neem dat niet alleen het college of uw partij kwalijk. Voorzitter, de vooruitzichten op onze woningmarkt stemmen somber voor iedereen die niet permanent roze kleurlenzen draagt. Daarbinnen moet je altijd keuzes maken. Deze

raad heeft op initiatief van het CDA en alle andere intenties van het college, heel duidelijk gezegd: "Wij willen 10 procent seniorenwoningen in de nabijheid van zorgvoorzieningen, omdat we ons hebben voor te bereiden op de dubbele vergrijzingsgolf die eraan staat te komen."

00:42:22

De heer Van Jaarsveld: Wij lezen nu dat dat buitengewoon moeilijk gaat zijn om waar te maken, er nog niet veel van de grond komt en we daar van alles mee willen. Mijn vraag aan de wethouder is, en het antwoord kan daar ook nee op zijn, en dat begrijp ik dan ook: heeft dat prioriteit, of is het één van die vele dingen die we nu moeten doen? Staat dit bovenaan? Zo nee, waar staat het dan? Voorzitter, wij zijn blij met de plannen voor woningbouw in dorpen, de uitvoering die we geven aan de regulering van de middenhuur en de verruiming van de opkoopbescherming. Goede punten, zoals het college dat uitwerkt. Maar afrondend, voorzitter, zoals gezegd, hebben wij grote zorgen over de druk die staat op sociale huur, over het feit dat sociale koop op dit moment - en wie weet voor hoe lang - niet mogelijk lijkt, grote zorgen over ons onvermogen om te doen wat nodig is en langjarig moeten zoeken naar oplossingen.

00:43:20

De heer Van Jaarsveld: We hopen dat het beter wordt, maar we weten het met z'n allen niet zeker. Voorzitter, als laatste een oproep die ik vaak herhaal. De wethouder heeft er van alles over gezegd, maar wat ik mis in dit programma is visie op onnodige huishoudverdunding, op zorgen dat we niet per se zoveel woningen nodig hebben door bijvoorbeeld scherp te snijden in zo'n kostendelersnorm - ik weet dat u daarvoor moet praten met het Rijk, maar doe dat - in de totstandkoming van het toeslagenstelsel en toeslagpartnerschap waardoor mensen worden ontmoedigd om samen in een huis te wonen. Ik geloof dat de VVD ongetwijfeld ook iets over dat samenwonen zal zeggen, en daar zal ik mij voor één keer - gedeeltelijk - dan maar bij aansluiten. Dank u wel.

00:44:02

Voorzitter: Dank u wel. Ik ga naar de heer Tjepkema van de PvdA.

00:44:10

De heer Tjepkema: Dank, voorzitter. Ik wilde beginnen met dank aan het college voor het versturen van de stukken. Ik wilde daarbij ook dank zeggen aan al die ambtenaren die eraan hebben gewerkt. Ik had misschien gedacht dat een klein legertje aan ambtenaren op de publieke tribune zou zitten, maar waarschijnlijk kijken ze online mee. Dus veel dank daarvoor. Ik kan ook direct zeggen dat ik in deze sessie alles kan zeggen wat ik zou willen zeggen over al die stukken, maar ik ga mijn best doen om ver te komen. We gaan het er ongetwijfeld nog een keertje over hebben. Voorzitter, ik zou het even willen hebben over betaalbaar wonen, want in de brief lezen we dat het college voortvarend bezig is met de uitvoering van het door de grote meerderheid van de raad aangenomen initiatiefvoorstel voor 2500 meer betaalbare woningen. Dat is hartstikke goed.

00:44:53

De heer Tjepkema: Het college en de PvdA vinden elkaar op het doel, namelijk dat wonen betaalbaar moet zijn en dat wij als overheid/gemeente wonen betaalbaar moeten maken in Groningen. In een tijd waarin een harde wooncrisis loeit - en onverminderd door loeit - moeten wij ervoor zorgen dat iedereen een passend en

betaalbaar dak boven het hoofd heeft. Dat gezegd hebbende, voorzitter, zijn er twee punten waarop wij zeer kritisch zijn en die hebben te maken met de uitvoering die niet strookt met de afspraak die met de raad gemaakt is, en die het gezamenlijke doel wat we met z'n allen behartigen niet dichterbij brengt. Ten eerste is er afgesproken - en dat is hier een aantal keer voorbijgekomen - dat er 300.000 euro cumulatief beschikbaar gesteld zou worden om te investeren in betaalbare woningen. Dit bedrag zou er elk jaar bijkomen, maar we lezen nu dat het college stopt bij 1,2 miljoen.

00:45:44

De heer Tjepkema: Dat brengt ons op een totaal van 28,2 miljoen in 25 jaar. Dat is ongeveer een kwart van die 101,5 miljoen die we nodig hebben om deze betaalbare woningen te bouwen. Daarover worden er geen argumenten in de stukken gegeven. Sterker nog, in de stukken wordt gezegd dat we dat geld hierin Groningen echt nodig hebben om al die betaalbare woningen te bouwen. Bovendien is het een afspraak die ook in het coalitieakkoord staat. Maar nog belangrijker is dit een afspraak die wij met z'n allen hier gemaakt hebben toen wij - coalitie en oppositie samen - het gedekte initiatiefvoorstel voor die 2500 betaalbare woningen aannamen. Wij hebben ervoor gekozen om dat op te laten lopen tot 101,5 miljoen, voorzitter. Ik hoor het college net zeggen dat het haar uiterste best doet te investeren en die woningen echt te realiseren. Ik wil wel zeggen dat er boter bij de vis moet, want dat geld is keihard nodig.

00:46:25

De heer Tjepkema: In die logica wil ik nog wat zeggen over wat erin de brief staat: als dat geld niet in één jaar uitgegeven wordt, mag dat geld niet terugvloeien naar de algemene middelen in het SIF. Het moet ten goede komen aan de woningbouw in het jaar daarop. De heer Van Jaarsveld gaf het net al even aan: de gerealiseerde woningaantallen fluctueren nogal wat, waardoor je dat geld misschien het jaar daarop weer keihard nodig hebt. Ik vraag hierop een reflectie van de wethouder, en bij de begroting we daarover verder.

00:47:06

Voorzitter: Daarop heeft u een interruptie van het CDA, de heer Van Jaarsveld.

00:47:10

De heer Van Jaarsveld: Dank, voorzitter. Complimenten voor de kritische houding van de PvdA. Ik vroeg mij af: als er middelen uit die 300.000 euro cumulatief worden ingezet, maar we in datzelfde jaar dat dit wordt uitgegeven er niet in slagen om het oorspronkelijke streven van 30 procent te halen, vindt u dan dat we niet kunnen spreken van extra sociale huur en koopwoningen, en we dat jaar niet kunnen meetellen? Of bent u een andere mening toegedaan?

00:47:20

Voorzitter: Ik hoop dat uw rekentalent net zo goed is. Gaat uw gang.

00:47:39

De heer Tjepkema: Helaas niet! Ik kan hier wel één ding over zeggen: het zou hartstikke mooi zijn als wij elk jaar die 30 procent halen. Misschien nog wat meer. Tegelijkertijd is de praktijk weerbarstig. Het ene jaar heb je wat meer dan het andere

jaar. We moeten naar het grotere plaatje kijken. Tweede kritische punt waarop ik terug wil komen...

00:48:02

Voorzitter: Voordat u daar bent, ga ik nog naar de heer Heiner, VVD.

00:48:02

De heer Heiner: Dank u wel, voorzitter. De heer Tjepkema gaf aan dat de aantallen nogal fluctueren. Vorig jaar hadden we een tekort van 238 woningen. Op die manier gaan we de streefgetallen nooit halen. Zo is de woningmarkt in Groningen de krapste van allemaal in het begin van dit jaar, en dit terwijl de PvdA sinds de Tweede Wereldoorlog verantwoordelijk is voor ruimtelijke ordening. Misschien moeten we ons denken omzetten en af van die regie. Laat de markt doen waar ze goed in zijn. Hoe kijkt de PvdA daarnaar?

00:48:35

Voorzitter: De heer Tjepkema.

00:48:37

De heer Tjepkema: De markt en gemeente moet altijd samenwerken. De markt gaat vaak uit van een winstbejag en heeft veel goede ambities. De gemeente heeft misschien nog meer ambities die ze wil realiseren op sociale huur en duurzaamheid. Als de heer Heiner in een wijk wil wonen waar die alleen maar op grindpaadjes kan lopen zonder zonnepanelen met mensen met een grote portemonnee, kan dat. Daar gaan wij niet voor en dus duurt het wat langer om die woningen te realiseren. Wellicht blijft die inspanning om dat onverminderd hard door te zetten. Misschien moeten we die grip een beetje verder aantrekken, meneer Heiner, en moeten we onteigening van De Held gaan.

00:49:05

Voorzitter: Ik ga naar de PvhN.

00:49:10

De heer Van der Laan: Dank, voorzitter. Eén van de redenen dat wij vorig jaar meegegaan zijn, was dat ik met de heer Bushoff de deal kon maken dat de dorpen in dat initiatiefvoorstel werden gefietst. Dat is ook gebeurd. Maar er stond ook heel duidelijk 'een eigen Woningbouwbedrijf' in. Ik tilde daar minder zwaar aan, maar dat was voor met name de SP en de PvdA het ding. Is het niet teleurstellend dat er nu gezegd wordt dat dat geen doel is maar een middel?

00:49:35

Voorzitter: De heer Tjepkema.

00:49:51

De heer Tjepkema: Als u het goed vindt, kom ik daar zo op terug. Ik ga eerst even naar mijn tweede punt, en dan kunt u daarna interrumpen.

00:49:53

Voorzitter: Een hele korte interruptie van de heer Heiner. Geen lange intro, maar kort.

00:49:53

De heer Heiner: Voorzitter, het heeft toch iets meer intro nodig.

00:50:03

Voorzitter: Nee, ik heb u de condities voor deze interruptie gegeven: geen lange intro.

00:50:03

De heer Heiner: Net zei de heer Tjepkema dat die De Held III wil onteigenen, en dat terwijl de gemeente al 20-25 jaar lang dwarsligt bij de ontwikkeling van De Held III. Hoe kunt u voor het neocommunistische plan van het onteigenen zijn? Misschien moeten we de markt zijn werk laten doen, want die willen daar al ontzettend lang bouwen. Maar dat kan niet omdat de gemeente tot de dag van vandaag dwarsligt. Bent u het met mij eens?

00:50:13

Voorzitter: De heer Tjepkema.

00:50:13

De heer Tjepkema: Nogmaals, en daarna houd ik erover op: de markt wil daar voor maximale winst gaan en wellicht niet voor 30 procent sociale huur. Daar gaan wij wel voor. Het tweede kritische punt wat ik over betaalbaar wonen heb, wil ik nog afmaken als dat mag, voorzitter, zonder interrupties. Daarna mag het wel. Dat gaat over de inzet van erfpacht en het koopinstrument, zoals dat terugkomt in de uitvoering van het initiatiefvoorstel. Er staat dat dit afzonderlijk ingezet zou moeten worden, terwijl erin het initiatiefvoorstel en in de brief staat: het is effectiever voor de betaalbaarheid van woningen dat je die combineert. Je krijgt dan dus de betaalbaarste woningen in Groningen. Op die manier kan je die bouwen en betaalbaar houden. In de brief staat dat dat op gespannen voet met de investeringscapaciteit staat. Tegelijkertijd zegt het college in die brief: het koopinstrument wordt op zich al ingezet, en staat op zich al op gespannen voet met die investeringscapaciteit.

00:51:18

De heer Tjepkema: Wij roepen het college op om het zo betaalbaar mogelijk te maken. Ga voor die combinatie van het koopinstrument en de erfpacht. Weeg de effectiviteit af tegen de beperking van de investeringscapaciteit die bij dat koopinstrument al optreedt. Ik had de heer Van der Laan beloofd om op het Woonbedrijf terug te komen.

00:51:25

Voorzitter: U moet ook gaan afronden.

00:51:25

De heer Tjepkema: Ga ik doen. Daar komen we op een later moment graag op terug. We hebben een vereveningsfonds en daar kijken wij reikhalzend naar uit. We willen het daarover graag op een ander moment hebben. Het Woonbedrijf moeten we echt in een andere sessie bespreken, en het liefst wat ons betreft - wat ook logisch is - in combinatie met het Publiek Ontwikkelbedrijf.

00:51:25

Voorzitter: Dank u wel. De heer Swets van Student en Stad. Ik kom daarna bij u, meneer Heiner.

00:52:16

De heer Swets: Dank u wel voorzitter. Student en Stad ondersteunt de ambities van het college om betaalbare woningen toe te voegen aan onze gemeente. Vooral de

stad blijft de komende jaren groeien en wij willen al onze inwoners kunnen voorzien van een woning die past bij hun levensfase en inkomen. Met name het toevoegen van betaalbare koopwoningen vindt onze fractie van groot belang, omdat dit de starters op de woningmarkt betere kansen geeft om een huis te kunnen kopen. Maar in ambities kan een mens helaas niet wonen. Het initiatiefvoorstel om 2500 extra betaalbare woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad, komt in de praktijk slechts neer op 1200 netto extra woningen. Voor het betaalbaar wonen fonds is er meer dan 100 miljoen nodig, maar door die OZB te begrenzen hebben we daar een tekort op van 73 miljoen. Ik hoorde de wethouder zeggen dat die er alles aan gaat doen om die dekking te vinden. Daar hopen wij heel erg op, want ambities zijn leuk maar voldoende betaalbare koopwoningen zijn nog leuker.

00:53:16

De heer Swets: Ik had het in het begin van de woordvoering er al eventjes over, maar we moeten het echt even hebben over starters op de woningmarkt. We hebben met al onze kennisinstellingen een enorm potentieel aan knappe koppen en handige Harry's, maar willen we die potentie benutten, moeten we ze naast werkgelegenheid ook perspectief op de woningmarkt bieden. En dat perspectief hebben ze nu niet. Uit onderzoek onder ruim 1000 Nederlandse jongeren met een koopwens, blijkt dat ruim tweederde het onmogelijk acht om een huis te kunnen kopen op de huidige markt. Als die ambities van het college - waar wij achterstaan - uiteindelijk gerealiseerd worden en er meer betaalbare koopwoning gebouwd zijn in Groningen, willen we ook jongeren de kans geven om een woning te kunnen kopen. In de sessie vorige week hebben we het gehad over verschillende instrumenten die we kunnen gebruiken om te sturen op de woningmarkt als gemeente.

00:54:03

De heer Swets: Eén van die instrumenten is het financieringsinstrument en in verschillende gemeentes in Noord-Nederland - waaronder de gemeente Midden-Groningen - erkennen ze de moeilijke positie van starters op de woningmarkt en nemen zij actie om die positie te verbeteren door het verstrekken van startersleningen. Jongeren die nog niet genoeg verdienen om een hypotheek voor een gemiddelde woning te krijgen, kunnen hier bij de gemeente een aanvullend krediet aanvragen waarmee zij wel hun droomhuis kunnen betalen. Onze fractie trekt zich het lot van starters op de woningmarkt erg aan en daarom komen wij binnenkort met een motie of een voorstel om de starterslening in Groningen weer te herinvoeren. Ik ben ook benieuwd hoe de wethouder daartegenaan kijkt. Dank u.

00:54:43

Voorzitter: In ieder geval zijn er een heleboel fracties die hier op een bepaalde manier tegenaan kijken. Ik ga eerst naar de heer De waard van de SP.

00:54:49

De heer De Waard: We gaan later uitgebreid in debat over die motie. Ik kijk er al naar uit. Maar is het niet zo dat als we mensen meer mogelijkheden geven om te lenen - banken hebben in het verleden ook alleen maar hypotheek gegeven - we de prijzen opdrijven? Ondernijmt dat niet de plek van starters op de markt?

00:55:03

Voorzitter: De heer Swets.

00:55:03

De heer Swets: Ik denk dat het bij starters heel belangrijk is om te realiseren dat het inkomen waar ze nu op zitten, aan alle waarschijnlijkheid in de toekomst verder zal groeien, omdat ze aan het begin van hun carrière staan. Dan is de hypotheek die zij op dat moment kunnen krijgen misschien niet erg representatief voor het bedrag dat zij jaren later kunnen afbetalen. Daarom denk ik dat startersleningen een hele goede toevoeging zouden kunnen zijn om hun positie op de woningmarkt te verbeteren.

00:55:42

Voorzitter: Mevrouw Hillekens.

00:55:44

Mevrouw Hillekens: Dank, voorzitter. Dat geldt dus voor die specifieke groep starters, maar daarmee drijven ze de prijzen weer op voor de volgende groep starters. Is de fractie van Student en Stad alleen maar bereid zich in te zetten voor de huidige generatie starters? Of willen ze kijken hoe ze alle starters en woningzoekenden aan een huis kunnen helpen? Hoe rijmt de fractie dat met elkaar?

00:56:02

Voorzitter: De heer Swets.

00:56:02

De heer Swets: Het is niet onze bedoeling om één generatie starters te helpen. Ik zie ook niet precies hoe dat in uw voorstelling zal gebeuren. Wij zullen met het voorstel komen om een langdurige regeling en dekking te vinden, waardoor starters van meerdere generaties een lening kunnen verstrekken als aanvulling op een hypotheek.

00:56:33

Voorzitter: De heer Tjepkema, u had ook uw vinger omhoog. Ik ga ze even allemaal af en daarna kijken we... Meneer Tjepkema is druk.

00:56:41

De heer Tjepkema: Excuses, voorzitter. Even met mijn waarde collega overleggen. De PvdA draagt starters een ontzettend warm hart toe. Die hebben ook recht op zo'n plekje en een betaalbare woning. Maar zouden die dan niet - net als andere groepen mensen met een wat lager midden inkomen - in zo'n betaalbare koopwoning terecht kunnen?

00:56:58

Voorzitter: De heer Swets.

00:57:03

De heer Swets: Zoals ik al zei, we moeten meer betaalbare koopwoningen bouwen. Maar zelfs met die betaalbare koopwoningen, zien we dat starters het heel erg moeilijk hebben op de woningmarkt. We willen ze met die starterslening net dat zetje geven waardoor ze die betaalbare koopwoning - die er dan gelukkig in onze gemeente in overvloed zijn - hopelijk dan wel kunnen betalen.

00:57:23

Voorzitter: Dan ook nog even het rechtse geluid, VVD.

00:57:25

De heer Heiner: Dank, voorzitter. Meneer Swets geeft aan dat die voorstander is van

betaalbare koopwoningen. In het plan staan 700 betaalbare koopwoningen, 55.000 euro subsidie per betaalbare koopwoning. Vindt u niet dat het een soort lot uit de loterij is wie erin zo'n woning mag wonen? Mag het niet veel breder zodat zoveel mogelijk mensen in een woning kunnen wonen?

00:57:40

Voorzitter: De heer Swets.

00:57:49

De heer Swets: Ik zie niet helemaal hoe dat relateert aan de startersleningen, maar ik denk dat uw vraag is: waarom alleen een lening voor starters en niet voor iedereen? Begrijp ik dat goed?

00:57:57

De heer Heiner: Nee, u gaf net aan voorstander te zijn van betaalbare koopwoningen. Vandaar mijn vraag.

00:58:06

De heer Swets: Dan interpreteer ik hem zo dat er nu niet genoeg betaalbare koopwoningen zijn en dat het daardoor een lot uit de loterij is wie in die betaalbare koopwoningen kan plaatsnemen. Dan lijkt het mij een heel goed idee om meer betaalbare koopwoningen te plaatsen.

00:58:23

Voorzitter: Dat was uw woordvoering? Dan ga ik nog een paar interrupties toestaan, want u heeft nog 30 seconden. Nee? Ik zag net allemaal vingers. Goed, ik kijk rond wie het woord wil. Ik had u beloofd, meneer Heiner, VVD.

00:58:40

De heer Heiner: Dank, voorzitter. Bouwen, bouwen, bouwen. Uiteindelijk is bouwen de manier om veel problemen op de woningmarkt op te lossen. Een juiste balans tussen vraag en aanbod zorgt namelijk voor een lagere prijs. Maar dat is niet de enige oplossing voor de woningmarkt. Ook doorstroom is van groot belang. De VVD is dan ook verbaasd dat het woord doorstroom niet één keer voorkomt in de Strategische Woningbouwprogrammering. Scheefwonen komt bijvoorbeeld ook niet voor in het programma. Wij verwachten dat erin zo'n programma een strategie ziet en dat is er wat ons betreft nu niet. Ook staat het samenwonen van mensen er niet in. We gaan het samenwoonverbod - helaas - nog steeds in stand houden. Daarnaast wil ik nog even reageren op wat de PvdA zei. Ik interpreteer hem zo dat de PvdA liever niemand laat wonen, dan een minder aantal sociale huurwoningen.

00:59:17

De heer Heiner: Dat vind ik geen sociaal beleid, maar een asociaal beleid. Volgens de VVD ontbreekt het aan strategie. Zo wonen er in Groningen ongeveer 23.000 mensen alleen in een corporatiewoning met een gemiddelde oppervlakte van 70 vierkante meter. Het zou strategisch zijn om ook voor die éénpitters woningen te bouwen, die bijvoorbeeld 50 vierkante meter hebben. Je drukt de prijs en hierdoor kunnen mensen uiteindelijk een huis krijgen. Je kunt meer huizen op dezelfde aantal vierkante meters bouwen, en dus meer mensen huisvesten. We zullen daar dan ook een motie voor indienen.

01:00:07

Voorzitter: De heer Tjepkema.

01:00:08

De heer Tjepkema: Begrijp ik nu goed dat de VVD een soort van onderscheid wil maken tussen mensen met een kleine en grote portemonnee, en dus per definitie dat mensen met een kleine portemonnee in een kleine woning moeten gaan wonen?

01:00:19

De heer Heiner: Nee, voorzitter. De heer Tjepkema heeft niet goed geluisterd. Ik zei: mensen die alleen wonen kunnen in een kleinere woning wonen. Als je alleen woont, is 70 vierkant meter een grote woning. Je zou voor die éénpitters een 50 vierkante meter woning bouwen. Die wordt dan iets goedkoper, want het is ook logisch dat je iets minder betaalt als je in een kleinere woning woont.

01:00:20

Voorzitter: U heeft daarover ook nog een vraag van de heer Van der Laan, PvhN. Nee? Oké, gaat u door.

01:00:42

De heer Heiner: Ik vervolg mijn verhaal. Zoals al eerder gezegd, ontbreekt - wat de VVD betreft - een strategie in dit voorstel. De manier om de woningvoorraad te vergroten zit hem in alle kleine beetjes, dus ook in het toestaan van optopping, zoals de heer Hekkema eerder ook aangaf. Ik moet het college meegeven dat wij een groot voorstander zijn van bouwen in de dorpen. Tien procent extra bouwen in de dorpen lijkt ons van groot belang om bijvoorbeeld ook die faciliteiten daar draaiende te houden. Dat is de enige strategie die wij wel in de plannen kunnen vinden. De wethouder zei net dat de krimp wellicht komt door de schaarste.

01:01:04

Voorzitter: U heeft nog een vraag van de heer De Waard.

01:01:25

De heer De Waard: Dank, voorzitter. Ik zat toch nog even te denken over die motie over dat kleiner wonen, omdat ik hier toch heel verbaasd over ben. Het lijkt mij logisch dat sommige mensen een grotere woning willen hebben en daar ook een keuze in willen hebben. Is de VVD niet voor die vrije keuze van mensen zodat ze lekker in hun eentje kunnen wonen in een wat grotere woning, als ze dat willen?

01:01:42

De heer De Waard: Voorzitter, op het moment dat wij vanuit de corporatie woningen beschikbaar hebben die door de overheid gesubsidieerd worden, vinden dat je kan zeggen: "Als jij alleen woont, hebben wij voor jou een kleinere woning." We gaan mensen niet dwingen om in zo'n woning te wonen, maar willen er wel voor zorgen dat die doorstroom er komt. Als je situatie verandert, kan je weer doorstromen naar een andere woning. Je moet voldoende aanbod hebben om ervoor te zorgen dat die doorstroom er is.

01:02:11

Voorzitter: Mevrouw Hillekens.

01:02:11

Mevrouw Hillekens: Dank, voorzitter. Ik hoor hier een tendens van de VVD dat ze

zich uitspreken tegen het subsidiëren van woningen. Ik vraag me af of de heer Heiner zich in zijn eigen partij hard gaat maken om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen? Dat is in essentie een subsidie op wonen voor de rijke mensen.

01:02:37

De heer Heiner: Voorzitter, ik heb nooit gezegd dat ik tegen het subsidiëren van woningen ben. Ik zal het terugluisteren maar dat heb ik volgens mij niet gezegd. Dan vervolg ik mijn betoog. Het college vraagt ook...

01:02:49

Voorzitter: U heeft nog een korte interruptie.

01:02:49

Mevrouw Hillekens: Als ik het goed begrijpen, gaat de VVD zich niet inzetten om de hypotheekrenteaftrek terug te dringen?

01:02:59

De heer Heiner: Volgens mij kunnen we dat hier in de gemeente niet doen. Daar ga ik me hierin de gemeente niet voor inzetten. Voorzitter, ik ga verder. Het college vraagt om de opkoopbeschermingsgrens te verhogen. We hebben gisteren schriftelijke vragen gesteld over de opkoopbescherming. Ons zijn namelijk de meest vreselijke verhalen bereikt. Mensen hebben een huis voor hun kind gekocht omdat hun kind bijvoorbeeld geen kamer kan vinden in de stad. Vervolgens ontvangen deze mensen een bestuurlijke boete van 1000 euro's, omdat ze vergeten zijn om een vergunning aan te vragen. Dus niet omdat ze iets doen wat niet mag. We zouden willen vragen om het voorstel voor het verhogen van de opkoopbescherming - we denken dat nog meer mensen gedupeerd kunnen raken - pas te behandelen als de beantwoording op de schriftelijke vragen binnen is, zodat we daarover een fatsoenlijk debat kunnen voeren.

01:03:32

Voorzitter: Ik zie een heleboel handjes. Ik begin bij de heer Tjepkema, PvdA.

01:03:52

De heer Tjepkema: Ik wilde eerst de heer Heiner vragen: waar was de VVD toen wij voor die boete gestemd hebben? Maar toen herinnerde ik mij dat de heer Heiner in de zaal zat en voor gestemd heeft. Hij weet exact wat er gaande is. Wat is precies het probleem?

01:03:52

Voorzitter: De heer Heiner.

01:03:52

De heer Heiner: Voorzitter, ik had nooit verwacht dat mensen die zich wel aan de regels houden, ook een bestuurlijke boete zouden ontvangen. Dat was niet de tendens in die sessie. Er is mij niet gemeld dat mensen die zich aan de regels houden, een boete zouden ontvangen. Het enige wat ze niet hebben gedaan, is dat ze vergeten zijn een vergunning aan te vragen. Als je op de website van de gemeente kijkt bij verhuurdersvergunning, staat er: verhuur eerste of tweede graad familie, geen vergunning nodig. Je moet dan zelf bedenken dat je ook bij de opkoopbeschermingsvergunning moet kijken. Volgens mij is het voor u allemaal al

ingewikkeld, laat staan voor normale mensen die een huis moeten kopen omdat hun kind geen kamer kan vinden, omdat er te weinig aanbod is.

01:04:47

Voorzitter: De heer Tjepkema.

01:04:47

De heer Tjepkema: Als de regels aangepast moeten worden omdat het niet eerlijk is, ben ik de eerste om met u daarvoor een voorstel in te dienen. Tegelijkertijd realiseer ik me dat u erbij was toen wij die regels vaststelden. In die verordening staat letterlijk dat u hiervoor een boete krijgt. Ik vraag me af of de heer Heiner er toen niet meer aandacht aan had moeten schenken.

01:04:51

Voorzitter: Dit vind ik een herhaling van zetten. De heer Heiner is door zijn tijd heen. Ik ga naar de heer Hekkema voor een interruptie.

01:05:05

De heer Hekkema: Dank, voorzitter. Ik had nog een vraag aan de heer Heiner. Ik ken de VVD als een partij die zich altijd inzet op de persoonlijke verantwoordelijkheid van mensen. Ik wil de VVD vragen: is het niet zo dat wanneer men een ingrijpende financiële keuze maakt, namelijk het kopen van een woning voor een zoon of dochter, het ook de verantwoordelijkheid is van die mensen om zich goed in te lezen in de wet- en regelgeving die wij vanuit de gemeente hebben?

01:05:35

Voorzitter: U mag in vijf seconden antwoorden.

01:05:35

De heer Heiner: Voorzitter, ik ga het nog een keer herhalen: ik vind het geen sociaal maar een asociaal beleid. Doordat mensen iets vergeten, krijgen ze een boete van 12.500 euro. Dat is een fiks bedrag. Ik wil dat voorstel indienen zodat niet nog meer mensen slachtoffer worden van het beleid van deze gemeente.

01:05:59

Voorzitter: Dank. Ik ga naar de heer Dwarshuis van de ChristenUnie.

01:06:01

De heer Dwarshuis: Voorzitter, dank u wel. We zijn blij met het ambitieuze programma voor woningbouw in Groningen. Volgens mij hebben met mij alle raadsleden in verschillende sessies al gehoord dat dat een vak apart is, het niet makkelijk is om veel te bouwen, maar dat dit college er vol op inzet om dat te doen. We zijn blij dat het idee van een ongedeelde stad in stand blijft en steeds nadrukkelijker terugkomt in ons woningbouwprogramma, omdat we het belangrijk vinden dat iedereen een plek heeft in de stad of in de dorpen die daaromheen liggen. We willen nog benadrukken dat het voor onze partij echt belangrijk is dat we blijven vasthouden aan de 30 procent voor sociale huur. Daar heeft de raad zich meerdere keren voor uitgesproken en ondanks dat dat moeilijk is, willen wij eraan vasthouden om dat zoveel mogelijk in projecten te doen. In het afgelopen project is dat helaas niet gelukt. Maar goed, we kijken met vertrouwen naar de toekomst.

01:07:05

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Hekkema.

01:07:06

De heer Hekkema: Dank, voorzitter. Een verhelderende vraag aan de ChristenUnie. Ik onderstreep helemaal het belang van 30 procent sociale huur. U noemt projecten, maar bedoelt u daarmee de gebiedsontwikkelingen of op projectniveau?

01:07:21

De heer Dwarshuis: Ik bedoel daar de gebiedsontwikkelingen mee. We zien dat we zelfs in de plannen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen amper richting die 30 procent komen. Ik ga verder, voorzitter.

01:07:37

Voorzitter: Nee, de heer Van Jaarsveld gaat u nog een vraag stellen.

01:07:38

De heer Van Jaarsveld: Dank u wel, voorzitter. De heer Dwarshuis geeft dat hij richting die 30 procent wil en dat hij het goed vindt dat het college dat probeert. Dit is de afgelopen tijd niet gelukt, maar u kijkt met vertrouwen naar de toekomst. Ik ben benieuwd: waarop precies dat vertrouwen is gebaseerd? Wilt u richting de 30 procent of wilt u 30 procent of wilt u, zoals we als raad wilden, met dat initiatiefvoorstel 30 procent plus 2500 extra?

01:08:04

Voorzitter: In het vervolg via de voorzitter.

01:08:06

De heer Dwarshuis: Dank u, voorzitter. Ik wil graag die 30 procent hebben. Ik heb er vertrouwen in omdat het college luistert naar de raad. En voor mij geldt 30 procent plus 2500. Voorzitter, we zijn blij dat de opkoopbescherming er gekomen is en dat die werkt, want we zien dat we volkshuisvestingsproblemen - want je kan het geen woningmarkt noemen - hebben, waardoor mensen niet aan een woning kunnen komen. Daarnaast zijn er ook mensen - zoals meneer Heiner al noemt - die een tweede huis kopen voor hun studerende kinderen, en dan hoor je tot de rijkere klasse van dit land. Er zijn veel mensen die geen eerste huis kunnen kopen of een fatsoenlijke huurwoning kunnen vinden, omdat ze bijvoorbeeld jarenlang op de wachtlijst staan. Daar moeten we op blijven inzetten. Vervolgens wil ik nog even ingaan op het punt van Student en Stad.

01:09:14

Voorzitter: Voor u dat doet, ga ik naar de heer Heiner.

01:09:21

De heer Heiner: Dank, voorzitter. Ik werd toch wel een beetje uitgedaagd door meneer Dwarshuis. Er zijn ook mensen die ervoor kiezen om zelf in een kleinere woning te gaan wonen, waardoor ze de ruimte hebben om voor hun kind een woning te kopen. Dat kunnen best normale mensen zijn die geen miljoenen per jaar verdienen maar hard werken, een onderneming hebben, netjes hun belastingen betalen en geen huisjesmelkers zijn. Zij zijn de dupe van dit beleid.

01:09:44

Voorzitter: Ik constateer daarin geen vraag.

01:09:44

De heer Dwarshuis: Ik ook niet, maar ik wil nog even zeggen dat mensen die een

tweede woning kopen - en misschien ook verhuizen zoals meneer Heiner zegt - toch vooral veel [onhoorbaar 01:09:57] uit hun bestaande woning hebben gehaald. Dat is hun goed recht, maar dat is één van de mankementen van de hele liberale woningmarkt die wij de laatste jaren hebben gehad. Ik wil nog even ingaan op de starterslening van Student en Stad. Dat lijkt mijn fractie een minder goed idee. Wij kijken liever naar het koopinstrument, omdat een starterslening volgens mij de prijzen alleen maar gaat opdrijven. Dat kan niet de bedoeling zijn. Daar worden de inwoners van Groningen niet beter van. Voorzitter, als laatste wil ik nog even stilstaan bij het punt van het CDA over de dubbele vergrijzing en de 10 procent in onze planning voor in het verschillende vormen bouwen voor de ouderen, zoals bijvoorbeeld wooncollectieven. Met het oog op onze toekomst, is onze zorg dat dit te weinig kan zijn. Onze oproep is om daarop te blijven inzetten en te kijken in welke projecten of gebiedsontwikkelingen we meer dan die 10 procent kunnen bouwen voor ouderen.

01:09:49

Voorzitter: Met bouwen voor ouderen, krijgt u een vraag van Student en Stad.

01:09:49

De heer Swets: Dank u wel, voorzitter. Ik ben heel blij dat de ChristenUnie de moeilijke positie van starters op de woningmarkt erkent, maar ik ben heel erg benieuwd wat zij dan voorstelt om de positie van die groep specifiek te verbeteren. Als we de starterslening niet invoeren maar wel het koopinstrument, blijft de positie voor starters heel moeilijk.

01:11:25

Voorzitter: De heer Dwarshuis.

01:11:39

De heer Dwarshuis: Voorzitter, ik denk dat dat de komende jaren - helaas - een hele moeilijke positie blijft voor starters en toetreders tot de woningmarkt die een eerste huis willen kopen. Ik denk dat we door in te zetten op het bouwen voor ouderen en het op het koopinstrument, we de doorstroming op gang kunnen brengen en er mogelijk wat ruimte komt in de goedkopere koopmarkt van bestaande woningen.

01:11:39

Voorzitter: Nog een vervolgvraag, de heer Swets.

01:12:21

De heer Swets: Maar dan hoor ik dat er een bepaalde hoop is dat het uiteindelijk wel goed zal komen met de positie van starters. Vindt de ChristenUnie dat zelf niet een beetje magertjes en kunnen we niet beter kiezen voor een concrete actie in dit geval?

01:12:29

Voorzitter: De heer Dwarshuis.

01:12:29

De heer Dwarshuis: Dank u, voorzitter. Ik ben geen voorstander om te kiezen voor de concrete maatregel die de heer Swets voorstelt, omdat ik denk dat het prijsopdrijvend werkt en het een symptoombestrijding is van problemen die wel op de woningmarkt hebben. Voorzitter, ik wil graag afronden.

01:12:46

Voorzitter: Dat moet ook.

01:13:02

De heer Dwarshuis: Dat gaan we ook doen. Voorzitter, mijn fractie is voorstander van het bouwen in de dorpen, zoals ik al aangaf bij de vragen. We zien graag dat het college met voorstellen komt voor de dorpen Ten Boer en Haren, om te kijken waar daar bijgebouwd zou kunnen worden.

01:13:16

Voorzitter: De heer Dwarshuis is door zijn tijd heen. Voor een woordvoering? De heer Van der Laan. Daarna kom ik bij u, mevrouw Sloot.

01:13:16

De heer Van der Laan: Dank, voorzitter. Wij kunnen ons op hoofdlijnen wel vinden in de Strategische Woningbouw en alles wat erbij hoort. Ook vanmorgen zagen we weer een voorbeeld van hoe je de raad kan meenemen, als het gaat om de Stadshavens, en we daar in openheid van gedachten kunnen wisselen. Dat valt zeker te prijzen om met zowel ambtenaren als bouwers als woningbouwcorporaties verder te komen. De uitdagingen zijn enorm en elke keer zakt de moed je een beetje in de schoenen omdat er weer apen en beren op de weg komen. De rente gaat omhoog of de duurzaamheidseisen worden verder aangetrokken, waardoor het bouwen duurder wordt. Je moet duurzaam bouwen, daar zijn we het helemaal mee eens. Maar het wordt steeds ingewikkelder.

01:14:06

De heer Van der Laan: We hebben ook twee kritische punten. Voor de dorpen mogen de ambities omhoog. Bij de beeldvormende sessie werden er veel mitsen en maren genoemd. De provincie wil niet. We mogen niet buiten die dorpsgrens bouwen. We weten soms niet goed hoe het moet. We moeten met de bewoners in gesprek en dat is ook lastig. Dat is allemaal waar, maar wat ons betreft mag je die doelstelling van 10 procent ambiëren, om die dorpen schwing te geven en te voorkomen dat die dorpen vroeg of laat zelf ingroeien in de stad. De ambities voor de stad - ik wijs op Stadshavens, Meerstad, Suikerzijde - zijn enorm. Die zullen wij ten volle ondersteunen. Vergeet alsjeblieft de dorpen niet en laat daar nog wat extra ambitie zien. Ga desnoods met de provincie in gesprek. Net als mijn buurman, ben ook ik jaren Statenlid geweest, en was het verhaal vaak...

01:15:34

Voorzitter: Als u gaat uitweiden over de Staten, ga ik naar de interruptie van de heer Lo-A-Njoe van D66.

01:15:34

De heer Lo-A-Njoe: Ik hoor enerzijds dat het goed is dat die dorpen de ruimte krijgen om uit te breiden, maar anderzijds wilt u voorkomen dat ze aangroeien bij de stad. Maar dorpen die vlak bij de stad liggen, gaan dan toch dichterbij die stad komen. Komen er misschien zelfs aan vast.

01:16:00

Voorzitter: De heer Van der Laan.

01:16:00

De heer Van der Laan: Dat klopt, maar wij hebben liever dat de dorpen dichterbij de stad komen dan de stad dichterbij de dorpen. Dat is even een andere zienswijze.

01:16:00

Voorzitter: Ik ga toch nog even naar de heer Lo-A-Njoe.

01:16:00

De heer Lo-A-Njoe: Ik ga een concreet voorbeeld geven, want ik begrijp uw uitleg niet. Begrijp ik u goed dat u zegt dat bijvoorbeeld Haren een beetje richting Groningen mag bouwen, maar Groningen niet richting Haren? Dan zijn we tevreden.

01:16:00

De heer Van der Laan: Ik wou Haren er even buiten laten. Haren is voor mij meer dan een dorp. Het is formeel een dorp, maar wel een fors dorp. Wij hebben het echt over die kleine en middelgrote dorpjes. Misschien moet ik dat nog even duidelijk maken: de groene zone tussen Haren en de stad is voor ons absoluut heilig en moet zo blijven.

01:16:59

Voorzitter: De heer van Jaarsveld had hierover ook nog een vraag. Nee? Gaat u vooral door, de heer Van der Laan.

01:17:02

De heer Van der Laan: Het tweede punt: als gemeente ontwikkel je continue projecten, zoals in de Stadshavens, Meerzijde en straks bij de Suikerzijde. We hebben nog De Held III, en die is hier al vaker over tafel gegaan. Wij begrijpen dat niet. Waarom kan je na bijna 15 jaar niet het licht in de ogen van een paar projectontwikkelaars gunnen? Zo zou je straks het verschil kunnen zien tussen hoe doen projectontwikkelaars het nu en wijzelf als gemeente? Er moet met urgentie een oplossing voor komen. Dat vinden wij getuige van een luxe die er niet is. Wij moeten bouwen en dan helpt het niet als daar jarenlang - en ik kan vrij spreken want ik ben niet naar die bijeenkomst geweest en heb er ook niets over gelezen - wordt getraineed.

01:17:24

Voorzitter: De heer Tjepkema. Ik zocht een punt, maar ik heb geconstateerd dat u alleen met komma's praat. Gaat uw gang.

01:18:07

De heer Van der Laan: PvhN zegt terecht dat we moeten bouwen, bouwen. We moeten ook bouwen, bouwen. Maar tegelijkertijd moeten we ook bouwen, bouwen met kwaliteit en voor de mensen die het echt nodig hebben, zoals een sociale huurwoning. Of een beetje groen in het meer en goede voorzieningen in wijken. Ik kan me heel goed voorstellen dat de gesprekken daarom stroef verlopen. Is de heer Van der Laan het niet met mij eens dat het logisch is dat er vanuit de gemeente eisen op tafel gelegd worden en het daardoor wat langer duurt? En als een projectontwikkelaar jou niet tegemoetkomt, zal je toch tot onteigening over moeten kunnen gaan.

01:18:34

Voorzitter: De heer Van der Laan.

01:18:49

De heer Van der Laan: Voorzitter, wij vinden dat de wereld op zijn kop. Je hebt als gemeente al zoveel grondposities en dan wil je ook nog De Held III doen met alle financiële problemen die er zijn. Geef het vertrouwen aan zo'n projectontwikkelaar voor dat gebied. Houdt nu toch een keer op.

01:18:49

Voorzitter: De heer Dwarshuis.

01:18:49

De heer Dwarshuis: Voorzitter, dank u wel. Ik hoor de heer Van der Laan zeggen dat we niet de luxe hebben om zulke gronden daar te laten liggen en niet extra te bouwen, omdat we een woningcrisis hebben. Pleegt u dan niet roofofbouw op onze ambtenaren? Ons college heeft meerdere keren aangegeven dat we niet alle projecten tegelijk in een toptempo kunnen uitvoeren.

01:18:49

De heer Van der Laan: Volgens mij waren er hier bij de beeldvormende sessie 20 ambtenaren, dat is best veel. Nee, daar maak ik me niet zoveel zorgen over, voorzitter.

01:18:49

Voorzitter: De heer Van Jaarsveld, u had een vraag.

01:18:49

De heer Van Jaarsveld: Dank u wel, voorzitter. Ik begrijp de PvhN soms niet, en vandaag is het weer zo'n dag. Er wordt nu specifiek over één punt wat geroepen. De PvdA heeft laatst ook nog geroepen dat je bij De Held III tempo moet maken. Die nemen de afslag en pakken het dan af. U maakt de afslag en geeft volledig toe. U was er trots op - en noemde het net zelf - dat u één van de weinige was - zo niet de enige oppositiepartij - die het nog veel moeilijker maakt om tot afspraken te komen door dat plan te ondertekenen en te zeggen: haal erfpacht van tafel. Doe meer sociale koop. Room die winstpercentage maar verder af. Of u bent in één jaar 180 graden gedraaid - dat is prima en zeg dat dan - maar ga niet van A naar B en zeg dan weer het tegenovergestelde van A en B.

01:18:49

De heer Van der Laan: Voorzitter, wij hebben gezegd dat wij op hoofdlijnen achter het strategische woninginzicht van de gemeente. Wij hebben twee kritische punten: meer ambitie bij de dorpen en De Held III. Dat wij vorig jaar meegegaan zijn met de coalitie had er vooral mee te maken om die dorpen erin te fietsen, want die stonden niet in het initiatiefvoorstel. Het initiatiefvoorstel zou het ook wel gehaald hebben zonder ons. Dus dat was puur pragmatisch.

01:20:41

Voorzitter: Ik ga nog een laatste interruptie toestaan van de heer Tjepkema, en dan stop ik dit, want ik voel een herhaling van zetten. De heer Tjepkema.

01:21:17

De heer Tjepkema: Ik ken de PvhN als een partij die betaalbaar wonen echt een warm hart toedraagt. Terecht! De PvhN zegt: "Misschien moeten we de projectontwikkelaars een kans geven." Maar we zien dat daar waar we grondposities

hebben als gemeente, die betaalbare woningbouw kunnen realiseren. Zouden we de ambities voor De Held III niet net kwijt kunnen als het onze grond zou zijn?

01:21:23

De heer Van der Laan: Sociale woningbouw of vrije sector, prima, zolang er maar gebouwd worden. Er wordt niet gebouwd. Daar kan je wat van vinden, maar het gaat zo ver dat de N355 niet gerealiseerd wordt omdat de gemeente Groningen weigert om die verbindingsweg naar De Held III aan te leggen. Dat is een provinciale weg waarvan de Provinciale Staten al in 2015 besloten heeft dat die er moet komen.

01:22:00

Voorzitter: Als u weer over de Staten gaat beginnen, ga ik u afkappen. U bent ook door uw tijd heen, en niet omdat het over de Staten gaat.

01:22:00

De heer Van der Laan: Dat betekent elke ochtend een file van 5 à 6 kilometer van Zuidhorn richting de stad.

01:22:00

Voorzitter: Dank. Ik kijk wie hierna nog durft. Ik had mevrouw Sloot al het woord beloofd. Mevrouw Sloot, ga uw gang.

01:22:22

Mevrouw Hillekens: Dank je wel, voorzitter. De Stadspartij 100% voor Groningen heeft niet erg veel kritiek op het stuk dat voorligt, maar dat heeft ook te maken met het feit dat we het niet echt een strategie vinden, maar meer een visie. Er worden veel plannen nagestreefd en gewenst, en die wensen wij ook. Maar de markt is op dit moment ontzettend grillig. We lezen het dus meer als een visie dan als een strategie, want er is maar weinig zeker en onze inwoners willen wel zekerheid. Wat ons een beetje tegenvalt is dat er kennelijk pas volgend jaar meer duidelijkheid komt over de dorpen. Die weten wel al een tijdje wat ze willen nadat de krimp is ingezet. En dat is al een tijdje geleden. Wat we wel waarderen is dat dit samen met de inwoners van de dorpen wordt opgepakt waarbij de behoeften van de dorpen leidend zijn, hoorden wij vorige week.

01:23:20

Mevrouw Hillekens: Ik zou willen vragen dat de behoeften van het dorp en niet de ontwikkelaars leidend zijn, en wil graag een toezegging van de wethouder daarover. We hopen overigens dat de Beheersverordening van het buitengebied en de groene long bij deze plannen absoluut gerespecteerd zullen worden, conform de bestuursovereenkomst uit 2018. We zijn een klein beetje teleurgesteld dat erin deze visie nog steeds veel aandacht uitgaat naar - sorry - de huisvesting van internationale studenten, terwijl de Stadspartij er indertijd op aangedrongen heeft om meer oog te hebben voor onze eigen studenten en jongeren, die ook al zo lang te maken hebben met kamernood. We zien al een tijdje dat het percentage gewenste sociale woningbouw niet gehaald wordt. We begrijpen, om de exploitatie sluitend te maken, dat er meer dure bouw komt. Niet leuk, maar op dit moment denk ik alles beter dan niets, want doorstromen van midden naar duur zorgt ervoor dat de doorstroming van laag naar midden er komt. Dan hebben we in ieder geval wat. Dat flexwoningen niet goed genoeg zijn voor onze eigen burgers volgens de gemeente en woningcorporaties, maar kennelijk wel voor het COA, daar vind ik wat van.

01:24:32

Voorzitter: Ik ga naar de heer Lo-A-Njoe voor een interruptie.

01:24:32

De heer Lo-A-Njoe: Ik heb even nagedacht en het is iets terug in uw woordvoering.

01:24:32

Mevrouw Sloot: De internationale studenten.

01:24:32

De heer Lo-A-Njoe: Precies. Het valt mij wat op dat u een onderscheid maakt tussen de internationale en onze eigen studenten. Ik beschouw alle studenten als onze studenten. Ik vroeg me af: bent u het niet met mij eens dat we voor iedereen die hier studeert een woning moet zorgen, ongeacht wat de nationaliteit is?

01:24:54

Voorzitter: Mevrouw Sloot.

01:25:03

Mevrouw Sloot: Ik denk niet dat het nu zinvol is om de discussie over te doen dat wij als partij vinden dat er te veel wordt ingezet op het binnenhalen van buitenlandse studenten via de onderwijsinstanties, omdat dat kennelijk meer geld oplevert. Wij hebben als partij daarover duidelijk gezegd dat wij onze eigen studenten, mbo'ers en werkende jongeren meer plek moeten krijgen daarin. Dat is niet nieuw, denk ik.

01:25:07

Voorzitter: Mevrouw Hillekens.

01:25:07

Mevrouw Hillekens: Voorzitter, los van de discussie of we het moeten aanmoedigen dat hier internationale studenten naartoe komen, wonen er nu veel internationale studenten in deze gemeente voor wie dienen te zorgen. Is de Stadspartij het niet met mij eens dat we geen onderscheid mogen maken bij het realiseren van studentenhuisvesting?

01:25:07

Mevrouw Sloot: Voorzitter, mevrouw zegt het precies goed. Geen onderscheid, dus ook geen extra focus op de één of de ander. Dat is wat ik duidelijk wilde maken. Ik vervolg want ik ben bijna klaar. Ik had het net over die flexwoningen, en benoem nog een keer dat ze goed zijn voor onze eigen inwoners volgens gemeente, woningbouwcorporaties en wie nog maar meer, maar kennelijk wel voor het COA. Daar vind ik wat van. Ik vraag me af of we de ambities in dit stuk halen met de huidige stijgende rente en alle andere belemmeringen. Mijn vraag is dan ook: als het niet lukt, gaat het college deze voorliggende strategie/visie aanpassen? Er gebeurt op dit moment erg veel. De markt is grillig. Wanneer is het moment voor het college om daarop terug te komen bij de raad?

01:26:49

Voorzitter: Dank u wel. De heer Lo-A-Njoe.

01:26:51

De heer Lo-A-Njoe: Dank u wel, voorzitter. Er zijn te veel mensen die vastlopen in de huidige woningmarkt. Veel van de ambities van het college zijn ook onze ambities en steunen. Betaalbaar en duurzaam wonen is belangrijk. Vandaar dat mijn partij

gisteren in het Woondebat in Den Haag in de Tweede Kamer dan ook een voorstel deed om meer nieuwbouwwoningen onder de 250.000 euro te realiseren. Dat zijn dan kleinere woningen. We zien daarnaast dat er op zichzelf begrijpelijke, regulerende en beschermende maatregelen voor de woningmarkt worden ingevoerd, zowel landelijk als lokaal. Elk op zichzelf zijn ze heel begrijpelijk en steunen we die ook. Alleen, we hebben wel wat zorgen over wat het effect wordt van de stapeling van de verschillende landelijke en lokale regels. Naast dat we allerlei regels hebben, is uiteindelijk de enige echte oplossing dat de taart niet herverdeeld maar groter wordt, als het gaat om de woningmarkt. Uiteindelijk moeten we meer woningen hebben. Mijn collega van het CDA heeft - ik denk redelijk overtuigend en met cijfers onderbouwd - al helder gemaakt dat dat nog niet goed genoeg gaat.

01:27:55

Voorzitter: Mevrouw Hillekens.

01:27:58

Mevrouw Hillekens: Een verhelderende vraag, want de fractie van D66 gaf aan zich zorgen te maken. Over welke consequenties maakt u zich dan precies zorgen? Via de voorzitter, excuus.

01:28:14

De heer Lo-A-Njoe: Dank u wel. Daar kom ik zo op terug, maar één van de belangrijkste dingen is dat de combinatie van regels kan leiden tot minder middenhuur omdat veel eigenaren van verhuurpanden hun pand verkopen. Dat gaat dan naar de koopmarkt. Fijn voor de kopers, niet fijn voor de huurders. Taart herverdeeld en geen grotere taart. Dat is even het antwoord op uw vraag.

01:28:31

Voorzitter: U had nog een interruptie van de heer De Waard.

01:28:39

De heer De Waard: Als het over herverdeling gaat, sla ik meteen aan. Dat zoekt u een beetje zelf. Waar ik meteen aan dacht, is dat negen op de tien jongeren die bezwaar maken tegen een huurprijs, gelijk krijgen bij de Huurcommissie. Zou het niet mooi zijn dat de huisjesmelkers - die veel panden in bezit en een soort monopoliepositie hebben, en kunnen vragen wat ze willen - hun panden op de markt zetten omdat het niet meer uit kan?

01:29:00

Voorzitter: De heer Lo-A-Njoe.

01:29:00

De heer Lo-A-Njoe: Voorzitter, ik begrijp het gevoel daarbij: mooi als het groot kapitaal zijn kapitaal kwijtraakt. Alleen, het gaat mij niet om groot of klein kapitaal. Het gaat erom dat mensen een dak boven hun hoofd hebben en een woning kunnen vinden. Voor mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur maar wel een huurwoning willen omdat ze nog niet kunnen kopen, is het probleem als er daar steeds minder van zijn.

01:29:18

Voorzitter: De heer Tjepkema.

01:29:46

De heer Tjepkema: Ik ben het compleet eens met de laatste woorden die gesproken zijn. Tegelijkertijd lezen we in de stukken dat er meer in Groningen is, en dat de vraag bij die betaalbare koop ligt. Het zou wel goed zijn om die shift te maken. Ziet de heer Lo-A-Njoe dat niet met mij?

01:29:56

De heer Lo-A-Njoe: Ja, want helaas hebben we in meerdere segmenten in de woningmarkt een tekort. De vraag is wel of de panden die verhuurd werden, betaalbare koop worden. De prijzen en rente zijn dusdanig hoog waardoor dat heel vaak geen betaalbare koopwoningen zijn. Het zijn woningen boven de 350.000 euro. Vandaar ons voorstel gisteren in de Kamer, want we moeten het over een andere boeg gooien. We hebben koopwoningen onder de 250.000 euro nodig. Daar zijn andere maatregelen en meer huizen voor nodig. Ik vervolg mijn betoog. Als het gaat over betaalbaar wonen, zijn wij heel tevreden met de verdeling 30-40-30. We hebben daar meerjarig steeds voor gepleit, want wij denken dat de oplossing ligt in het zorgen voor doorstroom op de markt. Daarom zijn voldoende betaalbare koop- en middenhuur woningen ontzettend belangrijk. We zijn heel blij met die 40 procent.

01:30:52

De heer Lo-A-Njoe: Er wordt wat geschreven over de match tussen woonmilieu en -type. Daar hadden we nog wat vragen bij. Wij willen om allerlei redenen - onderwijs, sociaal - graag gemengde wijken. Het is goed dat we dat doen in de Noordelijke wijken en de vier ontwikkelgebieden. Maar waarom ook niet in de andere delen van de stad. In de hele gemeente - inclusief de dorpen - willen we graag die mening, omdat wij ervan overtuigd zijn dat dat goed is voor onze samenleving. Wellicht kan de wethouder daarover wat zeggen.

01:31:00

Voorzitter: De heer Hekkema.

01:31:41

De heer Hekkema: Dank, voorzitter. Ik was benieuwd welke oplossing D66 ziet om in die bestaande wijken te zorgen voor een ongedeelde stad.

01:31:49

De heer Lo-A-Njoe: Dat zal een mix van oplossingen zijn. Iemand had het er al over dat we meer de hoogte in moeten. Ik durf het bijna niet te zeggen want ik zie de heer Tjepkema al opveren, maar we hebben veel te grote woningen. Misschien moeten we die splitsen, en niet om daar studentenkamertjes in te zetten, maar omdat er ook een behoefte is aan kleinere woonvormen. Er zijn meer kleinere huishoudens, daar moeten we op inspelen. We wonen - te wellicht - heel groot in Nederland. Tenslotte over de instrumenten voor de huisvestingsverordening: we hebben erg veel vragen bij het erfpachtinstrument. Ons standpunt zal afhangen van de uitwerking ervan. In het financieringsinstrument - een beetje aansluitend op mijn collega van Student en Stad - hebben we iets meer vertrouwen: een starterslening zou veel starters kunnen helpen.

01:32:52

De heer Lo-A-Njoe: We zien daarin wel risico's en zullen kritisch kijken naar de mate waarin dit soort regelingen beslag leggen op de investeringscapaciteit van de

gemeente, en op het beheersen van het risico van waardedaling. Zeker bij erfpacht is dat het geval. Tenslotte, voorzitter, 5 à 10 procent in de dorpen lijkt ons heel goed. Maar we moeten goed uitkijken waar we dat doen. Mijn vraag aan de PvhN had daarmee te maken. Als de dorpen wat geïsoleerder en verder van de stad liggen, houden we toch nog die groene longen tussen de stad en de dorpen. Dank u wel.

01:33:16

Voorzitter: Dank u wel. Nee, alleen nog woordvoeringen. Wie nog voor de woordvoering? Een heleboel aan de linkerkant, voor de kijker dan. Ik ga naar de heer De Waard, SP.

01:33:16

De heer De Waard: Dank, voorzitter. De noodzaak om de wooncrisis op te lossen is overal voelbaar. Door het tekort aan betaalbare woningen is het aantal daklozen bijvoorbeeld explosief gestegen, betalen veel mensen veel te veel voor hun woning of zitten vast en kunnen geen stappen in hun leven zetten. De inzet van het college om hier iets aan te doen, ziet de SP-fractie en dat waarderen we. Toch blijft erbij mijn partij een ontevreden gevoel achter na het lezen van alle stukken. Wat zouden we graag de sociale woningbouw weer in ere willen herstellen. Het lijkt voor velen zo ongeveer het afvoerputje van de samenleving geworden, en iets voor mensen met te weinig geld of op één of andere manier niet mee kunnen komen. Hoewel in mijn eigen ervaring daar juist de meest sterke mensen uit heel onze samenleving wonen. Dat dat zo geworden is, is een politieke keuze. Iedereen die geen huis wil kopen en ook niet zich over wil leveren aan een huisjesmelker, zou sociaal moeten kunnen wonen, ongeacht je inkomen.

01:34:34

De heer De Waard: Sociale huurwoningen zouden door de beste architecten ontworpen moeten worden met de beste voorzieningen, zoals ze bijvoorbeeld ook in Wenen hebben gedaan. Misschien is het wat voor onze gemeentelijke lobbyist om daarvoor te pleiten in Den Haag, zodat dat mogelijk wordt. Ik wil nog wat dieper ingaan op de details van de stukken: mooi is de ongedeelde stad. Mijn partij is altijd voor om klassenverschillen op te lossen. Maar met de huidige maatregelen krijgen we die niet. Als SP zouden we de stad echt willen mengen, en daarmee sluit ik mij helemaal aan bij het betoog van de heer Lo-A-Njoe - voor de verandering - door sociaal te bouwen in onder andere het meest eentonige stuk van de gemeente, de villawijk.

01:35:15

Voorzitter: U heeft een interruptie van de VVD.

01:35:19

De heer Heiner: Dank, voorzitter. Is de SP voor een gemeentelijke lobbyist, aangezien we de SP kennen als een partij die niet echt van het lobbyen is?

01:35:20

De heer De Waard: Als die lobbyisten zich kunnen inzetten voor de goede zaak, sta ik aan hun kant. Laat daar geen twijfel over zijn. Ik ben een enorme pragmaticus. Waar was ik? Wonen en zorg voor ouderen. Mooi dat er genoeg nultredenwoningen komen, daar zijn we erg blij mee. Maar het blijft lastig om zorg en wonen te combineren. Nu wil het toeval dat mijn partij daar een leuk idee voor heeft, namelijk:

het Zorgbuurthuis. Ik heb dat hier al vaker genoemd en het verbaast mij enigszins dat dat dat nog niet overgenomen is. Maar goed, iedereen mist eens wat. Allicht is het iets voor een werkbezoek naar Oss, want daar staat de eerste. Maar ik geef het toch even mee aan het college. Verder verbaast mijn partij het in de deel van de stukken het koophuis het hoogste ideaal in onze samenleving lijkt. We zouden af moeten van dat neoliberale frame. Sociale koop met terugkoopgarantie is op zich een aardig idee binnen de huidige wetten en systemen, maar het blijft pleisters plakken op een systeem dat in de kern verrot is.

01:36:32

Voorzitter: Dat luidt tot een hele ambitieuze reactie van mevrouw Sloot.

01:36:47

Mevrouw Sloot: Voorzitter, wat hoor ik nu? De droom van de arbeider - al decennialang - om ooit een koophuis te hebben, daarvoor te sparen en hard te werken, is ineens een liberaal ding. Mijn (overgroot) opa en (overgroot) oma hebben zich drie slagen in het rond gewerkt tot ze zich een koophuis konden betalen. Maar ze waren helemaal niet liberaal. Hoe rijmt u dat?

01:36:48

De heer De Waard: Margaret Thatcher begon haar regeerperiode met het ontmantelen van de sociale huurwoningen, doordat het ook mogelijk werd gemaakt dat de huurders deze ook konden kopen. Dit had gevolgen voor mensen die geen eigen huis konden opbrengen. Dat heeft voor een enorme individualisering gezorgd. Het is helemaal geen probleem dat mensen een koopwoning willen. En die wens wordt ook gevoed door wat mensen meekrijgen in de samenleving. Als mensen met een koopwoning altijd het beste af zijn, wil je dat ook. Maar dat is een keuze. We kunnen er beter voor zorgen dat we sociale huurwoningen van een goed niveau maken en er ook andere voorzieningen zijn, zodat mensen niet gedwongen worden om grote schulden te maken voor een koopwoning.

01:37:37

Voorzitter: De heer Swets. Dat klopt, maar ik ben de voorzitter.

01:38:12

De heer Swets: Dank u wel voor het woord, voorzitter. Begrijp ik de SP goed dat we het tekort aan koopwoningen oplossen door het niet bezitten van een huis te normaliseren? Hoe moet ik dat voor me zien?

01:38:35

De heer De Waard: Iedereen heeft recht op een woning, maar die kan je ook prima huren, lijkt mij. Daar is niks mis mee. Dat is precies waar ik het over heb. U zet dat nu weer weg als iets wat raar is en je je voor moet schamen. Maar dat is helemaal niet waar.

01:38:49

Voorzitter: Ik zag nog de heer Ram van de PVV.

01:38:50

De heer Ram: Voorzitter, ik wil iets voorleggen aan de SP. Er is net een nieuwe...

01:38:50

Voorzitter: Dat is het idee van een interruptie. Dat klopt.

01:38:50

De heer Ram: Ik doe het via de voorzitter. Er is een nieuw Brits-Australisch onderzoek geweest waaruit blijkt dat mensen die huren, door het huren zelf, minder lang leven. Dat is geen onzin, maar een literatuurstudie die u kan opzoeken. De vraag is: hoe kijkt de SP daar tegenaan? U noemt een aantal zaken op zoals: huur niet kunnen betalen, slechte staat van onderhoud, ongezonde leefomgeving. Allemaal factoren die stress opleveren en slechter zijn dan werkloos te zijn en te roken. Er wordt dus aangetoond dat huren tot een lagere levensverwachting leidt.

01:39:51

Voorzitter: De heer De Waard. Als u allemaal nog aan de beurt wil komen, wil ik u vragen de interrupties kort te houden.

01:39:51

Voorzitter: Wat is het gevolg en oorzaak? Als je als huurder in de Indische buurt woont en je woning niet opgeknapt wordt, leef je minder lang. Maar dat heeft niks te maken met of je een woning nu huurt of koopt, maar met de staat van de woning, hoeveel je verdient en hoe je omgeving eruitziet. Het is een politieke keuze geweest om dat te laten verloederen en daarop te bezuinigen, en daardoor mensen hun levens in te korten. Dat is een direct gevolg van beleid.

01:40:35

Voorzitter: Ik wil heel even inventariseren wie er allemaal nog wil interrumpen. Ga ik nog toestaan en dan is de heer De Waard klaar. De heer Lo-A-Njoe.

01:40:43

De heer Lo-A-Njoe: Ik kan het heel kort houden. Heb ik het goed begrepen dat u het eigenaarschap van een huis afkeurt? En dat u zegt dat huren beter is dan kopen? Dat was een beetje de onderliggende teneur, denk ik.

01:40:44

Voorzitter: Als u allemaal dezelfde vraag gaat stellen, ga ik geen interrupties meer toestaan. U mag kort antwoorden.

01:41:05

De heer De Waard: Dat doe ik zeker niet. Het gaat omdat het een soort ideaal is en huren weggezet wordt. Ik wil dat op een gelijk niveau hebben.

01:41:09

Voorzitter: Mevrouw Sloot.

01:41:09

Mevrouw Sloot: Ik heb een vervolgvraag op het antwoord.

01:41:18

Voorzitter: Daar krijgt u nu de mogelijkheid voor.

01:41:19

De heer De Waard: Als het kopen van een huis geen droom zou mogen zijn die arbeiders, studenten en weet ik wie allemaal nastreven, en iedereen moet huren, wat gebeurt er dan met de mensen die net te veel geld hebben om te huren? U zet vooral in op sociale huur. Waar gaat u die dan huisvesten?

01:41:19

Voorzitter: De heer De Waard.

01:41:19

De heer De Waard: Vrij recent is er een regel ingediend voor een maximum inkomen bij sociale huur. Daar willen wij vanaf. Het maakt de SP niet uit wat je inkomen is om recht te hebben op een sociale huurwoning.

01:41:48

Voorzitter: De heer Tjepkema nog als laatste en dan is de heer De Waard klaar.

01:41:48

De heer Tjepkema: Ik kan het niet meer eens zijn met de heer De Waard. Het naar een hoger niveau tillen van de sociale huurwoning in een omgeving, waarbij de wijkvernieuwing een grote rol in kan spelen, klinkt als muziek in de oren. Deze coalitie heeft daar veel middelen voor beschikbaar gesteld, maar moeten nog uitgegeven worden. In de nieuwe wijken Paddepoel en Vinkhuizen zie je veel kansen om daar snel stappen in te zetten. Het zou mij een lief ding waard zijn om daar een voorstel voor in te dienen. Zou de SP daar samen met mij willen naar kijken?

01:42:33

Voorzitter: De heer De Waard, dat kan met een ja of een nee.

01:42:34

De heer De Waard: Absoluut!

01:42:34

Voorzitter: Helemaal goed. Dan ga ik naar de heer Hekkema voor de woordvoering.

01:42:34

De heer Hekkema: Dank, voorzitter. Veel onderwerpen zijn al de revue gepasseerd, maar ik blijf in eerste instantie even bij het debatje van net. Het ideaalbeeld van het bezitten van een eigen woning, keuren we als fractie niet af, maar is wel een maatschappelijk probleem. De heer De Waard verwees heel mooi naar steden als Wenen. Zwitserland is ook een mooi voorbeeld waar huren veel meer genormaliseerd is, en waar veel mensen niet het ideaalbeeld hebben van het bezitten van een eigen woning. Daarmee wil ik het bruggetje maken naar één van de doelen van de gemeente als het gaat om het invoeren van dat koopinstrument.

01:43:21

Voorzitter: Als u het over een brug heeft, heeft u het over meneer Heiner. Hij heeft een interruptie.

01:43:21

De heer Heiner: Dank, voorzitter. Er wordt veel afgegeven op mensen die een huis kopen. Ik merk wel vaker in deze raad dat je haast een crimineel bent als je een huis bezit. Maar mensen willen dat zelf - en willen zelf bepalen of ze een uitbouw bouwen en welke kleur de muur wordt - omdat ze onderaan de streep minder geld kwijt zijn dan bij huren. Bent u het met mij eens dat we die mensen ook moeten respecteren en ook een plek mogen hebben in deze gemeente?

01:43:35

De heer Heiner: De heer Hekkema.

01:43:56

De heer Hekkema: Voorzitter, natuurlijk respecteer ik die mensen. Dat komt ook door het feit dat we allerlei instrumenten hebben om het eigen woningbezit te financieren en stimuleren. Allerelei regelingen waar uw partij, voorzitter, voor heeft gepleit en ingevoerd. Het is ook logisch dat mensen dat idee hebben. Maar ik wil het even terugbrengen naar wat we hierin de gemeente kunnen doen. We hebben het dan over koopinstrumenten en de starterslening, waar de heer Swets van Student en Stad het ook over had. Maar het Planbureau voor de Leefomgeving heeft zich toch kritisch uitgelaten over dit soort koopinstrumenten, omdat ze ervoor kunnen- - en zullen - zorgen dat de prijs lokaal opgedreven wordt. Starters hebben hierdoor de mogelijkheid om een lening aan te gaan, of kunnen door een koopinstrument een woning kopen. Maar voor een hele grote groep mensen is dat ook niet mogelijk. De heer Heiner zei het al: het is een lot uit de loterij of een starter daar de mogelijkheid toe heeft.

01:44:16

Voorzitter: De heer Swets.

01:44:16

De heer Swets: De heer Hekkema heeft het over onderzoeken die een prijsopdrijvend effect zouden laten zien. Ik ben daar heel benieuwd naar. Het kadaster heeft namelijk ook onderzoek gedaan naar het effect van de starterslening op de huizenprijzen. Je kan de leningsvoorwaarden zo instellen dat je beperkt wordt om hoger te bieden. Dan heeft het dus geen prijseffect. Als we die leningsvoorwaarden zouden toevoegen, zou de heer Hekkema en zijn partij dan wel voor het invoeren van de starterslening zijn?

01:45:06

De heer Hekkema: Dank, voorzitter. Ik wil niet aangeven of ik hem al dan niet zou willen invoeren. Ik wil er heel erg voor pleiten om te onderzoeken of het kan sorteren op dat lokaal prijsopdrijvend effect. Ik denk dat we er heel goed over na moeten denken. Dat kan met allerlei voorwaarden, en de technische uitwerking ervan laat ik graag over aan het college. Maar ik denk wel dat dat een risico is, en dat is ook een zorg van mijn fractie. Tegelijkertijd denk ik dat als we het zouden doen met koopinstrumenten, het heel belangrijk is om dat aan de corporaties over te laten, zodat we met die uitgestelde financieringsbetalingen die woning betaalbaar kunnen houden. Of dat we ervoor kiezen dat een koopwoning die sociaal verkocht is, weer kan terugvloeien naar de sociale woningvoorraad.

01:46:16

De heer Hekkema: Dat zijn allerlei mogelijkheden waardoor je als gemeente en corporatie de regie kan houden over die betaalbare voorraad. Hierdoor zou je die kunnen laten toenemen, en afhankelijk van de vraag ook weer laten afnemen in bepaalde gebieden.

01:46:22

Voorzitter: De heer Heiner.

01:46:22

De heer Heiner: Voorzitter, ik vraag me af waarom de heer Hekkema wel voor die

700 betaalbare woningen aan 55.000 euro subsidie per stuk wil gaan, maar tegen die starterslening is. Dat is me niet helemaal duidelijk.

01:46:22

De heer Hekkema: Dank, voorzitter. Nogmaals, ik heb niet aangegeven dat ik er voor of tegen ben. Ik heb aangegeven dat er zorgen en risico's zijn. Ik vind dat het college moet overwegen dit meenemen in de verdere uitwerking. Dat is het punt wat ik wilde maken. Ik zie dat alle instrumenten op de woningmarkt op dit moment bepaalde risico's hebben. Ik vind dat we dat goed moeten uitzoeken. Ik wil nog het bruggetje maken naar een heel ander punt. Ik ben heel blij dat de wethouder verwees naar het rapport van KAW 'Ruimte Zat in de Stad.' De heer Lo-A-Njoe verwees er ook al even naar. Misschien kunnen we op sommige plekken zelfs kleiner bouwen, omdat de behoefte daarbij veel mensen ook is. We hebben in deze stad specifiek veel woningen uit de jaren 60, 70 en 80. Het zijn ook veel woningen en complexen met standaardmaten. Op veel van die plekken kan er opgetopt worden, wat er goed uitziet en ervoor zorgt dat we binnen de stad meer woningen kunnen realiseren. Er zijn ook veel interessante financieringsmogelijkheden. De wethouder verwees naar privaat woningbezit. Het is heel moeilijk om daarop te sturen. Als het corporaties zijn, gaat dat makkelijker.

01:47:53

Voorzitter: Zou u willen afronden? U bent door uw tijd heen.

01:47:53

Voorzitter: Ik maak het kort af, voorzitter. Kunnen we met VvE's onderzoeken of er mogelijkheden zijn om dat te doen? Dat betekent dat voor die VvE's de mogelijkheid ontstaat om het gehele complex te verduurzamen door het toevoegen van een extra woonlaag. Dus dan kunnen we verduurzamen en meer mensen huisvesten. Dank.

01:48:26

Voorzitter: Dank u wel, ik heb nog twee fracties te gaan en het college. Ik ga eerst naar de PVV.

01:48:33

De heer Ram: Voorzitter, dank voor het woord. Wij missen een aantal dingen in de analyse. De reden waarom de woningmarkt in een crisis zit, ligt wat ons betreft bij de overheid. De middelhuis is kapot gemaakt door Hugo de Jonge en dat leidt tot inkrimping. Als je bijbouwt, verdwijnt aan de andere kant de huurmarkt. Er is te weinig gebouwd. De stikstofcrisis belemmert de woningmarkt. De verplichte verduurzaming maakt woningen duurder voor starters en onbetaalbaar voor woningcorporaties. En dan is er nog de inflatie, het geld wat we uitgegeven hebben tijdens corona en het al bijna 15 jaar lang bijdrukken van geld, wat de woningprijzen omhoogstuwt. Door de stijgende grondstofprijzen, de hogere loonkosten en oplopende rente liggen bouwprojecten helemaal plat. Allemaal ingrepen van de overheid. Dan hebben we ook nog de hoge instroom van massa-immigratie en internationale studenten. We kunnen daarop ingrijpen, maar doen we niet.

01:49:48

De heer Ram: U heeft daarover een interruptie van GroenLinks.

01:49:51

Mevrouw Hillekens: Voorzitter, het is een nieuw punt wat de PVV hier inbrengt. Het is

altijd even de vraag of ik ga reageren, maar ik weet het waardeoordeel van de PVV over de instroom op het gebied van migratie. Maar dat zijn cijfers die al jaren voorspeld zijn. Waarom zou dat een onderdeel zijn van de crisis op de woningmarkt?

01:50:17

Voorzitter: De heer Ram.

01:50:19

De heer Ram: Mijn mond valt echt open. Er kwamen het afgelopen jaar 400.000 mensen erbij, niet alleen asielzoekers maar ook door de arbeidsmigratie. Vervolgens vraagt GroenLinks: waarom is er een wooncrisis? In Groningen moet er elk jaar bijgebouwd worden om überhaupt de woningvoorraad op peil te houden. Ik vind dit echt stuitend, voorzitter. Ik ga verder met mijn betoog. Een andere oorzaak zijn de ouderen die in hun woningen blijven wonen. Het zelfstandig wonen komt doordat we verpleeg- en verzorgingstehuizen hebben gesloten. Hierdoor stopt de doorstroming wederom door een ingrijpen van de overheid. Met andere woorden, de woningmarkt ligt op zijn gat en de nieuwbouw al helemaal. Dan kom ik gelijk bij een heel groot risico, namelijk Meerstad.

01:51:06

Voorzitter: Voordat u daar heengaat, ga ik naar de heer De Waard van de SP.

01:51:06

De heer De Waard: Dank, voorzitter. De heer Ram heeft een hele waslijst met allemaal redenen waarom de woningmarkt verziekt is. De één snijdt iets meer hout dan de ander, maar toch heb ik het gevoel dat de heer Ram om de hete brij heen draait, namelijk dat de projectontwikkelaars en huisbazen vooral veel winst willen maken en daardoor de huurprijzen opdrijven. Hierdoor betalen mensen veel te veel huur. We kunnen niet bouwen op plekken waar we dat graag willen, omdat de ontwikkelaars niet die sociale huur willen bouwen. Denkt u ook niet dat dat één van de grotere redenen is dat die hele woningmarkt totaal niet functioneert?

01:51:59

Voorzitter: De heer Ram.

01:51:59

De heer Ram: Dat is een gevolg daarvan. Die handige projectontwikkelaars die misbruik maken van die regelingen, maken gebruik van een verziekte markt. Doordat er zo weinig woningen gebouwd worden, is er een prijsopdrijvend effect. Diegenen die dat wegkapen zijn de beleggers. De inkoopbescherming vind ik wel goed. Met andere woorden: die beleggers hebben gebruikt gemaakt van de markt die geschapen is door de overheid.

01:52:00

Voorzitter: De heer De Waard.

01:52:00

De heer De Waard: Ik hoor de heer Ram hier zeggen dat het uiteindelijk de beleggers zijn geweest die hier misbruik van hebben gemaakt, en dat zij gebruik maken van al die regeltjes. Bent u met de PvdA en mijn partij eens dat het klaar is met de coulance voor die beleggers en het tijd is dat we zaken gaan onteigenen?

01:52:51

Voorzitter: De heer Ram.

01:52:51

De heer Ram: Laatst heb ik nog vragen gesteld over een ondernemer die 6.000 euro betaalt voor 25 vierkante meter. Dat is iets buitensporigs waardoor die markt compleet ontspoord. Ik vind dat je als overheid de taak hebt om daarop in te grijpen. Die andere maatregelen hebben allemaal geleid tot een prijsopdrijvend effect. Aan de ene kant proberen we het tegen te houden, en aan de andere kant veroorzaken we het. Met Meerstad hebben we een ontegenwoordig grote schuld van 300 miljoen. Ook zo'n mooi project waardoor de overheid regie op gevoerd is. Daar worden nu rijtjeshuizen gebouwd van zes ton. Wie gaat dat nu kopen? Je bent toch gek als je dat doet.

01:52:51

Voorzitter: De heer Dwarshuis.

01:52:51

De heer Dwarshuis: Voorzitter, ik ken de heer Ram als een positief man met ook een visie. Maar nu hoor ik een heel verhaal over waarom het niet kan en wat er misgaat met de woningmarkt. De provincie, het Rijk, Europa, alles komt voorbij. Ik hoorde ook stikstof. Hoe kunnen wij hierin de gemeente met een Strategisch Woningprogramma de boel vlot trekken?

01:52:51

De heer Ram: Ik heb daar een antwoord op en daarop heb ik ook al in een eerdere woordvoering al gehint. Je moet naar kleine kortlopende grondexploitaties, waar de risico's klein zijn, je gemixt bouwt van duur naar goedkoop, waar je de goedkopere woningen financiert met de duurdere woningen. GREX'en van twee jaar. Je bouwt bijvoorbeeld 100 huizen en dan ga je weer door. Die opbrengst gebruik je voor een nieuwe kortlopende GREX. Zo heb je minder risico's en een betere financierbaarheid en betaalbaarheid.

01:54:43

Voorzitter: Dank u wel. U bent ook door uw tijd heen.

01:54:58

De heer Ram: Dat was het antwoord op de vraag.

01:54:58

Voorzitter: Heel goed. De laatste, mevrouw Hillekens voor GroenLinks.

01:54:58

Voorzitter: Dank, voorzitter. Even een kort ideologisch begin, maar ik zal het ook over de inhoud hebben. Laat het duidelijk zijn: iedereen heeft recht op een dak boven zijn hoofd. De liberalisering van de volkshuisvesting heeft een wooncrisis opgeleverd waarin dat niet langer vanzelfsprekend is en woningen handelswaar zijn geworden. In Groningen doen we ons best om daar terug een beetje regie op te pakken. In dat hele plan ga ik even een aantal dingen aanstippen, zoals: betaalbare woningbouw, wonen en zorg - wat door een aantal andere collega's is aangesneden - het realiseren van extra woningen in dorpen en - u had het misschien al verwacht - de duurzame en energie neutrale woningbouw.

01:55:49

Voorzitter: De heer Van Jaarsveld.

01:55:49

De heer Van Jaarsveld: Dank u wel, voorzitter. Eén oprechte vraag: één voor één geven de coalitiepartijen de liberalen de schuld van dit alles. Daar zit veel schuld aan, maar ook uw partij is al heel lang net niet de grootste. Wij hebben daar ook bijgezet, en ook GroenLinks heeft hier niet tijdig kunnen ingrijpen. Kunt u ook iets van zelfreflectie hebben in plaats van altijd de VVD de schuld te geven?

01:56:27

Voorzitter: Mevrouw Hillekens.

01:56:30

Voorzitter: Ik wil de heer Van Jaarsveld er even aan herinneren dat wij ook al heel lang door het Rijk zijn uitgeschakeld om hier stappen op te treffen, en dat we nu met de opkoopbescherming en andere maatregelen daar ook stappen in hebben kunnen maken zodra het kon. In die zin denk ik dat we daar verantwoordelijkheid nemen.

01:56:46

Voorzitter: De heer Heiner.

01:56:48

De heer Heiner: Dank, voorzitter. Ik wil al heel lang zeggen dat uw partij samen met de PvdA al sinds de Tweede Wereldoorlog verantwoordelijk is voor het woonbeleid.

01:56:48

Mevrouw Hillekens: Voorzitter, ik roep de heer Heiner op om het landelijke nieuws te volgen. We zijn niet één partij. We gaan enkel samen de landelijke verkiezingen in. Ik ga door met mijn woordvoering. Ik sluit me heel erg aan bij het betoog van mijn linkse vrienden van de SP en de Partij voor de Dieren, namelijk: laten we af van het idee dat een koopwoning het hoogst haalbaar is in de samenleving, en enkel mensen met het laagste inkomen een sociale huurwoning zouden moeten gebruiken. Huren is net zo veel wonen als kopen, en we moeten zorgen voor aanbod hierin.

01:57:41

Voorzitter: Gaat u allemaal dezelfde vraag stellen als zojuist aan de SP, want dan sta ik het niet toe. Mevrouw Sloot.

01:57:50

Mevrouw Sloot: Dan ga ik hem anders formuleren.

01:57:51

Voorzitter: Daar ga ik niet mee akkoord.

01:57:51

Mevrouw Sloot: Elke mens mag toch dromen hebben. Waarom wilt u daarvan af? U zegt letterlijk dat we af moeten van het idee. U bepaalt toch niet welke droom een mens heeft. U bent er toch ook voor dat mensen mogen dromen.

01:58:09

Voorzitter: Dit was een herhaling van zetten.

01:58:13

Mevrouw Sloot: Niet van mijn vraag.

01:58:14

Voorzitter: Ik ga naar de heer Swets.

01:58:17

De heer Swets: Dank u wel, voorzitter. Ik hoop dat mijn vraag iets anders geïnterpreteerd zal worden.

01:58:22

Voorzitter: Het gaat niet om interpretatie maar om letterlijke formulering.

01:58:25

De heer Swets: Er komt in de stukken naar voren dat het de bouw van huurwoningen behoorlijk substantieel is, maar dat er een hele grote vraag is onder onze inwoners naar koopwoningen. Ik snap dat we geen waardeoordeel mogen vellen over het bezitten van een koopwoning of het huren van een huis. Moeten we de mensen die graag een koopwoning willen niet de mogelijkheid geven om een koopwoning te kunnen kopen?

01:58:41

Voorzitter: Mevrouw Hillekens.

01:58:56

Voorzitter: Voorzitter, ik hoor twee keer exact dezelfde vraag. Het gaat mij - moge dit duidelijk zijn - om het maatschappelijk ideaal en niet om het veroordelen van mensen hun individuele wensen. Ik ga even door. Dat betekent dat wij als partij - als we keuzes moeten maken - willen inzetten op sociale huur die voor iedereen beschikbaar moet zijn. Middenhuur huur is daar een aanvullend middel in. Het ideaalbeeld van koop wat mensen hebben als gevolg van een maatschappelijk ideaal, willen wij daarin niet leidend laten zijn als een wenselijke manier voor het invullen van volkshuisvesting. Het zou vanzelfsprekend moeten zijn, voorzitter, maar het is cruciaal om levensloopbestendige en toegankelijke woningen te bouwen. Daar zijn we druk mee bezig, maar ik wil ik toch echt even extra de nadruk opleggen en het college meegeven dat daarop gestuurd kan en mag worden. Ik ga door naar wonen en zorg, want die woonzorgvisie ligt er allang. Ook mijn fractie hoopt op een snelle uitwerking hiervan, waarin we kleinschalig gaan bouwen en zelfstandig en passende zorg kunnen combineren. Het is al een aantal keer benoemd door collega's, maar de tijd dringt. De dubbele vergrijzing komt eraan en er is echt een behoefte aan vanuit onze inwoners.

02:00:15

Voorzitter: Dan ga ik nu naar de PVV.

02:00:18

De heer Ram: Een stukje terug, voorzitter, in het betoog van GroenLinks wordt er gezegd dat meerdere partijen sociale huurwoningen voor iedereen beschikbaar willen maken. Maar dat leidt tot een enorme verdringing op deze markt. Mensen die er nu uitgaan omdat ze veel verdienen, blijven daar dan zitten. Een bankdirecteur met een Mercedes woont dan in een sociale huurwoning. Dat is toch een enorme verdringing van...

02:00:18

Voorzitter: Uw vraag is helder. Mevrouw Hillekens.

02:00:18

Mevrouw Hillekens: Dan ga ik het herformuleren: er moet zodanig veel aanbod sociale huur zijn dat dit probleem niet speelt. Daar moeten wij op inzetten. Ik denk dat dat een lange termijn ambitie is en dat we nu mooie stappen maken in die richting. Dan ga ik even door naar de dorpen, want ook daar lag de vraag: hoe zien wij dat voor ons? Mijn fractie heeft de voorkeur voor inbreiding. Het is een aantal keer ter sprake gekomen dat dit zowel planologisch als uitvoeringstechnisch lastig is, maar wij roepen het college op om daarin een faciliterende en stimulerende rol te spelen. Als er boeren aangeven dat zij op hun erf wat willen, zou dat onze voorkeur hebben. En echt alleen als het nodig is dorpen uit te breiden. Daarin is het heel mooi dat in samenspraak met de bewoners van de dorpen over die wensen wordt gesproken. Maar er zijn ook toekomstige bewoners die nog niet in het dorp terecht kunnen, dus ook dat moet goed in acht genomen worden in de afwegingen.

02:01:51

Voorzitter: De heer Lo-A-Njoe.

02:01:57

De heer Lo-A-Njoe: Ik begrijp dat GroenLinks graag meer sociale huurwoningen wil hebben, omdat er ook andere groepen dan in kunnen wonen. Overigens kan wonen in een sociale woning hartstikke positief zijn. Maar waar gaat u dat van betalen? Er moeten dan ook financiële middelen voor zijn, en dat is iets wat we de komende jaren hebben.

02:02:10

Voorzitter: Mevrouw Hillekens.

02:02:10

Mevrouw Hillekens: Voorzitter, volgens mij hebben we een initiatiefvoorstel ingediend waarin ook de financiering ligt en we veel ruimte maken voor betaalbare woningen. Daar zit ook een groot deel sociale huur bij. Dan ga ik even door naar het initiatiefvoorstel duurzaam en betaalbaar bouwen. Ik haalde het al even aan en dat doe ik niet voor niks. Dat is niet omdat dat een GroenLinks stokpaardje is, maar dat is omdat wij duurzaam en energieneutraal bouwen echt cruciaal vinden om de levensloop van de woningen te verlengen en het wooncomfort te verhogen. De oproep om daarom, waar het kan, gebruik te maken van die privaatrechtelijke mogelijkheden. Dus geen wegwerpwijk bouwen waar we over 30 jaar al moeten renoveren, maar dat we voor de langere termijn woningen hebben die voldoen aan al onze kwaliteitseisen. Als met al erg positief over het Strategisch Woningbouwprogramma wat er ligt, waarin we goede stappen maken met het accent op wonen en zorg, en de duurzame woningen.

02:03:12

Voorzitter: Ik heb nog twee vingers. Hele korte antwoorden, anders krijgt u het woord niet. De heer Van Jaarsveld.

02:03:20

De heer Van Jaarsveld: Voorzitter, deelt GroenLinks onze CDA zorgen over die financiering die zij net aanhaalt voor die extra sociale huurwoningen, aangezien het college daar het mes inzet vanaf 27?

02:03:31

Mevrouw Hillekens: Nee, dat delen we niet. U heeft net...

02:03:31

Voorzitter: Heel goed. Dat lijkt me een kort antwoord. De heer Van der Laan.

02:03:38

De heer Van der Laan: Het college en de ambtenaren hadden vorige keer gevraagd om aantallen en percentages aan de dorpen te hangen. Ik hoor GroenLinks geen aantallen of percentages noemen.

02:03:50

Mevrouw Hillekens: Voorzitter, wij zien die 10 procent als een mooi begin, maar willen met elk dorp en de toekomstige bewoners van het dorp structureel blijven kijken of dat nog voldoet aan de vraag.

02:04:01

Voorzitter: Mooi, dames en heren. Dat mag ik niet meer zeggen. Beste mensen, volgens mij hebben we een geanimeerd debat met elkaar gevoerd. Ik heb u veel ruimte gegeven om dat debat te voeren. We hebben nu nog tien minuten voor het college en dan is het precies half negen. Er moeten nog mensen straks over de reclamebelasting praten. Er moet ook nog iemand een trein halen. Ik stel heel spaarzame interrupties toe, en alleen als ze broodnodig zijn.

02:04:32

De heer Van Niejenhuis: Dank u wel, voorzitter, als u mij toestaat toch een kleine kritische beschouwing op het debat. We hebben weinig tijd, maar ik constateer dat er veel gesproken is over tegenstellingen tussen markt en overheid, tussen als partijen en tussen koop en huur. Over het project Meerstand en De Held is er vrij lang gesproken, maar dat is helemaal niet wat hier vandaag voorligt. Ik denk dat daar vrij veel tijd naar is gegaan en het daardoor vrij lastig vindt omdat te rijmen met het beleid waar ik had gehoopt reactie van u te krijgen. Desalniettemin - ik wil dit een beetje opgewerkt eindigen - is de betrokkenheid van uw raad is hoog. Er zijn veel opmerkingen bij het beleid gesteld. Ook is er waardering uitgesproken. Waarvoor dank. Dus ik ga proberen opgewekt en zo kort mogelijk al uw vragen te beantwoorden.

02:05:24

De heer Van Niejenhuis: CDA: is het pijnlijk voor dit college dat er te weinig woningen worden gebouwd? In het vorige college hebben we meer woningen gebouwd. Nee, dat is niet mijn meetlat. Het is ontzettend pijnlijk dat er te weinig woningen worden gebouwd. Dakloosheid, mensen die gescheiden zijn en ergens anders moeten wonen, bij je schoonouders met kinderen, we kennen allemaal de voorbeelden. Dat is absoluut niet waar wij ons aan afmeten als college. Wij willen dat oplossen, daar gaan en staan wij voor en heeft u ook kunnen lezen in al deze stukken. Ja, het is pijnlijk omdat het zo ongelooflijk ingrijpend is voor mensen als ze geen betaalbaar of goed huis kunnen hebben. U vraagt: is bouwen voor ouderen een prioriteit? Ja, is een onderdeel van uw plannen en voeren we uit, zoals we onlangs nog in de raad bevestigd hebben.

02:06:04

De heer Van Niejenhuis: U zegt: een visie op onnodige huishoudensverdunding,

waarom doet de gemeente daar niks aan? Dat ben ik wel met u eens. Daar hadden we meer over kunnen opschrijven. Het sociaal beleid van het Rijk bevestigt heel erg die lijn van huishoudensverdunding. Daar doen wij wat op. Daar schrijven en praten wij over met het Rijk, want dat is een factor van belang. Maar dat gaat echt over het Rijk, en de sociale wet- en regelgeving. Ik heb al een paar keer gezegd dat we kritisch kijken naar onze eigen wet- en regelgeving over bijvoorbeeld de definitie van huishoudens. We komen daarop terug, want u maakt een wezenlijk punt. PvdA: een voorstel voor betaalbaar bouwen. Ik zou willen zeggen: zie het antwoord wat ik op Student en Stad gaf in de eerste termijn. Maar nog even als aanvulling: de raad heeft besloten dat vrij dwingend op te schrijven, u zult dit uitvoeren en u zult dit op deze manier financieren in deze termijnen.

02:06:58

De heer Van Niejenhuis: Maar tegelijkertijd ligt er een plan voor 25 jaar. Dat geeft ons de tijd en ruimte als college en u als raad om daar invulling aan te geven. Misschien zijn er wel slimme en betere manieren om dit te financieren. Daar zijn wij aan geëngageerd en gaan we doen. Dat doel gaan we halen. Ik moet wel zeggen dat er wat verwarring over de aantallen is. Wij gaan niet 2500 extra woningen bouwen, wij gaan 2500 extra betaalbare woningen bouwen. Als u 2500 extra woningen wil, moeten we het over hele andere bedragen hebben met elkaar. PvdA vraagt ook naar de combinatie van koopinstrumenten en erfpacht: zet daar ook op in. Ik zou willen zeggen: niet alles kan. Ik denk dat het goed is om dat nog een keer aan deze raad te zeggen. Het lijkt soms alsof de raad er niet van doordrongen is dat het investeringsvermogen van deze coalitie echt zeer beperkt is en dat we echt keuzes moeten maken.

02:07:46

De heer Van Niejenhuis: Dat is volgens mij wat we met dit beleid doen. Dus uw suggestie is helder, maar we kunnen niet alles tegelijkertijd doen, want het kost investeringscapaciteit van deze gemeente. Student en Stad vraagt naar de beschikbaarheid van koopwoningen voor starters en stelt voor een instrument daarvoor in te voeren, zoals startersleningen. Het ging ook een beetje over het al dan niet prijsopdrijvend effect. Dat is er misschien, maar de ECB zegt dat ze dat niet kunnen aantonen. Andere partijen zeggen dat dat weer wel zo is. Waar het mij om draait, is dat we niet personen helpen om een woning te kopen en die personen middelen geven, maar dat wij ervoor zorgen - en dat is volgens mij precies wat we van wat we hebben afgesproken met elkaar en wat in deze brief staat - dat we de woningen goedkoop houden. Wij willen instrumenten invoeren die toezien op eeuwigdurend betaalbare woningen, door middel van erfpacht of andere manieren. En niet dat de starter of een andere koper profiteert van de winst.

02:08:48

De heer Van Niejenhuis: Als er een starterslening zou moeten zijn, zal er ook een instrument zijn die zorgt dat de winst weer terugvloeit naar de gemeente, zodat wij dat weer kunnen investeren in betaalbare woningen. VVD zegt: het woord doorstroom staat niet in de stukken. Hoe kan dat? Dat is wel opvallend, want het beleid is daar heel erg op gericht. Het 30-40-30 bouwen is bouwen voor de doorstroom. Dat het woord er niet precies in staat is, is opvallend want dat is wat we graag zouden willen zien en wat u ook leest in het beleid. U zegt: bouw voor

éénpitters een woning van 50 vierkante meter. U gaar daarvoor een motie indienen. Als het aan mij ligt, is die bij deze aangenomen want we doen dat al in Karaat en Jullensblok. Er zijn veel plekken in de stad waar we woningen bouwen van net 50 vierkante meter, 57 tot een range van ongeveer 70 vierkante meter. Dat is gericht op éénpitters en dat is bijna de helft van onze samenleving tegenwoordig. Dus daar hebben we echt voor te bouwen.

02:09:43

De heer Van Niejenhuis: U zegt het niet eens te zijn met die opkoopbescherming en wil niet nog een gesprek voeren over de ophoging ervan. U maakt een beetje een nummer van enorme misstanden die dan ontstaan. Volgens mij zijn die boetes nog niet uitgedeeld, krijgen mensen ruimte om te reageren en een zienswijze in te dienen. Maar ik denk dat het verstandig is dat wij eerst die vragen die u heeft gesteld hierover gaan beantwoorden en we dan daar nog een keer over in gesprek gaan als u dat wilt. PvhN zegt: bouwen in het dorp is lastig, los dat op met de provincie. Dat lijkt een samenvatting van een gesprek waar ik niet bij was, want in dat gesprek wat we net hadden, heb ik gezegd dat er helemaal geen probleem met de provincie is. We moeten zorgvuldig te werk gaan in het dorpen, maar we hebben op dit moment er geen last van. Het provinciale kantoor is niet aan de orde en als dat wel zo is, heb ik er alle vertrouwen in dat we daar met de provincie goed uitkomen.

02:10:28

De heer Van Niejenhuis: Bovendien wil ik ook nog een keer aangeven: dit college is ook zuinig op het Groninger Landschap en wij hebben ook niet de wens om ongebreideld buiten de dorpen te bouwen. Volgens mij kunnen wij die balans met de provincie prima vinden. U zegt: de luxe van onderhandelen is er niet, ga aan de slag. U zegt dat u niet bij die geheime sessies was en er hier iets over kan zeggen. Die geheime sessies zijn er wel om u als raad in staat te stellen een controlerende taak uit te voeren. Die geheime sessies zijn geheim, omdat het niet kies is om gegevens van andere mensen te delen of om onze eigen onderhandelingspositie te verslechteren. U zou het ook niet leuk vinden als ik een gesprek dat ik met u privé heb, deel met de wereld. Ik zou zeggen: bezoek die geheime sessies, want dan kunt u uw werk als raad goed doen. We zijn er spaarzaam mee. We doen het echt alleen als het nodig is en u kunt zelfs terplekke zeggen: "We vinden het niet nodig en leggen de geheimhouding er niet op." Maar het helpt echt, en hadden we een groot deel van dit debat niet hoeven voeren.

02:11:27

De heer Van Niejenhuis: De luxe van onderhandelen is er degelijk, om maar even kort samen te vatten: wij kunnen in Meerstad, Suikerzijde, Stadshavens en in de wijkvulling nog 20.000 woningen bouwen. Dat hoeft niet per se in De Held, alhoewel ik daar graag zou willen beginnen. Maar het is een goeie deal of geen deal, want als ik een slechte deal sluit, komen de slechte onderhandelingsresultaten hier terug aan deze tafel en stuurt u mij ook terug. Zo ken ik u inmiddels ook al een beetje als raad. Dus wij gaan voor een goeie deal. Stadspartij zegt niet echt een strategie, maar meer een visie. Dat zou kunnen, de strategie is er ook. We hebben vier grote woningbouwlocaties waar we dus meer dan 20.000 woningen kunnen bouwen. Daar gaan we voor de grote hoeveelheden en de planologische procedures, waar we in één keer 1000 woningen of misschien nog wel meer kunnen bouwen. De strategie is

bouwen, bouwen, bouwen op die grote locaties en de strategie is om de slechtste wijken, de wijken die het hardst nodig hebben, aan te pakken met de wijkvernieuwing.

02:12:22

De heer Van Niejenhuis: U zegt ook: kunt u mij nu toezeggen dat u gaat bouwen voor het dorp in plaats van voor de ontwikkelaars? Ook daar is het weer niet zo zwart-wit. Het dorp is vaak de ontwikkelaar want dat is iemand die in een dorp woont en zegt: "Bouw maar op mijn perceel of in mijn schuur." Dat vraagt om een zorgvuldig gesprek met het dorp. Wij willen niet de wensen van ontwikkelaars faciliteren in dorpen. Wij willen een woonvraag oplossen in het dorp. Dat is de inzet van het college. Als dat de toezegging is die u van mij vraagt, heeft jullie bij deze. Maar dat vraagt om een gesprek en analyse: wat is er nodig in het dorp? Hoe kunnen we iets programmeren wat zo dicht mogelijk komt bij de vraag van het dorp?

02:13:01

Voorzitter: Mevrouw Sloot. U bent de enige met nog een beetje spreektijd. Dus als het in tien seconden kan.

02:13:01

Mevrouw Sloot: Als, voorzitter, de wethouder daarmee bedoelt de inwoners van het dorp en niet de mensen die voor de herindeling hebben gedacht: deze stukjes grond ga ik kopen, want dan kan ik er geld aan verdienen. Als u bedoelt de inwoners van de dorpen die plannen hebben voor hun eigen gronden en dat de toezegging is, ben ik akkoord.

02:13:27

De heer Van Niejenhuis: Nogmaals, wij bouwen voor de mensen die nu in het dorpen wonen. Dat is onze wens. Ook al zeggen de statistieken dat die dorpen zouden krimpen, wij willen de dynamiek in het dorp terugbrengen en de dorpen niet op slot zetten. Wij gaan programmeren waar de dorpen aan behoefte hebben. Als dat toevallig op een stukje grond is van iemand die dat ooit heeft gekocht in het verleden en dat sluit aan bij de inhoudelijke wens van het dorp, dan is dat zo. Zolang het maar inhoudelijk aansluit bij de wensen die het dorp heeft. Het gaat niet over winstmaximalisatie van iemand, maar voor het dorp. Over die flexwoningen van het Rijk vraagt u: waarom zijn die goed genoeg voor asielzoekers en niet voor andere mensen? Dat heb ik niet gezegd. Absoluut niet. Ik zeg alleen: als we geld zouden uitgeven, willen we daar kwaliteit voor terug. Dat zeggen de woningbouwcorporaties ook.

02:14:13

De heer Van Niejenhuis: De woningbouwcorporaties zeggen: als wij flex- of permanente woningen bouwen, willen wij kwaliteit die past bij onze standaarden, waarbij wij gegarandeerd onze huurders een woning kunnen geven die voldoet aan alle eisen van deze tijd. Dat is wat er gebeurd. U zegt ook: wanneer komt het college terug op haar ambities als ze die niet haalt? Zoals altijd in de MJP's. Dat bent u van ons gewend. D66: maken we een gemengde stad? Kan naast wijkvernieuwing in de grote ontwikkelgebieden ook nog in andere bestaande wijken gewerkt worden? Ja, daar grijpen we iedere kans. Als dat kan en er komt iets beschikbaar, heb ik daar regelmatig overleg over met corporatiedirecteuren of we daarop kunnen inspelen.

Overigens- en dat is ook een reactie richting Partij voor de Dieren - ligt de focus op aantallen in die grote ontwikkelgebieden en op de wijkvernieuwing.

02:15:05

De heer Van Niejenhuis: Als u aan mij vraagt: kunt u in de bestaande wijken wat kleinschaliger aan de slag met VvE's om op te toppen, zou ik zeggen: laten we dat op een later moment in de tijd doen, maar nu even onze focus houden op de aantallen en kwaliteit in de wijkvernieuwing.

02:15:18

Voorzitter: Bent u er bijna door?

02:15:18

De heer Van Niejenhuis: Ik ben er bijna door. Richting D66 wil ik nog even zeggen dat ik hoop en denk dat als de Wet betaalbare huur wordt ingevoerd, iets goeds gaat doen met de beschikbaarheid van middenhuur. Dat effect verwachten we wel. Volgens mij heb ik het belangrijkste gehad, voorzitter.

02:15:31

Voorzitter: Volgens mij ook en de raad heeft geen spreektijd meer. We gaan dit afronden. U kiest zelf voor uw spreektijdzet en als die op is, is die op. Ik heb nog één vraag aan u, namelijk: hoe gaan we hiermee verder? We hebben één raadsvoorstel en vier collegebrieven. Kan dat raadsvoorstel conform naar de raad? Zijn er nog fracties die moties of amendementen overwegen? Ik zie wat twijfelende vingers. Kunt u enigszins richting geven waar dat over zal gaan, VVD?

02:16:19

De heer Heiner: Wij overwegen een motie om optoppingen vaker toe te staan. De toezegging van de wethouder accepteer ik op het gebied van de woningen van 50 vierkante meter voor éénpitters.

02:16:31

Voorzitter: De heer Tjepkema.

02:16:32

De heer Tjepkema: Ik heb net iets aangekondigd om met de SP naar te kijken. Dus mogelijk leidt dat tot iets.

02:16:36

Voorzitter: De heer Van der Laan.

02:16:36

De heer Van der Laan: We willen toch wat hardere getallen over die dorpen en de bouwambitie die we daar hebben. Dus wellicht dat we dat in een motie gaan gieten.

02:16:47

Voorzitter: De heer Swets.

02:16:49

De heer Swets: Startersleningen, maar dat is nog even kijken in welke vorm we daarmee zullen komen.

02:16:53

Voorzitter: Mevrouw Sloot.

02:16:58

Mevrouw Sloot: Wij overwegen misschien een motie om de deadline van de bestuursovereenkomst wat verder op te trekken.

02:17:03

Voorzitter: Meneer Tjepkema nog. Sorry, dat verstond ik niet.

02:17:17

De heer Tjepkema: Voorzitter, kunnen wij eventueel hier bepalen dat wij misschien nog een sessie willen hebben waarin we een ander onderwerp uittypen wat we vandaag besproken hebben? Ik zou het dan willen hebben over het Publiek Woonbedrijf namelijk, omdat meerdere mensen dat hier ook aangegeven hebben.

02:17:30

Voorzitter: Volgens mij moet u dat met de Agendacommissie regelen en niet met mij. Ik ben groot voorstander van commissies met één voorzitter die de agenda bepaalt. Dat weet u van mij, maar die werkwijze hebben we helaas niet. Dan sluit ik hierbij deze vergadering af.