

Voorzitter: I. Huitema (PvdA)

Namens de raad: E. Hillekens (GroenLinks), R. Tjepkema (PvdA), J. Lo-A-Njoe (D66), B. Hekkema (PvdD), M. Sloot (Stadspartij 100%), H. de Waard (SP), R. Heiner (VVD), K. de Groot (S&S), L. Dwarshuis (CU), I. van Jaarsveld (CDA), L. van der Laan (PvH)

Namens het college: R. van Niejenhuis (wethouder)

Namens de griffie: W. Meijer

## MJP Wonen

00:13:46

*Voorzitter:* Goedenavond allemaal. Welkom bij deze meningsvormende sessie over de collegebrief Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling 2023-2026 en reactie op de moties van het onderdeel wonen. Tijdens deze sessie nemen we het agenderingsverzoek van de PvdA en de SP mee van de Arbeid en SP over het op peil houden van betaalbare woningen, woningbouw in economische onzekere tijden, en de motie van PvdA 'oprichten van een vereveningsfonds sociale woningbouw' die eerder van de raadsagenda is afgevoerd om eerst meningsvormend voor besproken te worden. Vorige week is er een korte beeldvormende sessie geweest over het MJP als instrument, en ontving u een lijstje met ambtenaren die u technische vragen kon voorleggen. Vandaag is er geen ruimte voor technische vragen en richten we ons op uitwisseling van politieke vragen, meningen en input voor het college. We hebben voor deze sessie negentig minuten, dat betekent vier minuten spreektijd per fractie, exclusief interrupties en twintig minuten voor het college. Zoals in de voorbereidingsmemo is aangegeven doen we deze sessie in twee termijnen. De eerste termijn is bedoeld voor te stellen van politieke vragen aan het college en het geven van een eerste mening. De tweede termijn, na de beantwoording door het college, is bedoeld voor het onderlinge debat over een of meer door u aangegeven thema's, mede naar aanleiding van inbreng van het eerste termijn en de beantwoording door het college. Er hebben zich geen sprekers gemeld en daarom is het woord gelijk aan de raad voor de eerste ronde. Wie wil beginnen? De SP.

00:15:35

*De heer De Waard:* Voorzitter, ik wil even terugkomen op wat er de vorige sessie is gebeurd in deze zaal. Ik denk dat dat wel belangrijk is. Een aantal van u heeft hier bijgezet, een aantal niet. Voor diegenen die er niet bij is geweest, kijk het vooral even terug. De mensen achter de verhalen over hun buurt, zijn het papier en de inkt dat we hebben 'verspild' aan het meerjarenplan. Al die mensen wonen in slechte schimmelige huurhuizen en kunnen geen enkele kant op. Ze vinden echt geen andere woning en zitten zo in de problemen. Over hen gaat dit stuk, en ik denk dat het goed is om dit te bespreken. Ik vind dat er heel goede dingen instaan en dat is ook niet gek, want het is een iets concretere uitwerking van het coalitieakkoord. Er is nog wel ruimte voor verbetering, want als we kijken naar de mensen die we net hebben gehoord en zo sterk hun verhaal hebben gebracht, willen we als SP een aantal punten inbrengen, te beginnen met het actief grondbeleid. Groningen heeft betaalbare woningen nodig en te veel mensen besteden nu een te groot deel van hun inkomen aan woonlasten. Dit kan gaan van één derde tot de helft van hun inkomen. Daarom hebben we dus veel meer sociale huurwoningen nodig, woningen verhuurd zonder winstoogmerk. De grotere woonprojecten die de afgelopen weken hier de revue zijn

gepasseerd, hebben laten zien dat dat niet vanzelf gaat. Op grond van ontwikkelaars is het namelijk heel moeilijk om betaalbaar te bouwen. Bij de Stadshavens bijvoorbeeld is er maar 15 procent sociale huur. De Suikerzijde is weer heel anders, want daar hebben we als gemeente veel grond, kunnen we veel sociale huur laten bouwen en gaan wij er zelf over wie daar precies komt wonen. Daarom zullen wij als gemeente de komende jaren door moeten gaan met de aankoop van grond en daar actief op moeten handelen, ook wanneer het economisch minder gaat. Misschien juist dan wel. We kunnen niet op nog een crisis wachten om deze wooncrisis op te lossen. Ik ben erg benieuwd hoe de andere fracties en het college daarover denken.

00:18:21

*Voorzitter:* De heer Van Jaarsveld, CDA.

00:18:22

*De heer Van Jaarsveld:* Voorzitter, de SP komt aan de ene kant met een motie voor een vereveningsfonds om daar waar niet genoeg sociaal wordt gebouwd dat elders te kunnen financieren, en aan de andere kant pleit u in het agenderingsverzoek en ook in uw bijdrage voor een actief grondbeleid, gronden aankopen om te zorgen dat het niet meer voorkomt. Ik vraag me dan af: lost u niet hetzelfde probleem twee keer op? Hoe kijkt u daarnaar?

00:18:47

*De heer De Waard:* Ik vind het een leuke manier om te zien. Ik denk dat er zeker wel iets in zit omdat je op twee verschillende manieren het symptoom van grond in handen van ontwikkelaars probeert te bestrijden. Een deel daarvan is al in handen van ontwikkelaars en we moeten iets vinden om daarmee om te gaan. We staan als SP achter een vereveningsfonds. Het is geen wondermiddel. Daarmee gaan we het niet in één keer oplossen, maar nu hebben we nog veel minder daarover te zeggen als die grond in handen is van ontwikkelaars. Zo'n vereveningsfonds biedt ons enigszins ruimte om er toch voor te zorgen dat er iets van betaalbare huizen komt of dat daaraan bijgedragen wordt. Maar het allerbeste is als we samen met de woningcorporatieis er zelf over kunnen gaan wat voor huizen gebouwd worden op die grond.

00:19:35

*Voorzitter:* D66.

00:19:44

*De heer Lo-A-Njoe:* Dank u wel, voorzitter. Ik weet niet of ik het helemaal scherp heb, maar is erin de visie van de SP überhaupt ruimte voor (commerciële) ontwikkelaars of zijn die allemaal evil en moeten die niet meedoen in dit hele verhaal. Daar ben ik benieuwd naar.

00:19:44

*De heer De Waard:* Het is niet de individuele ontwikkelaar die ik zo vervelend vind. Absoluut niet! Als ik even de woorden van de wethouder mag aanhalen: het zijn niet allemaal geldwolven. En ik paraphraseer dat misschien enigszins. Maar die ontwikkelaars zijn voor een groot deel bedrijven die kwaliteit willen bouwen en aan de slag willen gaan. Tegelijkertijd zie ik dat het heel stroef kan lopen in een aantal grote projecten.

00:20:35

*Voorzitter:* Meneer De Waard, wilt u even tot uw punt komen in verband met de tijd.

00:20:35

*De heer De Waard:* We zien dat het op de Suikerzijde beter gaat, en dat is een idealere situatie wat de SP betreft.

00:20:58

*Voorzitter:* Een reactie van de D66 en daarna afronding voor SP.

00:21:01

*De heer Lo-A-Njoe:* Ik ben verwonderd dat de SP aangeeft dat het op de Suikerzijde zo goed gaat. Volgens mij is dat juist heel erg vertraagd. Waar baseert u zich op dat het zo goed gaat met de Suikerzijde?

00:21:01

*De heer De Waard:* Dat lag aan de specifieke locatie, aan de natuur die daar was en niet per se aan de ontwikkelaars. Als het aan de ontwikkelaars had gelegen, had het misschien nog veel langer geduurd. Ik ga nog even verder. We moeten niet alleen bouwen, want dat is niet de enige oplossing voor deze wooncrisis. We moeten ervoor zorgen dat dat wat we bouwen in de toekomst en wat we hebben, kwalitatief goed en betaalbaar blijft. We hebben net in de vorige sessie gehoord dat ook dat niet vanzelfsprekend is. We zullen ervoor moeten zorgen dat de regels die we hier stellen echt nageleefd worden. Dat gebeurt nu nog veel te weinig. Daarom pleiten wij als SP voor een veel groter budget voor de handhaving van ons woonbeleid, want huisjesmelkersgedrag, dat mag nooit lonen.

00:22:10

*Voorzitter:* Kunnen we verder? Wie wil als volgende? De PvdA.

00:22:18

*De heer Tjepkema:* Dank, voorzitter. Voorzitter. Een eigen thuis staat aan de basis van bestaan. Het is de plek om 's ochtends de dag te beginnen en 's avonds af te sluiten, om samen te komen, te studeren, te werken, je kinderen op te voeden. Dus om te leven. Wonen is dan ook niet voor niets een grondrecht. Het is aan de overheid om ervoor te zorgen dat de Groningers een passend eigen thuis hebben. Voor de PvdA is het topprioriteit. Deze coalitie en dit college kiezen ervoor om dat te doen. Aan de ene kant door flink en fors bij te bouwen en aan de andere kant door met regels de woningmarkt te beteugelen en werk te maken van echte volkshuisvesting. Daarom compliment aan het college voor het harde werk.

00:22:58

*Voorzitter:* VVD.

00:23:00

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Die regels hebben ook wel eens negatieve bijeffecten. Wat vindt u van de negatieve bijeffecten van de opkoopbescherming?

00:23:10

*De heer Tjepkema:* Wellicht dat de heer Heiner zijn vraag specificieerde door ze negatief bijeffect te noemen.

00:23:15

*De heer Heiner:* Zeker. Er zijn bijvoorbeeld starters die een huis gekocht hebben met een slecht energielabel, en door die opkoopbescherming kunnen zij dat niet meer verkopen aan mensen die bijvoorbeeld dat huis willen verhuren, verbeteren en wel dat geld hebben om

dat te verkopen, omdat die woningwaarde daalt, omdat dat de markt was waar ze hun huis aan konden verkopen. Die zitten nu met een huis dat veel minder waard geworden is. Die regels werken niet voor die mensen, maar tegen.

00:23:39

*De heer Tjepkema:* De opkoopbescherming is ingevoerd om huizen op de koopmarkt te houden. Ik ga ervanuit dat als je zoveel geld hebt dat je een huis kopen, je je ook leest welk energielabel dit huis heeft. Dus dat je kan verduurzamen of doorverkopen aan iemand die het wel kan verduurzamen.

00:23:49

*De heer Heiner:* Voorzitter, vijf jaar geleden zag de wereld er compleet anders uit. Nu wil je door naar een volgende woning. Wat gaat de PvdA voor die mensen doen?

00:24:09

*De heer Tjepkema:* Ik denk dat die persoon die zijn huis verkoopt aan een persoon die hem wel zou willen verduurzamen, als je zelf niet die verantwoordelijkheid op wil nemen. De PvdA heeft in die zin toch meer medelijden met de mensen die echt heel lang op een sociale huurwoning zitten te wachten, en waar we voor moeten door bouwen op dit moment.

00:24:22

*Voorzitter:* Nog één reactie van de VVD.

00:24:30

*De heer Heiner:* Betekent dat dat de PvdA alleen maar oog heeft voor diegenen die in een sociale huurwoning wonen? Worden de starters die net hun eerste woning gekocht hebben, niet helemaal aan de kant gezet door de PvdA?

00:24:38

*De heer Tjepkema:* Uiteraard niet. De PvdA kiest ervoor om te investeren om die ongelijkheid tegen te gaan. Dus om te investeren in mensen die het hardst nodig hebben, die het nodig hebben om bijvoorbeeld hun huis te verduurzamen of om een sociale woningen te kunnen huren omdat ze simpelweg niet de financiën hebben om een huis te kopen of te verduurzamen.

00:25:03

*Voorzitter:* Wil D66 hierop nog ingaan?

00:25:08

*De heer Lo-A-Njoe:* Dank u wel, voorzitter. De discussie ging over die starters die een koopwoning wonen. Ik hoor uit de woorden van de PvdA, de heer Tjepkema, dat als je een huis koopt je niet bij de PvdA moet zijn, want er wordt alleen maar gekeken naar de mensen die in sociale huurwoningen wonen. Zo ken ik de PvdA niet, maar zo klinkt het wel een beetje. Misschien kan de PvdA me daar verduidelijking in geven, want op deze manier sluit u een hele grote groep Groningers uit.

00:25:44

*De heer Tjepkema:* Dat is niet de bedoeling. Ik wil hier alleen een lans breken voor waar we op dit moment volgens mij echt de prioriteit moeten leggen als het gaat om investeren. Sociale huur is betaalbare koop, zeg ik daar direct bij. Ik zei net tegen meneer Heiner dat op het moment jij een koopwoning koopt, kan ik me voorstellen dat jij je realiseert dat er een

verduurzamingsslag gaande is en dat je er zelf mee aan de gang moet gaan. Ik wil daarbij trouwens zeggen dat we mensen altijd willen bijstaan die niet de financiën hebben om hun eigen woning te verduurzamen. Ik ga door met mijn punten want anders ben ik straks door de tijd heen. De woningbouw moet doorgaan. Je ziet de voortekenen van een afkoeling op de markt. Koopwoningen blijven langer te koop staan doordat investeerders niet meer willen door investeren door de hoge materiaal- en rentekosten. Daarom is het voor de PvdA cruciaal om in deze tijd een actief grondbeleid te gaan voeren, zelf grip erop te houden en anticyclisch te investeren in de bouw van sociale huur-, betaalbare koop- en middenhuur woningen. Een vraag aan de wethouder is: zet alle zeilen bij om dat te doen. Ziet hij ruimte in de huidige bouwplannen om dat type woningen voor te trekken? De corporaties zijn wat de PvdA betreft de vooraanstaande partners in de volkhuusvesting. Daar kan je goede afspraken mee maken als het gaat om het behoud van sociale huurwoningen en als er gebouwd wordt dat ze niet voor een hogere prijs verhuurd kunnen worden. Het gaat om de winst die je direct kan investeren als corporatie in de bouw van andere woningen. Wat de PvdA betreft krijgen corporaties echt een grotere rol in het bouwen van woningen die broodnodig zijn, dus niet alleen maar sociale huur, maar ook middenhuur- en betaalbare koopwoningen. We willen met hen meer de armen ineenslaan. Vraag aan de wethouder: hebben we daar voldoende instrumenten voor? Zet hij deze ook in? Is bijvoorbeeld het verlagen van de grondprijs voor midden huurwoningen ten gunste van corporaties een middel wat kan ingezet worden?

00:27:48

*Voorzitter:* Een interruptie van mevrouw Sloot.

00:27:48

*Mevrouw Sloot:* Voorzitter, dank u wel. Ik hoor u spreken over woningbouwcorporaties die winst moeten maken en aan goedkope koopwoningen moeten doen. In het verleden hebben we vaak gezien dat als corporaties winst moeten maken, ze graag oude huurwoningen in de verkoop gooien. Dat lijkt me toch niet de bedoeling. Hoe denkt de PvdA daarover?

00:28:11

*De heer Tjepkema:* Ik ben het 100 procent eens met mevrouw Sloot. De goede afspraken die je met de corporaties kan maken, gaan onder andere ook daarover. In die prestatieafspraken kan je afspreken dat je die niet afstoot, en daar is de PvdA helemaal voorstander van.

00:28:28

*Voorzitter:* Wilt u uw laatste punt maken? Momentje, nog één kleine reactie van het CDA.

00:28:34

*De heer Van Jaarsveld:* Niet per se een reactie, maar meer een vraag. In zo'n debat gaat het veel over - en dat is logisch - bouwen en woningen beschermen. U had een interruptiedebat met mijn twee buurmannen over de negatieve effecten die regelgeving kan hebben. Ik was van plan om dadelijk iets aan de wethouder te vragen, en dat wil ik u ook voorleggen. We zien ook dat huishoudens kleiner worden. Je zou kunnen zeggen dat we minder woningen nodig hebben als we de huishoudens groter zouden kunnen houden. Zou u het niet gek vinden om met mij te pleiten voor een onderzoek of een bundeling van bestaande onderzoeken naar de negatieve effecten van de kostendelersnorm, de werking van toeslag

partnerschap of naar de wet op de huurtoeslag, om te kijken in hoeverre we met aanpassingen ervoor zouden kunnen zorgen dat huishoudens niet in zo'n hoog tempo verdunnen?

00:29:07

*Voorzitter:* Vanaf heden graag wat beknoptere vragen.

00:29:43

*De heer Tjepkema:* Ik zit me toch even af te vragen wat de heer Van Jaarsveld mij nu vraagt, want ik ben geneigd om te zeggen dat de PvdA niet gaat over wat er achter de voordeur gebeurt. Soms wel, maar we moeten niet mensen... een soort van first dates goed belegd is bij de NPO om het zo maar te zeggen. Ik snap niet helemaal waar de heer Van Jaarsveld heen gaat, maar dat kan aan mij liggen.

00:30:01

*Voorzitter:* PvdA laatste punt.

00:30:15

*De heer Tjepkema:* De afschaffing van de verhuurdersheffing is landelijk ingesteld en bedoeld om corporaties meer ruimte te geven om te investeren. Wat je ziet is dat de investeringsmogelijkheden voor corporaties achterblijven, omdat ze bijvoorbeeld vennootschapsbelasting moeten betalen die nu hoger wordt, omdat ze dus die verhuurdersheffing niet hoeven te betalen. Dat is op zijn minst scheef te noemen en ook wel absurd. De vraag aan de wethouder is: ziet hij dat probleem ook? Kaart hij bij het Rijk aan dat dit een absurde situatie is? Zou hij eventueel lobby daarop in willen zetten in verschillende verbanden. Dank voor nu.

00:30:54

*Voorzitter:* Student en Stad.

00:30:56

*Mevrouw De Groot:* Dank u wel, voorzitter. Ik zal mijn woordvoering er niet zo snel doorheen jassen als de heer Tjepkema, maar nog even gebruik maken van mijn tweede termijn. Ik vond het mooi dat de heer Van Jaarsveld nog even refereerde naar de vorige sessie. Een sessie die het nog een keer duidelijk maakte hoe belangrijk het is dat we het vandaag hebben over wonen en een goed dak boven je hoofd hebben. We zijn blij met de stukken waar we het vandaag over hebben, met daarin aandacht voor jongeren- en studentenhuysvesting en dit naar aanleiding van een aantal ingediende moties. Dank voor het werk dat hier ingestoken is en nog steeds ingestoken wordt. Ik heb een aantal vragen aan de wethouder hieromtrent. Het is niet gelukt om de piekopvang in september van afgelopen jaar te realiseren op Zernike. Hoe waarschijnlijk acht de wethouder het dat we volgend jaar september wel tijdelijke huisvesting op Zernike kunnen realiseren? En dan heb ik het hier over de structurele piekopvang. Vanaf 2015 is het omzetten van kamers naar studio's veel gemakkelijker geworden. Hierdoor zijn er ruim 3.000 kamers verloren gegaan en dit beleid is erg lastig terug te draaien. Kan de wethouder toezeggen dat het college haar best gaat doen om het uitrollen van het omgevingsplan, waarin we meer kunnen sturen op de voorwaarden voor het ombouwen van kamers en studio's, te versnellen? Is het college het met Student en Stad eens dat het niet uitgeven van omzettingvergunningen, wat dus kamerverhuur mogelijk maakt, het aanbod op de woningmarkt alleen maar kleiner maakt?

Hoe kijkt de wethouder aan tegen het wederom uitgeven van die omzettingsvergunningen om het huidige tekort van 2600 wooneenheden - wat naar voren komt in het onderzoek van Kences - voor jongeren en studenten op de kortere termijn te kunnen verkleinen? Dank u wel.

00:33:22

*Voorzitter:* Partij voor de Dieren.

00:33:22

*De heer Hekkema:* Dank, voorzitter. In deze eerste termijn wat vragen over het meerjarenprogramma wonen. Vanuit mijn fractie veel complimenten aan de ambtelijke organisaties voor het integraal samen brengen van al die meerjarenprogramma's en een mooi perspectief te bieden met de uitvoeringsagenda en een doorkijkje naar de komende jaren. Ik heb een aantal vragen aan de wethouder. Er staan wat ambities geformuleerd als het gaat om flexwoningen. Mijn fractie snapt dat het in deze wooncrisis heel goed kan zijn om flexwoningen te realiseren, waarbij we de vraag naar woningen iets verlichten op plekken waar misschien niet permanente huizen kunnen worden gevestigd, maar waar voor een periode van tien jaar flexwoningen kunnen worden gebouwd. Er zijn in den lande al best wat voorbeelden van hogere kwalitatieve woningen dan die we in het verleden vaak hebben gezien. Wat mijn fractie betreft is het goed dat het college naast die flexwoningen - waarvan wij het idee wel steunen - ook kijkt dat het geen flexcontracten worden. Als die woningen voor tien jaar worden gerealiseerd, we ook kunnen kijken naar de woonzekerheid van de huurders waar wij zelf invloed op hebben. En dat we dus niet flexwoningen hebben en een grote huuronzekerheid, zoals we op veel plekken in het land nog steeds zien. De ambitie om in de dorpen te bouwen, vindt mijn fractie ontzettend goed. Ik denk dat het goed zou zijn om in de dorpen te peilen waar de behoefte ligt. De Vereniging Groninger Dorpen zou daarbij kunnen helpen. Het is een meerjarig programma stadsontwikkeling, maar ik vind het goed te lezen dat we steeds onze horizon verbreden naar onze dorpen in deze gemeente. Er wordt al van alles gebouwd in Haren. In het kader van het herstel van de aardbevingsellende worden er huizen bijgebouwd, gerenoveerd en vernieuwd. Ik ken de verhalen van mensen die in het dorp willen blijven wonen, maar vaak niet de ruimte hebben om dat te kunnen doen zij het sociaal zij het via koopwoningen. Graag een reflectie daarop van de wethouder. Nog een korte vraag over het woningmarktonderzoek dat ik een paar keer zie terugkomen in de stukken. Ik wil aan de wethouder vragen wat hij daarmee bedoelt, want ik zou me kunnen voorstellen dat een woningbehoefteonderzoek veel interessanter kan zijn. Dat hebben we in het verleden al een paar keer gedaan, dus het verbaast mij enigszins. Misschien kan de wethouder daarop nog even reflecteren. Dank.

00:36:08

*Voorzitter:* Er is nog een interruptie van de VVD. Gaat uw gang!

00:36:12

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. De VVD vroeg zich af hoe de Partij voor de Dieren aankijkt tegen mensen met hele hoge inkomens die jarenlang in sociale huurwoning blijft wonen? Zouden we volgens de Partij voor de Dieren daar wat aan moeten doen?

00:36:28

*De heer Hekkema:* Dank, voorzitter. Dan refereert de VVD naar het scheefwonen. Een gevolg

van jarenlang VVD-beleid: het niet realiseren van voldoende andere woningen, mensen opzadelen met torenhoge huren, met het op geen andere mogelijke manier doorstromen naar een woning als ze dat zouden willen. Dat is wat mijn fractie geen bestaand probleem. Het probleem is dat ervoor andere mensen die ook zoeken naar een sociale huurwoning geen plek is. Ik zou de VVD willen vragen om even bij zichzelf te rade te gaan waar dat nu precies aan ligt.

00:37:08

*Voorzitter:* Een reactie van de VVD.

00:37:09

*De heer Heiner:* Volgens mij blijven die mensen in de sociale huurwoning wonen omdat het veel goedkoper is dan een particuliere huurwoning. Dat is dan toch logisch. Zouden we daar niet tegen op moeten treden, zodat de mensen die in een sociale huurwoning wonen dit ook echt nodig hebben?

00:37:19

*De heer Hekkema:* Wat mijn fractie betreft gunnen wij iedereen een fijne en betaalbare huurwoning en ik geloof dat dat voor de VVD toch anders is.

00:37:32

*Voorzitter:* Als u nog een vraag hebt is dat oké, maar wel beknopt.

00:37:40

*De heer Lo-A-Njoe:* Ik hoor indirect de Partij voor de Dieren over doorstroming op de woningmarkt spreken. Betekent dit dat de Partij voor de Dieren vindt dat er ook in het midden en hogere segment gebouw moet worden zodat die doorstroming op gang kan komen? En dat mensen die door willen ook door kunnen in die woonketen?

00:37:40

*De heer Hekkema:* Dank voor de mooie inhoudelijke vraag van D66. Ik heb het in een eerder debat al wel eens gehad over het realiseren van middenhuurwoningen door corporaties, waar de heer Tjepkema ook al aan heeft gerefereerd. We moeten erover waken dat we van middenhuur niet te dure huur maken. In de bestemmingsplannen voor Stadshavens, De Suikserzijde en andere gebiedsontwikkelingen die we als raad de afgelopen jaren hebben vastgesteld, zitten die woningen al bij. Ik denk dat het voor deze stad/gemeente ontzettend goed is als we kijken naar dat segment. Ik zou ervoor willen waken dat we niet een te hoog huursegment realiseren. U was voorzitter in de beeldvormende sessies over de prijzen die wij hanteren en voor mensen nog betaalbaar zijn. Ik denk dat we voor 950 euro/maand betaalbaar is voor die doelgroepen.

00:39:06

*Voorzitter:* U was aan het einde van uw woordvoering. Wie wil als volgende? De heer Van der Laan.

00:39:19

*De heer Van der Laan:* Dank, voorzitter. Ook onze complimenten over de meerjarenplannen woonvisie. Wij kunnen deze zonder meer steunen. Wij maken ons zorgen, en waarschijnlijk het college met ons, over de hele situatie op de nieuwbouwmarkt. U kunt op dit moment zien dat die in Nederland, en mogelijk ook in Groningen, helemaal dreigt stil te vallen. Dat



heeft natuurlijk te maken met het feit dat de bouwprijs gigantisch gestegen is, er gasloos gebouwd moet worden, allemaal plussen die nieuwbouw opmerkelijk duurder maakt. Maar het allerbelangrijkste is de hele rentefactor. Daar waar je anderhalf jaar geleden nog een financiering op twintig jaar kon krijgen voor twee procent rentevast, betaal je nu vijf procent oftewel een verhoging van tweeënhalf procent. Dat betekent dat de Nederlandse woningmarkt in den lande stilvalt, omdat het minimumpercentage van 70 à 80 procent verkoop voor de schop in de grond komt, niet wordt gehaald. Daarover vinden er discussies op landelijk niveau plaats en we zijn met name benieuwd hoe het college hier tegenaan kijkt voor de Groningse situatie, juist omdat wij behoorlijk ambitieus - en terecht - zijn wat betreft de nieuwbouwprojecten. Ik refereer hierbij naar de Stadshavens, De Suikerzijde en ook in Meerstad zijn we nog lang niet klaar. Verder willen we het college vooral veel succes wensen om die ambities waar te maken.

00:41:02

*Voorzitter:* Een interruptie van de SP.

00:41:11

*De heer De Waard:* Misschien heb ik het gemist, maar ik vraag me af hoe de Partij voor het Noorden zelf naar dat punt van rentelast en het toch blijven door bouwen kijkt?

00:41:11

*De heer Van der Laan:* Die rentelast is een marktgegeven. Een aantal jaren kon je voor bijna niets lenen, ik overdrijf nu een beetje maar daar kwam het in de beleving van veel huizenkopers wel op neer. Nu zijn die rentes weer op een wat normaler niveau. We weten niet wat ze precies gaan doen, maar het lijkt er niet op dat ze weer zullen dalen zoals drie-vier-vijf-zes-zeven jaar geleden het geval was door het ingrijpen van de centrale banken. Het is moeilijk om te zeggen hoe dat verder gaat, maar we zitten er wel mee, voorzitter.

00:41:34

*Voorzitter:* Nog een interruptie van GroenLinks.

00:42:08

*Mevrouw Hillekens:* Voorzitter, dank. Ik vroeg me af of de Partij voor het Noorden ook een rol voor de corporaties zit om in dat gat te springen?

00:42:16

*De heer Van der Laan:* Voor een deel zou dat kunnen en wellicht een mooie oplossing zijn. Maar corporaties moeten ook vaak geld lenen en lopen tegen de kapitaalmarkt aan. Daar liggen mogelijkheden, maar ook dezelfde beperkingen.

00:42:32

*Voorzitter:* Had u verder nog niets?

00:42:39

*De heer Van der Laan:* Nee, voorzitter. Verder wou ik het college succes wensen met de uitvoering.

00:42:44

*Voorzitter:* Helemaal goed. GroenLinks.

00:42:47

*Mevrouw Hillekens:* Dank, voorzitter. Ten eerste zijn wij enorm blij met de uitwerking van

het coalitieakkoord. Er heeft duidelijk veel werk ingezet met veel aandacht voor betaalbaar wonen. Ik wil voor de eerste termijn toch nog een aantal bijzondere woonvormen aanhalen omdat er al veel andere dingen gedekt zijn door de mensen die net hebben gesproken. Het college spreekt ambities uit op coöperatief wonen, dus niet op corporaties maar echt samenwonen in bijvoorbeeld een woongroep en samen bouwen, CPO-projecten, dat soort zaken. Kan de wethouder vertellen wat de stand van zaken daarin is? Wat kunnen we verwachten? Daarnaast is er een hele specifieke groep die we niet mogen vergeten. U heeft allemaal kunnen lezen dat wij een enorme vraag hebben over de woonwagendwobewoners. Daar moet een oplossing voor komen. Ik vroeg me af of het college daar al mee bezig is. Wat kunnen we verwachten? Hoe gaat dat eruitzien en op welke termijn? Voor de rest sluit ik me voornamelijk aan bij de vragen die al gesteld zijn door mijn collega's.

00:43:03

*Voorzitter:* Wie wil als volgende? Mevrouw Sloot.

00:43:03

*Mevrouw Sloot:* Voorzitter, ik neem u even mee naar Haren begin van deze eeuw. Daar werd onder andere op last van de Regiovisie een prachtig plan voor een nieuwe wijk gemaakt. Ik hoorde daarnet er al iemand over. Voetbalvelden en maneges moesten ervoor wijken, maar het zou een schitterende wijk worden voor arm en rijk, en jong en oud. Ook zouden er duurzame huizen met WKO komen. Ook de 30 procent sociale huur die trouwens wel tegen de spoorlijn aan werd gepland, maar dat is een detail. Die 30 procent werd al snel 15, dus de raad van Haren bedacht iets slims: een fonds bovenwijken. Daar moest geld in als de sociale huur niet kon worden gerealiseerd door de ontwikkelaars. Dat fonds bestond er al op een bepaalde manier en er zat ook al een beetje geld in, dus iedereen was blij, want op het moment dat die sociale huur er niet kwam geld uit de pot en konden we toch bouwen. Maar toen kwam die sociale huur kan er niet, en dat had met te duur vanwege de verduurzamingsregels op het gebied van WKO te maken. Dat kon niet worden betaald, en daardoor werd het afgekeurd en in het fonds gestort. Leuk, denkt u, want dan wordt er later met dit fonds op een andere plek sociale huur gerealiseerd. Maar dat is niet waar, want jaren later werd de inhoud van dit potje door de meerderheid van de raad van Haren naar iets anders overgeheveld. Daarom mijn vraag aan het college: hoe gaat u met het vereveningsfonds - in mijn hoofd heet het nog steeds bovenwijken - voorkomen dat hier...

00:45:14

*Voorzitter:* Een interruptie van de PvdA.

00:45:40

*De heer Tjepkema:* Zegt dit iets over de slagkracht van de gemeente Haren? Dat vraag ik me oprecht af, want ik weet dat veel andere gemeenten dit wel hebben en goed gaat. Ik vraag me af waarom in Haren dat niet gewerkt heeft, dat potje blijkbaar geleegd is en niet voor sociale huurwoningen werd ingezet?

00:46:02

*Mevrouw Sloot:* Dat kan ik u wel vertellen. Op het moment dat het niet meer aan de orde was om het potje te gebruiken - ik stemde overigens tegen het overhevelen maar dat terzijde - zaten we midden in de bouwcrisis. Er kon niet gebouwd worden, maar het geld was

er wel en men dacht er iets anders leuks voor te kunnen doen. Daarom mijn vraag: als het college deze motie wil uitvoeren, hoe borg je dan het geld niet over 20-30 jaar naar een andere plek gaat? Hoe garandeer je dat het niet als afkoopsommetje gebruikt wordt door bouwers?

00:46:21

*Voorzitter:* Een interruptie van de ChristenUnie.

00:46:21

*De heer Dwarshuis:* Voorzitter, dank u. Ik hoor mevrouw Sloot daar terecht zorgen over uitspreken. Dat is in het verleden ook gebeurd. Maar mevrouw Sloot, bent u het niet met mij eens dat we naar onszelf moeten kijken als gemeenteraad? Ik bedoel als wij een vereveningsfonds instellen of een reserve plannen voor sociale woningbouw, kunnen we hem zelf leegtrekken of zelfs zeggen: "Nee, dat is daar niet voor bedoeld." Daar hoeven we het college toch niet om de vragen.

00:47:13

*Mevrouw Sloot:* Daar heeft u helemaal gelijk in, maar over een aantal jaar zitten er allemaal andere raadsleden. En dat is wat er indertijd in de gemeente waar ik het over heb, is gebeurd. Het heeft jaren geduurd, er zat een andere club en die heeft andere keuzes gemaakt. Dus daarom wil ik van het college weten, aangezien zij het in eerste instantie moet uitvoeren, hoe we dit borgen? Nogmaals, als het goed geregeld kan worden, vindt u mij aan uw zijde. Maar daarom stel ik deze vragen. Een andere vraag en die is ook al gesteld...

00:47:43

*Voorzitter:* Nog een interruptie van de PvdA.

00:47:47

*De heer Tjepkema:* Dank. Ik kan me helemaal vinden in de woorden van de Stadspartij dat we dat goed moeten borgen. Ik vraag me direct wel hardop af: we zitten nu in hele andere tijden. Er wordt flink gebouwd. Mijn partij heeft net het voorstel gedaan om sociale huurwoningen naar voren te halen. Zou het volgens mevrouw Sloot kunnen dat het potje niet blijft zitten deze keer? Dat je er dus bedragen in krijgt en deze weer redelijk snel kwijt kan omdat er nu dus best gebouwd wordt en we in hele andere tijden zitten?

00:48:01

*Mevrouw Sloot:* Ik denk niet dat ik daar zo direct het antwoord op kan geven. Ik lees steeds meer dat het bouwen overal een beetje stagneert vanwege alle actuele toestanden in dit land. Als het goed geborgd kan zijn en het voldoet daadwerkelijk aan het doel, vindt u mij aan uw zijde. Ik vervolg, voorzitter. Een andere vraag werd net ook al gesteld door Student en Stad: waarom is het niet gelukt om voor september '23 de structurele opvang van de piekbezetting van studenten te regelen? Ik had nog een heleboel andere vragen maar die waren vooral technisch en ik heb uren met uw ambtenaren aan de telefoon gezeten, wat ik zeer waardeer. Wat ik wel jammer vind is dat door de sectorale indeling vaak mijn vragen overlappen hebben met andere sectoren, ze dan moeilijk hier kan stellen en dus heel moeilijk antwoorden kunt krijgen. En toch wil ik proberen er een te stellen. In dit meerjarenplan staat dat het college - en dat heeft toch te maken met wonen denk ik - een visie op het landelijk gebied maakt die zal worden opgenomen in de omgevingsvisie. Mijn vraag is: is er binnen de procedure van die visie, dus die specifieke landschapsbiografie, nog

mogelijkheid voor betrokkenen om hierin te participeren en in te spreken? Want het gaat hierom een visie die direct gevolgen heeft voor de omgeving, en dus het wonen. Dat is mijn vraag. Tot zover.

00:49:46

*Voorzitter:* CDA.

00:49:58

*De heer Van Jaarsveld:* Dank u wel. Ik bewaar mijn politieke opvattingen in algemene zin voor de tweede termijn. Ik had drie vragen. De eerste daarvan ging over het bouwen in de dorpen en ik sluit me aan bij de vraag die gesteld werd door de Partij voor de Dieren. De tweede vraag had ik net niet helemaal goed, maar daar heb ik nu dus op getraind en ik ga het nog een keer proberen. We hebben het in dit dossier heel vaak over woningbouw. Dat is niet gek. Ik probeerde net aan te geven dat ik me ook zorgen maak over huishoudverdunding. De heer Tjepkema maakte daarover een leuke grap door te verwijzen naar een datingprogramma. Ik bedoelde dat niet in die zin. Mijn vraag aan de wethouder is: weet hij, kan hij in kaart brengen of kan hij tegen mij zeggen dat dat totaal niet het geval is? Dat bepaalde regelgeving - en de voorbeelden die ik aanhaalde zal ik zo nog een keer noemen - ervoor kan zorgen dat mensen minder snel samen kunnen wonen - al zouden ze dat graag willen - of sneller het huis uit moeten omdat dat ten koste gaat van bijvoorbeeld ouders of huisgenoten. En dan doel ik specifiek op de kostendelersnorm, het voordeel van toeslagpartner wat bijvoorbeeld voor de alleenstaande ouder tot honderden euro's per maand bij lagere inkomens kan schelen.

00:51:16

*Voorzitter:* Een interruptie van GroenLinks.

00:51:17

*Mevrouw Hillekens:* Voorzitter, het stemt mij gelukkig. Klopt het dat ik het CDA hoor pleiten voor het versoepelen van de strenge toezicht op de bijstand, zoals de kostendelersnorm? Waarom hebben we daar zo lang op moeten wachten?

00:51:32

*De heer Van Jaarsveld:* Dat hoort u goed. Ik ben blij dat u daar zo blij mee bent. Al verbaast het mij minder, want het stond in ons verkiezingsprogramma. Maar fijn dat u het heeft gelezen. Voorzitter, dat was de strekking van mijn vraag aan de wethouder: heeft hij dat in kaart gebracht of wil hij dat anders laten brengen? Mijn derde vraag gaat over de voorstellen of althans over de verkapte richtingen in het agenderingsverzoek van de PvdA en SP. Is het verwerven van meer eigen gronden in de ogen van de wethouder nodig om voldoende sociale en middenhuur en betaalbare koopwoningen te realiseren? Of lopen we - naar mijn inschatting - voorop in zo'n stellingname omdat de onderzoeken nog lopen?

00:52:16

*Voorzitter:* Nog een interruptie van de PvdA daarop.

00:52:19

*De heer Tjepkema:* Voorzitter, ik vraag me af hoe de heer Van Jaarsveld daar die inschatting op maakt. Ik heb gesproken met architectenbureaus die in het noorden actief zijn. Die gaan dan naar andere gemeenten - bijvoorbeeld naar de gemeente waarin ik werkzaam ben - toe om te vertellen hoe goed het is dat de gemeente Groningen een actief grondbeleid voert om

zo daadwerkelijk die woningen te realiseren. Kan de heer Van Jaarveld mij vertellen waar die suspiciën vandaan komt?

00:52:22

*De heer Van Jaarsveld:* Misschien heb ik u verkeerd begrepen dan, maar mijn punt is niet dat ik tegen het actief grondbeleid ben. Mijn fractie is voor actief grondbeleid en wij vinden zelfs dat dat al op een behoorlijke manier gaat. Ik lees uw agenderingsverzoek als 'het moet meer, het is te weinig'. Ik vraag me af of dat kleine puntje, die extra schep die u er bovenop wil doen, nodig is en dat is mijn vraag aan de wethouder.

00:53:08

*Voorzitter:* D66.

00:53:08

*De heer Lo-A-Njoe:* Dank u wel, voorzitter. De opgaven wonen voor de komende jaren die in het MJP en de woonvisie worden benoemd, zijn belangrijke opgaven. Er zijn al complimenten gegeven voor de uitwerking. Het ziet er allemaal goed uit. Betaalbaar bouwen, bouwen naar behoefte en bouwen aan een ongedeelde Groningen zijn zaken die helemaal passen bij ons verkiezingsprogramma. Niet voor niets was één van de drie speerpunten wonen, naast duurzaamheid en kansengelijkheid. En dat zien we deels ook in dit MJP terug. De ambitie is om de groei van onze gemeente te faciliteren door te zorgen voor een groter aanbod, met kwaliteit, duurzaam en een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Die delen wij dus met het college. Het is wel zo dat wij op een aantal punten wat vragen hebben. Als het gaat om de studentenhuisvesting zijn we heel blij om te zien - zeker gezien eerdere vragen en moties - dat er 1900 studentenwoningen gerealiseerd gaan worden op de campus. Maar de vorige wethouder gaf aan dat in 2024-25 er tot 2000 woningen zouden staan. Ik moet nu vaststellen dat de termijn nu 2023 tot 2032 is geworden. Dan zijn de studenten allang afgestudeerd. Mijn vraag aan de wethouder is, en dan heb ik het over de permanente en niet de flexwoningen voor de piekopvang: wanneer mogen we erop rekenen dat die 1900 studentenwoningen gerealiseerd zijn? Dit is wel een hele grote tijdsperiode. De vorige wethouder gaf al aan dat het een fors aantal moet zijn wil je die veilige en leefbare omgeving op die campus. En dat kan niet met een klein aantal woningen. Dus dat is een vraag over de studentenhuisvesting. Wat betreft het vereveningsfonds, daar maken we ons wel wat zorgen over, want D66 wil heel graag dat iedereen een woning kan vinden die betaalbaar is en past bij behoefte en financiële mogelijkheden van elke Groninger. Daarvoor is het noodzakelijk dat de doorstroom op de woningmarkt op gang komt. Ik kan het niet genoeg blijven benadrukken in elk woondebat zal ik dat dus ook doen. Maar wij vrezen dat het vereveningsfonds daar geen oplossing voor biedt. Sterker nog, het doet het tegenovergestelde, en zou zelfs kunnen leiden tot een ingebakken systeem, wat leidt tot tweedeling in onze gemeente. Daar kom ik in mijn tweede termijn nog op terug. Maar in het kort: als er een boete komt op het bouwen van te weinig sociale huurwoningen, gaat een projectontwikkelaar - dat hebben we elders ook gezien - dat compenseren door de duurdere woningen die die voorzien had, duurder te maken. Het gevolg is dat er in het midden niets overblijft. Het vereveningsfonds is dus een tweedelingsfonds.

00:55:48

*Voorzitter:* Interruptie van de PvdA.

00:55:51

*De heer Tjepkema:* U noemt het een boete. Ik heb het nooit een boete genoemd. Ik noem het een sluitstuk op de ambities die we al hebben, namelijk die 30 procent woningen realiseren. Uw eigen partij zit landelijk in de coalitie en heeft ook het plan om 30 procent te realiseren. Ik zie het als een sluitstuk dat je dit na de onderhandelingen - mocht het een keertje niet lukken - nog kunt doen. Is de heer Lo-A-Njoe het niet met mij eens dat dit een heel goed sluitstuk is?

00:56:04

*De heer Lo-A-Njoe:* Ik ben blij om te horen dat het een sluitstuk is, en dat wist ik ook al. Dat komt erachteraan, maar is wel iets waar je mee zwaait. Wij omarmen zeker de 30 procent, en ook de 30-40-30 die hier wordt voorgesteld. Maar mijn zorg is, en ik ben benieuwd wat de reflectie van de wethouder daarop is, dat die 40 procent door het vereveningsfonds onder druk komt te staan. Want nogmaals, projectontwikkelaars gaan meer dure woningen bouwen om de businesscase rond te krijgen, waardoor er druk komt op het middendeel. En dat betekent op termijn minder woningen in onze gemeente voor de middeninkomens. Die gaan onze gemeente uit en dat betekent dat je dan dus woningen in de lagere en hogere sector overhoudt, en daarmee dus een tweedeling die we allemaal niet willen. Ik zou graag willen horen of de wethouder enige logica ziet in deze redenatie. Op de rest kom in de tweede termijn wat uitgebreider terug.

00:57:17

*Voorzitter:* Nog een vraag.

00:57:19

*De heer Tjepkema:* Een verhelderende vraag is: ziet D66 dan als oplossing om helemaal niet die 30 procent te bouwen? Want die 30 procent is er om het probleem dat we nu hebben op te lossen.

00:57:31

*Voorzitter:* Korte reactie graag.

00:57:32

*De heer Lo-A-Njoe:* Nee, ik heb net aangegeven we graag die 30 procent willen, maar ook die 40 procent. Ik heb net al uitgelegd waarom we denken dat het niet met een vereveningsfonds zal lukken en dus averechts zal werken. Gezien de huidige woningmarkt is dit het slechtste moment om een vereveningsfonds in te voeren.

00:57:57

*Voorzitter:* De ChristenUnie nog een interruptie? Nee, dan gaan we over naar de VVD.

00:57:59

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Ik zou mijn eerste termijn willen gebruiken om vooral vragen aan de wethouder te stellen over de ontwikkelingen in de markt en de stagneerde bouw. Hoe gaat het college ervoor zorgen dat er toch voldoende woningen bijkomen? Daarnaast heeft de gemeente Groningen veel grond in eigen bezit. Hoe kijkt het college op dit moment aan tegen het risico dat dat met zich meebrengt? Een andere heel belangrijke vraag: heeft de wethouder inmiddels al een andere regel gevonden om het samenwoonverbod op te heffen? Daarnaast sluit de VVD zich aan bij de vragen van Student en Stad op het gebied van de omzettingsvergunning.

00:58:33

*Voorzitter:* Een interruptie van de PvdA.

00:58:35

*De heer Tjepkema:* U blijft het een samenwoonverbod noemen. Volgens mij is er herhaaldelijk aangegeven dat er niet op gehandhaafd kan worden. Wat is precies het probleem voor de VVD?

00:58:35

*De heer Heiner:* Voorzitter, het grote probleem is dat mensen die zich aan de regels houden, niet samen mogen wonen. En voor de mensen die de regels overtreden, zich erover hebben ingelezen en weten dat het niet mag, doen het toch. Het maakt niets uit en dat is het probleem.

00:59:04

*Voorzitter:* Wilt u nog een vraag stellen?

00:59:05

*De heer Heiner:* Nee, ik dacht dat de PvdA nog wou doorvragen. Ik ga verder met mijn woordvoering. Volgens de VVD is het een heel goed idee om weer omzettingsvergunningen uit te gaan geven, zodat er meer wooneenheden bijkomen. Is het college van plan om nog meer woontorens zoals Libertas te bouwen? Dat werd al even aangehaald in de stukken, en op zich is erop die plek voldoende ruimte. Er staan tijdelijke wooncontainers. Is het college voornemens om bijvoorbeeld nog vier van dat soort woontorens ernaast te bouwen? Ik vroeg het al eerder aan de PvdA, maar hoe kijkt de wethouder aan tegen de negatieve bijeffecten van de opkoopbescherming? Een andere vraag: het terug splitsen van de oorspronkelijk samengevoegde woningen van minder dan 140 vierkante meter is niet mogelijk, dit terwijl het aantal wooneenheden kan verhogen. Is het college bereid dit te wijzigen voor woningen die oorspronkelijk bedoeld waren als twee wooneenheden, zodat het weer twee wooneenheden kunnen worden? Daarnaast vind ik het echt jammer dat erin de stukken staat dat er wederom afspraken gemaakt moeten worden over De Held III. Dat kost tijd, en we wachten hier al zolang op. Met alle respect, de tijd van praten is inmiddels over en we moeten echt iets gaan doen. De heer Tjepkema haalde het al aan in zijn maidenspeech.

01:00:03

*Voorzitter:* De heer Tjepkema wil hierop reageren.

01:00:30

*De heer Tjepkema:* Dat kan ik niet laten liggen. Ziet de VVD dat als die grond van de gemeente was geweest we er al lang uit waren geweest?

01:00:30

*De heer Heiner:* Voorzitter, ziet de PvdA dat als wij wat minder star zijn als gemeente we al lang woningen hadden gebouwd?

01:00:30

*De heer Tjepkema:* Ziet de VVD niet dat we hier een race to the bottom moeten beginnen?

01:00:54

*Voorzitter:* Heeft de ChristenUnie een nieuwe vraag?

01:00:57

*De heer Dwarshuis:* Voorzitter, de VVD zegt dat de tijd van praten voorbij is en dat er nu wat gedaan moet worden. Verstaat u onder doen het onteigenen van die eigenaren? Wat denkt u tegen die impasse te doen?

01:01:00

*De heer Heiner:* Ik denk dat iedereen een beetje water bij de wijn moet doen, ook de gemeente. Dat hoort nu eenmaal bij onderhandelen, zodat we uiteindelijk wel die woningen gaan bouwen. Daar gaat het om, zodat mensen die op dit moment geen woning kunnen vinden, daar kunnen bouwen. We hebben het hier al 15 à 20 jaar over. Dat kan toch niet, en zeker niet in een tijd waar de woningnood zo ontzettend hoog is. Ik vervolg mijn verhaal, want de woorden die de heer Tjepkema in zijn maidenspeech aanhaalde, waren: "Meneer Sjeven, in gelul kan je niet wonen."

01:01:13

*Voorzitter:* Als laatste de ChristenUnie.

01:01:51

*De heer Dwarshuis:* Dank u, voorzitter. De ChristenUnie is voor betaalbaar wonen voor alle groepen. Dan gaat het over allerlei huizen van sociale huur- en betaalbare koop- tot grote vrijstaande woningen. Voorzitter, ik heb rondgekeken en een rondje op Funda gedaan. Ik ben begonnen in de nieuwbouwsector en die dure woningen van boven de vijf ton had ik zo gevonden. Ik ging naar middenkoop, en dacht: wat is midden duur? Ik ben het met de heer Hekkema van de Partij voor de Dieren eens dat we het in de middendure huursector vaak hebben over prijzen van 900 à 1000 euro, terwijl dat voor een middeninkomen geen realistische betaalbare woonlasten zijn.

01:02:52

*Voorzitter:* Interruptie van D66.

01:02:53

*De heer Lo-A-Njoe:* Voorzitter, ik ben benieuwd op basis van welk inkomen de ChristenUnie dat dan baseert? Gaat dat over een kostwinnersmodel met één inkomen of gaat dat over het anderhalf model - mensen met twee inkomens dus - dat het meeste voorkomt in Nederland?

01:03:15

*De heer Dwarshuis:* Ik denk dat we het over beide moeten hebben, want je kunt het over een kostwinnersmodel hebben - wat ik niet zo vaak meer zie - maar er is ook een hele grote groep van eenverdieners of alleenstaanden die een woning zoeken en dus maar één inkomen hebben om op te leunen. De heer Van Jaarsveld had het er ook al over dat de huishoudens kleiner worden. Dus we hebben het vaker over kopers met één inkomen. Maar daar kwam ik op, want in 2021 heeft het college een rondje gedaan: wat vinden wij nu betaalbaar? De raad heeft toen gezegd dat ze 50.000 bruto per jaar de inkomensgrens vinden voor lage tot middenkoop. Daar kon je toen drie ton mee lenen, en nu 213.000 euro zei de calculator van ING tegen mij. Qua nieuwbouw zegt Funda dan nul in de gemeente Groningen, en qua bestaande bouw kan je hiervoor 50 vierkante meter krijgen, of 60 als je een beetje mazzel hebt. We hebben dus volgens mij een heel groot probleem in die middenkoopmarkt. Mijn vraag aan het college: hoe krijgen we dat op gang met die



oplopende rentes en bouwkosten? Anders voorzie ik ook die tweedeling waar D66 voor vreest.

01:04:45

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

01:04:47

*De heer Hekkema:* Dank, voorzitter. Een vraag aan de ChristenUnie: pleit de ChristenUnie ervoor om de middenhuurwoningen door corporaties te laten verwezenlijken? Voorzitter, ik hoorde de ChristenUnie het over een bepaalde inkomensgrens hebben. De inkomensgrens/brutobedrag dat u noemde is nog wat lager dan de grens voor middenhuurwoningen. Het kan dan toch heel interessant zijn dat we in deze stad meer gaan inzetten op het realiseren van betaalbare woningen door corporaties, waaronder dus een groot deel middenhuurwoningen.

01:04:47

*De heer Dwarshuis:* Corporaties zouden dat kunnen doen. De gemeente zou daarnaar moeten kijken. Maar ik denk ook dat ontwikkelaars daar een rol in kunnen spelen, en dat we als gemeente serieus moeten kijken welke instrumenten we kunnen inzetten om het voor ontwikkelaars aantrekkelijk te maken om dat soort woningen te bouwen. Dus ik denk dat de markt er een rol in kan spelen, maar dat in deze tijden de overheid misschien een handje kan helpen. Dan heb ik nog twee vragen voor de wethouder en die gaan over de bijlagen van het uitvoeringsprogramma wonen. Het viel me op dat we pas in Q4 gaan kijken naar wat betaalbaar is en wat gaan we bouwen? Volgens mij hebben wij die exercitie vorig jaar gedaan. Als die opnieuw moet, waarom wachten we daar dan zolang mee? Kunnen we wat meer tempo maken in ons woonzorgbeleid voor ouderen, want de vergrijzing in Nederland neemt toe, ook in Groningen. En ondanks dat die cijfers wat gedrukt worden door studenten, krijgen we hier meer ouderen. Bouwen voor die groep kan volgens mijn partij de doorstroming meer op gang helpen. Dank u wel.

01:06:25

*Voorzitter:* Dat waren alle vragen. Dan is nu het woord aan de wethouder.

01:07:02

*De heer Van Niejenhuis:* Dank, voorzitter. Ik zal de vragen die gesteld zijn stuk voor stuk langslopen. Ik probeer dat in een redelijk tempo te doen zodat we nog wat tijd houden voor de tweede termijn. Allereerst bedankt voor de complimenten die een aantal van de fracties hebben overgebracht. Ik zal deze zeker doorgeven aan de ambtenaren die de MJP's, en in het bijzonder de MJP Wonen, hebben geschreven. Mevrouw Sloot vond het jammer dat het wat sectoraal is. We hebben in dit MJP ons best gedaan om zoveel mogelijk thema's goed aan elkaar te verbinden. Persoonlijk vind ik dat dit beter gelukt is dan de voorgaande jaren, met wat minder herhalingen en wat meer verbanden. Ik zie u knikken, dus dank daarvoor. Maar wel moeten we af en toe thema's eruit lichten. In deze gaat het dan over de vijf hoofdmoten die u gelezen heeft. Eerst de PvdA: zet de wethouder/college alle zeilen bij om de woningbouwproductie van met name betaalbare woningen op gang te houden? U bent niet de enige die dat vraagt. Een aantal andere fracties maken zich daar ook zorgen over. Dat doe ik en wij ook. Ja, dat doen we. We zijn daarover in gesprek met, zoals dat heet, de markt, de ontwikkelaars en bouwers maar ook zeker met de corporaties om te kijken wat

daarvoor nodig is. In de basis gaan erin Groningen al een paar dingen goed. Wij hanteren hier de residuele grondwaardemethode. Dat betekent dat als je alle stichtingskosten die een woning met zich meebrengt aftrekt van de verkoopprijs, er een residu overblijft als de grondwaarde. Dat betekent dat onze grondopbrengst meebeweegt met de markt. Dat doen niet alle gemeenten in Nederland. Dus dat is al één van de dingen die we doen. In eerdere raadsessies hebben we het ook gehad over het weer herintroduceren van erfpacht en sociale koopconstructies. Dus daar zijn we echt hard mee bezig. U vraagt specifiek: zijn de corporaties voldoende in staat om flinke aantallen goedkope koop en middenhuur te realiseren? Betekent dat iets voor de grondprijs die de gemeente vraagt? Dat laatste denk ik dus niet, maar wij zijn zeker in gesprek met de corporaties om te kijken of ze grotere en hogere aantallen kunnen realiseren. En ik hoop dat we met name in de plannen voor Meerstad binnenkort wat concreter kunnen worden richting de raad over wat dat zou kunnen betekenen. Dat is denk ik één van de oplossingen voor het aan de gang houden van de woningbouwproductie, echt de corporaties in positie brengen om te zorgen dat zij bouwen, want ze hebben geen afzetprobleem en de vraag is groot. U zegt dat het verhogen van de belastingen niet eerlijk is richting de corporaties. Dat ben ik helemaal met u eens en zal ik zeker overdragen bij de minister en BZK. Morgen ben ik daar toevallig en dat zal ik zeker doen, want het is vaker een onderwerp van gesprek.

01:09:50

*Voorzitter:* Een reactie van de PvdA.

01:09:52

*De heer Tjepkema:* Een verhelderende vraag over die middenhuur door corporaties. De grondprijs van middenhuur ligt nu wat hoger dan die van sociale huur. Zou het de corporaties helpen als je die zou verlagen? Of is dat peanuts voor de corporaties?

01:10:13

*De heer Van Niejenhuis:* Ik denk dat alle beetjes helpen. Maar zoals gezegd, ik weet niet of dat de doorslaggevende factor voor de corporaties is om in het middensegment te gaan bouwen. Ze hebben dan meer verdien capaciteit. We gaan echt met elkaar bekijken wat er nodig is om in het middensegment te bouwen. De vraag van het CDA kreeg u zelf ook al tussendoor, meneer Tjepkema: kunnen we de verdunning van huishoudens tegengaan door sociale regelgeving aan te passen? Het is niet mijn expertise, maar daar is landelijk onder druk van de gemeente al wat beweging in gekomen. In tegenstelling tot de heer Tjepkema en ook u, kijk ik niet naar datingprogramma's. Ik begreep de grap niet maar wel de vraag. Het is zo dat de leeftijd van de kostendelingnorm al is verhoogd van 21 naar 27. Dus dat geeft al wat lucht. Maar ik denk dat het, zoals GroenLinks ook aangeeft, heel belangrijk is dat op landelijk niveau goed gekeken wordt naar: wat vragen mensen die op ijdstandsniveau leven? Kan dat niet allemaal een beetje soepeler? Want dat zou het zeker makkelijker maken. U vraagt of het werven van meer gronden bijdraagt aan het meer woningen kunnen bouwen? Ja, ik denk het wel. Dan kan je meer sturen en als gemeente zeggen: we accepteren een wat lagere opbrengst en we bouwen toch. Dat zal een marktpartij misschien wat minder snel doen en denken: ik houd het nog een paar jaar in de zak en dan incasseer ik meer winst als er weer hogere prijzen gevraagd worden. Het is overigens wel zo dat wij op dit moment als gemeente Groningen geen actief grondbeleid meer hebben. We zijn een aantal jaren geleden geswitcht van een echt actief grondbeleid naar een soort van

situationeel grondbeleid: als er zich een kans aandient, gaan we kijken of we die grond nodig hebben en kunnen kopen. Maar het is niet zo dat wij continu kijken of we nog ergens grond kunnen kopen. Dat is op dit moment niet de situatie. We hebben al veel grond. We hebben ook nog meer wensen als college en coalitie te realiseren.

01:12:18

*Voorzitter:* Nog een wedervraag van het CDA.

01:12:19

*De heer Van Jaarsveld:* Dank u wel. Dank voor uw antwoord op het vorige punt. Het is logisch, en dat heb ik aangegeven en zal u ook vinden, dat het hier veel over bouwen gaat. Maar we zien dat huishoudens kleiner worden, en ik denk dat we weten dat de sociale regelgeving daar een invloed op heeft. Los van dat u alle zeilen bijzet om te bouwen, kunt u misschien met andere gemeentes en coalities nog meer drukken bij het Rijk en zeggen: "Ga met een soort uitroeidend mechanisme door al die regels die mensen beletten om dat te blijven doen." Ik vroeg me af: is dat uw intentie om te doen of niet?

01:12:27

*De heer Van Niejenhuis:* Dank voorzitter. Voorzitter, dat gebeurt al, zeker door VNG en G40, naar allerlei kanalen. De verdunning van die huishoudens is echt enorm. Per persoon hebben we ongelooflijk meer ruimte dan pak 70 jaar geleden. En dat is niet alleen het gevolg van de sociale regelgeving, maar ook van de individualisering en de hoge eisen die we stellen aan onze leefomgeving en we ons blijkbaar ook kunnen veroorloven. Vijftig procent van de mensen in Nederland woont alleen en dat is in veel gevallen een keuze. Mensen willen dat gewoon graag. Dus het is niet zo dat de sociale regelgeving daar een hele dominante factor is. Maar ik ben het wel met u eens dat als mensen dat zouden willen, dat niet in de weg zou moeten zitten. Dan ga ik naar Student en Stad: staan er volgend jaar dan wel woningen op Zernike voor de piekopvang? We hebben met de aanbieder, SSH in dit geval, afspraken gemaakt en die is nu heel hard bezig om die units in te kopen en de garantie te krijgen dat ze echt gemonteerd gaan worden.

01:14:17

*Voorzitter:* Een interruptie van de VVD.

01:14:19

*De heer Heiner:* Dank voorzitter. Ik heb even gewacht omwille van het onderonsje tussen het CDA en de wethouder. Ik had een vraag over iets daarvoor. In het begin van het betoog van de wethouder sprak hij positief over de marktpartijen. Net gaf hij aan dat marktpartijen te lang op hun land blijven zitten. Ik vind het wel jammer, want volgens mij is het belangrijk om bij elkaar te komen en er samen uit te komen. Ik denk dat dat soort dingen daar niet aan meewerken. Mijn vraag aan de wethouder is: denkt u echt dat marktpartijen langer op hun grond blijven zitten omdat ze wachten het meer waard wordt? Of gaat u uit van het goede van de marktpartijen?

01:14:54

*De heer Van Niejenhuis:* Volgens mij, voorzitter, legt de VVD-fractie mij iets in de mond wat ik niet gezegd heb.

01:14:54

*De heer Heiner:* Daarom vraag ik het na.

01:14:54

*De heer Van Nijenhuis:* Dan bij deze. Ik ga verder met Student en Stad. We gaan ervoor. Op dit moment maakt SSH-afspraken met de leverancier en een toezegging dat het echt gemonteerd kan worden. Want dat is het tweede vraagstuk naast de levering. Ik heb zeer regelmatig overleg met SSH, de RUG en de Hanze om de voortgang te bewaken. Aan de kant van de gemeente doen we er alles aan om te zorgen dat de grond bouwrijp is en daar woningen neergezet kunnen worden. Dus ik ga ervanuit dat dat erin augustus volgend jaar staat. U vraagt of we wat meer kunnen toestaan qua omzetting? Ook de VVD vraagt dat. Dus dat we meer reguliere woningen omzetten naar studentenkamers. Ik denk dat dat geen goed idee. We doen ons stinkende best om nieuwbouw toe te voegen voor studenten. Zestig tot 70 procent van wat er de afgelopen tien jaar gebouwd is, is voor studenten gebouwd. Dat doen we omdat het niet goed is dat je woningen uit de voorraad trekt die bedoeld zijn voor mensen die een gezin willen starten of samen willen gaan wonen, en dat niet langer op een studentenkamer willen doen. Als we bestaande woningen gaan omzetten naar kamers, zijn er minder woningen beschikbaar voor andere mensen. Dus laten specifiek gaan bouwen voor studenten. En dat doen we echt in een moordend tempo. Ik hoop dat er volgend jaar weer een groot project voor 500 studentenkamers kan starten in de Reitdiepzone. We doen ons stinkende best en tegelijkertijd moeten we zorgen dat er woningen voor gezinnen beschikbaar blijven.

01:16:50

*Voorzitter:* Vraag van D66.

01:16:53

*De heer Lo-A-Njoe:* Ik vind het goed om te horen dat er ook via nieuwbouw meer woningen voor studenten worden toegevoegd. Maar de 7.000 studentenwoningen die de afgelopen jaren gebouwd zijn, daar is mijn beeld van dat daar nauwelijks tot geen kamerwoningen bij zitten, maar dat het vooral om studio's gaat, en een behoorlijk deel short stay. Klopt dat? Wat kunnen we van de nieuwbouwwoningen die nog gebouwd worden verwachten?

01:17:21

*De heer Van Nijenhuis:* Het klopt wat de heer Lo-A-Njoe zegt. Het is niet dat wij per se studentenkamers toevoegen, maar wel woningen voor studenten. We hebben in het MJP beschreven dat er nog 30.000 kamers in de stad zijn. Wij vinden dat een goed aantal. We vinden het niet goed dat dat afneemt, maar hebben niet de wens en de behoefte om dit te laten toenemen. De mix van studio's van 24 vierkante meter en kamers lijkt ons heel goed. En verder moeten we ervoor zorgen dat er huizen beschikbaar blijven voor huishoudens.

01:17:35

*Voorzitter:* Nog één vraag, maar ik wil zeggen dat we door moeten.

01:17:55

*De heer Lo-A-Njoe:* Heel kort. Maar als we nieuwe woningen die geen kamerwoningen zijn toevoegen, neemt percentueel het aantal studentenkamers af. Is de wethouder dat eens met mij?

01:17:58

*De heer Van Nijenhuis:* Ja, dat ben ik met u eens. De Partij voor de Dieren: komt er nog wat van de flexwoningen? Ja, daar doen we ons stinkende best voor, maar daarvoor hebben we

veel geld nodig van het Rijk. Dat is één van de redenen waarom ik morgen in Den Haag ben, om daar beweging in te krijgen. We hebben de afgelopen periode gewerkt met een aantal corporaties om ons model goed uit te werken en te zeggen dat wij ervoor gaan om die flexwoningen te realiseren, maar dat lukt niet zonder een flinke bijdrage, en dan heb ik het over miljoenen, van het Rijk. We zijn helaas niet in aanmerking gekomen voor de reguliere financiering. Dat is naar andere steden gegaan, maar wij hebben de locaties en we hebben de corporaties die het willen. We kunnen het ook snel realiseren, maar daarvoor heb ik echt geld van het Rijk nodig. En zodra daar duidelijkheid over is, gaan we wat mij betreft aan de slag. Flexwoningen betekent absoluut geen flexibele contracten. Daar wil ik niets mee te maken hebben. U zeg: "Mooi dat erin de dorpen wordt gebouwd. Wordt in de dorpen gepeild wat de behoefte is?" Jazeker, ik vind het overigens een goede suggestie om mijn oude club van Groninger Dorpen daarbij te betrekken. U vraagt nog naar een woningmarktonderzoek en dat is een woningbehoefteonderzoek. We kijken naar de woonwensen van mensen en wat breder dan de woningen. De ChristenUnie vroeg daar ook nog naar. We gaan dat nog een keer doen in breder verband met de regio Groningen-Assen, zodat we de woonwens van de mensen in de regio kennen en we dat goed kunnen faciliteren omdat we de woningbouwprogrammering op regionaal niveau doen. Partij voor het Noorden vraagt naar de nieuwe markt: de vertraging dreigt en hoe houden we dat aan de praat? Die rentefactor is enorm. Dat is echt een groot verschil. Het is denk ik wel zo dat de rente nog steeds historisch laag is. Dus als marktpartijen nu zeggen dat ze niet gaan bouwen omdat de rente zo hoog is, weet ik niet zeker of dat helemaal klopt. De bouwmaterialen is wel een enorme factor. Nog steeds is veel materiaal 100 procent duurder. Eén van de dingen waar het Rijk naar kijkt is weer een garantiefonds: kan je al eerder dan bij 70 procent verkoop zorgen dat er toch gebouwd gaat worden, bijvoorbeeld bij 40 of 50 procent? Dus daar wordt naar gekeken, maar dat kan ik niet als college instellen want dat vraagt iets van de risicoreservering aan onze kant. GroenLinks: stand van coöperatief wonen. Ik heb eerder hier gemeld dat er op De Suikerzijde en Meerstad plekken moeten komen voor coöperatief wonen. Bij Meerstad zijn daar nu twee verschillende locaties voor in beeld. Ik hoop dat we ze allebei - een kleine en een wat grotere - daarvoor in kunnen zetten. Die opdracht ligt bij De Suikerzijde, dus ik verwacht daar nog iets op terug. We hebben concrete locaties waarmee we aan de slag kunnen. Ondertussen zijn er al mensen in gesprek met Kuben over hun woonwensen. Over de woonwagengewoners hebben we u een aparte brief gestuurd. We zijn aan de slag om te kijken of we daar iets voor kunnen maken. Stadspartij voor Stad en Ommeland vraagt naar het vereveningsfonds. Ik herken de bezwaren die u allen hier noemt. De PvdA vraagt volgens mij om de uitwerking daarvan. Dat gaan we doen. We gaan kijken naar de ervaringen van andere gemeenten hiermee. Ik herken het wel: het mag geen boete zijn op het niet realiseren, maar het mag ook niet ten koste gaan van het middensegment. Dus daar moeten we heel goed naar kijken en ik hoop daar voor de zomer op terug te komen. De VVD stelt een flink aantal vragen, voorzitter. Over de productie aan de gang houden heb ik al iets gezegd. Risico van alle grondeigendom: ja, dat is er. Als wij onze grond langer in bezit houden en niet kunnen verkopen, dragen wij daar de lasten voor. Als je langjarig kijkt, zie je toch vaak dat dat wel rendeert. Je moet niet alleen maar kijken naar een periode waarin je misschien wat slechter kunt verkopen, maar de rust bewaren en wat langjariger kijken. Dat heeft al geleid tot bijstelling van een aantal grexen, zoals u weet. U vraagt: hoe gaan we om met die

huishoudensregel? Misschien refereert dat een beetje aan de vraag die de heer Van Jaarsveld stelde. Ik denk dat ik daarover de vorige keer heb gezegd dat we willen kijken of we die ervaringen met die hospice housing tijdens de studentenpieken, niet structureel kunnen maken. Dus dat we toch weer bepaalde uitzonderingen hierop gaan toestaan, omdat het zeker voor studenten iets is wat oplevert qua woonruimte. Dus die toezegging heb ik geloof ik eerder al gedaan. U vraagt naar meer omzettingsvergunningen. Daarop heb ik al gereageerd richting Student en Stad. Meer woontorens à la Libertas en er maar liefst vier achter knallen. Ja, dat denk ik niet. Het gaat ook over ruimtekwaliteit. Er zit veel in de planning qua woningbouwproductie, zoals ik eerder al schetste, op Zernike en de Reitdiepzone. Ik denk dat voordat we weer dit soort grote woontorens toevoegen en die op dit moment in voorbereiding zijn, we eerst met elkaar de hoger bouwen moeten bespreken. Wat zouden dan de plekken zijn? Onder welke voorwaarden willen we dit doen? De negatieve effecten van een opkoopbescherming. Ja, ik herken de situatie die u schetst. Aan de andere kant is het een situatie waarin sommige mensen in een relatief comfortabele positie zitten dat ze al een huis hebben en andere mensen de oncomfortabele positie dat ze nog geen huis hebben. Daar doet die opkoopbescherming wel degelijk iets aan. In ons overleg vorige week met de makelaars hebben we teruggekeken dat die maatregel effectief is. Dat betekent wel dat mensen die nu in een huis wonen, zoals u dat schetst, een wat lagere opbrengst zouden moeten incasseren. Dat vind ik vervelend voor hun, maar ik wil me heel erg inzetten om iedereen toegang te geven tot een eigendom van een huis. Het terugdraaien van splitsingen van woningen die eerder zijn toegevoegd, zou kunnen en moet je aan een aantal regels voldoen. En één van de belangrijkste is dat die woning minimaal 140 vierkante meter is, want anders kan dat niet zoals we dat ook hebben opgeschreven in ons beleid. De ChristenUnie tot slot, voorzitter, u vraagt ook naar de woningbouwproductie. Daarover heb ik al iets gezegd. Corporaties laat ik heel graag bouwen in het middensegment. Dat geeft voor hun iets meer verdiencapaciteit en hebben het keihard nodig. Dat onderzoek naar de woonwens is in regio Groningen-Assen verband. U vindt mij helemaal aan uw zijde als u zegt: "Graag meer tempo met bouwen voor ouderen." Dat gaan we de komende jaren oppakken en terugzien.

01:24:44

*Voorzitter:* Is er nog een vraag die wel gesteld is, maar geen antwoord op is gekomen? De VVD.

01:24:49

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Ik ken de regel over het terugplitsen van woningen zoals wethouder zei. Maar het gaat mij om die woningen die eerder twee woningen waren en samen geen 140 vierkante meter zijn. Die mogen nu niet teruggesplitst worden. Hoe kijkt de wethouder ernaar om daar een andere regel voor in te stellen?

01:25:06

*De heer Van Niejenhuis:* Voorzitter, daar ben ik niet positief over. Ik denk dat het heel erg belangrijk is dat we woningen houden van minimaal 140 vierkante meter om gezinnen een plek te bieden. En als we die weer gaan splitsen, ontstaat daar weer een probleem. Dus ik denk dat we moeten bijbouwen voor de groep die een kleinere oppervlakte prima vindt, maar dat we in de bestaande voorraad niet te veel woningen moeten onttrekken. Ik maak

nu zelf ook de overstap met twee kinderen uit een schipperswoning van 100 vierkante meter. Het is heel belangrijk dat je een volgende stap kan zetten.

01:25:52

*Voorzitter:* Student en Stad.

01:25:55

*Mevrouw De Groot:* Ik had nog geen reactie gekregen van de wethouder of de wethouder kan toezeggen dat het college haar best gaat doen om, zodra het kan, dat omgevingsplan versneld uit te rollen zodat we wat meer kunnen sturen op het omzetten van kamers naar studio's.

01:26:11

*De heer Van Niejenhuis:* Voorzitter, excuses. Ik had die vraag opgeschreven. Ik had u zelfs vandaag al toegezegd dat ik hier nog even goed naar ga kijken. We gaan ons stinkende best doen om de omzetting zo snel mogelijk te stoppen. Zoals we eerder met elkaar besproken hebben, is dit afhankelijk van de invoering van de Omgevingswet. We gaan er heel hard mee aan de slag en als we daarna kunnen versnellen, zullen we dat zeker doen want wij delen de wens dat het omzetten van kamers naar studio's op een gegeven moment klaar is.

01:26:42

*Voorzitter:* D66 nog onbeantwoorde vraag.

01:26:46

*De heer Lo-A-Njoe:* Voor zover ik heb gehoord, heb ik geen antwoord gekregen op mijn redentie dat het vereveningsfonds een katalysator kan worden voor vergaande tweedeling.

01:26:57

*De heer Van Niejenhuis:* Voorzitter, ik meen daar even op gereageerd te hebben. Het zou kunnen dat dat een ongewenst bijeffect is. Ik heb aangegeven dat de PvdA-fractie vraag om dat goed te onderzoeken en daarop terug te komen. We gaan dat doen en kijken naar wat er gebeurt in de andere steden: hoe doen zij dat? En als er ongewenste bijeffecten zijn, wil ik daar voor de zomer bij de raad op terugkomen.

01:27:21

*Voorzitter:* Er zijn meerdere partijen door hun spreektijd heen. Dus laten we beginnen met de partijen die nog een minuut over hebben voor de tweede termijn.

01:27:34

*De heer Lo-A-Njoe:* Voorzitter, ik vermoed dat de tijd op papier staat per fractie. Zou u dat kunnen delen met ons?

01:27:39

*Voorzitter:* Zeker. GroenLinks, drie minuten. D66 heeft nog een halve minuut. VVD nog een minuut. Student en Stad twee. ChristenUnie een halve. CDA anderhalve en Partij voor het Noorden nul. Wie wil beginnen? Het CDA.

01:28:10

*De heer Van Jaarsveld:* Dank u wel voorzitter. Dit woningbouwprogramma is ambitieus maar kwetsbaar, want de oplossingen zijn onzeker en van lange adem. Maar de problemen zijn er urgent en voor sommige mensen vernietigend. Voor al die Groningers op zoek naar een huis, ouderen die uitkijken naar passende woonruimte, voor starters en studenten op zoek naar

een kamer, een woning, is het onze plicht om te werken aan een gemeente waarin voldoende woonruimte voor iedereen bereikbaar is. Het is inmiddels mijn overtuiging dat de grondwettelijke taak van de overheid om in huisvesting te voorzien rechtvaardigt dat de woningmarkt niet alleen op papier, maar ook in de praktijk wordt omgedoopt tot volkshuisvesting en dat dat alleen kan....

01:28:51

*Voorzitter:* Moment, een interruptie van GroenLinks.

01:28:54

*Mevrouw Hillekens:* Dank, voorzitter. Ik vraag me af hoe de heer Van Jaarsveld dit meeneemt naar zijn landelijke fractie die een voorstel doet om huurcontracten te kunnen ontbinden om een kind, broer of zus in dat huis te zetten? Hoe rijmt dat met het begrip volkshuisvesting? Daarop wil ik graag een reflectie vragen.

01:29:20

*De heer Van Jaarsveld:* Dat gaat heel specifiek om mensen met een huis die inderdaad ervan af willen door het te verkopen omdat ze pensioen willen gaan en geld vrij willen maken, of omdat ze een tegenvaller hebben en het huis moeten verkopen. Ik kijk uit naar de behandeling in de Kamer, maar ik vind dat niet zo een groot probleem dat stuit tegen wat ik net heb gezegd.

01:29:43

*Voorzitter:* Nog een vervolgvraag van GroenLinks.

01:29:47

*Mevrouw Hillekens:* Begrijp ik het dan goed dat volkshuisvesting zo ver gaat totdat er een keer iemand met een tweede huis in gedrang komt en dat het dan ophoudt voor het CDA?

01:29:56

*De heer Van Jaarsveld:* Nee, de volkshuisvesting is een kerntaak van de overheid en daar moeten we hard aan werken. Maar we kunnen niet iedereen die verhuurt op een hoop gooien. Er zijn mensen met één huis en daar kijk ik heel anders naar dan naar pandjesbazen en mensen die massaal huizen verhuren op een andere wijze. U zou dat denk ik ook moeten doen. Maar voorzitter, ik wilde even door met een stukje ideologie als ik mag. Ik zou graag willen zeggen dat het tekort op de woningmarkt in mijn ogen rechtvaardigt dat we volkshuisvesting weer nieuw leven in moeten blazen en dat het alleen kan met publieke regie en een overheid die zich verregaand mengt op de woningmarkt, die actiever huisvest en niet langer het spel van vraag en aanbod en onderaanbod overlaat aan een falende markt, zodat onze mensen, Groningers, wijzelf kwetsbaar in een groot geheel in kracht worden gezet. Dat we dus als gemeente, ook als partijen rechts en links, lef moeten tonen, publieke regie moeten pakken en een woningmarkt die jarenlang vrij spel heeft gekregen en heeft gefaald, aan de kant moeten zetten. Dit omdat wonen geen markt, geen voorrecht maar een basisrecht is. Geen eindpunt, maar het begin van bestaanszekerheid is. En heel misschien kijken we daar op sommige punten anders naar, maar in grote lijnen vind ik dit een behoorlijk solidair verhaal. Dan, voorzitter, als ik nog mag als laatste.

01:31:21

*Voorzitter:* Een afronding graag.



01:31:21

*De heer Van Jaarsveld:* Afrondend, een gebrek aan passende woonruimte is geen papieren probleem. Het stagneert levens en is een katalysator voor armoede en zet kwetsbaren op slot achter een voordeur die onvoldoende geborgenheid geeft. We hebben een markt gemaakt van wat publiek zou moeten zijn, waardoor rijken rijker worden en minder rijke minder rijk blijven.

01:31:45

*Voorzitter:* Helder. Wie wil nu? De VVD.

01:31:50

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. De VVD is over een aantal dingen erg tevreden, maar maakt zich zorgen over bijvoorbeeld de bouw van de Held III, zoals al eerder aangegeven. De VVD is erg tevreden dat er gebouwd gaat worden op Zernike, maar wij maken ons ook wel enigszins zorgen en dat heeft te maken met de snelheid waarmee dit gaat. Voor de VVD is op de woningmarkt één ding heel belangrijk en dat is dat die sneeuwbal op gang wordt gebracht, zodat de starter uit zijn studentenwoning kan, gezinnen naar een grotere woning kunnen en dat ouderen een kleinere woning kunnen vinden. Daarnaast gaf de wethouder aan dat hij weinig ziet in het terugplaatsen van woningen omdat ze beschikbaar moeten blijven voor gezinnen. Terwijl het voor de VVD voorop staat dat iedereen een woonruimte zou moeten hebben. Daarom gaat de VVD hierover een motie indienen tijdens de raadsvergadering. Dank u wel.

01:32:48

*Voorzitter:* Wie wil als volgende? Ik zie nog een vraag van de PvdA.

01:32:53

*De heer Tjepkema:* Ik volg de redenering van de VVD niet helemaal. Hoe zorgt de beantwoording van de VVD ervoor dat niet iedereen een huis zou hebben?

01:32:56

*De heer Heiner:* Als je die grote woningen van 140 vierkante aanhoudt, kunnen daar minder mensen inwonen. Terwijl als je hem zou splitsen, kunnen er bijvoorbeeld meer mensen/twee gezinnen in wonen.

01:33:20

*De heer Tjepkema:* Dank. U had het tien seconden daarvoor over doorstroom. U neemt een woning weg van mensen die mogelijk daarin kunnen. Hoe kijkt u daar tegenaan? Dat is toch hartstikke hypocriet.

01:33:20

*Voorzitter:* VVD.

01:33:30

*De heer Heiner:* Zeker niet. Meerstad is een perfecte plek om grotere woningen te bouwen. De woningen die van oudsher twee woningen waren zijn vaak in de binnenstad. Het zijn ook vaak starters die daar wonen en maar met z'n tweeën zijn. De VVD is van mening dat je die woningen weer moet splitsen en grotere gezinswoningen bijvoorbeeld in Meerstad moet gaan realiseren.

01:33:56

*Voorzitter:* Volgens mij was u klaar voor de tweede termijn.

01:33:59

*De heer Heiner:* Mag ik er nog één ding aan toevoegen? Of op de Held III. Dat zou helemaal mooi zijn.

01:34:06

*Voorzitter:* Wie wil nu? ChristenUnie.

01:34:10

*De heer Dwarshuis:* Voorzitter, dank u wel. Zo komen we toch een beetje bij elkaar. Het CDA pleit voor regie op de woningmarkt en zekerheid voor iedereen. Dus ik denk dat het met zulke mensen in de partij van het CDA het wel goed gaat komen met het wetsvoorstel goed verhuurderschap dat mijn partij samen met de PvdA heeft gemaakt. De VVD wil graag bouwen voor ouderen, en dat is altijd prettig om te horen. Ik wil eraan toevoegen, en daar zijn ze vast niet op tegen, omdat dat ook betaalbaar te doen. Ik kan alleen maar afsluiten met het idee dat het college hier vol mee aan de slag moet. Ik kijk uit naar de strategische woningbouwprogrammering waarin we concreet maken welke type woningen we willen en voor welke groepen. Dank u wel.

01:35:05

*Voorzitter:* D66. Een reactie? Kort en krachtig.

01:35:10

*De heer Lo-A-Njoe:* Zeker, voorzitter. U noemt verschillende groepen, maar het valt me op dat u niet gezinnen noemt met een modaal inkomen. Is dat bewust of bent u het met mij eens dat de sleutel ligt bij de middeninkomens? Want als zij kunnen doorstromen, kan de rest dat ook.

01:35:24

*De heer Dwarshuis:* Dan heb ik dat niet duidelijk genoeg gemaakt, want dat zat vooral in mijn verhaal over betaalbare middenkoop. Ik zie wel dat in Nederland met de kleiner wordende huishoudens, ontwikkelaars vooral de neiging hebben om eengezinswoningen te bouwen. Ik vind het goed dat er voor die groep gebouwd wordt, zolang het maar betaalbaar is. Ik denk dat erin de mix van woningbouw genoeg ruimte is voor gezinnen.

01:36:01

*Voorzitter:* Wil de Partij voor het Noorden nog gebruik maken van zijn minuut? GroenLinks?

01:36:10

*Mevrouw Hillekens:* Graag. Ik ben blij dat ik het mag afsluiten en kan concluderen dat we hier een heel mooi plan hebben liggen waarin we die de kwetsbare en bijzondere groepen op onze woningmarkt, wat geen markt zou moeten zijn, toch wat meer bescherming bieden. Er wordt meer betaalbaar gebouwd. Het steunpunt huren is van start gegaan. Er wordt progressie gemaakt op coöperatief wonen. Er is aandacht voor bijzondere woonwensen van bijvoorbeeld ouderen. Dus ik kan alleen maar zeggen dat ik blij ben met de plannen en ik hoop dat we snel overgaan tot actie.

01:36:41

*Voorzitter:* GroenLinks gaat wel iets te snel. D66 wil nog.

01:36:45

*De heer Lo-A-Njoe:* De woningmarkt die geen markt zou moeten zijn. Dat roept wel wat vraagtekens op. De markt heeft kopers en verkopers, maar dat wilt u blijkbaar niet. Hoe ziet u dan wel?

01:36:56

*Mevrouw Hillekens:* Voorzitter, voor GroenLinks is wonen een grondrecht en is de taak van de overheid om dat te faciliteren.

01:37:02

*Voorzitter:* Korte vraag.

01:37:03

*De heer Lo-A-Njoe:* Dat is mooi, maar geen antwoord op mijn vraag. De vraag is: als u het niet wil hebben over verkopers en kopers, want dat is wat de markt is, heeft u dan een allergie op het woord of heeft u een alternatief model?

01:37:17

*Mevrouw Hillekens:* Voorzitter, ik wil heel graag een heel lang debat houden met mijn collega van D66 over wat een markt wel en niet behelst, maar een markt behelst in ieder geval winst maken ten koste van in dit geval de koper of de afnemer van bijvoorbeeld een huurhuis. En dat lijkt mij niet nodig in een woonstelsel.

01:37:38

*Voorzitter:* Wil GroenLinks verder nog iets toevoegen? Dan is er nog tijd voor Student en Stad en D66. Student en Stad.

01:37:43

*Mevrouw De Groot:* Daarmee kan GroenLinks niet afsluiten. Ik ook niet, want D66 gaat dat doen. Ik ga afsluiten met nog iets meer woorden hieraan te wijden. En dan specifiek nog even over de jonge mensen in onze stad. Het aantal jonge mensen dat een opleiding volgt in Groningen stijgt, maar het aantal mensen en studenten die in Groningen wonen, groeit niet mee. Dat is ook niet zo raar in een gemeente met een tekort aan 2600 wooneenheden en het afschaffen van de basisbeurs in 2015, waardoor jongeren minder financiële mogelijkheden hadden. Waar een negatieve relatie is, is er ook een positieve. En waar jongeren toen minder financiële mogelijkheden hadden met het afschaffen, hebben ze straks meer financiële mogelijkheden met het terugkeren van de basisbeurs. Gelukkig hebben we mooie plannen om deze jonge mensen te huisvesten en als je alles bij elkaar optelt, lijkt je aardig in de buurt te komen om het huidige gat te dichten. Alleen lezen we in deze stukken de bruto aantallen, en zijn er aan de andere kant ruim 800 wooneenheden en kamers verdwenen in de afgelopen tien jaar. Daarnaast hebben we het er al even over gehoord dat dit wooneenheden zijn waar men zelfstandig woont, en ik wil nogmaals - en dat is niet de eerste keer en zal ook niet de laatste keer zijn - de waarden benadrukken van het samen wonen. In de onderzoeken die we voor vandaag hebben bestudeerd, lezen we dat veel jongeren en studenten graag in studio's willen wonen, zelfstandig dus. Ik wil dit graag even nuanceren, want dit werd gevraagd aan twee verschillende groepen: aan scholieren die nog bij papa en mama wonen en aan studenten die van plan zijn om binnen een jaar te verhuizen binnen Groningen, oudejaars dus die richting het einde van hun studie waarschijnlijk wat rustiger willen gaan wonen. Deze groep valt dus niet echt op één hoop te

gooien, want wanneer je nog geen 18 bent, is het best wel heel lastig om te bedenken wat je vindt en snap ik best wel dat je weg wil bij papa en mama en een plekje voor jezelf wil. Maar wij zien om ons heen dat mensen er daarna weer op terugkomen. Zeker in de coronatijd werden jongeren overvallen door eenzaamheid. De waarde van het samen wonen werd pijnlijk duidelijk. Ik heb het geluk gehad om met 14 mensen te wonen, maar sommige mensen hadden dat geluk niet. In de coronatijd heb ik megaveel aan hen gehad. Afgelopen week tijdens de open dag...

01:40:10

*Voorzitter:* Een reactie van GroenLinks, en het verzoek om het allebei kort te houden.

01:40:10

*Mevrouw Hillekens:* Ik deel de gevoelens over het onzelfstandig wonen. Ik vroeg me af of Student en Stad dat niet terugziet in wat we bijvoorbeeld op Zernike gaan bouwen. Daar gaan we echt een grote slag maken. Is dat voor de fractie van Student en Stad voldoende of niet?

01:41:08

*Voorzitter:* Kort antwoord en daarna een vervolg.

01:41:14

*Mevrouw De Groot:* We zien dat zeker terug, maar ik wil die waarde nogmaals benadrukken. Vinden we het genoeg? Nee en daarom dit betoog. Afgelopen week waren er de opendagen bij de RUG. Wederom werd eraan studenten gevraagd: waar zou je willen wonen als je hier naartoe komt? Het grootste deel van de toekomstige studenten wil met huisgenoten op kamers. Dus het is allemaal niet zo makkelijk.

01:41:35

*Voorzitter:* Afronden graag.

01:41:35

*Mevrouw De Groot:* Dat ga ik doen. Ik wil het college en de andere partijen op het hart drukken om het belang van het studentenhuis niet te vergeten. Het gaat hierbij niet alleen maar om feesten en bier drinken tot diep in de nacht, maar ook over de thuisbasis van 10.000 jonge mensen die mentaal al best wat voor de kiezen hebben gekregen en die behoefte hebben aan stabiliteit en een echt thuis.

01:41:59

*Voorzitter:* Het punt is in zicht nu.

01:41:59

*Mevrouw De Groot:* Ik wilde net nog reageren op de wethouder, maar toen werd mijn handje niet gezien. Daarom is het van belang om weer omzettingsvergunningen uit te geven om zo het tekort weg te werken en om jonge mensen de mogelijkheid te bieden samen te wonen. De wethouder zegt dat hij zijn best doet met nieuwbouw en geen woningen wil onttrekken aan de woningvoorraad. Dat snap ik, maar anderzijds kunnen we meer mensen in zo'n huis kwijt. Wellicht kunnen we hier allerlei voorwaarden aan stellen. Misschien kunnen we een vast aantal aangeven... het komt eraan.

01:43:11

*Voorzitter:* Het moet er nu echt zijn.

01:43:11

*Mevrouw De Groot:* Zodat we het nettoverlies van 800 plekken dat we geleden hebben met het ombouwen van kamers naar studio's weer kunnen recht trekken.

01:43:11

*Voorzitter:* Punt. D66.

01:43:36

*De heer Lo-A-Njoe:* Ik heb maar 30 seconden, dus ik zal proberen me er binnen te houden, voorzitter. Ik begon met complimenten en daar wil ik ook mee eindigen als het gaat over het uitgebalanceerde plan wat er ligt. Ik heb wel een zorg richting de raad. Ik snap al de ideologische gedachten die men graag wil projecteren op wat we gaan doen met woningbouw in Groningen. Maar laten we er alsjeblieft voor zorgen dat we daadwerkelijk tot woningen komen voor al die groepen. En daarvoor is doorstroom noodzakelijk. Dus laten we daarop vooral sturen en tot die daadwerkelijke realisatie komen. En daarmee zet ik een punt. Dank u wel.

01:44:17

*Voorzitter:* Dan heeft de wethouder nog vier tot vijf minuten om te reageren, indien gewenst.

01:44:24

*De heer Van Niejenhuis:* Dank, voorzitter. Dat zal ik niet nodig hebben. Ik heb niet echt aanvullende vragen aan mijn adres vernomen. Wel even een reactie op de motie die de VVD aankondigt. U zegt: "Wij willen een woning voor iedereen." Dat is wat dit college probeert te doen. We proberen in de verschillende segmenten, prijzen, oppervlaktes en doelgroepen ervoor te zorgen dat er iets is voor iedereen. We kennen de verschillende doelgroepen en aantallen behoorlijk goed. En daarom wil ik de grote woningen die onze stad kent niet opnieuw splitsen. We voegen veel eenheden toe, ook in de stad, en dat zijn vaak kleinere woningen. Laten we de grotere woningen in het bestaande gebied behouden. Maar goed, ik zie uw motie met belangstelling tegemoet en laat ons samen kijken wat we kunnen doen om ervoor te zorgen dat ervoor iedereen een woning is.

01:44:54

*Voorzitter:* Een ieniemienie vraag.

01:45:31

*De heer Lo-A-Njoe:* Ik wil even checken of ik de enige ben die dit heeft gemist in de beantwoording van de vragen, maar ik vroeg naar een concreet jaartal waarin we kunnen verwachten dat die studenten op de campus kunnen wonen? Ik heb dit net als een aantal anderen niet gehoord, maar wellicht kan de wethouder dat alsnog doen.

01:45:51

*De heer Van Niejenhuis:* Dank, voorzitter. Dank voor de vraag. Die heb ik inderdaad niet beantwoord, realiseer ik me nu. Ik vind het best wel lastig om een concreet jaartal te noemen. Het is zo dat we daarover met een aantal partijen in gesprek zijn, waaronder de RUG en Hanze. We hebben niet het eigendom van die locaties. Het gaat ook deels over het herontwikkelen van onderwijsgebouwen. Dus daar moet vanuit de stuurgroep die toeziet op de campusontwikkeling een klap op gegeven worden. Aan de gemeente zal het niet liggen. We zitten er bovenop en willen heel graag dat campus een stukje ongedeelde stad wordt.

Dus ja, daar moeten we stappen in zetten, maar ik vind het moeilijk om daar een concreet jaartal aan te koppelen.

01:46:34

*Voorzitter:* Student en Stad, allerlaatste vraag en echt kort.

01:46:34

*Mevrouw De Groot:* Weet de wethouder of het mogelijk is om een beperkt aantal omzettingsvergunningen uit te geven? Of is dat een technische vraag?

01:46:53

*De heer Van Niejenhuis:* Dank, voorzitter. Dat is een technische vraag en wil ik best beantwoorden. Ja, dat is mogelijk maar dat willen we niet.

01:47:02

*Voorzitter:* We gaan afsluiten. Het gaat hierom een brief en er is dus geen besluitvorming in de raad nodig. Het onderwerp komt later dit jaar weer terug. Ik heb net een motie van de VVD genoteerd. Ik wil nog een toelichting op de motie van de PvdA.

01:47:21

*De heer Tjepkema:* Ik heb een motie voor het vereveningsfonds die ik graag voor de derde keer wil proberen in te dienen. Ik zat aan een motie te denken, maar als ik hem iets helder hier formuleer, kunnen we het misschien met een toezegging doen. Dus als ik die ruimte krijg, zou ik dat willen vragen. We hadden het net over de afschaffing van de verhuurdersheffing en allerlei andere belastingen die betaald moeten worden door corporaties, wat hun investeringsruimte dus niet ten goede komt. Kan ik de toezegging krijgen dat de wethouder dat in SNN, VNG en G40 verband oppakt?

01:47:54

*Voorzitter:* Wethouder.

01:47:54

*De heer Van Niejenhuis:* Dat kunt u. Zeker.

01:47:59

*Voorzitter:* Wil de SP nog zijn motie toelichten? Daarmee sluit ik deze sessie. U zit te kijken en volgens mij vergeet ik een stap.

01:48:19

*De heer Lo-A-Njoe:* Nee, u doet het hartstikke goed. Ik hoor dat de wethouder aangeeft: laten we even afwachten wat er komt uit het onderzoek naar de vereveningsfonds. Vervolgens hoor ik de PvdA zeggen dat ze een motie willen indienen voor dat vereveningsfonds, maar we gaan wachten tot...

01:48:32

*Voorzitter:* Nee, dat was niet de volgorde.

01:48:34

*De heer Lo-A-Njoe:* Dan heb ik het verkeerd begrepen.

01:48:38

*Voorzitter:* Wil de wethouder hier nog even kort op reageren?

01:48:43

*De heer Van Niejenhuis:* De heer Tjepkema zegt zojuist dat hij voor de derde keer gaat proberen die motie aangenomen te krijgen over dat vereveningsfonds. Ik heb eerder al gezegd dat wij dat gaan onderzoeken. Die motie moet komen. Maar goed, de ambtenaren kijken ook mee en die weten dat die motie eraan komt. Die hebben vorige keer gezien dat er best een breed enthousiasme in de raad is voor dat idee. De motie moet formeel nog even worden ingediend. We gaan dat onderzoeken, tenzij de raad bij meerderheid zegt dat dit een heel slecht idee is.

01:49:33

*Voorzitter:* Jongens, er wordt hier van alles gebruik gemaakt waardoor ik moeite heb om dit af te sluiten. We sluiten nu af. Ik dank u allen voor uw inbreng en wens u nog een fijne avond.