

Voorzitter: M. Gietema (D66)

Namens de raad: E. Hillekens (GL), R. Tjepkema (PvdA), J. Lo-A-Njoe (D66), B. Hekkema (PvdD), H. de Waard (SP), R. Heiner (VVD), D. Swets (S&S), L. Dwarshuis (CU), I. van Jaarsveld (CDA), L. van der Laan (PvhN)

Namens het college: R. van Niejenhuis (wethouder)

Namens de griffie: W. Meijer

## Gemeenterekening 2023: wonen

*Voorzitter:* Ik krijg ingefluisterd: tijd is tijd. Dus wij gaan... De sessies in het kader van de jaarrekeningen. Programma voor nu staat Wonen. Ik neem u even mee in de regels voor de avond. We hebben 65 minuten. Dat is echt het maximum wat we vanavond gaan gebruiken. U heeft allemaal drieënhalve minuut. Ook daarin ga ik niet aardig zijn. Het is gewoon: tijd is tijd. Ik heb geleerd van mijn voorgangers vandaag en ben er zelf... Ik ga gewoon hoe ik ben behandeld ook hier doorvoeren. En dat is goed, want dat is wat we onderling hebben afgesproken. Ik wil graag wat ruimte geven voor debat, dus je kunt natuurlijk interrupties doen. Het college heeft vijftien minuten in totaal. Daar zal ik uiteraard ook strak op zijn. Maar de wethouders zijn volgens mij ook helemaal getraind inmiddels.

*Voorzitter:* Ik kijk even rond of er politieke vragen zijn van eerste termijn. Ik zie één hand. Zijn er meer? Nee. Twee, drie. Dan ga ik allereerst naar de heer Tjepkema, PvdA.

*De heer Tjepkema:* Dank, voorzitter. We zien in de cijfers dat er 133 sociale huurwoningen zijn verkocht. Nou hebben we vorig jaar een motie ingediend om dat aan banden te leggen, zeker ook in de oude wijken. Vraag aan de wethouder of hij de onwenselijkheid van de verkoop ook ziet, als het gaat om echt het behoud van die sociale huur. Het zal u niet verbazen dat ik het schrikbarend noem, de cijfers als het gaat om het toevoegen van de sociale huurwoning. Het zijn er 25. Zijn redenen voor, kom ik ook nog wel even op terug in de tweede termijn, maar ik zou ook de wethouder toch willen vragen om daarop te reflecteren hoe dat hij dat ook ziet in vergelijking met andere jaren. Dank u.

*Voorzitter:* Dank voor uw vraag. Dan de heer Heiner, VVD.

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Ik vraag me af of de wethouder van mening is dat het college voldoende heeft gedaan om voldoende nieuw personeel aan te trekken om planvorming te versnellen.

*Voorzitter:* Dank. En tot slot de heer Hekkema, Partij voor de Dieren.

*De heer Hekkema:* Dank, voorzitter. We richten ons eigenlijk heel erg op de grote

woningbouwontwikkelingen. Meerstad, Stadshavens en de Suikerzijde. En ik wil het college eigenlijk vragen of we het afgelopen jaar, maar ook een beetje een vooruitblikje naar de toekomst, ons ook weer wat meer zullen gaan richten ook op binnenstedelijke verdichting, want daar is volgens mij... Zijn nog heel veel kansen en ook heel veel mogelijkheden.

*Voorzitter:* Dank. Volgens mij waren dit de vragen voor de eerste termijn. Ga ik naar de heer Niejenhuis voor beantwoording. De heer Niejenhuis.

*De heer Niejenhuis:* Dank u wel, voorzitter. De PvdA zegt: 133 sociale huurwoningen verkocht. Hoe kijkt het college daarnaar, ook in relatie tot de motie die vorig jaar is ingediend? Dat gaat om 133 woningen op tienduizenden die we in voorraad hebben. Dus dat is eigenlijk een heel erg laag percentage en ook binnen de afspraken die wij met corporaties hebben. Dus in de prestatieafspraken hebben wij met de zes corporaties gezamenlijk afgesproken dat het er niet meer dan 150 zouden moeten zijn. Daar zit men nu onder. Wat we wel willen, is nog wat meer grip krijgen met de corporaties op: wie verkopen dan wanneer wat op welke plek? Zodat we voorkomen dat we te veel verkopen op een bepaalde plek.

*De heer Niejenhuis:* Op sommige plekken is het ook wel wenselijk om iets te verkopen, want we willen juist die gemengde wijken, die ongedeelde stad. Dan kan dat juist ook wel wat bijdragen om een andere... Om ook in een ander segment te creëren, als het ware. Maar daar moet je gewoon met elkaar goed naar kijken. Dat gaan we de komende tijd nog wat strakker doen met de corporaties. U zegt ook: de netto toevoeging is echt heel laag. Dat klopt. 25 sociale huurwoningen toegevoegd afgelopen jaar, althans, als nettoresultaat. Het zijn er in werkelijkheid honderden. Maar we hebben er ook honderden moeten slopen. Dat vind ik jammer. Tegelijkertijd is het ook heel nodig geweest in de wijkvernieuwing. De komende jaren zult u wel andere cijfers gaan zien, dus gaan we gewoon richting die 230, 240 sociale huurwoningen toevoegen per jaar.

*Ee heer Niejenhuis:* De VVD vraagt of we voldoende hebben gedaan om personeel aan te trekken. Het is ons niet gelukt om u zover te krijgen om bij de gemeente te gaan werken, dus ik weet niet of dat dat voldoende is geweest. We hebben er wel onze stinkende best voor gedaan om dat voor elkaar te krijgen. Het is wel lastig om dat voor elkaar te krijgen, om goede projectleiders binnen te halen en tegelijkertijd proberen we ons daar ook fatsoenlijk in te gedragen in relatie tot collega-overheden. Daar werken we ook mee samen. Ik denk dat daar misschien wel ook een deel van de oplossing zou kunnen zitten. Partij voor de Dieren vraagt: kunnen we de komende jaren ook nog wat meer aandacht hebben voor inbreiden, voor verdere verstedelijking van de bestaande stad?

*De heer Niejenhuis:* Uiteraard, maar die hebben we ook. Dus als je kijkt naar wat we in Helpman doen, maar ook op allerlei verschillende andere plekken in de stad waar

bedrijven vertrekken of waar verdichting mogelijk is, daar doen we dat ook. Daar hebben we ook nog best wel wat plannen voor op stapel staan. Maar als je het hebt over de grote aantallen, echt de duizenden woningen, dan zitten die inderdaad in de grote nieuwe stadsuitleggen.

*Voorzitter:* Dank. Ik kijk rond of de vragen naar uw mening zijn beantwoord, dat u door kan. Ik zie geen... Dan sluit ik daarbij de eerste termijn af. Steekt u hand op voor woordvoering voor de tweede termijn? Ik zou als eerst het woord geven. Ik hoorde hier net nog wat vragen over de spreektijd. Het is thema Wonen en we hebben hier wat meer tijd voor de andere sessies, dus u heeft allemaal drieënhalve minuut. Dus dat gezegd hebbende. We gaan dan naar de eerste woordvoering voor de tweede termijn, en dat is aan de heer Van Jaarsveld, CDA.

*De heer Van Jaarsveld:* Dank, voorzitter. Vlak voor de laatste gemeenteraadsverkiezingen diende een partij in deze raad, ik weet even niet meer welke, jawel, de Partij van de Arbeid, een ronkend initiatiefvoorstel in voor de bouw van 100 extra sociale woningen per jaar. Huur en koop. Niet in totaal, nee, boven op de normale streefwaarde van 240. Maar nu, na het eerste volle jaar van deze coalitie, de meest linkse coalitie die we hier hebben gezien ooit, is de oogst boterzacht voor alle mensen op een wachtlijst die op slot zitten, bijvoorbeeld op zolder bij hun ouders, in het tuinhuis van hun ex of elders, die wachten op een nieuw begin, is de oogst flinterdun.

*Voorzitter:* Hier komt vanzelfsprekend een reactie op. Ik geef het woord aan de heer Tjepkema. De heer Tjepkema.

*De heer Tjepkema:* Voorzitter, ik deel de zorgen natuurlijk van heer Van Jaarsveld. En ik denk dat heel veel partijen die hier delen. En tegelijkertijd: wat moet je eraan doen, zou ik het CDA vragen. Want je hebt te maken met een markt die vrij die op slot zat. Laten we zeggen: een grote woningdip eigenlijk in 2023. Wat moet je daar dan aan doen als overheid, behalve al die versnellingsplannen maken die we al hebben gemaakt, die je over een aantal jaren terug gaat zien?

*Voorzitter:* De heer Van Jaarsveld.

*De heer Van Jaarsveld:* Ik denk dat de Partij van de Arbeid net haar eigen vraag ook heeft beantwoord. Wat je ook kan doen als partij is voordat je een ronkend initiatiefvoorstel indient twee maanden voor de verkiezingen, nadenken of het haalbaar is.

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

*De heer De Waard:* Voorzitter, dank. Ik weet niet of de heer Van Jaarsveld per se met mij hierover in debat wil, maar is het ook niet zo dat de komende jaren juist enorm veel meer sociale huur wordt gebouwd, juist veel meer boven op die streefwaarde die we nu heb hebben, omdat die grote projecten eindelijk een beetje op gang komen? En had u niet ook in 2023 ook wat vaker aan uw partijgenoot, de heer De Jonge, kunnen vragen om wat meer geld deze kant op te sturen, zodat we ook al eerder die sociale huur hadden kunnen bouwen?

*Voorzitter:* De heer Van Jaarsveld en na beantwoording kunt u door met de woordvoering.

*De heer Van Jaarsveld:* Op het eerste punt, over die ambities kom ik zo te spreken, ja, dat is inderdaad de hoop, dat moeten we natuurlijk nog zien. Want ook voor dit jaar was dat de hoop. En hebben we nu gezien wat dat heeft opgeleverd. Op het tweede punt, daar heeft u helemaal gelijk in. Ik had de heer De Jonge vaker moeten mailen dan ik heb gedaan. Dan, voorzitter, over de oogst...

*Voorzitter:* U krijgt nog één korte vervolgvraag van de heer Tjepkema en daarna kunt u echt door met uw woordvoering. De heer Tjepkema.

*De heer Tjepkema:* Ik kreeg geen antwoord op de markt, dus dat zou ik wel graag willen horen. Voorzitter, initiatiefvoorstel was niet 2500 extra betaalbare woningen in één jaar erdoorheen rammen, maar in de komende 25 jaar. En ik zie er 500 op de stapel per jaar liggen als je naar de technische antwoorden kijkt. Nog iets meer dan de wethouder misschien zei. Daar ben ik heel blij mee. Dus ziet de heer Van Jaarsveld dat dan niet?

*Voorzitter:* De heer Van Jaarsveld.

*De heer Van Jaarsveld:* Als je alles naar meerjarig trekt, omdat je dan langer de tijd hebt om te repareren, de honderden die je per jaar hebt beloofd, dan snap ik deze uitleg. Ik hoop heel erg dat dat lukt. En tegelijkertijd kom ik zo op al die uitdagingen die ons de komende jaren te wachten staan. Nogmaals, ambities voor de komende jaren staan er, maar die voor dit jaar stond er ook en die hebben we bij lange na niet gehaald. Want, voorzitter, de oogst, zoals ik zei, is flinterdun. Een netto toevoeging van 25 sociale huurwoningen. Dat is nog geen straat, dat lijkt niet eens op een flat. Voorzitter, het is nog niet het begin van een druppel op een gloeiende oververhitte woonplaat. En, voorzitter, als de wethouder zojuist in de eerste termijn antwoordt dat de komende jaren we richting die 250 opklimmen, dan is dat nou niet iets dat bij mij alle zorgen wegneemt.

*Voorzitter:* Uw rechterhand, aan uw linkerkant, denk ik, de heer Heiner, VVD.

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Het CDA heeft het over een gloeiende woonplaat, en dan de 25 sociale huurwoningen die zijn toegevoegd. Maar bent u het niet met mij eens dat op het moment dat we in het goedkope segment op dit moment, 62 procent van het woningvoorraad valt daaronder, dat dat misschien niet de druppels zijn die we moeten leggen, maar dat we die juist in het middensegment veel mee zouden moeten stimuleren?

*Voorzitter:* De heer Van Jaarsveld.

*De heer Van Jaarsveld:* Het CDA is het, zoals de VVD weet, eens dat we veel meer zouden moeten doen in het middenbrok, maar ik ben het er niet mee eens dat we te veel zouden willen doen in het sociale gedeelte. Sterker nog, wij vinden dat we dit jaar echt schrikbarend weinig hebben gedaan. Dan, voorzitter, net als in 2023 zijn ook nu en de komende jaren de ambities buitengewoon groot. Is de vraag of we het gaan halen, omdat de uitdagingen zich blijven opstapelen en opstapelen. En de obstakels zelf ook van hoge bouwkosten en een flinke druk op de beschikbare vaklieden tot de...

*Voorzitter:* Nog een halve minuut.

*De heer Van Jaarsveld:* Tot de tekorten en de overbelasting op het elektriciteitsnet. In deze jaarrekening wordt geschreven dat richting 2026 ook kleingebruikers en huishoudens in de problemen gaan komen, niet meer kunnen worden aangesloten allemaal op datzelfde net. En dus rijst de vraag of de uitsmeertactiek die de PvdA nu creëert om het goed te praten dat er maar 25 sociale huurwoningen zijn toegevoegd dit jaar, dat de ambities die voor dit jaar, 2023, excuses, vorig jaar, hoog waren, nu onverminderd hoog blijven, of we dat kunnen waarmaken.

*Voorzitter:* Daarmee bent u door uw tijd. Dank voor uw bijdrage. Kijk ik voor woordvoering naar de heer Heiner, VVD.

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Voorzitter, tijdens het voorjaarsdebat dienen wij de motie Bouwen, bouwen, bouwen in om het woningbouw doel met de 238 die in 2022 tekort gebouwd zijn, om die extra toe te voegen in 2024. Die heeft het uiteraard niet gehaald, maar toen in 2022 was het doel nog 1600 woningen. Dat hebben we inmiddels voor 2023 naar 1500 naar beneden bijgesteld en zelfs dat hebben we niet gehaald. In 2023 werden er namelijk 1471 woningen opgeleverd. En dat voorspelt niet heel veel goeds, zeker niet als je naar de toekomst kijkt. Het zijn nu al te weinig woningen. We hebben een lagere opbrengst wat de leges betreft. En dat kan nog wel

eens heel veel slechts voorspellen voor de toekomst, voor dit jaar en voor volgend jaar. Dus we halen onze doelen niet.

*De heer Heiner:* Daarom hebben wij ook een initiatiefvoorstel ingediend met 45 verschillende voorstellen om de woningmarkt op gang te brengen en we hopen dat na het zomerreces te gaan behandelen. De gemeente Groningen bezit heel wat gronden. Wat de VVD betreft, moeten we daar veel meer van gaan verkopen, zodat er gebouwd kan worden. We hebben een versnelling nodig, zodat mensen een huis hebben en wij niet langer de grote risico's... Want ook dit maakt deze jaarrekening weer duidelijk. We lopen echt hele grote risico's met het aantal grond dat we bezitten.

*Voorzitter:* Dit onderdeel uit uw woordvoering roept een aantal vragen op. Ik ga allereerst naar de heer Dwarshuis van de ChristenUnie.

*De heer Dwarshuis:* Meneer Heiner, voorzitter, de VVD komt nu toch echt wel met een stelling dat ik denk... Aan de ene kant zegt u: het college moet echt veel meer bouwen. U dient daar moties voor in en het moet eventjes opgeplust worden. En tegelijk moeten we alles aan de markt verkopen en geeft u alle regie uit handen. Hoe kunt u nou aan de ene kant dat opvoeren, druk op het college willen opvoeren, en aan de andere kant zegt u tegen het college, geef alles maar weg, dan hebt u er ook geen invloed meer op? Hoe wilt u dan nog politiek sturen?

*De heer Heiner:* Voorzitter, als je die gronden verkoopt, dan kun je daar gaan bouwen. Zo simpel is het. Dus volgens mij is het een hele logische oproep dat wij zeggen: verkoop die gronden aan bouwers die er gaan bouwen. Als gemeente bouwen we geen huizen. Dat doen bouwers. Die bouwen, huizen.

*Voorzitter:* U heeft een vraag nog van de heer, een korte vervolgvraag van de heer Dwarshuis en ik wil u vragen meteen tot de vraag te komen. De heer Dwarshuis.

*De heer Dwarshuis:* We laten nu toch ook bouwers op onze grond bouwen?

*De heer Van Jaarsveld:* Ik hoor geen vraag, voorzitter.

*Voorzitter:* Dan gaan we naar de heer Tjepkema, PvdA.

*De heer Tjepkema:* Zeer discutabel plan uiteraard van de heer Heiner, want waar waren die bouwers dan, meneer Heiner? Waar waren die bouwers in de jaren dat we ze nodig hadden, dat we erop konden rekenen, dat we erop konden steunen? Waar waren ze toen, de heer Heiner?

*Voorzitter:* De heer Heiner en na beantwoording kunt u door met woordvoering.

*De heer Heiner:* Voorzitter, we hebben veel te weinig ingezet op bijvoorbeeld de planvorming in Meerstad. Daar bouwen we maar 200 woningen, omdat we simpelweg de planvorming niet klaar hebben. En als je dat niet klaar, dat is het gedeelte dat je als gemeente moet regelen. En dan kun je het aan de bouwers overlaten om te bouwen en daar hebben we tekortgeschoten als gemeente. Dan ga ik verder met mijn verhaal. De wethouder die gaf net in de beantwoording aan dat het college veel gedaan heeft om mensen hier aan het werk te krijgen, bijvoorbeeld in die planvorming. Maar ik kijk regelmatig toch op de vacaturesite van de gemeente Groningen en heel vaak zie ik - bijna altijd - geen vacatures op het gebied van ruimtelijke ordening. Dan vraag ik de wethouder graag via de voorzitter hoe de wethouder dat rijmt.

*De heer Heiner:* Dan in de pot stimuleren en reguleren woningmarkt is nog 1,7 miljoen euro over. Dit geld hadden we ook kunnen inzetten. In totaal en we op wonen zelfs 5,8 miljoen euro over. Geld dat wij als VVD liever hadden geïnvesteerd om de woningmarkt uit de slop te trekken. Misschien hadden we dan onze woningbouwdoelen namelijk wel gehaald. We willen de...

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de heer Swets van Student & Stad.

*De heer Swets:* Dank, voorzitter. Ik hoor de heer Heiner het hebben over geld dat overblijft aan handhaving. Zoals de heer Heiner ongetwijfeld zal weten, is er vorige week in de Eerste Kamer een voorstel aangenomen om de betaalbare middenhuur te reguleren. Ziet de heer Heiner ook het verband tussen de late invoering, veel later dan we allemaal denk ik hadden gehoopt van die wetgeving, en dat daardoor ook geld op de plank is blijven liggen omdat die wetgeving simpelweg nog niet in was gegaan?

*Voorzitter:* De heer Heiner.

*De heer Heiner:* Voorzitter, wellicht is dat verband er. Maar bijvoorbeeld op het gebied van het reguleren van de woningmarkt is 1,7 miljoen euro over en dat hadden we echt anders kunnen besteden. Wat mij betreft, kunnen we dat gebruiken om bijvoorbeeld alle goede plannen uit ons initiatiefvoorstel te bekostigen.

*Voorzitter:* U heeft nog een halve minuut voor het resterende deel van uw woordvoering.

*De heer Heiner:* Dat is mooi, want ik wilde vragen of de wethouder kan reflecteren op

het geld dat over is gebleven en of de wethouder van mening is dat er voldoende is gedaan door de gemeente, of dat de wethouder misschien nog wel meer had willen doen en wat de wethouder dan meer had willen doen.

*Voorzitter:* Dank voor uw bijdrage aan het debat. Ik kijk rond voor wie als volgende. De heer Tjepkema, PvdA.

*De heer Tjepkema:* Dank, voorzitter. Ik wachtte even op mijn buurman met de toch wel leuke films die ik straks wel graag wil bekijken. Voorzitter, het is natuurlijk al gezegd, 2023 was een ontzettend lastig jaar voor de woningbouw. Sorry. Hogere bouwkosten, hogere energielasten, rentestijgingen, minder vraag. We zien de effecten van de dip op de woningmarkt in deze cijfers terug, voorzitter. 500 woningen minder gerealiseerd dan gepland, veel minder nieuwbouwwoningen en dat schrikbarende aantal van die netto 25 nieuwe sociale huurwoningen. We hebben het er net al even over gehad, en dat juist in de tijd dat je zoveel mogelijk betaalbaar wil gaan bouwen.

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de heer Heiner. De heer Heiner.

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Voorzitter, ik hoorde meneer Tjepkema zeggen dat er minder vraag naar woningen is, maar volgens mij is dat op dit moment in de oververhitte woningmarkt niet echt een van de grootste problemen.

*Voorzitter:* De heer Tjepkema.

*De heer Tjepkema:* Dat is hoe het werkt met rentestijgingen als in 2023... Dat je dan minder koopkracht hebt en dus... Of minder vertrouwen hebt om een woning te gaan kopen, dat zag je terug. En, voorzitter, laten we duidelijk zijn dat die cijfers die we terugzagen niet de cijfers zijn waar de Partij van de Arbeid voor gaat. We moeten meer woningen bijbouwen, omzetten waar het kan en reguleren ook voor het behoud en toevoegen van die woningen.

*Voorzitter:* U heeft een... U zag de hand al komen. De heer Swets, Student & Stad.

*De heer Swets:* Hier word ik natuurlijk heel erg enthousiast van, van meer omzetten. Doelt de heer Tjepkema daarbij op het weer uitgeven van omzettingsvergunning, zodat studenten makkelijker aan een kamerwoning kunnen komen?

*Voorzitter:* De heer Tjepkema.



*De heer Tjepkema:* Nee, zeker niet. En ik dacht Student & Stad ook niet meer naar de vorige woordvoering op in de Schildersbuurt een goede mix tussen studenten en andere bewoners terugbrengen, maar misschien vergis ik mij. Voorzitter, het zijn de marktfactoren die voor deze cijfers hebben gezorgd en inmiddels zien we gelukkig dat het veel beter gaat. Voorzitter, nog belangrijker, waar de markt het af liet weten, ziet de Partij van de Arbeid juist een gemeentebestuur dat hard heeft gewerkt aan de woningbouw en door investeert, anticyclisch zo nu en dan zelfs. In 2023 zijn er namelijk ongekende stappen gezet om ervoor te zorgen dat we nu echt een grote slag kunnen gaan slaan. Een paar voorbeelden daarvan. Zo maken we plannen voor het terugbrengen van de sociale huur in de wijkvernieuwing en juist ook in een betere mix met andere woningen.

*De heer Tjepkema:* Een akkoord op de Suikerzijde wat werd bereikt. Een akkoord op de Held, om daar flink te bouwen, zodat we ook niet hoeven te onteigenen. Het opstellen van een omgevingsplan waarmee Stadshavens nu straks los kan. Het vaststellen van een nieuw model voor Meerstad om versneld sociale huurwoningen en betaalbare koop toe gaan voegen. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de plannen voor Proxima en de ontwikkelprogramma's in de dorpen en het sturen met strategische woningbouwprogrammering.

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de heer Heiner.

*De heer Heiner:* Doet het niet. Nu wel. Dank, voorzitter. Dat lovende verhaal over, we hebben heel veel plannen gemaakt, dat heb ik bij de eerste jaarrekening dat ik hier zat gehoord, bij de tweede en nu bij de derde weer. En toch halen we onze doelen niet. Hoe rijmt u dat dan? Want we kunnen hele mooie plannen maken. Maar als we uiteindelijk de cijfers niet halen, dan halen we toch nog steeds gewoon een onvoldoende?

*Voorzitter:* De heer Tjepkema.

*De heer Tjepkema:* Niet als je het gelijk kan trekken in de jaren daarna en daar gaat het volgens mij uiteindelijk om. Zo snel mogelijk zoveel mogelijk woningen toevoegen.

*Voorzitter:* U heeft een korte vervolgvraag en daarna kunt u door met uw woordvoering zonder interrupties. De heer Heiner.

*De heer Heiner:* Voorzitter, die belofte hoor ik ieder jaar, maar de conclusie is dat we het woningbouwdoel van vorig jaar dit jaar met 100 naar beneden hebben bijgesteld

en we halen onze doelen alsnog niet. Dus hoelang gaan we dit nog aanhoren? Wanneer is dat omslagpunt?

*Voorzitter:* Uw vraag is helder. De heer Tjepkema.

*De heer Tjepkema:* Dat hebben we allemaal kunnen lezen, dat zal rond 2025, 2026 intreden, zoals in de stukken staat. Daar heb ik alle vertrouwen in. Heeft alles te maken met de marktomstandigheden. Gaan we voor, voorzitter. Kortom, met een betere markt in dezen en met grip behouden op de bouw ziet de Partij van de Arbeid een zonnige toekomstige tegemoet en verwachten we dat de cijfers de komende jaren flink in het groen belanden, en dat is nodig. Ziet de wethouder die kansen ook met ons? En juist ook, we hadden het er al even over, met die sociale huur inderdaad nog meer toe te gaan voegen? Ik zag de mooie cijfers in lijn met het initiatiefvoorstel Betaalbaar wonen, ook nog meer dan die 240 eigenlijk de komende jaren, als ik het zo zie. Dus hartstikke mooi.

*De heer Tjepkema:* Ten slotte, voorzitter, goede en betaalbare woningen realiseren doen we door te bouwen, maar ook door regels te stellen en daarop te handhaven met de pandbrigade waarvoor wij met andere partijen het initiatief ooit hebben genomen. En in de toekomst moet het nog beter. En de Partij van de Arbeid wil zorgen voor betere regels om Groningse huurders en kopers te beschermen en te ondersteunen, daar waar de benodigde handhavingscapaciteit voor beschikbaar te stellen. Dank.

*Voorzitter:* Dank voor uw bijdrage. Dan kijk ik naar de heer Swets, Student & Stad.

*De heer Swets:* Dank, voorzitter. Allereerst moet ik denk ik eventjes mijn woordvoering van de afgelopen twee jaar terugkijken. Volgens mij heb ik daarbij steeds gepleit voor het weer uitgeven van omzettingsvergunningen. Wel uiteraard waar dat kan en waar de leefbaarheid niet in het geding komt te staan. Allereerst eventjes een groot woord van dank aan alle ambtenaren die al mijn vragen hebben beantwoord. Er komt nog een doos Merci chocolaatjes jullie kant op. En om ook eventjes positief te beginnen over de jaarrekening, we zijn heel erg blij met de realisatie van Proxima op Zernike, waarbij 400 tijdelijke wooneenheden, eventueel nog uitgebreid naar 800, worden geplaatst. Die zijn als het goed is dit jaar helemaal afgerond. Dat beschermt namelijk internationale studenten die echt een hele slechte positie op onze woningmarkt hebben. Kan het gewoon echt heel erg helpen om die groep te beschermen.

*De heer Swets:* En tegelijkertijd maken we ons wel grote zorgen over de bouw van nieuwe woningen om de grote woningnood aan te pakken. Anders dan andere partijen, focussen wij ons niet zozeer op de cijfers over één jaar. Maar we zien wel dat die bouwleges die in 2023 achterbleven bij de verwachtingen. Dat is gewoon een

hele goede voorspeller voor het bouwtempo over twee of drie jaar. Er zit namelijk gewoon een paar jaar tussen het afgeven van zo'n bouwvergunning en de oplevering van nieuwe woningen. Over de hele breedte van de woningbouw, en met name over de voortgang van Zernike Campus, maken wij als grootste zorgen. En tot nu toe is de focus op het woondossier ook vanuit onze kant vaak een beetje tweeledig. We willen meer en sneller nieuwe woningen bouwen en we willen grip op de bestaande woningen die we hebben met handhaving en toezicht.

*De heer Swets:* En een derde spoor waar wij graag wat meer aandacht op willen vestigen, is de doorstroming op de woningmarkt. Nu de woningnood voorlopig onverminderd hoog blijft, leggen wij graag een extra accent op het efficiënter inzetten van onze woningen. Voor de goede orde, meer doorstroming op de woningmarkt, want aan het einde van elke verhuisketen staat uiteindelijk een starter. Volgens mij bevat het initiatiefvoorstel van de VVD al een aantal goede en ook een aantal minder goede ideeën om de doorstroming weer op gang te helpen.

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de heer Tjepkema, PvdA.

*De heer Tjepkema:* Hoe ziet Student & Stad het dan zelf voor zich? Want als je het over doorstroming hebt, dan associeer ik dat heel erg met uit jouw vertrouwde wijk en vertrouwde milieu ergens anders heen verhuizen. Dus hoe ziet Student & Stad dat voor zich?

*De heer Swets:* De heer Swets.

*De heer Tjepkema:* We denken dat sowieso mensen die wel een bepaalde behoefte hebben om te verhuizen, op bepaalde manieren nog meer gestimuleerd en geïnformeerd kunnen worden over hoe dan. We zien ook dat bijvoorbeeld scheefwonen een groot probleem is. Maar ook mensen die nu in een sociale huurwoning wonen, die daar bijvoorbeeld met kinderen wonen, die drie of vier slaapkamers hebben, kinderen zijn uit huis, dan heb je een alleenstaande in een sociale huurwoning waar ook een groot gezin in kan plaatsnemen. We zien graag dat daar wat meer aandacht voor komt. Daarom zullen wij bij het voorjaarsdebat ook met een voorstel komen om die doorstroming met name op de sociale huurmarkt te verbeteren. Dank, voorzitter.

*Voorzitter:* Dank voor uw bijdrage. Kijk ik rond voor woordvoering. Wie volgt? De heer Dwarshuis, ChristenUnie.

*De heer Dwarshuis:* Dank u, voorzitter. Hartelijk dank ook aan het college voor het opleveren van ook dit programma. Mijn fractie heeft ook best een aantal vragen gesteld die snel en uitgebreid zijn beantwoord. Daarvoor ook dank. Ik ben ook blij dat

dat kan en ik had ook gehoopt dat wat partijen voor mij dat misschien ook hadden gedaan, want we hebben nu best lang gedebatteerd over 25 netto toegevoegde sociale huurwoningen, waar ik ook van schrok. Maar als je dan gewoon de vraag stelt waar dat door komt, dan blijken daar hele goede redenen voor te zijn. En dan zien we ook gewoon dat dat dit jaar en volgend jaar sterk beter gaat. En, voorzitter, wij kijken niet alleen als fractie naar de cijfers, maar ook naar wat er in de stad gebeurt.

*Voorzitter:* Voordat u doorgaat met de beschrijving wat daar gebeurt, heeft u twee vragen. Allereerst van mevrouw Hillekens, GroenLinks.

*Mevrouw Hillekens:* Dank, voorzitter. Ik vroeg me af, want de heer Dwarshuis gaf aan dat er goede redenen voor zijn, dat kan ik in het geval van sloop nieuwbouw best wel goed voorstellen, maar vindt de heer Dwarshuis het ook wenselijk dat er sociale huurwoningen worden verkocht en die bijdrage ook leveren aan een lagere netto oplevering sociale huur?

*Voorzitter:* De heer Dwarshuis.

*Mevrouw Hillekens:* Dat vind ik wel... Ik heb daar niet per se naar gevraagd wat daar de reden van was, dus ik moet even oppassen wat ik daarvan zeg. Maar in algemene zin vind ik het verkopen van sociale huurwoningen wel erg jammer, want dat betekent inderdaad dat ze op de markt komen en dat die niet meer bereikbaar is vaak voor de mensen die daar woonden omdat die niet een hypotheek kunnen krijgen om dat huis daadwerkelijk ook te kopen.

*Voorzitter:* Er volgt nog een vraag van de heer Swets, als die nog relevant is.

*De heer Swets:* Of die relevant is, dat mag u natuurlijk beoordelen. De vraag was eventjes, er wordt nu een beeld geschetst alsof het allemaal externe factoren zijn. Er zijn inderdaad ook goede redenen dat die woningbouw achterblijft. Tegelijkertijd denk ik dat we er wel voor moeten maken om daar te positief te zijn, want die bouwleges die achterblijven geven ook echt geen rooskleuring beeld voor wat er dan over twee of drie jaar... Waar andere partijen nog wel over hebben van, dan komt het allemaal wel weer goed. Ik ben benieuwd of de ChristenUnie die zorgen ook dat dat het misschien niet allemaal goed komt de komende twee, drie jaar.

*Voorzitter:* De heer Dwarshuis.

*De heer Dwarshuis:* Dank u, voorzitter. Ik deel die zorg inderdaad, ik hoorde ik denk vorige week een hoogleraar uit deze sector nog op de radio zeggen dat als je tien jaar lang te weinig gebouwd hebt, dat je het ook niet in een paar jaar gaat oplossen.

En dat is denk ik ook zo. Dit vraagt echt een lange adem en het duurt ook echt een aantal jaren voor dat opgelost hebben. We zullen ook nog een aantal jaren echt in woningkrapte zitten. Maar ik zie wel als ik in de stad kijk en als ik zie hoe wij als raad betrokken zijn, bijvoorbeeld bij de ontwikkelingen Meerstad, ontwikkelingen Suikerzijde, dat daar waar de gemeente kan tempo zet op de planvorming op die gebieden waar wij gronden hebben, veel wil bouwen, sociaal wil bouwen, betaal wat wil bouwen, maar ook bijvoorbeeld in Meerstad zeker nog de helft ook gewoon dure woningen bouwt, waar ook behoefte aan is. En dat stemt mij in die zin wel positief.

*De heer Dwarshuis:* Er wordt hier bijvoorbeeld een beeld geschetst dat 1500 woningen, dat we die doelstelling lang niet halen, maar 1471 zit daar toch aardig in de buurt en ik ben gewoon blij met elke woning die gebouwd is. Voorzitter, ik ben ook blij dat we bouwen voor ouderen, want ik denk dat het bouwen van nultredenwoningen, gelijkvloerse woningen, dat dat kan helpen, als die ook betaalbaar zijn, om ouderen te verleiden om daar te gaan wonen en zo misschien ook wel een groter gezinshuis achter te laten. Maar dat is best ingewikkeld. Maar we zijn blij met dat de corporatie daar steeds meer voor openstaan en toch meer dan 250 van deze woningen hebben gebouwd.

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de heer Lo-A-Njoe, D66.

*De heer Lo-A-Njoe:* Dank je wel, voorzitter. We kunnen helemaal het idee van de ChristenUnie volgen als het gaat om voldoende woningen voor deze doelgroep. Maar ook een redelijk deel van deze doelgroep woont in een koopwoning die behoorlijk leegstaat omdat het nest leeg is. En men wil dan wel graag door naar een vergelijkbare woning, maar dan in de koopsector, maar die zijn er nauwelijks. Die woningen zijn zo onbetaalbaar. Wat zijn uw ideeën voor deze doelgroep als het gaat om het kunnen doorstromen naar een dergelijke koopwoning?

*Voorzitter:* De heer Dwarshuis en vanuit de beantwoording wil ik u vragen om tot een einde te komen. U heeft nog een halve minuut.

*De heer Dwarshuis:* Dank, voorzitter. Ik denk dat er ook winst zit in het voorlicht dat huren ook zeker latere leeftijd niet per se een probleem is. Ik denk dat we ook echt moeten kijken naar het bouwen van betaalbare appartementen, maar ook betaalbare kleinere woningen die bijvoorbeeld nog wel een tuin hebben. De Knarrenhof is de term die we hier niet... Maar in hofjes wonen.

*Voorzitter:* U heeft nog ruimte voor één zin. Dank voor uw bijdrage. Dan kijk ik rond wie volgt. De heer Lo-A-Njoe, D66.

*De heer Lo-A-Njoe:* Dank u wel, voorzitter. We willen dat iedereen vrij van zorgen

kan leven in onze gemeente en daarvoor is een dak boven je hoofd een basis voorwaarde. En het helpt als mensen daarbij een woning kunnen vinden die past bij hun levensfase en daarvoor is doorstroming - hij kwam net al even aan de orde - op de woningmarkt cruciaal. We staan dan ook vierkant achter de doelen uit de woonvisie, waarin voldoende betaalbare duurzame wonen toevoegen een doel is, net als een gemeente die ongedeeld is waarbij iedereen een plek kan vinden. Bouwen met aandacht voor kwaliteit. Leefkwaliteit komt daar ook in naar voren, dus dat delen we allemaal. Dat laatste, leefkwaliteit, betekent overigens naast voldoende groen, natuurinclusief en duurzame woningen ook voldoende uitdagende sport- en speelplekken en recreatieve ruimte. En we vragen ons wat dat betreft wel af of DMO daarbij voldoende is aangehaakt, want zeker in stadswijken ontbreekt het daar vaak wel aan.

*De heer Lo-A-Njoe:* En we hopen echt dat in een wijk als Stadshavens die behoorlijk compact wordt, dat die ruimte voor groen, maar ook voor bewegen er dan wel is. Misschien kan het college daar iets over delen met ons of dat beeld klopt.

*Voorzitter:* Ik zet een punt in uw woordvoering, omdat u een vraag krijgt van de heer Swets. De heer Swets.

*De heer Swets:* Dank, voorzitter. Ik ben heel blij dat D66 ook het belang van goede doorstroming op de woningmarkt erkent. Ik zou graag aan de D66-fractie willen vragen of zij ook van mening is dat juist op dat aspect ook wat meer gedaan kan worden wanneer het gaat om sociale huurmarkt, of we daar misschien als gemeente ook wat meer gas op kunnen zetten.

*Voorzitter:* De heer Lo-A-Njoe.

*De heer Lo-A-Njoe:* Op zich deel ik dat, want in alle segmenten en ook in de sociale huurmarkt zijn er meer woningen nodig. En daar hebben we ook afspraken over, over de verdeling in segmenten in de woonvisie. Dus, ja, dat delen wij volmondig. We zien dat het college en de ambtelijke organisatie keihard werken aan de realisatie van deze doelen. Dus daarvoor complimenten. Echter, het is al aan de orde geweest, dus ik kan het kort doen, de realisatie van de toevoeging van woningen loopt toch wel wat achter bij de doelen die, zoals de heer Heiner ook al aangaf, wat naar beneden zijn bijgesteld in aantal. Het is ook een moeilijke markt. We kunnen de uitleg in de rekening ook wel volgen. En we verwachten ook, we zien ook dat er grote plannen, grote realisatieplannen aankomen. Maar dat is toch iets wat wel een blijvende zorg is en volgens mij wordt die ook breed gedeeld.

*De heer Lo-A-Njoe:* Hetzelfde geldt voor de realisatie van studentenwoningen op het Zernike. Proxima is gereed in september, zo hebben we gehoord. Graag horen we nog wel of dat ook lukt. Kunnen de eerstejaars na de zomer hun kamer gaan

inrichten op de Zernike Campus? Maar we hebben eerder, in eerdere jaren, toch grotere aantallen gehoord als het gaat om realiseren van studentenwoningen op Zernike. Daar lezen we in de rekening nog niet zo veel van terug. Er wordt vast allerlei vooronderzoek gedaan, daar zou ik iets van willen terugzien of -horen. Maar vooral is het zo dat ook voor deze doelgroep studenten, zeker als het gaat om kamerbewoning, de woningnood ook heel groot is, dus ook graag daar zien we toevoegingen. Tot zover, voorzitter.

*Voorzitter:* Dank. En zo blijkt drieënhalve toch ook soms te lang te zijn voor een thema bij meerdere partijen. Ik kijk rond voor de fracties die nog geen woord hebben gevoerd. Partij voor het Noorden, de heer Van der Laan.

*De heer Van der Laan:* Dank, voorzitter, even kort. Per saldo zijn wij tevreden over dit college en de ambities. Het is al gezegd door de PvdA, eindelijk de Held drie is nu losgetrokken. En Meerstad. Stadshavens natuurlijk om niet te vergeten. Dus resultaten dat duurt gewoon nou een keer een paar jaar. Maar wij denken dat die dan ook meer dan waar worden gemaakt. Dit kost gewoon enorm veel tijd. We hebben dan ook alle vertrouwen dat dat uiteindelijk wel goed komt. Bovendien hebben wij destijds als enige oppositiepartij ook het initiatiefvoorstel mede ingediend van de PvdA om tot meer sociale huurwoningen te komen en goedkope woningen.

*Voorzitter:* Een interruptie van de heer Swets, Student & Stad.

*De heer Swets:* Dank, voorzitter. Wij hebben ook dat initiatiefvoorstel gesteund. Ik ben heel benieuwd hoe Partij voor het Noorden Student & Stad dan inschaalt als coalitiepartijen of oppositiepartij, of de heer Van der Laan dat eventjes kan verhelderen voor ons.

*Voorzitter:* De heer Van der Laan.

*De heer Van der Laan:* Dat ontging me even. Maar voor de duidelijkheid, we hebben het initiatiefvoorstel mede ingediend. Dus niet alleen gesteund, maar ook mede ingediend.

*Voorzitter:* U mag door met woordvoering, mits u klaar bent.

*De heer Van der Laan:* Voorzitter, ik heb meer dan voldoende gezegd.

*Voorzitter:* Dank voor uw bijdrage. Een vraag van de heer Heiner voor Partij voor het Noorden. De heer Heiner.

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Voorzitter, meneer Van der Laan die gaf aan dat hij vindt dat er meer sociale huurwoningen moeten komen. Maar wat is voor u een mooi... We hebben natuurlijk die 30/40/30 op goedkope woningen, middensegment en hoog segment. Wat is in dat goedkope segment wat u betreft een goed streefpercentage?

*Voorzitter:* De heer Van der Laan.

*De heer Van der Laan:* Wij hebben het altijd over 30 procent. Dat zal niet altijd gehaald worden, maar dat is wel de ambitie, voorzitter.

*Voorzitter:* Hele korte vervolgvraag voor de heer Heiner.

*De heer Heiner:* Voorzitter, op dit moment zit de totale woningvoorraad op 62 procent in dat lage segment, dus hebben we dan niet voldoende wat u betreft?

*Voorzitter:* De heer Van der Laan.

*De heer Van der Laan:* We hebben nooit voldoende sociale huurwoningen, altijd tekort. Want er geldt nu een wachttijd van bijna drie jaar. Dus dat kan nooit voldoende zijn.

*Voorzitter:* Een laatste vraag van de heer Tjepkema.

*De heer Tjepkema:* De heer Heiner die refereerde net al even aan, 62 procent, waarvan dan 30 procent van die wat kleinere hokjes van private verhuurders en 30 procent van corporaties ongeveer. Dus vindt Partij voor het Noorden ook dat we voornamelijk met de corporatie samen moeten werken als het gaat om sociale huur?

*Voorzitter:* De heer Van der Laan.

*De heer Van der Laan:* Zeker, we moeten met die corporaties goed samenwerken en ik denk ook dat de sociale huurwoningen die nu nog zijn verkocht, dat zijn vaak dat zijn vaak de laatste woningen in blokken die al voor 90 procent waren verkocht. Dat is vaak de praktijk. Dan kun je niet meer stoppen met die laatste 5 of 10 procent nog te verkopen. Maar ik denk, ik kan me niet voorstellen dat er nu nog nieuwe... Of dat dat er nu nog hele blokken opnieuw in de Verkoop gaan of worden uitgepand door de woningcorporaties. Dat zou ook ik heel ernstig vinden.



*Voorzitter:* Dank. Zo heeft u toch nog extra spreektijd gevuld. Ik kijk rond voor woordvoering. Mevrouw Hillekens.

*Mevrouw Hillekens:* Dank, voorzitter. Al veel gezegd. Ik denk dat we de zorg delen die hier al door meerdere mensen is opgegooid over de sociale huurwoningen, waar er net wel bij is gekomen. Ook wij hebben wel vertrouwen in de toekomst en we zien ook wel dat een deel van het lagere aantal dat we hadden gehad uit de sloop nieuwbouw komt, zeker voor de wijkvernieuwing daarvan kun je gelukkig stellen dat dat dus volgend jaar sowieso gecompenseerd gaat worden. We zien het nu al fysiek gebeuren in onze openbare ruimte. Maar zoals ik ook al even probeerde duidelijk te maken, wat GroenLinks betreft, is verkoop van sociale huurwoningen echt in een uitzondering mogelijk, maar willen we daar eigenlijk het liefst niet te veel op sturen. Daarom ook destijds de motie mede ingediend die toen voorlag.

*Mevrouw Hillekens:* Goed, wij zien ook, en ik weet dat het controversieel is, maar wij zijn echt wel heil in het meerjarenperspectief wat we hebben gekregen op allerlei terreinen. En we denken ook wel dat het goed moet komen, zeker omdat we op een aantal grote ontwikkelingslocaties kunnen gaan ontwikkelen waar we zelf meer aan het roer zitten. Ik wilde ook even wat goede dingen aanstippen en dan specifiek wat dingen die voor ons belangrijk zijn. En dat zijn de afspraken die zijn gemaakt om coöperatief wonen te gaan realiseren in Meerstad en ook dat in de tweede fase van Suikerzijde daar ruimte voor wordt gecreëerd. Coöperatief wonen is een goed alternatief voor het standaard kopen of huren, waarbij de huurprijs betaalbaar is en blijft en de bewoners zeggenschap hebben over hun eigen woningen.

*Mevrouw Hillekens:* Maar wat GroenLinks betreft, is wonen meer dan alleen maar bouwen, bouwen, bouwen. Want GroenLinks politiek... Ze komen samen in duurzaam bouwen. Voorzitter, we zijn heel blij met de stappen die we hebben kunnen maken op het circulair bouwen en de plannen die er zijn gemaakt afgelopen jaar en hoe dat zich gaat vertalen naar het aankomende jaar. Geen interruptie?

*Voorzitter:* Het is dat u nog geen andere interrupties heeft. Ik hou een vinklijstje bij van hoeveel mensen interrumperen, maar dat is aan eenieder om daar initiatief in te nemen. De heer Swets is erbij. De heer Swets.

*De heer Swets:* Hartelijk dank, voorzitter. Ik lees in het verkiezingsprogramma van GroenLinks dat zij zich heel erg druk maken over de doorstroming op de sociale huurmarkt. Ik vraag me af als ik bij de voorjaarsnota met een voorstel kom om die doorstroming te bevorderen, of GroenLinks daar uiteraard zijn steun aan gaat betuigen.

*Voorzitter:* Mevrouw Hillekens.

*Mevrouw Hillekens:* Voorzitter, dank. Toch een beetje spijt dat ik de heer Swets naar ons verkiezingsprogramma heb gewezen. Maar ik denk dat wij inderdaad heel veel heil zien in de doorstroom. Ik denk dat we moeten kijken naar de kosten en de baten en zeker de financiële kosten, en dat we daar ook bij de voorjaarsbrief verder over kunnen spreken. Want ik ben... Het is natuurlijk nog niet heel concreet een voorstel van de heer Swets, alleen maar wat proefballonnetjes, wat zijn goed recht is. Maar ik wil eigenlijk even doorgaan over het circulair bouwen. Het bouwen van huizen die klimaat bestendig zijn, bouwen met materiaal dat we al hebben en kunnen blijven hergebruiken. Daarom wil ik even benoemen dat ik heel blij ben met de citydeal circulair en conceptueel bouwen die afgelopen jaar is getekend.

*Mevrouw Hillekens:* En ook dat er in het gemeenteapparaat heel veel vooruitgang is geboekt, dat we niet een aantal mensen hebben die daarop zitten, maar dat we daarnaast ook breed in ons gemeenteapparaat de opleiding hebben aangeboden, dat daar gretig gebruik van wordt gemaakt. Dit zorgt dat we een beetje in een ander paradigma gaan komen wat betreft bouwen. We kijken er dan ook naar uit om de nieuwe woningen die eraan zitten te komen, dat die heel klimaatneutraal, circulair en fijn om te wonen zijn, met de aandacht voor de hele omgeving.

*Voorzitter:* Dank. En precies in de drie minuten die u gedacht had te hebben. Ik kijk naar de heer Hekkema voor woordvoering.

*De heer Hekkema:* Dank, voorzitter. GroenLinks heeft natuurlijk al een beetje het gras voor de voeten van de Partij voor de Dieren weggemaaid. Dus ik zal eigenlijk nog eigenlijk één belangrijk punt aanstippen. Want ik denk ook wel dat dat belangrijk is om dat te benoemen, dat Groningen eigenlijk sinds begin 2023 ook lid is van de Boumakring, dat Groningen niet alleen maar zelf aan het roer staat als het gaat om klimaatadaptief bouwen, om duurzaam te bouwen, maar dat we dat ook gewoon samen doen met in ieder geval nu vijftien bouwers en ontwikkelaars. Dat we ervoor zorgen dat we al die woningen die we gaan bouwen ook kwalitatief bouwen, dat we ervoor zorgen dat ze duurzaam zijn, natuurinclusief en dat dat ook architectonisch natuurlijk allemaal helemaal helemaal mooi wordt.

*De heer Hekkema:* Ik denk dat dat best een mooie manier is en dat dat ook wel de aandacht verdient om dat even hier te noemen dat we dat ook samen inderdaad in Groningen doen. Samen stad maken is wel misschien best uniek in Nederland en een traditie die we in ere moeten houden en misschien ook nog wel een beetje meer moeten aanjagen. Dank.

*Voorzitter:* Dank voor uw bijdrage. Dan kijk ik naar de laatste partij. De heer De Waard, SP.

*De heer De Waard:* Dank, voorzitter. Het is al een paar keer gezegd, maar er staan mooie plannen... Hebben we voor meer woningbouw, daar hebben we in 2023 ook weer goede stappen in gezet. En net als andere partijen hier in deze zaal kunnen wij ook niet wachten om daarmee verder te gaan. We hadden wel graag hier en daar wat meer sociale huur willen zien. Als SP geloven we namelijk niet in de scheefwoningmythe. Die bestaat immers pas sinds 2011. Een van de vervelende erfenissen van het VVD-bewind, een of andere rare arbitraire inkomensgrens voor sociale huur. Wij gunnen iedereen een betaalbare woning zonder bij een particulier te hoeven zitten. Dat gezegd hebbende, baalt mijn partij wel van die 25 netto toevoeging van de sociale huur. Wanneer we de helft van het aantal nieuw gebouwde woningen weer verkopen, dan is dat dweilen met de kraan open.

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de heer Van Jaarsveld, CDA.

*De heer Van Jaarsveld:* Dank, voorzitter. Ik was benieuwd. De heer De Waard herhaalt vaak dat hij vindt dat iedereen toegang moet hebben tot een sociale huurwoning. Ik begrijp ergens in zijn gedachtegang dat dat zo is. Vindt hij niet met mij dat het dan handig is, zolang we daar niet voldoende voor hebben, dat dan in ieder geval de mensen met de laagste inkomens daar alleen toegang toe hebben?

*Voorzitter:* De heer De Waard.

*De heer De Waard:* Ik begrijp die gedachte wel ergens, maar als dat betekent dat we mensen die nu prima in een betaalbare woning zitten daaruit moeten jagen, dan zegt de SP daar natuurlijk nee tegen. We vinden het heel apart dat de CDA-fractie dat wel wil.

*Voorzitter:* Dit leidt tot een korte vervolgvraag van CDA. De heer Van Jaarsveld.

*De heer Van Jaarsveld:* Dank, voorzitter. Ik ben benieuwd, omdat het in mijn hoofd niet lukt, hoe de heer de waard dat dan rijmt met zijn doorgaans aanhangen van het principe radicaal ongelijke investeren, dat die dan daar wel voor kiest en op dit punt dan denkt: nee, iedereen moet daarin kunnen en als je erin zit en je hebt wel geld, hoef je geen ruimte te maken voor iemand die iets anders niet kan betalen.

*Voorzitter:* De heer De Waard.

*De heer De Waard:* Voorzitter, dit is toch wel heel apart hardvochtige oproep hier van het CDA. Als je een euro te veel verdient, ga dan maar uit je sociale huurwoning. Dat slaat natuurlijk helemaal nergens op. Nee, ik blijf bij dat punt. Als iedereen gewoon een betaalbare woning wil en daar zit, die moet daar gewoon lekker kunnen blijven

zitten zonder bang te zijn dat heer Van Jaarsveld op zijn deur klopt en hem eruit jaagt.

*Voorzitter:* Een vraag van de heer Heiner.

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Ik snap het oprecht niet. Ik snap echt niet waarom de SP ervoor pleit dat rijke mensen in sociale huurwoningen wonen, voor andere mensen die die woning keihard nodig hebben, nog bij hun ouders op zolder wonen of überhaupt geen huis hebben. Ik snap dat echt niet en ik ben benieuwd of de SP zich misschien versproken heeft.

*Voorzitter:* De heer De Waard.

*De heer De Waard:* Voorzitter, nu zakt mijn broek toch wel af. Ongelooflijk. De VVD heeft de sociale huur in Nederland in de verkoop gedaan. Daardoor hebben we zoveel woningen verloren en als een soort raar lapmiddel hebben ze die arbitraire grens erin gezet om op deze manier - het gebeurt nu ook weer - mensen tegen elkaar uit te spelen. Dat is wat hier gebeurt. Als je gewoon een wat hoger inkomen hebt en je wil niet bij een particuliere verhuurder zitten of je wil niet het risico van een koopwoning aangaan, blijf dan lekker in de sociale huur zitten. Het recht heb je.

*Voorzitter:* U krijgt een korte vervolgvraag en ik wil u vragen... Ik wil u eraan herinneren dat we bij het jaarrekeningendebat zitten, dus ook toch even een beetje weer de verbinding te zoeken. De heer Heiner, korte vervolgvraag.

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter. Wat er nu gezegd wordt, vind ik echt onzin. De VVD is altijd groot voorvechter van sociale huurwoningen geweest, maar wel alleen voor de mensen die het echt keihard nodig hebben. Het waren ook de liberalen die ermee kwamen. Zo is een sociale huurwoning bedoeld en niet om met heel... Met een dikke portemonnee daar te zitten. Dat is volgens mij ook niet het doel van de van de SP. Dus ik ben echt benieuwd of u zich alsnog niet per ongelijk versproken heeft.

*Voorzitter:* Uw vraag is duidelijk. Ik geef het woord aan de heer De Waard en na beantwoording kunt u door met uw woordvoering. De heer De Waard.

*De heer De Waard:* Voorzitter, mijn punt is volgens mij al hartstikke helder en op deze zuurrechtse reactie hoef ik verder niet ingegaan, denk ik. Goed, wij balen dus van die 25 netto toevoeging van die sociale huur. We hebben de helft eigenlijk van wat we gebouwd hebben aan sociale huur ook weer verkocht. Dat is eigenlijk ontzettend jammer. We zijn blij dat het aantal verkochte woningen wel gewoon beperkt wordt en dat de wethouder aangeeft dat hij kijkt naar of we ook kunnen kijken waar die sociale huurwoningen precies verkocht worden. Voor mijn gevoel

staat het halve Oosterpark op dit moment te koop. Ik ga graag nog verder met de wethouder kijken en in gesprek hoe we de verkoop van die sociale huur nog verder kunnen beperken. En ergens na het reces komen we graag met wat plannen daarvoor om dat verder te beperken.

*De heer De Waard:* Goed. Dan nog even het aantal gesloopte woningen, gesloopte sociale huurwoningen...

*Voorzitter:* U hebt nog een halve minuut.

*De heer De Waard:* Want soms is dat natuurlijk noodzakelijk, maar er worden nu complete buurten gesloopt zonder dat we hiernaar omkijken. We mogen niet vergeten wat voor menselijk leed dit eigenlijk aanricht. Daarom ook een oproep dat we in gedachten moeten houden: laten we dit nooit weer gebeuren. Sociale huur moeten we trots op zijn en moeten we nooit weer zo laten verloederen.

*Voorzitter:* Dank voor uw bijdrage. Dan hebben alle fracties het woord gevoerd en gaan wij naar de wethouder. De wethouder heeft ongeveer tien minuten om te reflecteren op hetgeen wat die zojuist heeft gehoord. De wethouder.

*De heer Van Niejenhuis:* Dank u wel, voorzitter. Ik hoop iets meer te doen dan reflecteren want er zijn wel ook een aantal vragen gesteld. Ik begin gewoon even bij het CDA, die als eerste aftrapte. Het CDA die stelt eigenlijk vrij scherp van dat initiatiefvoorstel van onder andere PvdA voor die 2500 extra betaalbare woningen. Daar is helemaal niets van terechtgekomen. U noemde het zelfs een uitsmeertactiek. Misschien toch goed om even weer stil te staan bij hoe het eigenlijk werkt, de gebiedsontwikkeling. U weet dat ook wel, maar ik noem toch eventjes weer dat we een jaar of vijf tot soms wel zeven nodig hebben om de plannen goed voor te bereiden, zodat we ook echt kunnen gaan bouwen. En dat is eigenlijk nog buiten de inmiddels staande praktijk gerekend dat het zo is dat mensen bezwaar maken die al in de omgeving wonen en dat er dan doorgaans zomaar twee jaar bij komt, omdat het de rechterlijke macht ook vol is en we dan zomaar twee jaar moeten wachten tot er een uitspraak van de Raad van State ligt.

*De heer Van Niejenhuis:* Dus ruimtelijke ontwikkeling is gewoon echt een langzaam vak. Het is helaas niet zo dat als uw raad een initiatiefvoorstel aanneemt om 2500 betaalbare woningen te bouwen, dat u daar dan dit jaar al resultaat van zou zien. Dan hebben we een keer een plan voor 400 betaalbare wonen, meneer Van Jaarsveld, en dan vinden we een CDA-fractie op ons pad die zegt dat het een belachelijk plan is. Dus dat wil ik ook wel even in herinnering roepen, met de kleine klinkslag, want daar gaan we het natuurlijk gewoon nog met elkaar over hebben om dat plan nog beter te maken. Ik denk dat het ook wel goed is om te zeggen dat ik als wethouder de afgelopen twee jaar namens het college heb aangegeven dat we echt

vanaf 2026 echte de sokken erin krijgen. En dat komt omdat we nog steeds aan het bouwen zijn voor het tekort wat in de crisis ontstaan is rondom de jaren 2008, 2012.

*De heer Van Niejenhuis:* Heel veel plannen zijn toen stilgevallen, gronden zijn verkocht, soms zelfs weer terug verkocht aan boeren. Deze plannen weer opstarten kost ongelooflijk veel tijd en geld. Dat is niet zomaar gedaan. Het is dus ook niet zo dat we hier in Groningen een unieke situatie hebben. Als ik kijk even naar alle andere gemeenten in Nederland... Ik ben benieuwd of u voorbeelden heeft van gemeenten die ver boven de targets of op de targets bouwen. We lopen landelijk gewoon echt helemaal niet in lijn met de doelstelling van 100.000 woningen, ondanks onze grote inspanningen. Dat heeft te maken op heel veel plekken met stikstof. Gelukkig is dat hier minder het geval, maar de bouwkosten en de rentes spelen ons wel degelijk parten.

*Voorzitter:* U heeft twee korte vragen. Allereerst van de heer Van Jaarsveld.

*De heer Van Jaarsveld:* Dank voorzitter. Dank aan de wethouder voor zijn toelichting. Ik vraag mij dan af, als wij nou hebben opgeschreven 1500 en er wordt in werkelijkheid, wat was het, 1100, 1183 meen ik nieuwbouwwoningen gebouwd, wat zegt dat dan over ons voorspellend vermogen, ook als ik al deze punten hoor? En hoe weten wij dan dat al die doelstellingen voor komende jaren niet weer veel te hoog gegrepen zijn? Want hier wordt door de Partij van de Arbeid, andere coalitiepartijen met zoveel zelfvertrouwen over die komende cijfers gesproken: nu komt alles goed. Terwijl de wethouder net zegt: vanaf 2026. Dus wat zegt dat over de cijfers van 2024 en 2025?

*Voorzitter:* Uw vraag is helder. De heer Van Niejenhuis.

*De heer Niejenhuis:* Ik denk dat ik wel durf te zeggen dat we de doelstelling in dit jaar, 2024, ook niet gaan halen, dus dat we dit gesprek ook in de jaarrekening volgend jaar gaan voeren en misschien ook het jaar daarna nog wel. Dat geef ik ook al twee jaar aan. Dus het gaat over de locaties Suikerzijde Meerstad, Reitdiepzone, de Nieuwe Held, Stadshavens. Dat zijn de plannen, dat weet u, want dat hoort u bijna iedere maand van mij, waar we kei- en keihard aan werken om die grote locaties klaar te krijgen voor de woningbouwproductie. Omgevingsplan voor de Stadshavens, eerste van Nederland, heeft u goedgekeurd. Dat geeft ons ruimte om in een keer honderden woningen te bouwen. Dat is ook direct een reactie even richting Student & Stad, die geeft aan van: de leges lopen terug, dus het aantal vergunningaanvragen loopt terug.

*De heer Niejenhuis:* Dat klopt, maar dat betekent niet per se zo dat er dan ook veel minder zal worden gebouwd, want wij maken ons juist helemaal klaar om in die grote gebiedsontwikkelingen keihard te gaan versnellen. Dat is mijn verhaal al twee jaar

lang en dat zal het ook blijven. De komende jaren zal het gewoon nog lastiger zijn, omdat we minder kavels nog beschikbaar hebben dan we zouden willen.

*Voorzitter:* Een korte vraag ook van de heer Heiner op dit punt.

*De heer Heiner:* Voorzitter, we krijgen een hele uitleg van de wethouder. Maar in de doelstellingen houdt u toch rekening met... Houdt het college toch rekening met de omstandigheden? Dus dan kloppen de voorspellingen toch niet?

*Voorzitter:* De heer Van Nijenhuis.

*De heer Nijenhuis:* Wat wij doen, is ons maximaal inspannen om die doelstellingen toch te halen en overall druk op te houden om te zorgen dat plannen doorgaan. Maar goed, u weet ook dat sommige woningbouwprojecten honderden woningen in één keer omvatten. U heeft zojuist ook weer... Vandaag ook weer een bestemmingsplan voor een plan in de Reitdiepzone gekregen. Als er dan twee of drie plannen net over het jaar heen schuiven, dan ziet het beeld er heel anders uit, omdat het dan vaak al over honderden woningen gaat. Dus wij doen ons stinkende best om dit te realiseren. Ik weiger ook om de doelstelling te verlagen naar 1000 en te denken van: dan settelen we voor 1000. Nee, wij willen gewoon proberen die 2000 te halen aan plancapaciteit.

*De heer Nijenhuis:* Dan weten we dat als je daarop mikt, dat je misschien 1500 realiseert. Daar wil ik ieder jaar zo dicht mogelijk bij zitten, want we zijn het helemaal eens over hoe ongelooflijk belangrijk het is dat we dit gaan doen. Dus u zult mij niet een doelstelling zomaar zien verlagen, alleen maar harder zien werken om hem te halen. Dan kan het heel makkelijk een keertje tegenzitten met een zeldzaam beest, een zeldzame plant, een juridische procedure. En dan ziet het beeld er net wat anders uit dan wat we graag zouden willen. Zo groot is het verschil dit jaar niet geweest. Wij gaan ons stinkende best om te zorgen dat het komende jaren dat verschil ook niet te groot zal worden tussen wat we realiseren en wat onze doelstelling is.

*De heer Nijenhuis:* Voorzitter, ik heb eigenlijk al met deze inleiding heel veel vragen aangeraakt, dus ik zal er nu ook iets sneller doorheen gaan. Wel specifiek nog even richting CDA en VVD, die daarnaar vragen van: gaan we die ambitie dan de komende jaren wel realiseren? U noemt onder andere netcongestie. Daar heb ik nu heel veel contact over met de wethouders van de G4. Die hebben deze ervaring al. Wij doen daar nu helaas ervaring mee op. Het is echt een soort van virus geweest wat om zich heen gegrepen heeft. Wij weten nog niet precies wat het effect daarvan zal zijn en dat ligt ook niet of nauwelijks in onze invloedssfeer. Weerhoudt ons er niet van om keihard door te gaan met de grote gebiedsontwikkelingen om daar de grote aantallen woningen te gaan realiseren.

*De heer Niejenhuis:* Maar als er omgevingsfactoren zijn die buiten onze invloedssfeer liggen, die gaan zorgen dat die bouwproductie niet gehaald wordt, dan ga ik u daarover informeren en gaan we ook kijken wat we daar toch over... Wat we daar toch aan zouden kunnen doen misschien. Voorzitter, VVD zegt: verkoop maar die grond, dan wordt er wel gebouwd. Dat is natuurlijk een enorme platitude, want hoezo zou er dan wel gebouwd worden? Er wordt alleen maar gebouwd als daar een goed plan ligt. En wie bepaalt of daar een goed plan ligt? Dat is deze gemeente, dat bent u als raad. Dus grond verkopen betekent niet dat iemand daar zomaar een huisje op kan bouwen. Grond verkopen betekent net als wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft, dat daar een heel goed kader moet liggen, dat daar een planologische titel op moet liggen, dat er een hele batterij document deze raad moet passeren, voordat daar gebouwd kan worden.

*De heer Niejenhuis:* Dus dat gaat niks doen voor tempo en levert waarschijnlijk alleen maar slechtere plannen op, waar geen voorzieningen in zitten, waar geen rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie, et cetera, et cetera. Want dat zijn de dingen die deze gemeente wel in die plannen stopt, in die wij niet altijd terugzien op het eigen initiatief van de ontwikkelaars. Dus die kwaliteit moet erin blijven. U geeft ook aan van: ik zie eigenlijk te weinig vacatures voor projectleiders. Stadsontwikkeling is de afgelopen jaren echt enorm gegroeid. Het personeelstekort is weleens een factor bij het laten doorgaan van projecten. Ik moet wel zeggen dat wij heel goed zijn geworden in het prioriteren van de juiste dingen. De kansrijke, de omvangrijke projecten. Dus we zetten onze mensen ook slimmer in.

*De heer Niejenhuis:* Maar de andere factoren, zoals de rente en bouwkosten, dat zijn echt de grote factoren voor de vertragingen. Niet zozeer de personeelscapaciteit. Student & Stad zegt: wij gaan een voorstel maken voor het efficiënter inzetten van bestaande voorraad, bestaande woningen, want we vinden doorstroom belangrijk en komen met een voorstel daarvoor. Ben ik heel benieuwd naar. Ik wil daar ook wel in meedenken als u dat wenst. Ik heb zojuist al even gereageerd op wat u zei over die minder leges en minder vergunningaanvragen. D66 vraagt eigenlijk van: is die hele gemeentelijke organisatie nou wel in de volle breedte betrokken bij de gebiedsontwikkeling? Ja, want dat is hoe we dat tegenwoordig doen. We hebben geleerd van Meerstad hoe dat oorspronkelijk is ontwikkeld. We zien dat wijken wat anders nodig hebben dan alleen wonen.

*De heer Niejenhuis:* Dus wij willen niet meer woonwijken bouwen, we willen stadsdelen bouwen. Daar horen voorzieningen in, daar horen winkels in, sporten, groen. Dus daar hebben we ons de afgelopen tijd op georganiseerd en dat blijven we ook doen, om te zorgen dat alle gebieden, die ik zojuist ook even aangehaald heb, gewoon echt volwaardige stadsdelen worden met alles erop en eraan. U vraagt ook naar Proxima, het project van de 401 woningen voor studenten, met name internationals, die dan in de piekperiode verdubbelen naar 802. Volgens mij heb ik het opleveringsfeestje volgende week al, maar dat is echt... Dat is klaar. Dus de



openbare ruimte daaromheen wordt nu ingericht, dus dat is een pak van mijn hart en van ons aller hart dat dat ruimschoots voor de start van het nieuwe studentenjaar is gelukt.

*De heer Niejenhuis:* Er zijn nog een aantal woningen vrij, dus ik zou zeggen: attendeer ook mensen erop. Daar kunnen ze zich inschrijven, daar kun je een jaar wonen en daar hoor je van tevoren dat ook mogelijk is dat die kamer gedeeld moet worden gedurende de piekperiode. Ze zijn populair, maar er zijn nog een paar plekje vrij. U vraagt ook naar de volgende stap op Zernike. Lukt het nou om na dat Proxima-project ook die volgende woningen te gaan bouwen? Daar hebben de afgelopen tijd goede stappen ingezet met RUG en Hanzen. We hebben gezamenlijk een gebiedsmanager aangesteld en locaties aangewezen waar we aan de slag kunnen met de gebiedsontwikkeling voor woningen. Dus daar ben ik ontzettend blij mee. Het blijft wel zo dat RUG en Hanze ook een aantal onderwijsgebouwen zullen moeten gaan aanwijzen die worden herontwikkeld tot wonen. Dat zal de komende periode ook moeten gaan gebeuren.

*De heer Niejenhuis:* We merken wel dat zowel bij RUG als Hanze er ook extra prikkels ontstaan als je het hebt over oudere gebouwen die energetisch slecht zijn, afstoten en vernieuwen. Dus ik heb er wel vertrouwen in dat dat goed komt. En tegelijkertijd snap ik ook uw vraag naar een concrete planning hierop. Die hoop ik ook over niet al te lange tijd te kunnen gaan verstrekken. Partij voor het Noorden nog even, voorzitter, tot slot. U heeft er niet naar gevraagd, maar er ontstond een debatje tijdens uw woordvoering nog een keer over die 133 verkochte sociale huurwoningen en ook de SP refereerde daaraan in haar woordvoering. Ik heb er in de eerste termijn even op gereageerd. We hebben dus tienduizenden, ik geloof 30.000 sociale huurwoningen in deze gemeente Groningen. Daarvan zijn er dit jaar 133 verkocht, dus dat zijn er procentueel gezien echt heel weinig, ook heel veel minder dan de grote gemeenten in Nederland.

*De heer Niejenhuis:* En het past ook in onze doelstelling. Dat klinkt misschien een beetje gek, maar het kan echt wel helpen om op sommige plekken juist even een sociale huurwoning te verkopen, vanuit beheersoverwegingen zoals de heer Van der Laan die aanhaalt, maar ook omdat je op bepaalde plekken in de stad juist ook een wat gemengdere voorraad wilt. Je ziet ook dat we op diezelfde plekken ook weer kwaliteit toevoegen. Dus het college vindt die 133 verkochte sociale huurwoningen niet per se slecht. Maar zoals gezegd, wij willen echt met de corporaties in gesprek over aan wie of wanneer verkoop je die woningen, op welke plek, zodat dat niet te vaak op dezelfde plek tegelijkertijd gebeurt. Dat was het, voorzitter. Volgens mij heb ik daarmee alle vragen beantwoord.

*Voorzitter:* Dank. Ik kijk even rond. Er zijn al twee vragen tijdens uw termijn beantwoord. Dus ik ga ervan uit dat voldoende is, tenzij er nu een hand omhoog gaat. Dat is niet het geval. Dan kan ik u allemaal denk ik blij maken met het feit dat we het allemaal hebben gehaald, dit laatste rekeningdebat van de avond. De oogjes

worden steeds kleiner. Veel dank. Dan kijk ik nog even rond of er iemand voornemens is om een motie in te dienen, dan wel volgende week dan wel de week daarna met het voorjaarsdebat. De heer Swets, kunt u een korte toelichting geven?

*De heer Swets:* Ja. Dat aangekondigde stuk uit het GroenLinks-verkiesprogramma voor deze raad, die zou ik graag als een motie voorleggen bij de voorjaarsnota.

*Voorzitter:* Dank. Dan kijk ik nog even rond. In een keer ontstaat er nieuwe energie. Ik stel voor dat we daarmee ook deze vergadering beëindigen en wens ik u een fijne avond.