

Voorzitter: J. van Hoorn (GL)

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

Namens het college: R. van Niejenhuis (wethouder)

Namens de griffie: W. Bierman

Huisvestingsverordening

00:14:24

Voorzitter: Geachte aanwezigen, welkom bij deze meningsvormende sessie over het raadsvoorstel Huisvestingsverordening 2025. Er hebben zich geen insprekers gemeld, dus het woord is zo aan uw raad. Hans de Waard van de SP heeft vooraf aangegeven iets later aan te sluiten. Er is ons allemaal beloofd dat de heer Swets van Student en Stad nu toch echt voor de allerlaatste keer een bijdrage doet aan dit debat. Dus daar zullen we u aan houden. Verder wordt u uiteraard gemist. Voor deze meningsvormende sessie hebben wij 90 minuten beschikbaar, dat betekent maximaal 4 minuten spreektijd per fractie. Zoals u allen weet, is dit exclusief interrupties. Vervolgens blijven er nog zestien minuten over voor het college.

00:15:08

Voorzitter: We werken in twee termijnen, waarbij de eerste termijn bedoeld is voor uw politieke vragen die dus niet technisch van aard zijn. Mochten ze wel technisch van aard zijn, dan zal ik dat aangeven en dan is het ook het verzoek aan het college om deze niet te beantwoorden. Voordat we dus zo overgaan naar de tweede termijn waarin u uw meningen kenbaar kunt maken en onderling in debat kunt gaan, zou ik graag inventariseren wie van u een inbreng heeft voor de eerste termijn. De heer Heiner en de heer Lo-A-Njoe. De heer Heiner?

00:15:35

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. De VVD-fractie vraagt zich af wat het college doet aan de aanpak van scheefhuren in sociale huurwoningen.

00:15:44

Voorzitter: Dank u wel. D66, de heer Lo-A-Njoe?

00:15:46

de heer Lo-A-Njoe (D66): Dank u wel. Het college stelt in deze huisvestingsverordening voor om bij het verlenen van een vergunning mee te wegen of dit zou kunnen leiden tot onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Dat lijkt ons op zich heel goed, maar kan het college aangeven hoe ze dat meetbaar gaat maken zodat subjectiviteit en willekeur in de beoordeling daarvan worden voorkomen?

00:16:07

Voorzitter: Dank u wel voor uw inbreng in de eerste termijn. Zijn er verder geen politieke vragen aan het college? Hiermee heb ik hopelijk voldoende tijd gerekend voor het college om de vragen uit te schrijven. Wethouder Van Niejenhuis?

00:16:22

wethouder Van Niejenhuis: Dank u wel. In antwoord op de tweede vraag van D66,

volgens mij hebben we daar een leefbaarometer voor. Mag ik daar zo op terugkomen? Het vraagt volgens mij iets meer uitwerking. De VVD vraagt wat het college doet in de aanpak van scheefhuur en sociale huurwoningen. Dat sluit aan bij de vragen die u heeft gesteld over mensen die misschien een koopwoning hebben terwijl ze in een sociale huurwoning wonen. Wat we op dit moment doen met de corporaties is het inkomen toetsen. Wij weten niet zo goed hoeveel mensen in Groningen precies scheefwonen omdat we niet toetsen op vermogen. We vinden het ook niet verstandig om dat bijvoorbeeld periodiek te gaan doen. Als u vraagt wat het college op dit moment doet aan scheefhuren, dan is het antwoord daarop dat we daar niet zoveel aan doen. Anders dan dat er op het moment dat iemand toegang krijgt tot de sociale huurwoning wordt gekeken naar wat het inkomen op dat moment is. Ik vind het overigens wel jammer dat de heer De Waard er nu nog niet is.

00:17:26

Voorzitter: Dank u wel, wellicht kijkt hij al reizend mee. Wie heeft er voor de tweede termijn behoefte aan woordvoering? Dit wordt een heel snel debat. De Heer Swets mag meteen, als eerst voor het laatst. De heer Swets, Student en Stad.

00:17:43

de heer Swets (Student en Stad): Ik trap af, voorzitter. Met de Huisvestingsverordening die nu voor ons ligt is in principe niks mis, wat erin staat kan op onze steun rekenen. We staan voor de opkoopbescherming en we vinden dat een huis is om in te wonen en niet om als Airbnb te verhuren. Voorzitter, er worden echter ook een heleboel zaken niet genoemd in de Huisvestingsverordening.

00:18:01

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

00:18:03

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. De heer Swets gaf net aan voor alles te zijn wat in deze verordening staat, maar daar staat in dat je je huis dertig dagen per jaar mag verhuren als Airbnb. U zegt dat huizen niet zijn bedoeld om te verhuren als Airbnb. Hoe rijmt dat zich?

00:18:16

Voorzitter: De heer Swets?

00:18:18

de heer Swets (Student en Stad): Volgens mij leggen we dat met deze verordening verder aan banden. Het staat er nog steeds in, maar ik wil het graag hebben over de zaken die er niet in staan. Ik verveelde me de afgelopen tijd een beetje en heb daarom ook de huisvestingsverordeningen van Utrecht, Nijmegen, Leiden, Delft en Wageningen doorgespit. Het houdt je in ieder geval van de straat. Ik mis nog vier zaken in de Huisvestingsverordening van Groningen, namelijk lotingen voor corporatiewoningen, een straatquota, woongroepen en campuscontracten. Ik zal ze ook uitleggen.

00:18:47

Voorzitter: Voordat u het gaat uitleggen, heeft u een interruptie van GroenLinks. Mevrouw Hillekens?

00:18:52

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Voorzitter, misschien wordt het een heel saai debat, want dit is een hele saaie vraag. Is dit, gezien het hele proces dat we met zijn allen hebben gehad om inhoudelijk over wonen te praten totdat er een aangepaste Huisvestingsverordening lag, het logische moment voor de heer Swets om nog dingen toe te voegen of had hij dat misschien al eerder kunnen noemen toen we het in grote lijnen hebben gehad over waar we heen willen met onze huizen in onze gemeente?

00:19:17

Voorzitter: De heer Swets?

00:19:19

de heer Swets (Student en Stad): Dit is in ieder geval het moment dat we nog iets kunnen aanpassen aan het raadsbesluit dat voor ons ligt. Ten eerste een loting. Uit technisch navraag blijkt dat we in Groningen nu ongeveer 10% van de sociale huurwoningen via loting wordt toegewezen. Dat is goed, maar het staat nog nergens op papier. Dat betekent dus ook dat er geen democratische borging of transparantie is. In Utrecht staat in de verordening dat 10% via loting moet en in Nijmegen is het zelfs 15% tot 30%. Ik vraag me toch af waarom wij dat dan niet durven vast te leggen, want loting is namelijk één van de weinige manieren waarop jongeren en starters zonder lange inschrijfduur überhaupt een kans maken. Wat ons betreft hoort dat in de verordening.

00:19:55

Voorzitter: Ik probeerde mijn camera subtiel aan te zetten. U heeft een interruptie van de heer Tjepkema van de PvdA.

00:20:01

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. Er valt natuurlijk van alles te zeggen voor hetgeen dat de heer Swets zegt, maar ik vraag me toch iets af. Zijn huurdersraden, dus mensen die in een sociale huurwoning wonen en bij een corporatie in de huurdersraad zitten, geen vorm van democratische controle?

00:20:14

Voorzitter: De heer Swets?

00:20:17

de heer Swets (Student en Stad): Volgens mij is het heel fijn als je een huurwoning heb en is het vervelend als je een sociale huurwoning zoekt en die nog niet hebt. Wat ons betreft is loting daarvoor een goed instrument. Dan de straatquota. Ik heb het al vaker gezegd, maar in deze wooncrisis wordt er wat ons betreft...

00:20:31

Voorzitter: U heeft een vervolgvraag op dit punt van de heer De Waard van de SP die inmiddels ook aanwezig is.

00:20:35

de heer De Waard (SP): Dank u wel, voorzitter. Dit wil ik natuurlijk niet missen, dus ik heb mij snel hierheen gehaast. Ik moet zeggen dat er bij veel van die huurdersraden betrekkelijk weinig huurders bij betrokken zijn, dus die kritiek is er wel. Mensen staan heel lang ingeschreven en willen op die manier aan een woning komen. Dat is hoe

we die schaarste verdelen. Doen we die mensen juist niet tekort als we een groter deel van die woningen niet naar hen laten gaan?

00:21:03

Voorzitter: De heer Swets?

00:21:05

de heer Swets (Student en Stad): Nee, dat denk ik niet. Alsnog blijft het merendeel vergeven worden op basis van inschrijfduur. Als je 25 bent kan je nu eenmaal geen 30 jaar op de wachtlijst staan, dus wat ons betreft maken we dat iets eerlijker.

00:21:19

Voorzitter: U heeft een vervolgvraag De heer De Waard.

00:21:21

de heer De Waard (SP): De heer Swets had het net wel over percentages tussen de 10% en 30%. Ik vind 30% vrij veel. Aan welk percentage denkt hij?

00:21:31

Voorzitter: De heer Swets?

00:21:33

de heer Swets (Student en Stad): Ik zat zelf te denken aan een percentage van 15%, maar ik ben natuurlijk bereid om daarover te onderhandelen. In deze woningcrisis kijken we wat mij betreft te vaak naar mogelijke overlast en niet naar oplossingen voor de woningnood. In Leiden maken ze gebruik van een straatquota. Dat betekent dat je per straat een grens kunt stellen aan het aantal woningen dat mag worden omgezet in onzelfstandige woonruimte. In Groningen hadden we dat vroeger ook en dat werkt. Je kunt er namelijk gericht mee sturen op balans in de buurt, dus niet vijftig studentenhuizen in één straat, maar in elke straat één of twee. Zo geven we meer ruimte aan studenten om in Groningen te wonen, maar houden we de overlast ook beperkt.

00:22:05

de heer Swets (Student en Stad): Als derde aanvulling zouden we graag zien dat woongroepen een aparte positie krijgen in de Huisvestingsverordening. Woongroepen versterken de sociale samenhang en dragen bij aan efficiënte benutting van onze bestaande woningvoorraad.

00:22:16

Voorzitter: U heeft twee interrupties. Allereerst van de heer Tjepkema van de PvdA.

00:22:21

de heer Tjepkema (PvdA): De heer Swets had het over studentenhuizen en overlast. Ik vroeg me af wat de heer Swets precies bedoelt met studentenhuizen en overlast.

00:22:27

Voorzitter: De heer Swets?

00:22:28

de heer Swets (Student en Stad): Dat is het frame wat de PvdA heel graag probeert te plakken op studentenhuizen. Ik kop hem gelijk in door te zeggen dat we eventuele overlast daarmee kunnen beperken. Ik had nog een interruptie.

00:22:38

Voorzitter: Er is een korte vervolgvraag van de heer Tjepkema.

00:22:40

de heer Tjepkema (PvdA): Ik weet dat ik een tijdje weg ben geweest, maar volgens mij bent u toch geen PvdA-woordvoerder geworden in de tussentijd?

00:22:45

Voorzitter: De heer Swets?

00:22:46

de heer Swets (Student en Stad): Dat klopt.

00:22:48

Voorzitter: U heeft nog een tweede interruptie van de heer Moerkerk van de Stadspartij 100% voor Groningen.

00:22:52

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Dank u wel, voorzitter. U heeft het over een quotum voor studentenhuizen in bepaalde straten om daar iets toe te voegen. Hoe kijkt u er tegenaan om het aantal studentenhuizen in een aantal straten terug te brengen?

00:23:02

Voorzitter: De heer Swets?

00:23:03

de heer Swets (Student en Stad): Laten we eerst kijken naar uitbreiding en daarna eventueel naar herbalanceren. De woongroepen verlagen administratieve drempels waardoor mensen op een flexibele manier kunnen samenwonen en dat bevordert duurzaam samenleven. GroenLinks onderstreept in hun verkiezingsprogramma ook dat bijzondere woonvormen zoals woongroepen essentieel zijn voor een inclusieve en toekomstbestendige samenleving, dus ik verwacht volle steun hiervoor als wij een amendement hierop indienen.

00:23:29

de heer Swets (Student en Stad): Als laatste mis ik de campuscontracten. Die worden in Groningen wel gebruikt, maar niet benoemd in de Huisvestingsverordening. In Delft doen ze dat bijvoorbeeld wel. Als gemeente stellen wij het huurcontract niet op, maar we kunnen wel bepalen dat een woning alleen bestemd is voor studenten. De wethouder heeft vaak ook aangegeven dat oud-studenten die na hun studie nog in een studentenhuus blijven wonen ervoor zorgen dat de doorstroom ook deels blokkeert. Het campuscontract wat ons betreft een goede stok achter de deur om die doorstroom te verbeteren.

00:23:56

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Heiner van de VVD.

00:23:58

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. Ik heb het idee dat nu de zwarte piet wordt toegespeeld aan mensen die nog in een studentenkamer wonen, maar dat komt omdat ze geen keus hebben. Ze willen wel door, maar kunnen niet door. Is Student en Stad het met de VVD eens dat we vooral veel meer moeten bouwen?

00:24:13

Voorzitter: Tevens ter afronding, de heer Swets van Student en Stad.

00:24:16

de heer Swets (Student en Stad): Daar ben ik het zeker mee eens. Als de VVD het heeft over scheefwonen, kan je hetzelfde argument ophangen. Dat laat ik voor de rekening van de heer Heiner. Kort samengevat, de verordening die voor ons ligt is in de basis goed, maar kan wat ons betreft worden uitgebreid met loting, een straatquota, campuscontracten en woongroepen. Om dat vast te leggen in beleid zullen wij eventueel met een amendement komen.

00:24:38

Voorzitter: Dank u wel, dat scheelt mij weer inventariseren op het eind. Wie wil nu voor een woordvoering? Het is niet verplicht. Mevrouw Hillekens, GroenLinks?

00:24:48

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Dank u wel, voorzitter. Ik denk dat het een beetje ongemakkelijk is om hier te zitten nu wij allemaal goede dingen aan het vastleggen zijn in onze Huisvestingsverordening in combinatie met het nieuws dat de Wet betaalbare huur landelijk weer wordt aangepakt. Ik denk dat dat iets is waar we met zijn allen zorg voor mogen dragen en mogen aandragen bij onze eigen partij. Misschien moeten we namens de gemeente ook aankaarten in Den Haag dat het wat ons betreft heel onwenselijk is. Misschien dat de wethouder daar iets over kan zeggen.

00:25:14

Voorzitter: De heer Swets wil er sowieso iets over zeggen. Student en Stad?

00:25:17

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Vindt GroenLinks het niet een beetje laat om dat nu pas bij de landelijke fracties neer te leggen? Had het niet op een eerder moment gekund?

00:25:24

Voorzitter: Mevrouw Hillekens?

00:25:25

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Voorzitter, dit is iets wat wij consequent bij de landelijke fracties neerleggen. Daarom hadden we ook een Wet betaalbare huur. Dat het kabinet bepaalde keuzes maakt in de voorjaarsnota hoort er natuurlijk bij, maar daar mag je als gemeente en partijen ook op reageren. Zowel bij je eigen partij als namens de gemeente lijkt het ons een mooi idee om daarop te reageren. Voor de rest zijn we heel blij met de Huisvestingsverordening die voorligt. Het is een mooie uitwerking van de keuzes waar we het lang over hebben gehad in allerlei debatten. Ik snap ook dat de heer Swets in zijn laatste debat nog een aantal dingen wil noemen.

00:25:55

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Wat ons betreft zijn we wel bereid om mee te denken over de woongroepen, dat is een mooi instrument. Ik had het niet beter kunnen verwoorden dan hoe we het zelf in ons verkiezingsprogramma hadden verwoord en hoe het geciteerd is door de heer Swets. Dat is iets waar we wel naar willen kijken. Over de lotingen moeten we goed meedenken, maar voor de rest zijn we heel blij dat we de huizen weer maken voor mensen om in te wonen en dat we

zorgen dat we kunnen handhaven op de regels. Dat is heel mooi uitgewerkt in dit stuk.

00:26:23

Voorzitter: Toch leidt het tot een tweetal interrupties. Allereerst de heer Swets van Student en Stad.

00:26:28

de heer Swets (Student en Stad): Dank voor de mooie woorden van GroenLinks. Ik miste twee van de maatregelen die ik had voorgesteld, dus misschien dat GroenLinks daar ook nog even op wil reflecteren.

00:26:35

Voorzitter: Mevrouw Hillekens?

00:26:38

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Er zijn een aantal maatregelen heel snel voorbij gekomen en deze vragen nog wat uitwerking. We willen wel meekijken naar de quota en campuscontracten, maar dat is niet per se de initiële reactie die de andere twee maatregelen bij ons opriepen.

00:26:52

Voorzitter: Ik kijk naar de heer Heiner om te zien of zijn interruptie nog steeds relevant is. De VVD?

00:26:55

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. Er werd door GroenLinks al gerefereerd aan de bestuurlijke boete die bijvoorbeeld opgelegd kan worden bij de verhuur van een B&B. Bent u het met de VVD eens dat het goed zou zijn om eerst een waarschuwing op te leggen in plaats van gelijk een bestuurlijke boete omdat we te vaak zien dat mensen niet alle regels van de gemeente kunnen begrijpen? We hebben echt een oerwoud aan regels. Het is dan goed om mensen niet gelijk te criminaliseren, maar eerst een waarschuwing te geven.

00:27:25

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Voorzitter, volgens mij is dit helemaal in lijn met hoe we dat doen. We gaan altijd eerst een goed gesprek aan, dus ik weet niet waar de heer Heiner ineens vandaan komt met het idee dat wij een bestuurlijke boete zomaar uit de hoge hoed toveren. Daarnaast is het wel een goed middel om achter de hand te hebben, want op sommige dingen mag er wel wat law and order plaatsvinden, zeker op mensen die huizen uit de woningmarkt onttrekken voor het verdienen van geld.

00:27:51

Voorzitter: U heeft een vervolgvraag van de heer Heiner.

00:27:53

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, GroenLinks zegt dat we dat altijd met een goed gesprek doen. Misschien herinnert u het zich nog wel, volgens mij was het een jaar of twee geleden dat een vader zijn huis verhuurde aan zijn dochter en vervolgens een bestuurlijke boete kreeg. Er werd geen goed gesprek gevoerd, er werd gelijk een keiharde boete opgelegd. Dat is precies de angst die de VVD heeft, daarom de vraag

aan GroenLinks of we eerst een waarschuwing gaan geven voordat we een boete opleggen.

00:28:18

Voorzitter: Mevrouw Hillekens?

00:28:19

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Daarna is maatwerk toegepast in de situatie. Hier gaat het over mensen die hun huizen willen verhuren via Airbnb, daar communiceren we uitvoerig over. Dat hebben we gedaan toen de meldplicht in is gesteld en ik kan me voorstellen dat we dat nu weer gaan doen, dat lijkt me altijd goed. U kunt GroenLinks altijd vinden in het beter communiceren van maatregelen., maar het is ook de verantwoordelijkheid van jezelf als je je huis gaat verhuren via Airbnb om te kijken of dat mag in de gemeente. Het is geen geheim dat er bij veel gemeentes, waaronder de gemeente Groningen, regels voor zijn.

00:28:53

Voorzitter: De heer Heiner heeft een laatste korte vervolgvraag op dit punt.

00:28:56

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. Dit is toch een hele andere toon dan in de eerste beantwoording? Nu zegt GroenLinks dat we een boete gaan opleggen terwijl er eerst werd gezegd dat we een waarschuwing gaan geven. Wat is het nu?

00:29:06

Voorzitter: Mevrouw Hillekens?

00:29:07

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Voorzitter, volgens mij moeten we altijd per situatie kijken wat van toepassing is en is dat in de eerste instantie een goed gesprek. Een bestuurlijke boete is een maatregel om achter de hand te hebben, want er zijn veel mensen die misbruik maken van de woningvoorraad waar ook mensen kunnen wonen om er geld aan te verdienen en dat weet de heer Heiner net zo goed als ik. Daarom heb je die maatregel nodig.

00:29:27

Voorzitter: Was dat uw woordvoering? Er is een interruptie van de heer Lo-A-Njoe van D66.

00:29:32

de heer Lo-A-Njoe (D66): Dank u wel. Het is al een tijdje geleden dat we het erover hebben gehad, maar het maakt onderdeel uit van de Huisvestingsverordening die wordt voorgesteld. Dat is artikel één lid g, namelijk de definitie van een huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen. Dit betekent bijvoorbeeld voor meroudergezinnen zoals regenbooggezinnen dat ze niet voldoen aan die definitie. Nu is er een optie voor maatwerk en kunnen ze aankloppen en dan moeten ze hopen dat ze daar toestemming voor krijgen. Vindt u het vanuit de vrijheid om te mogen zijn wie je bent niet gek dat de gemeente het de meroudergezinnen moeilijk maakt op deze manier?

00:30:09

Voorzitter: Mevrouw Hillekens?

00:30:11

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Voorzitter, ik ben heel blij dat de heer Swets een waardig opvolger heeft gevonden in het drammen over deze definitie. We hebben het hier echt uitvoerig over gehad. Het gaat altijd op basis van meldingen en het is ook een stok achter de deur. Er gaat geen situatie in deze gemeente komen waarbij meeroudergezinnen niet met hun kinderen in een huis kunnen wonen.

00:30:29

Voorzitter: De heer Swets heeft een vervolg op dit punt, vermoed ik. Student en Stad?

00:30:33

de heer Swets (Student en Stad): Ik vroeg me af of D66 het dan misschien zitten ziet zitten om bijvoorbeeld met contracten te werken.

00:30:41

Voorzitter: De heer Lo-A-Njoe mag dat verwerken in zijn termijn, want dit was de termijn van mevrouw Hillekens. Dit zou u moeten weten als vertrekkend deelnemer. Wil de ChristenUnie het woord voeren? Dan gaan we dat doen. De heer Dwarshuis van de ChristenUnie?

00:30:56

de heer Dwarshuis (ChristenUnie): Dank u wel, voorzitter. Ik was ook in de veronderstelling dat ik naar een debat toe kwam waar we het kort gingen hebben over een Huisvestingsverordening waar we al hele lange debatten over hebben gevoerd, dus ik ga ook niet alles herhalen. We zijn blij dat een aantal dingen goed geregeld en geüpdatet worden. We rekken de WOZ-grens bijvoorbeeld op naar een redelijker niveau door de enorm stijgende woningprijzen. Zo kunnen we bijna 70% van de woningvoorraad beschermen tegen ongewenste verhuur en betaalbare woningen voor starters en middeninkomens beschikbaar houden. Dat is wel een punt waarop we doen wat we kunnen. Deze idiote stijgende woningprijzen maken koopwoningen voor heel veel mensen onbereikbaar.

00:31:57

Voorzitter: U heeft een interruptie van de VVD. De heer Heiner?

00:32:00

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. Ik vraag me af of ChristenUnie in de veronderstelling is dat je, als je een huis van 4,5 ton koopt en die gaat verhuren, überhaupt nog geld aan kan verdienen?

00:32:10

Voorzitter: De ChristenUnie?

00:32:12

de heer Dwarshuis (ChristenUnie): Dank u wel, voorzitter. Of we in de veronderstelling leven dat dat nog steeds kan? We zien dat veel institutionele beleggers dat nog steeds kunnen. We zien ook dat particuliere verhuurders die woningen een aantal jaren geleden inderdaad kochten met een heel goed verdienmodel en die woningen nu weer te koop zetten omdat het moeilijker is gemaakt. Dat zegt mij vooral dat er in de tussentijd goud geld mee te verdienen viel en dat nu een stuk moeilijker is geworden, onder andere door landelijke regelgeving.

Het zit vooral in de belastingwetgeving en niet zozeer in hoe wij huren begrenzen als gemeente.

00:32:50

Voorzitter: Er is een vervolgvraag van de heer Heiner.

00:32:52

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, het gaat om de aankoop van een nieuwe woning. Heeft de tijd ons niet ingehaald waardoor deze regel nu overbodig is?

00:33:00

Voorzitter: De heer Dwarshuis?

00:33:02

de heer Dwarshuis (ChristenUnie): Dank u wel, voorzitter. Nee, dat denk ik niet. Ik vind sowieso dat je met elkaar kunt debatteren over of het wenselijk is dat ouders woningen voor hun kinderen kopen omdat ze zo een enorme voorsprong voor hun eigen kinderen op de woningmarkt creëren, wat volgens mij ook ongelijkheid creëert. Ik ben het niet met u eens. Ik denk dat de regels die hier staan goed zijn. Ik wil kort ingaan op wat de heer Swets zei, want hij voegt nieuwe dingen aan het debat toe. Ik ben wel benieuwd hoe het college kijkt naar de opmerkingen van Student en Stad en of het goed is om het toe te voegen. Het kan wat ons betreft mogelijk een stukje duidelijkheid geven.

00:33:46

de heer Dwarshuis (ChristenUnie): Uit deze Huisvestingsverordening blijkt dat we nog steeds omzettingsvergunningen kunnen geven terwijl onze gemeentelijke website zegt dat we daar heel terughoudend mee omgaan. Mijn vraag aan het college is of het, wat betreft het college, ook mogelijk is een omzettingsvergunning uit te geven als er eentje wordt ingeleverd en dat we daarbij ook gebiedsgericht kijken naar waar zouden we die weer zouden kunnen uitgeven?

00:34:12

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Swets van Student en Stad.

00:34:14

de heer Swets (Student en Stad): Dank u wel, voorzitter. Ik ben blij dat de ChristenUnie begint over gebiedsgericht werken, dat is ook wat ik bedoelde met de straatquota. Proef ik steun van de ChristenUnie om te gaan werken met een straatquota, dat je per gebied bekijkt waar we nog een studentenhuus toe zouden kunnen voegen?

00:34:30

Voorzitter: De heer Dwarshuis?

00:34:32

de heer Dwarshuis (ChristenUnie): Dank u wel, voorzitter. Wat mij betreft gaat het niet direct om toevoegen, maar zou je er, als er eentje verdwijnt, één op een betere locatie kunnen terugbrengen. Wij hebben er eerder al voor gepleit dat we vooral ongedeelde wijken willen hebben waar verschillende mensen van verschillende leeftijden en achtergronden wonen.

00:34:50

Voorzitter: Er is een laatste interruptie van de heer Heiner, VVD.

00:34:52

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. Ik ben het helemaal met de ChristenUnie eens dat het goed zou zijn om bij de omzettingsvergunningen uit te geven. De vraag aan de ChristenUnie is of we dat dan met terugwerkende kracht zouden moeten doen.

00:35:00

Voorzitter: De heer Dwarshuis?

00:35:02

de heer Dwarshuis (ChristenUnie): Dank u wel, voorzitter. Volgens mij kunnen we het nog steeds uitgeven, want dat zit in onze regelgeving, maar gaan we daar terughoudend mee om. Als er één teruggegeven wordt door een verhuurder, zou je volgens mij kunnen overwegen of je die weer uitgeeft. Ik bedoel het niet zoals waar Student en Stad nu naar neigt, dat we eerst een nieuwe uitgeven en daarna kijken wat we daaraan doen. Ik zou het niet met terugwerkende kracht willen doen.

00:35:27

Voorzitter: Er is een hele korte vervolgvraag van de heer Heiner.

00:35:30

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, mijn vraag is net aan het eind beantwoord, namelijk dat de ChristenUnie het niet met terugwerkende kracht wil doen.

00:35:36

Voorzitter: Was dat ook het eind van uw woordvoering? Wie is er dan voor de woordvoering? De heer Tjepkema van de PvdA?

00:35:46

de heer Tjepkema (PvdA): Dank u wel, voorzitter. Ik heb een tijdje thuis gezeten. Ik dacht: de heer Swets vertrekt, ik moet bij dat laatste debat zijn. Als ik de interactie tussen de twee heren daar dan nu zie, heb ik niet veel gemist in de tussentijd. Toch voelt het goed om er weer te zijn, voorzitter. Mevrouw Hillekens haalde het net al aan, ook vanaf de bank kan je het nieuws goed volgen. Je ziet dan dat het kabinet op dit moment kiest voor de hoogste huurverhoging in dertig jaar tijd en ervoor kiest dat vaste contracten weer flexibeler moeten worden, zodat mensen nog minder zeker zijn van een eigen en vast thuis. Dan komt vandaag het nieuws dat dit kabinet er ook weer voor kiest om de Wet betaalbare huur deels terug te schroeven en ervoor te zorgen dat woningen nog minder betaalbaar worden. Dat is onbestaanbaar, voorzitter.

00:36:33

de heer Tjepkema (PvdA): Ik ben inmiddels zo vaak van mijn stoel gevallen dat zelfs het Guinness Book of Records het niet meer bij kan houden. Ik kan u vertellen dat het niet heel fijn is als je van je stoel valt met rugpijn. Ik hoop dat dat ophoudt, want waar dit kabinet het verknalt, moeten we in Groningen juist laten zien dat wij politieke keuzes maken die ertoe doen. In deze Huisvestingsverordening zijn, zoals al een aantal keer is gezegd, veel keuzes vertaald die wij in de Groningse politiek maken en juist het verschil maken. Waar die gure rechtse wind landelijk waait, laten we hier zien dat we voor volkshuisvesting gaan.

00:37:03

Voorzitter: U heeft een interruptie van de VVD. De heer Heiner?

00:37:05

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, je zou het ook op een andere manier kunnen bekijken dat we weer ruimte geven om huurwoningen in de particuliere huursector toe te voegen. Dat is juist een heel groot probleem voor mensen. U wilt graag mensen behouden in Groningen, maar die mensen hebben vaak geen recht op een sociale huurwoning en kunnen geen koopwoning kopen omdat ze niet voldoende financiële middelen hebben. Ze zijn overgeleverd aan de particuliere huurmarkt, dat is volgens mij helemaal prima. Die markt wordt door uw regels volledig weggehaald en door deze regel terug te draaien komt er iets meer ruimte in die particuliere huurmarkt. Is dat wat de PvdA betreft ook niet goed? Daar wonen immers ook mensen.

00:37:40

Voorzitter: De heer Tjepkema?

00:37:41

de heer Tjepkema (PvdA): Voorzitter, ik schrik er niet zo van dat de goudhaantjes, zoals de heer Dwarshuis net al zei, een aantal van hun woningen nu verkocht hebben. Dat is de eerste schok als reactie op deze wetgeving die keihard nodig is omdat honderdduizenden woningen nu goedkoper zijn geworden voor mensen die dat keihard nodig hebben en het elke dag in de portemonnee voelen. Dat is wanbeleid van het kabinet. Voorzitter, ik ben er wel trots op dat wij hier in Groningen kiezen voor investeren in volkshuisvesting. Dat doen we met de regels in onze Huisvestingsverordening. We kiezen ervoor om woningen betaalbaar te houden, beleggers te weren en echt aan de kant van de Groningers te staan. Dat doen we met deze regels. De Partij van de Arbeid heeft de afgelopen jaren een aantal keren voorop gelopen om met goede initiatieven te komen om daaraan bij te dragen. Dat gaat bijvoorbeeld over het invoeren van de opkoopbescherming in 2021.

00:38:27

Voorzitter: U heeft een interruptie de heer Swets van Student en Stad.

00:38:30

de heer Swets (Student en Stad): Dank u wel, voorzitter. Ik hoorde de PvdA een heel enthousiast verhaal houden over een eerlijk verhaal richting huurders. Wat vindt de PvdA-fractie ervan dat we loting als eerlijk instrument voor het toewijzen van sociale huur op dit moment helemaal niet hebben opgenomen in onze Huisvestingsverordening?

00:38:47

Voorzitter: De heer Tjepkema?

00:38:49

de heer Tjepkema (PvdA): Volgens mij werkt het prima zoals het nu werkt. Als het nodig is, wil ik daar best naar kijken met de heer Swets. Zoals ik zei, hebben wij er in 2021 voor gekozen om voorop te lopen met de invoering van de opkoopbescherming, waarmee we ervoor zorgen dat meer woningen in die categorie waar het echt nodig is, betaalbare koopwoningen, betaalbaar blijven voor de normale Groninger. We zien da we daar in deze Huisvestingsverordening een volgende stap

in hebben gezet. Op initiatief van de Partij van de Arbeid, GroenLinks en de SP hebben we ervoor gezorgd dat de opkoopbescherming nog verder verlegd wordt, van €355.000 euro naar €435.000 euro, waarmee we de wanpraktijken van beleggers nog verder aan de ketting leggen, voorzitter.

00:39:33

de heer Tjepkema (PvdA): Lik-op-stuk beleid voeren we ook met deze verordening. We kunnen er nu voor zorgen dat wij boetes geven aan beleggers en investeerders die onze regels overtreden. We zijn de afgelopen tijd ook met een initiatief daarvoor gekomen. De aanpak van Airbnbs zien we vertaald worden in deze Huisvestingsverordening. Kortom, met deze regels en Huisvestingsverordening laten wij zien wat er op dit moment echt mist in de landelijke politiek en gaan we voor betaalbaar wonen, r betaalbare huisvesting en volkshuisvesting.

00:40:00

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Heiner, VVD.

00:40:03

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. De PvdA doet alsof het hier alleen maar over beleggers en investeerders gaat. Het gaat echter ook over de mensen die in de Oosterparkwijk wonen, zes weken met een camper op vakantie gaan en hun huis 33 dagen verhuren als B&B in plaats van 30 dagen. Het gaat ook over die mensen, ook die mensen krijgen straks een bestuurlijke boete. Voorzitter, ik vind het verkeerd van de PvdA dat het afgespiegeld wordt alsof het hier alleen maar om investeerders en beleggers gaat. Het gaat hier ook om gewone Groningers. Daarom vraag ik nogmaals: zullen we die mensen eerst een waarschuwing geven?

00:40:34

Voorzitter: De heer Tjepkema?

00:40:36

de heer Tjepkema (PvdA): Ik snap dat de heer Heiner zegt dat het over investeerders en beleggers gaat, maar het gaat mij om huurders en betaalbare koopwoningen. Daar gaan we voor. Dan zorg je er dus voor dat iemand hun woning prima een aantal nachten per jaar kan verhuren omdat diegene weg is. Dat is een hartstikke mooie toevoeging aan het aanbod in Groningen. Als je dat als verdienmodel hebt, weren we je. Dat doen we met deze Huisvestingsverordening en daar zijn we trots op.

00:40:59

Voorzitter: Dank u wel. Er is nog een vraag van de heer Moerkerk van de Stadspartij 100% voor Groningen.

00:41:05

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): U bent heel trots op de aanpak van Airbnb-verhuur en dat is prima. Ik vind ook dat het aan banden gelegd moet worden. Kunt u reflecteren op het idee dat dat op gespannen voet staat met de toeristische ontwikkeling van deze stad? De capaciteit om ergens te slapen voor een acceptabele prijs vermindert fors. Hoe ziet u dat?

00:41:23

Voorzitter: Een korte reactie van de heer Tjepkema, want de heer Tjepkema is bijna door zijn tijd heen. De PvdA?

00:41:29

de heer Tjepkema (PvdA): Dat is een terechte vraag. Woningen zijn om in te wonen en wat mij betreft niet om te verhuren of om als Airbnb te gebruiken. We moeten wel gaan investeren in hotels zoals er nu bijvoorbeeld ook bij Niemeijer gebouwd gaat worden.

00:41:40

Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk rond voor de woordvoering. U zag deze vraag allemaal aankomen, dus dit hoeft niet zo lang te duren. De heer Hekkema van de PvdD?

00:41:49

de heer Hekkema (Partij voor de Dieren): Dank u wel, voorzitter. De Partij voor de Dieren kan het heel kort houden, we sluiten ons volledig aan bij de woorden van de heer Tjepkema van de Partij van de Arbeid. Ik ben nog wel benieuwd naar de amendementen die de heer Swets heeft aangekondigd. Ik kan nu niet beoordelen of dat goede ideeën zijn, dus daar zie ik het antwoord van het college graag tegemoet. Ik kan dan vervolgens zelf bepalen of ik het antwoord van het college daarin voldoende vind.

00:42:19

Voorzitter: Dank u wel, dat was kort maar krachtig. Mevrouw Armut van het CDA is aan de beurt voor woordvoering.

00:42:23

mevrouw Armut (CDA): Dank u wel, voorzitter. Ik zal het ook kort houden. Woonruimte, en dan vooral betaalbare woonruimte, wordt steeds schaarser. Het is heel noodzakelijk dat de gemeente stuurt op een eerlijke verdeling van woningen. Het CDA ziet dat deze Huisvestingsverordening daarvoor de juiste instrumenten biedt. Ik zal heel kort ingaan op de onderdelen die gewijzigd zijn. We vinden het positief dat het tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen wordt tegengegaan, bijvoorbeeld door te werken met toewijzingsregels en opkoopbescherming. Zo blijven de passende woningen voor middeninkomens en beschermen we starters en gezinnen tegen bijvoorbeeld beleggers. Het is ook goed om te zien dat de gemeente strenger optreedt tegen ongewenste woningomzettingen en splitsingen en toeristische verhuur. Uiteraard omdat we niet willen dat woningen uit het reguliere woningaanbod verdwijnen, maar ook omdat we de leefbaarheid in de wijken en buurten willen waarborgen. Daarvoor is dit heel belangrijk.

00:43:18

Voorzitter: U heeft allereerst een interruptie van de heer Swets van Student en Stad.

00:43:22

de heer Swets (Student en Stad): Ik hoor vanuit het CDA een positief verhaal over de Huisvestingsverordening zoals deze nu voorligt. Uit het verleden kan ik me herinneren dat het CDA altijd voorstander was van het toewijzen van woningen aan bijvoorbeeld leerkrachten, politieagenten en medisch personeel. Daar lees je niets over terug in de Huisvestingsverordening. Waar komt het enthousiasme dan vandaan? Kunnen we nog iets verwachten van het CDA op dat gebied?

00:43:44

Voorzitter: Mevrouw Armut?

00:43:47

mevrouw Armut (CDA): Het CDA was er vooral benieuwd naar. Of we er positief over zijn, weten we nog niet helemaal zeker, omdat de wethouder heeft gezegd dat het meegenomen wordt in het volkshuisvestingsprogramma, dus dat komt nog. Dan zal het CDA, maar hopelijk ook andere partijen, kijken of ze daar enthousiast over zijn en wat we daarmee kunnen.

00:44:02

Voorzitter: U heeft ook nog een interruptie van de heer Heiner van de VVD.

00:44:05

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. Ik was verrast dat het CDA blij is met de regels wat betreft splitsing, want wat de VVD betreft zou er veel vaker gesplitst moeten worden. Zo ken ik het verhaal van een meneer die woonde in een woning wat ooit twee woningen waren, maar wat is samengevoegd tot één woning. De meneer is op leeftijd en wil de ene woning graag weer verkopen, maar dat mag niet vanwege de gemeentelijke regels omtrent splitsing. Bent u het met ons eens dat we het makkelijker zouden moeten maken om te splitsen? Dan voeg je namelijk een woning toe en hoeft die meneer op leeftijd niet te verhuizen.

00:44:34

Voorzitter: Ik ga zo naar mevrouw Armut, maar de heer Heiner mag zijn inleiding iets korter houden bij de interrupties.

00:44:41

mevrouw Armut (CDA): Dank u wel, voorzitter. Anders had ik dit mooie verhaal niet gehoord. In sommige gevallen is het goed, maar dat betekent niet direct dat het meer moet zoals de VVD de hele tijd in dit debat bij elke woordvoering zegt. Ik denk dat het goed is dat er bepaalde regels zijn, want die zijn er ook niet voor niets. Natuurlijk is het in sommige gevallen wel een goede oplossing, maar in veel gevallen ook niet. In veel gevallen zorgt het voor overlast en wangebruik, dus ik ben het daar niet helemaal mee eens.

00:45:13

Voorzitter: Dat was uw woordvoering?

00:45:15

mevrouw Armut (CDA): Kortom, we kunnen het pakket aan wijzigingen steunen omdat ze bijdragen aan een eerlijke woningmarkt.

00:45:21

Voorzitter: Dank u wel. Wie is de volgende voor woordvoering? De heer Heiner van de VVD.

00:45:26

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, de gemeente scherpt regels aan terwijl het echte probleem, namelijk dat er te weinig gebouwd wordt, onvoldoende wordt aangepakt. Particuliere huurwoningen verdwijnen, het aanbod is te klein en woningzoekenden zijn uiteindelijk de klos.

00:45:39

Voorzitter: Dit leidt tot een tweetal interrupties. Volgens mij was de heer Swets eerder. Student en Stad?

00:45:44

de heer Swets (Student en Stad): Volgens mij ook, voorzitter. Dat heeft u goed gezien. Ik verbaas me wel een beetje. De VVD begint over bouwen. Misschien dat ik vooruitloop op de sessie van later, maar volgens mij heeft de VVD ook een sessie geagendeerd over hoe het kan dat er ergens 39 woningen meer worden gebouwd dan de planning was en hoe het dan met de parkeerplaatsen zit. Hoe rijmt de VVD die agendering met de woordvoering die ze tot nu toe hier houden?

00:46:07

Voorzitter: De heer Heiner?

00:46:08

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, ik zal een kleine vooruitblik op vanavond doen. Wat ik daar zal zeggen, is dat wij heel goed begrijpen dat we van 100 naar 139 woningen gaan, want het is keihard nodig. We moeten de parkeerproblematiek ook goed aanpassen, dus wat ons betreft komt er een parkeergarage.

00:46:23

Voorzitter: Ik vermoed zomaar dat de interruptie van mevrouw Hillekens over hetzelfde punt ging. U kunt verder met uw woordvoering, meneer Heiner.

00:46:28

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. We zijn heel blij dat het samenwoonverbod waar we het al heel vaak over gehad hebben in deze raad eindelijk van tafel gaat. Nog niet met dit voorstel, maar uiteindelijk wel. Daar zijn we ontzettend tevreden over, want dat is één van de onzinnige regels die we in deze gemeente hebben. Student en Stad stelde voor om de oude norm van 15% opnieuw in te stellen. De VVD ziet hier ook iets in en is erg benieuwd naar het amendement van de heer Swets hierover. Een groot deel van mijn woordvoering heb ik al aangegeven in interrupties.

00:47:00

de heer Heiner (VVD): Wij vinden dat het makkelijker moet worden om woningen te splitsen. We vinden dat we een waarschuwing moeten geven aan mensen die hun huis bijvoorbeeld meer dan dertig dagen via Airbnb verhuren of de code vergeten aan te vragen. We vinden dat we eerst moeten waarschuwen voordat we gelijk een boete opleggen, want laten we uitgaan van het vertrouwen in de mensen en niet dat ze het altijd met de verkeerde bedoelingen doen. Daarnaast vinden wij dat we te weinig doen.

00:47:25

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Swets van Student en Stad.

00:47:28

de heer Swets (Student en Stad): Bedankt, voorzitter. De VVD lijkt nu te doelen op dat we eerst een waarschuwing geven en daarna hopen dat de verhuurder zich daar vervolgens wel aan houdt. Zou het niet beter zijn om een hardheidsclausule op te nemen? Dat je in principe wel gelijk begint met een boete, maar als dan blijkt dat het inderdaad een vergissing was van een ouder die niet alle regels wist, die boete dan eventueel weer ingetrokken kan worden?

00:47:48

Voorzitter: De heer Heiner?

00:47:50

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, dit gaat niet zozeer om het voorbeeld van die ouder, het gaat bijvoorbeeld specifiek om de verhuur via Airbnb. Het is heel moeilijk om dan te beoordelen wanneer het een vergissing was en wanneer niet. Daarom kunnen we volgens mij beter eerst iemand waarschuwen voordat we een boete gaan opleggen.

00:48:07

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

00:48:10

de heer De Waard (SP): Dank u wel, voorzitter. Als je in je auto op de snelweg rijdt... Je kan op sommige plekken nu zelfs 130 kilometer per uur rijden, dat is mooi. Als je dan op een gegeven moment 140 of 150 kilometer per uur rijdt en een boete krijgt, dan krijg je toch ook niet eerst een waarschuwing? Dan krijg je toch ook meteen de consequentie van je actie te zien? Is dat niet heel belangrijk?

00:48:33

Voorzitter: De heer Heiner?

00:48:34

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, als een weg niet is ingericht als een weg waar je 50 kilometer per uur mag en je daar 80 kilometer per uur rijdt en in bezwaar gaat en zegt dat deze weg niet is ingericht als een weg waar je 50 kilometer per uur mag, dan is de kans heel groot dat je bezwaar gegrond wordt verklaard. Dat is precies de reden waarom wij een waarschuwing zouden geven. Zorg dat de regels duidelijk zijn.

00:48:58

Voorzitter: Dit leidt niet tot een vervolgvraag, maar wel tot verwarring. U kunt verder met uw betoog, meneer Heiner. Excuses, u heeft toch een vraag van de heer Tjepkema van de PvdA.

00:49:10

de heer Tjepkema (PvdA): Dank u wel, voorzitter. Ik vraag me af of de heer Heiner ook met eigenaren van Airbnbs in contact staat?

00:49:15

Voorzitter: De heer Heiner?

00:49:17

de heer Heiner (VVD): Dit gaat niet zozeer om of je een Airbnb hebt, maar meer of je een huis hebt die je vervolgens een aantal dagen per jaar verhuurt, bijvoorbeeld via Airbnb. Ik moet heel eerlijk zeggen dat ik niet veel Airbnb-eigenaren in Groningen ken, maar omdat ik hier zelf woon, maak ik niet veel gebruik van Airbnb.

00:49:36

Voorzitter: Er is een korte vervolgvraag van de heer Tjepkema van de PvdA.

00:49:39

de heer Tjepkema (PvdA): Mijn vraag had ook met 'nee' beantwoord kunnen worden. Dat is prima, ik ken namelijk wel Airbnb-eigenaren. Ik heb hen hier uitvoerig over gesproken, ook over het voorstel van de Partij van de Arbeid om dit aan banden te leggen. Ze hebben keurig van de gemeente te horen gekregen wat ze moeten doen en krijgen keurig van Airbnb bijvoorbeeld te horen wat ze moeten doen. Wat is het

probleem dat de heer Heiner hier probeert te schetsen, anders dan dat hij regels wil snoeien omdat hij niet van regels houdt?

00:50:01

Voorzitter: De heer Heiner?

00:50:03

de heer Heiner (VVD): Ik hou inderdaad niet van regels, maar ik sprak van het weekend ook iemand die zijn huis af en toe wel wil verhuren en diegene wist helemaal niet dat daar regels voor zijn. Het probleem is dat we hier in de gemeente zo ontzettend veel regels hebben dat je door de bomen het bos niet meer ziet.

00:50:18

Voorzitter: Ik wil de heer Heiner zo ook de gelegenheid geven om zijn woordvoering af te maken, dus we doen nog twee interrupties. Er is een korte vervolgvraag van de heer Tjepkema van de PvdA.

00:50:27

de heer Tjepkema (PvdA): Ik wil alleen aanraden dat Google bestaat.

00:50:31

Voorzitter: We gaan door naar de interruptie van mevrouw Hillekens van GroenLinks.

00:50:34

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Voorzitter, vindt de VVD dan ook dat het wetboek van Strafrecht te veel regels heeft? Zijn het er te veel of staat deze ene regel de heer Heiner niet aan en is dit ineens de druppel die de hele emmer doet overlopen? Ik snap niet zo goed wat het probleem van de heer Heiner is. Ik was in principe sympathiek, maar ik kan me echt niet voorstellen dat dit de manier is waarop we omgaan met mensen die huizen van onze inwoners onttrekken.

00:51:01

Voorzitter: De VVD, de heer Heiner?

00:51:02

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, volgens mij is het geen geheim dat de VVD niet van regels houdt, in zijn algemeenheid niet en hier ook niet. Waar wij overigens wel vinden dat we als gemeente wat moeten doen, is bijvoorbeeld bij het tegengaan van scheefhuren in sociale huurwoningen en corporatiewoningen. Daarom vinden we dat we die vermogenscheck wel zouden moeten doen, zodat die sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de mensen die dat echt nodig hebben en we de wachtlijst van zeven jaar kunnen verkorten.

00:51:29

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Tjepkema van de PvdA.

00:51:33

de heer Tjepkema (PvdA): Voorzitter, denkt de heer Heiner ook dat mensen in sociale huurwoningen meer geneigd zijn om over te stappen op een middenhuurwoning nu zijn eigen fractievoorzitter vandaag trots heeft aangekondigd de regels voor de huurwoningen te schrappen waardoor ze minder betaalbaar worden?

00:51:47

Voorzitter: De fractievoorzitter van de heer Heiner heeft iets dergelijks niet gezegd.

00:51:50

de heer Heiner (VVD): Dat wilde ik net zeggen, voorzitter. Mijn fractievoorzitter, Ietje Jacobs, heb ik dat niet horen zeggen. We zijn natuurlijk de lokale VVD-fractie en volgens mij hoef ik geen verantwoording af te leggen over de voorjaarsnota die de landelijke VVD-fractie heeft gesloten. Ik heb daar gelukkig ook geen marathonoverleg over gehad.

00:52:11

Voorzitter: Ik wil naar de volgende interruptie van de heer Hekkema gezien de spreektijd van de heer Heiner. De heer Tjepkema van de PvdA?

00:52:23

de heer Tjepkema (PvdA): Het wordt mij gegund en dat is hartstikke mooi, want dan kan ik doorgaan op punt wat de heer Heiner maakt. De heer Heiner komt triomfantelijk binnenlopen met dat mensen uit hun sociale huurwoning gezet moet worden. Ik stel volgens mij een redelijke vraag, namelijk de vraag of het aantrekkelijker wordt om uit een sociale huurwoning te gaan als je een stap wil maken als middenhuurwoningen duurder worden? Die vraag kan de heer Heiner toch beantwoorden?

00:52:44

Voorzitter: Ter afronding, de heer Heiner.

00:52:46

de heer Heiner (VVD): Voorzitter, het grote probleem is dat er te weinig woningen zijn. We moeten meer woningen bouwen zodat je een goed vraag en aanbod hebt. Dat zorgt ervoor dat de prijs gaat zakken.

00:52:55

Voorzitter: Was dat uw woordvoering?

00:52:57

de heer Heiner (VVD): Zeker.

00:53:00

Voorzitter: Voor woordvoering is de heer Moerkerk van de Stadspartij 100% voor Groningen aan de beurt.

00:53:06

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Dank u wel, voorzitter. Ik zal het kort houden. Ik wil me aansluiten bij de teneur van een positieve houding over de aanpassing van deze verordening. Ik vind het lastig kiezen bij wie ik me aansluit, want het lijkt allemaal op elkaar. Ik kies toch voor de ChristenUnie, want die noemde iets over het verdelen van studentenhuizen over de stad en hoe je dat gebalanceerd zou kunnen doen. Zonder de studenten te framen en iets gemeens over mijn buurman over te zeggen... Je bent geen student meer, geloof ik. Het punt is dat er wijken zijn waar te veel overlast van studentenpanden is. We kennen de wijken in de stad allemaal. Bewoners daar zijn inmiddels half gedesillusioneerd over het doen van meldingen, want er gebeurt toch niets mee. Dat is de teneur in veel wijken waar dit speelt.

00:53:54

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): De verordening gaat daar niet op in, terwijl de factor leefbaarheid wel is toegevoegd aan de volkshuisvesting. Daar staat duidelijk in dat het een toetsingscriterium is voor het geven of weigeren van een vergunning. Ziet het college mogelijkheden om vergunningen in te trekken op plekken waar substantieel overlast van verhuurpanden en Airbnb-panden geconstateerd wordt? Gesplitste panden worden genoemd, maar dat is het enige wat genoemd wordt. Welke mogelijkheden zijn er om bij te sturen waar dingen in het verleden verkeerd zijn gegaan?

00:54:31

Voorzitter: U heeft een interruptie van Student en Stad. De heer Swets?

00:54:35

de heer Heiner (VVD): Ik heb twee vragen. De eerste vraag is of de Stadspartij ervan op de hoogte is dat we een leefbaarometer hebben en dat de leefbaarheid volgens die barometer vooral onder druk staat in de noordelijke wijken waar niet per se heel veel studenten wonen. Dat was de eerste vraag. Ten tweede heeft de Stadspartij het over het intrekken van vergunningen bij overlast. Ik vroeg me af of de Stadspartij een huurvergunning, die ook aan niet-studenten wordt afgegeven, ook moeten intrekken bij andere mensen die overlast veroorzaken of dat we dat echt alleen bij studenten doen.

00:55:03

Voorzitter: De heer Moerkerk?

00:55:05

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Dat geldt voor alle situaties van overlast. De noordelijke wijken kennen andere problemen die zorgen voor overlast. Het geldt ook voor een verhuurd pand waar jongeren in wonen. Ik ken ook een pand dat verhuurd wordt aan de zorgverzekeraar die probleemjongeren in dat pand plaatst. Er zijn allerlei combinaties mogelijk. Wat mij betreft is het een bejaardenhuis wat overlast geeft en waarvan je de verhuurvergunning intrekt. Het gaat erom dat je bereid bent om die wetswijziging vast te pakken en dat je daar gebruik maakt van de mogelijkheden om toch een keer iets in te trekken. De teneur in deze stad is dat we, als het gaat om handhaving, niet substantieel doorpakken op dit vlak. Daar liggen nu wel meer mogelijkheden. Ik heb er een paar jaar geleden al herhaaldelijk om gevraagd bij vorige kwesties en toen kon het juridisch niet. In mijn optiek kan het juridisch inmiddels wel.

00:55:53

Voorzitter: Dit leidt tot een vervolgvraag van mevrouw Hillekens van GroenLinks.

00:55:57

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Ik heb een verhelderende vraag, want ik haakte aan op de het voorbeeld van probleemjongeren die door zorgverzekeraars in een pand worden geplaatst. Misschien kan de heer Moerkerk dat iets duiden? Zijn dat mensen met een zorgvraag? Waar moet ik dan aan denken?

00:56:08

Voorzitter: De heer Moerkerk?

00:56:10

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Het gaat om dat laatste. Ik wil het niet focussen op alleen studentenpanden. Het gaat om elke manier van bewoning in verhuurde vorm waar verhuurvergunningen een rol spelen.

00:56:19

Voorzitter: Dit leidt tot een politieke vraag van mevrouw Hillekens.

00:56:20

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Voorzitter, waar moeten deze mensen in hele kwetsbare posities dan wel wonen? Als ze niet in een wijk mogen wonen, want daar zouden mensen met een zorgvraag kunnen overlast geven, wat voor andere faciliteiten hebben we voor ze of zetten we ze op straat?

00:56:36

Voorzitter: De heer Moerkerk?

00:56:38

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Indien dit zich voordoet, zal er niet gelijk een vergunning ingetrokken worden. Er is sprake van een aanlooptraject met waarschuwing en gesprekken. Een verhuurder heeft daar een rol in. Als een vergunning wordt ingetrokken, heeft de verhuurder de plicht om andere huisvesting te zoeken voor de betrokkenen en degenen die daar last van hebben. Dat is een heel traject, wat er uiteindelijk voor zorgt dat je hopelijk niet uitkomt op het daadwerkelijk intrekken van die vergunning waardoor mensen naar een andere plek moeten. Op een gegeven moment is het punt bereikt dat het evenwicht maatschappelijk gezien moet liggen bij degenen die beschermd moeten worden voor overlast tegen de mensen die overlast veroorzaken. Het is een ingewikkeld en langdurig traject.

00:57:17

Voorzitter: Er is een hele korte vervolgvraag van mevrouw Hillekens.

00:57:21

Mevrouw Hillekens (GroenLinks): Gaan we hetzelfde trucje opnieuw doen in de volgende wijk waar ze terechtkomen? Ik schrik hier een beetje van. Ik snap dat het niet helemaal de orde van het debat is, maar als we de hele tijd gaan schuiven met waar mensen met een zorgvraag wel mogen wonen, ben je ze dan uiteindelijk niet uit je gemeenten aan het schuiven richting de randen? Moet je niet juist zorgen dat er goede faciliteiten zijn waar ze wel goed kunnen wonen, ook in de stad? Ze horen er wel bij, het is een onderdeel van onze gemeente en het zijn onze inwoners.

00:57:48

Voorzitter: U begon heel kort en eindigde minder kort. De heer Moerkerk?

00:57:53

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Het verplaatsen van mensen naar een andere woning kan misschien al veel oplossen, net als een andere samenstelling van de groep, een andere locatie of een pand wat geschikter is. Volgens mij moeten we daar niet te veel op focussen. Ik wil een wedervraag stellen. Wilt u niets aan overlast doen?

00:58:06

Voorzitter: Dat is flauw, want de voorzitter gaat het niet toestaan. U heeft wel een interruptie van de heer Heiner van de VVD.

00:58:13

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. Zouden we niet moeten kijken naar hoe het kan dat er overlast is, bijvoorbeeld bij geluidsoverlast? Moeten we niet zorgen dat die panden beter geïsoleerd worden?

00:58:23

Voorzitter: Ter afronding, de heer Moerkerk.

00:58:28

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Ik ken een goed voorbeeld van een pand in de Schildersbuurt waar, als het weer mooi genoeg is, twee tot drie keer per week een party op het balkon is tot twee uur 's nachts. Je kan een pand dan wel isoleren, maar er zijn situaties waarbij er iets moet gebeuren.

00:58:47

Voorzitter: Ik snap de aantrekkelijkheid om hierop te interrumperen, maar het is niet de orde van het debat over de Huisvestingsverordening. Wil de heer Moerkerk daar nog iets over zeggen ter afronding? Ik heb u gezien.

00:58:59

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Ik wilde een hele korte woordvoering houden. Ik heb al heel snel in die woordvoering gevraagd aan het college om te kijken naar welke handhavingsmogelijkheden ze ziet nu de wet is veranderd. Daar wil ik het bij laten.

00:59:13

Voorzitter: Er is een interruptie van de heer Lo-A-Njoe van D66.

00:59:14

de heer Lo-A-Njoe (D66): We hebben het eerder in het debat over de leefbaarometer gehad. Deze Baarometer is voor de Schildersbuurt en Oud-Zuid en staat op zeer goed. Dit is een instrument waarmee we meten hoe het met de leefbaarheid en overlast zit, en toch geeft u een ander beeld. Wat zegt dat over die barometer?

00:59:33

Voorzitter: De heer Moerkerk?

00:59:35

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Dat die barometer van alles meet, maar dat er bepaalde aspecten in die wijk niet gemeten worden. U kunt niet ontkennen dat er geen situaties zijn in die wijk. Het is vaak het nieuws geweest. Wat daar niet goed of anders gemeten is, weet ik niet.

00:59:50

Voorzitter: Dank u wel. Voor woordvoering is de heer De Waard van de SP aan de beurt.

00:59:55

de heer De Waard (SP): Dank u wel, voorzitter. Bij het lezen van dit soort stukken waar we het nu over hebben, zeker bij dit soort beleidsregels die niet altijd even

leesbaar zijn, is het goed om in het oog te houden waarom we dit nodig hebben, waarom we dit doen en naar wat voor gemeente we uiteindelijk toe willen. Je gaat daar snel aan voorbij in de waan van de dag, maar het is belangrijk om dat voor ogen te houden. Wat de SP betreft is dat een gemeente waar voor iedereen een plek is. Een gemeente waar iedereen normaal een woning kan hebben zonder daar heel veel geld in te moeten steken. Vorig jaar ging er van iedere euro die verdiend werd €0,34 naar wonen, wat veel en veel te veel is.

01:00:47

de heer De Waard (SP): De gemeente is voor ons ook een plek waar iedereen de ruimte kan vinden, zowel buiten als binnen een huis, om veilig te zijn, om zichzelf te kunnen zijn en om te kunnen leven. Als je dan kijkt naar de verordening die er nu ligt, is de SP daar best tevreden over. Deze regels zijn helaas nodig omdat wonen iets is om aan te verdienen en dat zorgt voor ontzettend veel leed en problemen. Daarom zijn we erg blij met de regels die opgesteld zijn en dat het college daar ook verder in wil gaan.

01:01:25

de heer De Waard (SP): We hebben nog een kleine vraag over de middeninkomens en de grens die we hebben aangegeven voor de WOZ, wat net al benoemd is. We gaan meer pandjes opkopen die voor de middeninkomens zijn. Dat is blijkbaar een soort waterbedeffect. Ik durf het bijna niet te zeggen, maar lijkt het wel op. In het stuk staat dat de middeninkomens met hun inkomen een hypotheek van €430.000 euro tot €450.000 euro kunnen krijgen. De grens die we hier stellen gaat naar €430.000. Ik vraag me af waarom we aan de onderkant van die grens zitten. Dat was het belangrijkste.

01:02:22

Voorzitter: U heeft nog een interruptie, allereerst van de heer Swets van Student en Stad.

01:02:25

de heer Swets (Student en Stad): Dank u wel, voorzitter. Moet er volgens de SP überhaupt een grens worden gesteld om een woning op te kopen en die vervolgens te verhuren?

01:02:36

Voorzitter: De heer De Waard?

01:02:37

de heer De Waard (SP): Dank u wel. Ik vind dat een hele interessante vraag. Dat is een hele interessante gedachte waar ik best wel achter kan staan. Woningen zijn niet om aan te verdienen, ze zijn om in te wonen. Dat is van belang. Ik weet alleen niet of het in juridische zin mogelijk is, wellicht kan de wethouder daar nog iets over zeggen.

01:03:01

Voorzitter: Er is nog een laatste interruptie van de heer Heiner van de VVD.

01:03:02

de heer Heiner (VVD): Dank u wel, voorzitter. De SP zei dat 34% van het besteedbaar inkomen naar wonen ging. Nu heb ik dat snel opgezocht bij het CBS en

daar kwam ik op 23%. Ik ben erg benieuwd waar de SP die cijfers vandaan haalt of dat ik het verkeerd heb.

01:03:15

Voorzitter: De heer De Waard?

01:03:17

de heer De Waard (SP): Volgens mij is dat percentage van 2022 en ik heb het over 2024, vandaar.

01:03:24

Voorzitter: Dat verheldert. Voor woordvoering is de heer Lo-A-Njoe van D66 aan de beurt.

01:03:30

de heer Lo-A-Njoe (D66): Dank u wel, voorzitter. Het doel van de Huisvestingsverordening is het eerlijk en efficiënt verdelen van woonruimte. In het geval van schaarste aan woonruimte, wat er volop is in Groningen, moet het onevenwichtigheid en onrechtvaardigheid tegengaan. Dat doel kunnen we alleen maar steunen. We kijken echter wel kritisch naar of het voorstel in de verordening dat ook doet en uit zichzelf geen onrechtvaardigheid oproept. We moeten ons als volksvertegenwoordigers richten op het tegengaan van misstanden op de woningmarkt, zoals uitbuiting en het niet kunnen vinden van de woning omdat deze onbetaalbaar zijn. Die onbetaalbaarheid komt enerzijds voort uit de misstanden op de woningmarkt en prikkels uit het verleden die leiden tot grote winsten voor verhuurders ten koste van huurders. Anderzijds komt de onbetaalbaarheid ook voort uit een gebrek aan voldoende woningen.

01:04:19

de heer Lo-A-Njoe (D66): Wat dat betreft ben ik wel met mijn buurman eens: de belangrijkste en duurzame oplossing is dat we voldoende woningen gaan realiseren. Daar wordt hard aan gewerkt, maar dat kost tijd en het leidt ook niet automatisch tot voldoende betaalbare woningen. Daarom zullen wij blijven uitspreken dat we ook meer gebruik moeten maken van de relatief snelle oplossingen voor de wooncrisis en woningzoekenden die nu nog onvoldoende deze gemeenten worden gehoord een luidere stem moeten geven. De oplossingen worden ook onvoldoende benut. Ik ga ze hier niet alle vier herhalen, u kent ze. Eén van die vier oplossingen is hier wel van belang, en dat is het kunnen samenwonen met wie je zelf wil.

01:04:57

Voorzitter: U heeft nog een interruptie van de heer Swets.

01:05:00

de heer Swets (Student en Stad): Dank u wel, voorzitter, mijn interruptie sluit daarop aan. De Huisvestingsverordening die we de komende raad vaststellen geeft ook de definitie van een huishouden op basis waarvan de vergunning wordt verleend en eventueel kan worden ingetrokken. Kunnen we een amendement van D66 verwachten die de definitie van een huishouden in de Huisvestingsverordening aanpast? We denken daar natuurlijk graag aan mee.

01:05:24

de heer Lo-A-Njoe (D66): Het hangt af van het antwoord van het college. Het kan

maar zo zijn dat het college een toezegging doet om het alsnog aan te passen, maar anders zullen wij zeker met een amendement komen en dan weet ik u te vinden.

01:05:32

Voorzitter: Voordat u verder gaat, u heeft meer interrupties. Allereerst de heer Dwarshuis van de ChristenUnie.

01:05:37

de heer Dwarshuis (ChristenUnie): Dank u wel, voorzitter. Is de heer Lo-A-Njoe het met mij eens dat wij de stem van woningzoekenden kunnen laten klinken, bijvoorbeeld vanavond in het debat over de Hoefijzerlocatie? Bent u het met me eens dat uw pleidooi voor meer ruimte voor verschillende doelgroepen in principe sympathiek is, maar juist ook de regelgeving oprekt en minder goedwillende mensen de mogelijkheid biedt om onze vergunningssystemen te omzeilen?

01:06:10

de heer Lo-A-Njoe (D66): Ik zal bij de laatste vraag beginnen. Als ik zelf eigenaar ben van mijn huis, mag ik dat alsjeblieft zelf weten met wie ik samenwoon? Kunt u mij dan uitleggen hoe het tegengaan van het feit dat ik als eigenaar van een huis niet zelf mag weten met wie ik samenwoon samenhangt met het tegengaan van misstanden op de woningmarkt? Als ik zelf ook in dat huis woon, ben ik geen pandjesbaas die het verhuurt. Ik woon daar bijvoorbeeld met twee vrienden samen. Als ik een weduwe op leeftijd ben, woon ik misschien met mijn zussen of anderen samen. Dat zijn allerlei mogelijkheden. Ik noemde de regenbooggezinnen ook al. Er zijn allerlei situaties in deze stad waarin mensen in hun eigen huis met anderen willen samenwonen. Ik vind het als liberaal niet acceptabel dat de overheid zich gaat bemoeien met wie ik in mijn huis samenwoon. Ik zie ook niet hoe dat raakt aan het tegengaan van misstanden op de woningmarkt. Sterker nog, het draagt bij aan het tegengaan van de wooncrisis.

01:07:03

Voorzitter: U heeft nog steeds een tweetal interrupties. Mevrouw Armut van het CDA.

01:07:07

mevrouw Armut (CDA): Dank u wel, voorzitter. Ik moet heel eerlijk toegeven dat het me echt heel erg begint te irriteren, dus ik zal het netjes proberen te zeggen. We hebben hier allemaal instrumenten voor ons om betaalbare woningen toe te wijzen aan middeninkomens en om te voorkomen dat mensen de dupe worden van te hoge huren. Er zijn zoveel instrumenten die daadwerkelijk iets doen om de woningzoekenden en de huurder te beschermen. D66 blijft steeds vervallen in een discussie waar het op dit moment niet eens over gaat, namelijk over de definitie van een huishouden. Een tijdje geleden hebben we van het college al gehoord dat maatwerk mogelijk is. Ik snap echt niet dat D66 er bij dit debat voor kiest om hier weer over te beginnen.

01:07:55

Voorzitter: De heer Lo-A-Njoe?

01:07:56

de heer Lo-A-Njoe (D66): Ik hoor geen vraag, ik hoor alleen irritatie.

01:07:58

mevrouw Armut (CDA): Waarom, voorzitter?

01:08:01

de heer Lo-A-Njoe (D66): Omdat we daar nog geen besluit over hebben genomen. Dat besluit gaan wij nemen in de raad die voor ons ligt. Het ligt voor, want het is onderdeel van het voorstel van deze verordening.

01:08:11

Voorzitter: Er is een vervolgvraag van mevrouw Armut.

01:08:13

mevrouw Armut (CDA): Ik heb nog een vraag, voorzitter. De heer Lo-A-Njoe begint bijvoorbeeld steeds over regenbooggezinnen, terwijl ik 100% zeker weet dat de gemeente daar een uitzondering voor maakt en dat juist een geval van maatwerk is. Is het niet veel handiger om te praten over de instrumenten die hier voorliggen en daadwerkelijk mensen helpen in plaats van over een fictief geval die, in het geval dat het gebeurt, ook nog eens geholpen zou worden?

01:08:39

Voorzitter: De heer Lo-A-Njoe?

01:08:40

de heer Lo-A-Njoe (D66): Als we het er allemaal over eens zijn dat meeroudergezinnen altijd toestemming zullen krijgen, dan is het toch heel makkelijk om dat vast te leggen? Dan weten ze van tevoren dat ze 100% zekerheid hebben. Ik vind het heel fijn dat we dat allemaal willen doen, maar als we het allemaal met elkaar eens zijn, kunnen we het erin zetten en dan zijn we klaar. Dan zijn wij ook blij en dan hoort u mij er niet meer over. Dat kan zeker. Ik begrijp dat meerdere partijen ook graag aardige woorden horen. Ik begon daar ook mee, maar dan moet u wel goed luisteren.

01:09:07

Voorzitter: Leuk geprobeerd, maar u heeft nog steeds een interruptie. De heer Tjepkema van de PvdA?

01:09:13

de heer Tjepkema (PvdA): Mevrouw Armut heeft het prima verwoord.

01:09:16

Voorzitter: In dat geval mag u verder met uw woordvoering, meneer Lo-A-Njoe.

01:09:19

de heer Lo-A-Njoe (D66): Dank u wel. Het is inderdaad zo dat er allerlei maatregelen in deze verordening zitten die wij heel goed kunnen steunen. Dat maakt het voor ons ook lastig. Het toewijzen van middeldure huurwoningen kunnen wij steunen. Het toevoegen van het aspect leefbaarheid in navolging van de Huisvestingswet van 2022 is hartstikke goed. Opkoopbescherming na €430.000 euro kunnen we ook steunen en daar zijn we positief over, wel met een kleine kanttekening dat de NHG-grens op €450.000 euro ligt en dat het aantal woningen wat beschikbaar is tussen de €400.000 euro en €430.000 euro heel klein is. Onder de €400.000 euro is het sowieso heel moeilijk om een woning te vinden. Ik heb even een search gedaan en

op dit moment gaat het over 35 woningen waar we het over hebben, dus we moeten alle middelen gebruiken die helpen bij de wooncrisis.

01:10:07

de heer Lo-A-Njoe (D66): We moeten ook niet te hoge verwachtingen hebben van dit soort maatregelen, maar we steunen ze zeker. Voorzitter, wij blijven toch moeite houden met wat het college schrijft over de huishoudensdefinitie. "Met deze definitie wordt aangesloten bij de traditionele vorm van een huishouden". Dat zijn niet mijn woorden, dat is wat in de college-informatie staat. Wij vinden in ieder geval dat als je een eigen huis hebt en daar samenwoont met mensen, dat je vrij moet zijn om te wonen met wie je wil.

01:10:41

Voorzitter: Ik ben best coulant geweest, maar u zit nu een minuut over uw spreektijd heen. Is er nog iemand voor woordvoering?

01:10:51

de heer van der Laan (Partij voor het Noorden): Ik kan het kort houden, voorzitter. Wij kunnen ons vinden in alle aanpassingen van deze Huisvestingsverordening. We gaan ook een stukje mee met de heer Moerkerk wat betreft toezicht op het moment dat dat nodig is, want dat is een breder problemen in deze stad. Dat geldt dus ook voor misstanden binnen bepaalde woningen.

01:11:15

Voorzitter: Dank u wel, dat was inderdaad kort maar krachtig. Volgens mij kunnen we dan over naar het college. Wethouder Van Niejenhuis?

01:11:21

wethouder Van Niejenhuis: Dank u wel, voorzitter. Allereerst ben ik D66 nog een antwoord schuldig op een vraag uit de eerste termijn. Er zijn verschillende termen gebruikt: leefbaarometer, leefbaarheidsonderzoek of omgevingstoets, zo heet het officieel. Ik pak die vraag er eerst bij omdat het ook een antwoord geeft op een aantal andere vragen die gesteld zijn, met name door Student en Stad. We doen die omgevingstoets tweejaarlijks en daarin vragen we enerzijds bewoners hoe ze de leefbaarheid in hun omgeving scoren. Hoe scoor je je woning, leefomgeving en het contact met de buren? We hebben ook veel feitelijke informatie over overlastmeldingen, vervuiling en de percentages van verschillende woningen. Dat wordt gecombineerd en dat leidt tot die omgevingstoets.

01:12:10

wethouder Van Niejenhuis: Het is dus geen objectieve manier van meten waar u naar vroeg. Het is deels objectief en deels subjectief. Dat is juist omdat we het belangrijk vinden om de ervaring van die bewoners mee te nemen in die toets. Ik ga een stapje maken naar de vragen die door Student en Stad zijn gesteld, voorzitter. Het college wil absoluut niet terug naar de straatquota. De straatquota's zijn vervangen door de omgevingstoets en daar heeft de raad niet zo heel erg lang geleden tot besloten omdat die veel breder kijkt dan alleen naar de harde cijfers van de percentages per straat. Dat ondervangt de bezwaren die er leefden rondom de quota. Daar gaat het college dus niet in mee, daar willen we niet naar terug.

01:12:56

wethouder Van Niejenhuis: U vraagt ook naar de loting van corporatiewoningen. U

zegt dat dit hier niet is vastgelegd en of dat niet zou kunnen. Die vraag staat al uit. Ik weet niet exact hoe de motie heet of welke toezegging dat was, maar wij hebben u toegezegd dat wij als college gaan onderzoeken welk percentage jongeren op de wachtlijst staat en of die langer dan anderen moeten wachten en of het nodig zou zijn om daarvoor meer loting te gaan introduceren. Dat antwoord zijn we u nog schuldig, dat krijgt u nog van ons. Op dit moment zie ik geen aanleiding om nu te zeggen dat we dat moeten vastleggen of verhogen naar meer dan die 10% die die nu gebruikelijk is.

01:13:32

wethouder Van Niejenhuis: De woongroepen wilt u graag een separate plek in de verordening geven. In onze opvatting vallen woongroepen onder de regels voor kamerverhuur, omdat je met meerdere personen een woning deelt. We zien de toegevoegde waarde om dat separaat te labelen als een woongroep niet zo goed. Tot slot wil u iets doen met de campuscontracten. Er zijn wel degelijk campuscontracten. Corporaties maken daar gebruik van, dat weet u ook. De heer Heiner zei denk ik ook terecht dat het geen oplossing is voor alles, want mensen moeten ook kunnen doorstromen. Dat is vaak juist heel ingewikkeld. Stel dat we alle jongeren of studenten een campuscontract zouden geven, dan zou dat leiden tot hele grote problemen. Dat moeten we denk ik echt niet doen, want dan zouden verhuurders mensen echt op straat moeten zetten zonder dat ze een alternatief hebben.

01:14:19

wethouder Van Niejenhuis: De oplossing daarvoor is bouwen, daar zijn we het denk ik allemaal mee eens. GroenLinks wil de wethouder ageren tegen de keuze die het kabinet wellicht gaat maken ten aanzien van de Wet betaalbare huur. Jazeker, dat doen wij ook. Ik ben onlangs toegetreden tot de VNG commissie Wonen, Ruimte en Mobiliteit en daar gaat het hier regelmatig over. Op deze manier doe ik ook mijn inbreng. U wil wel meedenken over de loting en de woongroepen, ik hoop dat u dat op basis van mijn antwoorden wilt heroverwegen.

01:14:54

wethouder Van Niejenhuis: De ChristenUnie vraagt of we omzettingsvergunningen die verdwijnen kunnen vervangen met een nieuwe. Ze worden nauwelijks meer uitgegeven, dus ze verdwijnen ook nauwelijks. Waarom zou je het inleveren als je het niet meer terug kan krijgen als eigenaar van het pand? We willen dat juist met elkaar uitruilen, maar dat doen we op basis van die omgevingstoets. Als er eentje bij kan, dan blijkt uit de omgevingstoets of de omgeving dat kan dragen.

01:15:22

Voorzitter: U heeft een verhelderende vraag van de heer Dwarshuis van de ChristenUnie.

01:15:26

de heer Dwarshuis (ChristenUnie): Dank u wel, voorzitter. Mijn punt was vooral dat we ze heel weinig uitgeven, terwijl het aantal vergunningen aan de achterkant niet afneemt en het aantal studentenwoningen niet terugloopt. Het lijkt me heel goed dat dat in een omgevingstoets wordt gebruikt. Je moet het niet één op één doorgeven, maar als er eentje wel ingeleverd wordt, omdat er bijvoorbeeld een pand verkocht wordt, zou je kunnen nadenken over wat de beste plek is waar de vergunning

mogelijk terug zou komen als er zich eigenaren aandienen die een omzettingsvergunning willen hebben.

01:15:58

Voorzitter: Wethouder Van Niejenhuis?

01:16:00

wethouder Van Niejenhuis: Ik herhaal mijn antwoord: dat blijkt uit de omgevingstoets. Dan zou er een aanvraag moeten worden ingediend en dan zullen we op basis van de omgevingstoets kijken of dat kan, of de omgeving dat kan dragen of dat dat geen goed idee is. Nogmaals, mijn beeld is absoluut niet dat er veel studentenwoningen verdwijnen. Dat gebeurt niet of nauwelijks, omdat ze ook niet meer of nauwelijks worden uitgegeven. Men is daar heel zuinig op en dat is denk ik prima. Het was vooral bedoeld om te voorkomen dat er veel meer splitsingen zouden gaan plaatsvinden en veel meer studenten op bepaalde plekken zouden gaan wonen. Ik moet daarbij wel zeggen, ook in lijn met wat de heer Swets zegt, dat het niet zo is dat studenten een synoniem zijn voor overlast. Laten we dat niet vergeten. Dat is juist waarom we die brede omgevingstoets doen en niet alleen maar kijken naar het percentage studentenwoningen.

01:16:50

Voorzitter: U heeft nog een tweetal interrupties op dit punt. Ik kijk of ze nog aan de orde zijn. Ik begin met de heer Moerkerk van de Stadspartij 100% procent voor Groningen.

01:16:57

de heer Moerkerk (Stadspartij 100% voor Groningen): Dank u wel, voorzitter. Bedankt voor de beantwoording tot nu toe. Het sluit een beetje aan op wat de ChristenUnie vraagt. Een verhuurder levert een vergunning in, zou iemand elders daar misschien een vergunning voor terug kunnen krijgen na een goede toets? Dat zou een manier kunnen zijn om te werken aan straten en locaties waar overlast is of waar een pand bijvoorbeeld niet geschikt is voor verhuur aan veel bewoners. Verplaatsing moet kunnen in goed overleg. Ziet u daar mogelijkheden in?

01:17:24

Voorzitter: De wethouder?

01:17:26

wethouder Van Niejenhuis: Dat gesprek kunnen we best voeren als iemand bij ons een vergunning aanvraagt en dan uit de omgevingstoets blijkt dat die plek dat zou kunnen dragen. Ik zou niet toe willen naar een systeem waarbij we als gemeente actief uitvragen of najagen dat we studentenwoningen op bepaalde plekken laten afnemen om die vervolgens weer op een andere plek te introduceren. Dan zouden de problemen op die plek wel zo ontzettend groot moeten zijn, zou je dat willen overwegen en daar hebben we als college op dit moment helemaal geen aanleiding voor.

01:17:57

Voorzitter: De heer Swets, Student en Stad.

01:18:00

de heer Swets (Student en Stad): Dank aan de wethouder voor de beantwoording en

de reactie op de voorstellen. De wethouder heeft een tijdje geleden aangegeven niet echt een oplossing voor handen te hebben om woningen specifiek aan studenten toe te wijzen, bijvoorbeeld de Suikerzijde. Misschien is een campuscontract daar wel een heel goed middel voor, omdat je zeker weet dat het bij studenten terechtkomt omdat ze moeten aantonen dat ze studeren met een campuscontract. Misschien moeten we het niet als generieke maatregel opnemen, maar meer voor specifieke gevallen zoals op de Suikerzijde.

01:18:32

de heer Swets (Student en Stad): Ten tweede refereerde de wethouder naar een eerdere toezegging. Ik snap dat de wethouder die in gedachten had, maar in mijn beleving was dat wel specifiek voor de toewijzing voor jongeren. Mijn punt over de loting was meer dat het een goed instrument is... Het wordt door woningcorporaties al gebruikt, maar we hebben dat nu niet in beleid vastliggen waardoor corporaties het zelf mogen beslissen. Ze kunnen dus ook besluiten om het niet te doen. Zou het voor de democratische sturing daarop niet beter zijn om het wel in beleid op te nemen? Wat het percentage dan wordt, hangt af van wat de raad wil.

01:19:13

wethouder Van Niejenhuis: Ik ga toch een punt maken, want u heeft het nu weer over democratische sturing. Ik denk dat het goed is dat u technisch navraagt wat de mogelijkheden zijn van de gemeenteraad en het college en hoe wij ons verhouden tot de corporaties. Zij hebben hun eigen raden van toezicht en huurdersverenigingen. De mogelijkheden die wij als college en raad hebben om invloed uit te oefenen op beleid en keuzes van corporaties zijn in die zin beperkt. Er zijn ook nationale waarborginstituten die toezien op hoe corporaties functioneren. Ik denk dat we moeten oppassen met het introduceren van de term democratische controle van de gemeenteraad op corporaties, want daar ligt heel duidelijk vast wat wel en niet mogelijk is.

01:19:57

wethouder Van Niejenhuis: Ik mocht in gesprek met de twintig grootste woningbouwcorporaties in Nederland, die waren op bezoek in Groningen. Ze kijken toch wel met enige afgunst naar de goede manier waarop we in Groningen gewend zijn om informeel afspraken met elkaar te maken. We hebben bijvoorbeeld één keer in de zes weken een bestuurlijk overleg met de zes corporatiebestuurders en mij als wethouder waarin we heel goed met elkaar bespreken hoe we de dingen in deze stad aanpakken. Er is vandaag bekend gemaakt dat we de nieuwe Indische buurt aanpakken. Dat kan in Groningen omdat de drie corporaties die daar actief zijn met zijn drieën zeggen dat ze dat samen gaan doen. Er zijn voldoende steden in Nederland waar de corporaties elkaar de tent uitvechten om bepaalde bouwrechten van de gemeente te krijgen en dat is hier niet aan de orde.

01:20:38

wethouder Van Niejenhuis: Ik zou u toch willen meegeven om het niet te veel te willen vinden in allerlei formele instrumenten die vastgelegd worden en daarmee ook keihard meetbaar zijn. We hebben een ongelooflijk goede grip op de corporaties door het goede overleg, waar we onder andere over die 10% loting spreken. Wij gaan het punt specifiek voor jongeren uitzoeken en als daaruit blijkt dat meer loting wenselijk is, zullen we dat zeker met uw raad delen. Ik ga verder met de beantwoording van de

vragen, voorzitter. D66 heeft het over een snellere oplossing voor de wooncrisis. Het gaat uiteraard weer over de manier waarop we met elkaar samenwonen, of zoals de heer Lo-A-Njoe zegt: de manier waarop het college vindt dat men moet samenwonen. Ik zou wel willen benadrukken dat het een keuze van de raad is, niet van het college. Uw raad stelt de definitie vast, heeft de definitie vooraf vastgesteld en stelt straks ook de gewijzigde definitie vast. Ik wil dat terugleggen bij de raad en het niet alleen maar bij mij als wethouder of bij het college neerleggen.

01:21:47

wethouder Van Niejenhuis: We hebben vaker met elkaar gesproken over de voor- en nadelen hiervan. Voor de rest zou ik me willen aansluiten bij de woordvoerder van het CDA, dat lijkt me ook een keer leuk. Welke partijen hebben nog meer vragen gesteld? De VVD zegt terecht dat we wel meer regels kunnen maken, maar we moeten meer huizen bouwen. Als er voldoende huizen waren, hadden we deze Huisvestingsverordening niet hoeven maken, want deze is er echt om de schaarste te verdelen. Er moet sprake zijn van schaarste om een Huisvestingsverordening in te kunnen stellen als raad en die is er in Groningen, dat ben ik helemaal met u eens. Zolang de schaarste er nog is, zullen we dit met elkaar moeten doen.

01:22:27

wethouder Van Niejenhuis: Het tweede punt is om een waarschuwing te geven voordat je een bestuurlijke boete oplegt. De analogie met de weginrichting ging niet helemaal op, want als wij onterecht een boete opleggen, kan iemand daar ook bezwaar tegen maken en dan gaat hij ook van tafel. Zoals u weet, heeft ook de bezwarencommissie bij het college aangegeven om een hardheidsclausule in te stellen en dat op papier te zetten. Dat is ook gebeurd, dus boetes kunnen ook worden verminderd op het moment dat iemand onterecht een boete krijgt of de situatie daar aanleiding toe geeft. Aan de andere kant ervaart het college vanuit de raad breed draagvlak om juist wel te werken met de bestuurlijke boete, omdat die last onder dwangsom leidt tot eindeloze trajecten waarbij uiteindelijk alsnog geen geld wordt geïnd omdat de situatie wordt aangepast aan de regels en we wel twee jaar lang aan procederen erop hebben zitten. De bestuurlijke boete is er ook heel erg op uw verzoek als raad gekomen. Het is een lik-op-stuk beleid wat vaak heel terecht wordt opgelegd.

01:23:27

wethouder Van Niejenhuis: De Stadspartij is in principe positief en heeft zich aangesloten bij de woordvoering van de ChristenUnie. Er is nog wel een vraag aan het college, namelijk of we verhuurdersvergunning kunnen intrekken op het moment dat er sprake is van langdurige hevige overlast? Het antwoord is nee. Dat zit helaas niet in de Huisvestingswet, dus het Rijk geeft ons daar geen mogelijkheden toe. Je zal het dan toch moeten zoeken in de hoek van openbare orde, veiligheid en politie.

01:23:53

wethouder Van Niejenhuis: De SP vraagt naar die hypotheek die een middeninkomen kan krijgen zich verhoudt tot de opkoopbescherming. Die is niet gebaseerd op het leenvermogen, maar op huizenprijzen. Daar zit een subtiel verschil in en dat moeten we als college ook onderbouwen om het juridisch hard te maken. We kunnen het niet op een miljoen zetten, omdat de schaarste in bepaalde prijssegmenten niet aan de orde is, eveneens als het opkopen. Je moet hem

maximeren en dat hebben wij gedaan met die €430.000 euro. Dat is omdat we daar twee derde van alle woningen in deze gemeente mee beschermen. Het gaat niet om de 35 woningen op Funda die de heer Lo-A-Njoe noemt. Twee derde van alle woningen in onze gemeente vallen nu onder die opkoopbescherming.

01:24:45

Voorzitter: Dat was de beantwoording van het college. Zijn hiermee alle vragen beantwoord? De heer Lo-A-Njoe van D66?

01:24:52

de heer Lo-A-Njoe (D66): Dank u wel. Ten eerste heeft het college helemaal gelijk dat het aan de raad is om de definitie van huishoudens vast te stellen en dat die ook voorligt en dus onderdeel is van dit debat, ook al zijn een aantal mensen daar misschien moe van omdat we het er al eerder over hebben gehad. Het is wel waar wij over gaan besluiten. Mevrouw Hillekens was heel helder en zei dat er in deze gemeente geen enkel regenbooggezin geen toestemming krijgen om samen te wonen, ondanks dat ze met meer dan twee personen zijn. Deelt het college die mening ook, en als dat zo is, kunnen we het dan niet vastleggen?

01:25:24

Voorzitter: De wethouder?

01:25:28

wethouder Van Niejenhuis: Ik deel die mening, maar ik zou niet willen voorstellen om het vast te leggen. Wat is dan de definitie van een regenbooggezin? Ik denk dat u en ik dan geen leuk debat krijgen over wat wel en geen regenbooggezin is, want waar trekken we dan de grens? Dat is precies de reden waarom het college dat niet doet en waarom het college na uitgebreide consultatie bij de raad en in meerdere discussies hierover voor deze definitie heeft gekozen. Ik heb al vaker gezegd dat het met pijn in het hart is omdat we met een kanon op een mug schieten, volgens mij heb ik dat twee of drie jaar geleden gezegd. Ik heb ook al eens gezegd dat de goeden lijden onder de kwaden, maar we moeten nu eenmaal proberen te sturen op het voorkomen van het feit dat foute pandjesbazen heel veel mensen in een woning stoppen.

01:26:16

wethouder Van Niejenhuis: Ik noem nog een keer dat we af en toe situaties aantreffen waarbij foute pandjesbazen gezinnen in kelders huisvesten waar hele jonge kinderen en zelfs baby's bij betrokken zijn. Soms treffen we studenten aan die onder een trapkast wonen waar loshangende elektradraden aan hangen. Die situaties zie ik allemaal regelmatig op foto's langskomen en gerapporteerd krijg vanuit VTH. Dit is één van de middelen die wij hebben om dat te bestrijden en dat is waarom we deze definities met elkaar gaan vaststellen.

01:26:47

Voorzitter: Ik toets het nogmaals, zijn alle vragen hiermee beantwoord? Dat lijkt zo te zijn. Het betreft een raadsvoorstel, dus hij zou conform doorkunnen. Ik meen me te herinneren dat er een aantal amendementen zijn aangekondigd door Student en Stad, dus die zijn genoteerd. De VVD?

01:27:07

de heer Heiner (VVD): De wethouder gaf aan dat het aan de raad is om een

waarschuwing of een boete op te leggen en dat de wens van de raad tot nu toe is om een boete op te leggen. Wij zullen een amendement indienen om eerst een waarschuwing te geven alvorens er een bestuurlijke boete wordt opgelegd.

01:27:20

Voorzitter: De heer Lo-A-Njoe?

01:27:22

de heer Lo-A-Njoe (D66): Ik had het ook al aangekondigd. Ik ga toch met de woorden van de wethouder in gedachten op zoek naar een goede definitie met behulp van COC als het gaat over regenbooggezinnen, want die zijn er. We zullen met een amendement daarover komen. We zullen ook met een amendement komen die erop gericht is om vrij te zijn om zelf te bepalen met wie je in je eigen woning mag samenwonen.

01:27:43

Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk nog even naar mijn linkerzijde. Daarmee kunnen we volgens mij concluderen dat het voor nu afdoende besproken is. Ik wens u allen een fijne avond en waarschijnlijk tot zo.