

Voorzitter: J. Visser (GroenLinks)

Namens de raad: F. Folkerts (GroenLinks), J. Bushoff (PvdA), T. Rustebiel (D66), J. Dijk (SP), G. de Vries (VVD), T. Moorlag (ChristenUnie), B. Hekkema (PvdD), H.P. Ubbens (CDA), M. Sloot (Stadspartij/100%Groningen), S. Bosch (Student&Stad), D. Ram (PVV)

Namens het college: R. van der Schaaf (wethouder)

Namens de griffie: J. Adema

Betaalbare woningbouw + Huisvestingsverordening

00:16:37

Voorzitter: Er heerst enige hilariteit. Maar we gaan desondanks beginnen met deze meningsvormende sessie over collegebrief betaalbare woningbouw en het raadsvoorstel huisvestingsverordening 2022. We hebben digitaal ook nog aanwezig: mevrouw Sloot, Stadspartij, mevrouw De Vries, VVD en de heer Ubbens van het CDA. Uiteraard de fysiek aanwezigen hier, die ik niet allemaal ga opnoemen. We hebben geen sprekers, dus we kunnen beginnen met de ronde. Meneer Bushoff, Partij van de Arbeid. Gaat uw gang.

00:17:09

de heer Bushoff: Dank u wel, Voorzitter. Laat ik gelijk met de deur in huis vallen. De Partij van de Arbeid wil graag tweeënhalft duizend betaalbare woningen extra toevoegen in Meerstad en de Suikerzijde. Dat moeten dan zowel meer sociale huurwoningen zijn, als sociale koopwoningen, als onderdeel van het totaal aantal nog te bouwen woningen in Meerstad en de Suikerzijde. Op de vraag of het technisch haalbaar is? Jazeker. Voor het deel sociale huurwoningen hebben woningbouwcorporaties die met financiële hulp van de gemeente dat deel aan extra sociale huurwoningen voor hun rekening kunnen nemen. Voor het deel sociale koopwoningen is de invoering van erfpacht, de toepassing van een doelgroepenverordening en de oprichting van het publiek woonbedrijf nodig. En dan de financiën Voorzitter. Kosten ongeveer honderdeen miljoen vijfhonderdduizend euro. Dekking? Jazeker. Namelijk de meeropbrengsten aan OZB, als gevolg van de toename van de woningvoorraad en de mogelijke doorberekening van de WOZ-waardestijging. Ook de extra inkomsten uit de erfpacht zouden voor het deel sociale koop kunnen dienen als dekkingsbron.

00:18:19

Voorzitter: Mevrouw De Vries heeft een vraag voor u.

00:18:23

mevrouw De Vries: Dank u wel. Ik las vandaag dat PvdA een plan heeft gemaakt. Ik was benieuwd waar dan de vijftiwintighonderd vandaan komen. Want extra ten opzichte van wat is dat dan? Het bestemmingsplan moeten nog worden vastgesteld. Het bestemmingsplan van Meerstad, daar zijn we ook best wel laat mee. Die hadden we een paar jaar geleden ook al moeten vaststellen. Daar hadden ook al heel veel sociale woningen in kunnen worden opgenomen. Dat had de PvdA ook kunnen doen, de afgelopen jaren. Waar komt die vijftiwintighonderd vandaan?

00:18:52

de heer Bushoff: Voorzitter, vijftiwintighonderd woningen dat is een totaal. Dat moet

toegevoegd worden aan het totaal van woningen wat al in de planning staat. Dus het gaat niet om extra woningen, het gaat om extra toevoegen van betaalbare woningen. En het bedrag van vijftig honderd, daar komen we mee omdat dat één: een percentage is van de sociale huur en sociale koop richting de veertig procent in deze gebieden. Anderzijds is dat ook waarvoor ik financiële dekking heb gevonden. Over die financiële dekking had ik het net. Want naast de inkomsten van de erfpachtcanon, kunnen we eventueel ook rekenen op meer Rijksgelden voor betaalbare woningbouw, zoals we die ook de afgelopen jaren hebben gehad. En tot slot als sluitstuk, zouden we eventueel de positieve eindwaarde van de Grex Meerstad ongeveer twintig miljoen kunnen inzetten, als dat nodig blijkt te zijn. Voorzitter, een voorstel van zo'n honderd miljoen, de invoering van erfpacht en de oprichting van een publiek woonbedrijf, dat klinkt wellicht verstrekkend en ja, dat is het ook. Maar het is tegelijkertijd ook nodig. Want denk eens aan al die mensen die nu nog zitten te wachten met smart op bijvoorbeeld een sociale huurwoning. Of de mensen die misschien vastzit in een sociale huurwoning, of misschien niet eens in aanmerking komen voor sociale huurwoning of huursubsidie, omdat ze net te veel verdienen. Maar ook absoluut niet in staat zijn om te kopen of huren in de huidige markt. Voor die mensen voor bijvoorbeeld de zorgwerker of voor bijvoorbeeld die twee ouders die graag net hun eerste huis willen kopen voor hun eerste kindje. Die mensen kunnen echt geholpen worden met het voorstel van sociale koopwoningen. Kortom, daarom doet de PvdA dit voorstel voor het toevoegen van vijftig honderd betaalbare woningen extra in Meerstad en de Suikerzijde. Voor het deel sociale huurwoningen, dat is op zich niet nieuw. Daarvoor hebben we al woningbouwcorporaties en is alleen de politieke vraag: welke partijen zijn naast de PvdA bereid, om daarbij ook financiële middelen daarvoor uit te trekken. Dan het voorstel rondom de sociale koop. Dat is in zekere wel nieuw in de gemeente Groningen. In april vorig jaar heb ik daar voor het eerst vragen over gesteld. We hebben er collegebrieven over ontvangen en we hebben in december een motie aangenomen die leidde tot de discussienota die we vandaag hebben. Dus het is ook een logische vervolgstap om nu over te gaan tot de realisatie van die sociale koopwoningen.

00:21:11

Voorzitter: Meneer Ubbens heeft een vraag voor u.

00:21:16

de heer Ubbens: Dank u, Voorzitter. Ik zit te broeden op wat de heer Bushoff net zei. Hartstikke goed: vijftig honderd extra woningen. De dekking, want hij praatte heel snel, de dekking komt uit erfpachtcanon opbrengst. Maar ja, dat compenseert eigenlijk verminderde grondopbrengst, want je verkoopt je grond niet, dus daar kun je de dekking misschien niet echt uit vinden, denk ik. Maar goed. De extra OZB die de woningen dan weer op gaan leveren. Hogere WOZ-waardes van die woningen? Begreep ik dat goed? Dan kan je dus onbeperkt doorgaan, want die woningen betalen zichzelf wel continu. Elke woning kun je betalen uit de hogere OZB-opbrengst? Ik begrijp het niet helemaal. Leg het nog eens uit.

00:21:52

de heer Bushoff: Ja. Voorzitter, nog een keer. Nee, omdat de woningvoorraad in Groningen stijgt, omdat we meer woningen elk jaar bijbouwen. Per huis wordt er OZB betaald, dus als er extra woningen komen in Groningen, stijgen ook de OZB-opbrengsten. Dat hebben we de afgelopen jaren ook gezien, dat de opbrengsten voor de gemeente aan OZB stijgen. Dat

komt door een toename van de woningvoorraad. Daarnaast zou je ervoor kunnen kiezen, om de stijging van de WOZ-waarde ook door te berekenen, en ook dat zou eventueel extra inkomsten aan OZB op kunnen leveren.

00:22:27

de heer Ubbens: Voorzitter?

00:22:28

de heer Bushoff: Je zou ervoor kunnen kiezen om namelijk die OZB, wat nu het geval is, toe te voegen aan de algemene middelen. Dat gebeurt nu. Ik zeg: laten we dat juist gebruiken voor dit voorstel, om meer betaalbare woningen te bouwen.

00:22:44

de heer Bushoff: Meneer Bushoff is een beetje aan zijn tijd.

00:22:46

de heer Ubbens: Dat is het eind van het debat blijkbaar.

00:22:52

Voorzitter: Een korte vraag, sta ik nog wel toe.

00:22:55

de heer Ubbens: Ik denk dan wel, Voorzitter, dat dat geld wat je normaal uit de opbrengsten haalt voor nieuwe huizen daar staan kosten tegenover. Je breidt de stad uit, je bouwt nieuwe extra dingen bij. Daar zitten ook kosten aan. Waarvan u nu net doet alsof dat volledig in de woningbouw gestopt kan worden, ja dan vul je wel het ene gat met het andere. Zo makkelijk is het denk ik niet.

00:23:14

Voorzitter: Meneer Bushoff.

00:23:15

de heer Bushoff: Ja, ik hoorde al in mijn linkeroor dat ik richting een afronding moet, dus dat zal ik doen Voorzitter. Voorzitter, het voorstel is niet dat het totale aantal extra opbrengsten aan OZB wordt gebruikt voor dit voorstel, maar wel ten dele. Dus dat nog tegen de heer Ubbens. Daarnaast heb ik dus dekkingsbronnen aangedragen, namelijk die erfpachtcanon alsook meeropbrengsten uit bijvoorbeeld Rijksgelden en eventueel die positieve eindwaarde van de Grex Meerstad. Dat alles omdat het nodig is, om meer betaalbare woningen toe te voegen in de gemeente Groningen. Dat kan met dit voorstel en de politieke vraag is dus: welke partijen sluiten zich bij de PvdA aan, om over te gaan tot herinvoering van erfpacht, de oprichting van het publiek woningbouwbedrijf en het uittrekken van ongeveer honderd miljoen euro voor meer betaalbare woningen? Dank u wel.

00:23:59

Voorzitter: Dat is een uitdaging. Mevrouw De Vries heeft er toch nog een kleine korte vraag over. Mevrouw De Vries.

00:24:10

mevrouw De Vries: Mijn vraag was hetzelfde als de laatste vraag van meneer Ubbens. Over de OZB. Maar die is niet beantwoord, maar dat is ook een antwoord.

00:24:17

Voorzitter: Helder. Dan voor woordvoering meneer Dijk, SP.

00:24:22

meneer Dijk: Dank u wel, Voorzitter. Erfpacht, doelgroepenverordening, een publiek woonbedrijf, ik heb het al gezegd tegen het Dagblad van het Noorden: meneer Bushoff, het klinkt mij als muziek in de oren. Als er verkiezingen aankomen en dit soort plannen komen van de Partij van de Arbeid, het maakt mij niet uit of er verkiezingen aankomen of niet: fantastisch, laten we dit gaan doen. Sterker nog, ik neem aan dat u met een heel concreet voorstel gaat komen, ik kijk heel graag mee en laten we gaan kijken of we het nog verder kunnen oprekken naar drieduizend woningen bijvoorbeeld. Misschien heb ik nog wel meer ideeën, of heeft de SP nog meer ideeën, om dat voor elkaar te krijgen. Want Voorzitter, het is broodnodig. Deze discussienota was in eerste instantie voor de SP-fractie niet per se nodig, zo heel kort voor de verkiezingen. Volgens mij is het verhaal van de SP ontzettend duidelijk, als het gaat om woningbouw. Nogmaals, het klinkt mij als muziek in de oren, wat ik van de heer Bushoff heb gehoord. Het is mede mogelijk gemaakt doordat we inderdaad weer een erfpachtconstructie kunnen gaan invoeren, een doelgroepenverordening weer kunnen gaan invoeren en een publiek woonbedrijf pleit de SP ook al jarenlang voor. Voorzitter, dan gaat deze discussienota over betaalbare woningen en huurwoningen ook. Dan wil de SP-fractie toch ook wel van andere partijen de komende tijd gaan horen, of zij dezelfde ervaring hebben als wij. Want u weet van mijn partij dat we in heel veel volksbuurten, volkswijken, straten met name sociale huurwoningen, zelfs daar waar ratten in zitten, dat we met bewoners actief zijn. Wat we tegenkomen is dat er op verschillende plekken in de stad helaas nog steeds een concentratie is van kwetsbare groepen. Dat is niet omdat mensen per se dicht bij elkaar willen wonen met eenzelfde land van herkomst, maar dat komt voornamelijk omdat de goedkoopste huurwoningen het eerste beschikbaar worden gesteld aan mensen die urgentie hebben. Wat gebeurt er dan in de volksbuurten waar mensen van andere, met name van de overheid, of van andere bewoners in onze gemeente minder solidariteit ervaren en meer in de problemen zitten? Dat daar ook nog een concentratie komt van kwetsbare groepen. Als je een giftige mix wilt die leidt tot extreemrechtse partijen, dan is dit hem. Daarom wil de SP-fractie heel graag dat er ook bijvoorbeeld in deze verordening die ik heb gezien, dat daarin wordt opgenomen, concrete plannen om te komen tot een actief spreidingsbeleid van kwetsbare groepen. Dan specifiek en met name kwetsbare groepen waar het gaat om statushouders, omdat wij zien dat anders mensen in de handen worden gedreven van rattenvangers op extreemrechts. Dat willen wij graag voorkomen. Ik ben benieuwd hoe de wethouder hierop reageert. Hij heeft er vaker positief op gereageerd, ook op deze zorgen van de SP-fractie. Als hij onze zorg kan wegnemen met hele concrete punten, dan zou het ons in ieder geval het besparen om moties en voorstellen in te dienen. Dank u wel.

00:27:16

Voorzitter: De heer Ram heeft een vraag voor u.

00:27:19

de heer Ram: Nou ja, meer een vraag voor de Voorzitter. Vindt u dit soort taalgebruik toelaatbaar in zo'n democratisch gremium?

00:27:29

Voorzitter: Ik heb in de woorden van de heer Dijk weinig aangetroffen wat ik ingewikkeld vind, eerlijk gezegd. Ik ben heel benieuwd hoe u dat denkt te motiveren.

00:27:40

de heer Ram: Nou ja, als iemand begint over rattenvanger en dat soort zaken, vindt u dat een goed idee?

00:27:46

Voorzitter: Dat is een kwalificatie. Meneer Dijk, mag er ook op reageren.

00:27:50

meneer Dijk: Ik wil er wel op reageren. Naast mijn partij vanaf de jaren tachtig, die dit probleem aankaart doet uw partij dit volgens mij ook. Om u gerust te stellen, ik had het over de daadwerkelijke rattenvangers en dan heb ik het over het Forum voor Democratie.

00:28:05

Voorzitter: Nou, dat is dan ook weer opgehelderd. U was klaar met de woordvoering meneer Dijk? Dank u wel. Meneer Rustebiel, D66.

00:28:13

de heer Rustebiel: Dank u wel, Voorzitter. Dat onze raad al jaren klaagt over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, ligt er nu dan een korte discussienotitie voor. Dat is goed. Maar er is nog steeds geen begin van een echt plan. Zoals wij twee jaar geleden vroegen met de motie: vijftig procent voor het middensegment. Als we kijken naar de opgeleverde nieuwbouw huur, dat zien we dat er maar vijf procent nieuwbouw gerealiseerd is in het middensegment. Dat is een percentage wat bijzonder teleurstellend is en wat overal in Nederland beter wordt gedaan, hebben. We hebben het vaak over de agent, de leraar en de verpleegkundige, maar die moeten ook in onze gemeente een plek hebben. Op dit moment worden die met de nieuwbouw niet bediend. Het is heel goed dat de PvdA nu met een concreet plan, de vlucht naar voren neemt, maar er had ook graag van de PvdA graag gezien, dat het de afgelopen paar jaar iets kritischer was geweest op de cijfers en de productie aantallen die het college al dan niet aan de gemeenteraad heeft gestuurd, want dit probleem wordt door de D66-fractie in elk geval al een tijdje aangekaart.

00:29:05

Voorzitter: Eerst de heer Dijk, dan de heer Hekkema en dan de heer Bushoff. Meneer Dijk.

00:29:08

meneer Dijk: Ja Voorzitter, wat mij nu zo verbaast, is dat D66 en de heer Rustebiel het altijd heeft over middenhuur. En middenhuur is volgens mij gewoon ongelooflijk dure huur. Vooral voor een verpleegkundige, vooral voor een docent, vooral voor een politieagent waar u het over heeft. Want dat zijn precies de mensen die wij in die buurten en wijken tegengekomen, die zevenhonderdveertig euro aan sociale huurwoningen betalen en die dat ondertussen niet meer kunnen betalen. Dus waar heeft u het over als u het over middenhuur heeft? Hoe haalt u het in uw hoofd om die term te gebruiken? Het is een ongelooflijk dure huur.

00:29:42

Voorzitter: Meneer Rustebiel.

00:29:42

de heer Rustebiel: Ik ben het eens met de heer Dijk dat middenhuur bijna niet meer bestaat. Ik denk dat de definitie die het college hanteert, boven de duizend euro kun je het geen middenhuur meer noemen. Dus ik denk dat dat een goed uitgangspunt is.

00:29:55

Voorzitter: U had ook nog twee andere interrupties volgens mij. De heer Hekkema.

00:30:03

de heer Hekkema: Nee, Voorzitter, dank. Mijn gedachten werden net door de Jimmy Dijk verwoord. Dus dat is goed.

00:30:08

Voorzitter: De heer Bushoff legt zich daar ook bij neer?

00:30:10

de heer Bushoff: Nee, Voorzitter, ik had nog een andere vraag. In eerste plaats bijzonder als aan de ene kant D66 zegt: ja, middenhuur bestaat bijna niet meer. En anderzijds pleit voor meer middenhuur. Dat vind ik dan heel vreemd. Ik ben wel benieuwd hoe dat zit. Dat is een. En ten tweede hoor ik in de woorden van D66 dat ze zich wel kunnen vinden in het voorstel van de Partij van de Arbeid, om bijvoorbeeld over te gaan tot het realiseren van sociale koopwoningen. Omdat dat bij uitstek ervoor zorgt dat de doelgroepen waar u het over heeft, aan een betaalbare woning kunnen komen. Dus mijn vraag is ook heel concreet: gaat u mee in het voorstel van de Partij van de Arbeid voor sociale koopwoningen en meer sociale huurwoningen?

00:30:49

Voorzitter: De heer Rustebiel.

00:30:50

de heer Rustebiel: We hebben uw motie ook gesteund voor sociale koopwoningen. Verder tovert u mondeling een rekensom tevoorschijn die ik echt graag op papier wil zien, omdat die ook allemaal neveneffecten heeft. Collega's hebben er al wat over gevraagd. Maar een interessant voorstel. Ik ben ook blij dat u het doet, want ik had graag van het college veel meer van dit soort ideeën gezien. De gemeenteraad die vraagt dus echt om aandacht voor dit segment. Wij vinden dat dat onvoldoende is geweest en wij vinden ook dat de focus heel erg gaat over het reguleren van de markt. Terwijl we het ook zouden moeten hebben over het vergroten van de markt. In de Held heeft de gemeente dan discussies met de ontwikkelaars. Bij Suikerzijde met natuurorganisaties. Terwijl als wij met die ontwikkelaars en natuurorganisaties praten, dan zijn dat hele redelijke partijen die graag aan de slag willen. Dus ik zou ook graag van uw fractie en van het college willen, om daar dan toch ook zelf in de spiegel te kijken.

00:31:38

Voorzitter: Meneer Bushoff en daarna meneer Dijk.

00:31:40

de heer Bushoff: Er wordt mij gevraagd om in de spiegel te kijken op het woonbeleid van de afgelopen jaren. Voorzitter, als ik dat doe, dan denk ik dat er altijd nog een stapje extra gezet kan worden. Vandaar ook het voorstel dat ik vandaag doe. Maar ik zie ook dat er meer woningen dan ooit, het afgelopen jaar zijn gebouwd. Ik zie ook dat we in Groningen

vooroplopen in het beteugelen van de woningmarkt, wat wel degelijk hard nodig is om wonen betaalbaar te maken voor iedereen. Met het invoeren van een opkoopbescherming, met een verhuurdersvergunning, met een pand brigade. Allemaal maatregelen waarin Groningen vooroploopt in het beteugelen van de markt. Wat echt bijdraagt aan het betaalbaar maken van woningen, naast dat we dus ook meer dan tweeduizend nieuwe woningen hebben bijgebouwd afgelopen jaar.

00:32:22

Voorzitter: Maar dat is een statement. Dat roept natuurlijk weer een reactie op, dat begrijp ik wel. Meneer Dijk nog? U had ook een vraag?

00:32:31

meneer Dijk: Ja, laat ik het een vraag vatten. Ik kan de Partij van de Arbeid inderdaad verwijten dat ze het niet snel genoeg hebben gedaan. Dat kan ik zeker. Dan kom ik ook wel een beetje bij u uit, want ik heb u de afgelopen jaren alleen maar horen mopperen, over dat het college niet goed contact heeft met ontwikkelaars en dat het niet snel genoeg gaat. Maar ik heb u amper concrete voorstellen horen doen. Als D66 er echt voor zorgt dat we meer woningen krijgen, want je kunt wel een motie indienen dat u vijftig procent middenhuur wilt, maar daarvoor zijn ze er nog niet eens. Wat is uw concrete voorstel?

00:33:02

de heer Bushoff: We hadden dus een voorstel van het college verwacht. Op dit moment wordt de motie al twee jaar genegeerd door het college. De woningaantallen die zeggen niet alles. Er zitten vooral ook heel veel studio's in. Daar hebben we op een gegeven moment echt wel genoeg van. Dus we moeten echt iets genuanceerder kijken naar die cijfers die opgeleverd worden.

00:33:16

meneer Dijk: En wat is uw concrete voorstel?

00:33:20

de heer Bushoff: Wij zouden graag zien, bijvoorbeeld het college kan ook via anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars gaan kijken of er meer stuur kan worden gezet op middenhuur. Maar het voorstel is dus nooit gekomen en dat is ons probleem ermee. En verder, alle partijen die voorstellen doen: hartstikke welkom. We hebben ook met elkaar samen te werken om dit probleem op te lossen. Ik wil nog ingaan op een aantal ideeën dat is geopperd. Ja, we zijn blij dat de opkoopbescherming er komt. We maken ons wel zorgen over het plafondbedrag van driehonderdvijftig duizend euro. We kunnen ons best voorstellen dat in de praktijk die beleggers dan de beweging maken naar een hoger segment toe, of juist naar andere gemeenten. Dan erfpacht. Dat heeft grote financiële effecten natuurlijk. Het kan de prijs opdrijven en omdat het op de balans blijft staan, doet het ook wat voor de liquiditeit van onze gemeente. Dat is een zorgelijk effect, wat echt goed in kaart moet worden gebracht, voordat wij zeggen of het een goed idee is of niet. Maar wij vinden sowieso dat de keuzevrijheid altijd bij de koper moet liggen, of hij die woning wel of niet eventueel met erfpacht zou willen kopen. Maar dat heeft echt nadere uitwerking nodig. Verder denk ik dat het goed is dat de volgende coalitie echt hele heldere taken en afspraken maakt met het college, om te zorgen dat dit probleem wordt opgelost. Ik ben blij dat alle partijen dat hier zien.

00:34:32

Voorzitter: Dank u wel, meneer Rustebiel. Wie volgt? Mevrouw Folkerts, GroenLinks.

00:34:43

mevrouw Folkerts: Dank u wel, Voorzitter. GroenLinks wil alle mogelijke middelen natuurlijk wel inzetten om de wooncrisis te verzachten. Maar de tragiek is eigenlijk dat de maatregelen, er werd hier net gesproken over het vergroten van de markt, dus dingen die de starters meer bedieningsruimte geven et cetera: geen overlastbelasting, de studieschuld niet meetellen, die jubelton. Alles wat we de afgelopen jaren gezien hebben, dat dat onder de streep er alleen maar voor zorgt dat er dus nog meer wordt geboden op woningen, en dat prijzen nog harder stijgen. Dan zien we dat de huidige klasse van woningbezitters daar het meeste van profiteert. Zo wordt woningbezit echt iets erfelijks. En groeit alleen maar de kloof tussen huurders en kopers. Dus wij denken echt inderdaad dat erfpacht, hier een heel interessant middel voor zou zijn. Want dat is juist van oudsher echt een correctie op dit effect.

00:35:39

Voorzitter: Mevrouw De vries heeft daar een vraag over.

00:35:43

mevrouw De Vries: Dank u wel. Ik dacht dat GroenLinks en VVD een beetje dezelfde kant op gingen. Volgens mij is het idee juist ook bij erfpacht, dat doordat de grondprijs een beetje kunstmatig gevaagd wordt, want die wordt er afgehaald, dat juist de prijs voor de woning toch op kan drijven. Dat is een beetje hetzelfde effect wat je dan krijgt als bij overdrachtsbelasting, namelijk dat de woningen niet eens duurder worden.

00:36:07

Voorzitter: Mevrouw Folkerts.

00:36:08

mevrouw Folkerts: Nou ja, daar kom ik inderdaad op. Dat je ziet dat de grondprijs die stijgt, maar dat komt niet omdat iemand daar fantastisch aan het ondernemen is, dat gebeurt eigenlijk vanzelf. Het hele idee van je doet een soort vermogensopbouw in je woning, een grond is nu eenmaal eindigend. De stad groeit, de stad bruist, dus zo'n woning wordt meer waard en daar hoef je niks voor te doen. En dat onrechtvaardige, die kloof, haal je eruit door die toegenomen waarde van die grond, weer te kunnen investeren, gewoon in de samenleving. Dat wij als samenleving als Groningen, dat wij die grond niet verkopen, dat we zeggen: nee, die grond blijft van Groningen en dus ook van alle Groningers. Daarom zou ik dus ook aan het college willen vragen: die erfpacht gaat dat absoluut uitwerken, maar dan niet allerlei constructies, dat je dat na tien jaar toch weer gaat verkopen. Maar houd dat gewoon. Want op die manier kun je ook allerlei negatieve effecten rondom speculeren, rondom die tien jaar en zo, verwachten wij mogelijk tegengaan. Dus wij willen graag een rechtvaardig erfpachtsysteem dat zorgt dat de waardeverhoging bij de gemeenten blijft.

00:37:21

Voorzitter: U had als eerste een interruptie mevrouw De vries, u mag nog reageren. Daarna heb ik meneer Rustebiel, meneer Bushoff en meneer Ram nog in de rij staan. Mevrouw De Vries.

00:37:34

mevrouw De Vries: Dank u wel. Ik had een vraag maar het zijn er inmiddels twee jaar, door het lange verhaal van mevrouw Folkerts. De eerste is toch nog op het moment dat je de grondprijs uit de woning haalt. Dus je houdt alleen de prijs van de woning over. En mensen gaan daar wonen. Denkt mevrouw Folkerts van GroenLinks dan, dat de prijs van de woning niet meer stijgt omdat de grondprijs niet meer stijgt? Want uiteindelijk is er toch nog steeds een enorme vraag naar woningen? Dus werkt het juist prijsopdrijvend, omdat mensen dan meer geld hebben, om een woning te kunnen kopen. Dat was de eerste vraag. De tweede is: over dat stukje om dan niet dat stukje grond te gaan verkopen aan de eigenaar, op het moment dat zij dat zouden kunnen betalen. Want wat de gemeente dan doet, is geld verdienen over de rug van mensen die eerder niet het volledige bedrag konden betalen. Dus wij doen eerst heel vriendelijk van: wij helpen u wel. Vervolgens mogen die mensen de woning niet kopen en willen wij er geld aan verdienen. Ik vind dat een hele perverse manier. Hoe kijkt mevrouw Folkerts daarnaar?

00:38:39

mevrouw Folkerts: Nogmaals, daar begon ik mijn woordvoering mee. Je moet heel goed opletten, dat dingen die jij als overheid doet om kopen beschikbaar te maken voor een grotere groep mensen, dat dat niet de prijs opdrijft. Dat ben ik het helemaal met u eens. Maar je moet ook voorkomen dat investeringen die je als samenleving in jouw stad doet, dat die niet in de zakken van alleen maar woningbezitters terechtkomen, terwijl huurders achterblijven. Want dat is namelijk het bruggetje naar het tweede deel van mijn woordvoering.

00:39:11

Voorzitter: Dat kan, die ruimte geef ik u ook hoor. Maar meneer Rustebiel en de heer Bushoff die hadden ook nog een korte vraag. De heer Ram ook. Meneer Rustebiel. Daarna wil ik ook echt dat mevrouw Folkerts het betoog kan vervolgen. Meneer Rustebiel.

00:39:31

de heer Rustebiel: Over Meerstad en Suikerzijde. Als je grond van de gemeente verkoopt aan een privépersoon, dan komen de inkomsten bij de gemeente terecht, waar wij maatschappelijke doelen mee kunnen bedienen. Dus ik snap niet zo goed waar uw tegenstelling vandaan komt.

00:39:43

mevrouw Folkerts: Je casht één keer in plaats van dat je op het moment dat die grondprijs blijft stijgen, alle winst daarna is van degene die op dat moment die grond heeft gekocht, in plaats van dat dat voor de hele samenleving blijft. Dat is een beetje het hele idee van erfpacht.

00:40:05

Voorzitter: Meneer Bushoff.

00:40:07

de heer Bushoff: Voorzitter, ik was benieuwd, ik kon heel goed meekomen in het verhaal van GroenLinks. Ik kan mij ook wel voorstellen, de opmerkingen die gemaakt zijn over erfpacht en de lengte daarvan. Dus mijn voorstel dat ik doe daarin staat nu mogelijkwijs dat je na tien jaar de optie om dan de grond en een deel van de stenen van het huis te kopen. Maar

daar kunnen we natuurlijk over spreken. We kunnen ook het college vragen of die tien jaar wel geschikt is, of dat dat langer is. Stel dat dat langer is, is GroenLinks dan ook voor dat voorstel van de sociale koopwoningen en die extra sociale huurwoningen in Meerstad en de Suikerzijde?

00:40:38

Voorzitter: Mevrouw Folkerts.

00:40:38

mevrouw Folkerts: Ik neig nu dus, zou ik zeggen, naar een soort eeuwigdurende erfpacht. Maar mijn vraag aan het college: zoek dit uit, kom met verschillende opties. Kijk ook naar een eeuwigdurende optie. Ik sta open voor een goed plan, maar of dat tien of twintig of wat dan ook aantal jaar is, maar daar wil ik op dat moment kritisch naar kijken.

00:41:00

de heer Bushoff: Het plan van een publiek woningbouwbedrijf, erfpacht, een doelgroep verordening, de sociale koopwoningen en sociale huurwoningen voor ongeveer die honderd miljoen, zou u daar voor zijn?

00:41:11

mevrouw Folkerts: Ja, ik heb nog maar een zin van mijn oorspronkelijke woordvoering uitgesproken, maar ja, absoluut.

00:41:16

Voorzitter: Dat is een helder antwoord. Meneer Ram.

00:41:21

de heer Ram: De vraag die ik aan GroenLinks heb is: is GroenLinks dan niet bang dat er een prijsopdrijvend effect optreedt, ook met die erfpacht? Want je hebt honderd mensen voor een rijtjeshuis. Honderd mensen voor een rijtjeshuis met erfpacht. Dus die vraag is zo ontegenwoordig groot, blijft dat prijsopdrijvend effect niet aanwezig?

00:41:42

mevrouw Folkerts: Ja, deze vraag heb ik ondertussen drie keer beantwoord, dus ik ga denk ik verder. Wat wij het allerbelangrijkste vinden, is dat het aantal sociale huurwoningen stijgt. We zien dat de mensen nu zijn aangewezen op veel te dure huurwoningen, wat soms zelfs nog middenhuur heet inderdaad. Dat zijn niet alleen maar die politieagenten en die verplegers, dat zijn ook mensen die wel in aanmerking komen voor sociale huur, maar die er nu niet tussen komen. Dus wij willen absoluut naar die veertig procent sociale huur. Maar daar heb ik wel nog een heel belangrijke aantekening bij. Ik vind het heel belangrijk dat wij dat doel niet gaan bewerkstelligen, door nu te gaan bekibbelen op kwaliteit. Dat is wel een geluid wat ik hier en daar hoor en dat lijkt in de huidige financieringssysteem misschien ook wel heel erg aantrekkelijk, maar dan gaan wij hier echte schimmelwoningen van de toekomst bouwen. Dat is echt een gevalletje hardlopers zijn doodlopers. GroenLinks wil hier geen wegwerpwijk gaan bouwen. We weten dat mensen gelukkiger en gezonder zijn, als zij in een groene omgeving wonen. We weten dat alle woningen die wij nu gaan opleveren, die nog niet energieneutraal zijn, dat die later voor heel veel geld wel energieneutraal gemaakt moeten worden. Het lijkt ons heel zonde dat wij nu wijken gaan bouwen die niet klaar zijn voor de eenentwintigste en misschien zelfs tweeëntwintigste eeuw. Dat we over enkele

tientallen jaren daar weer dure wijkvernieuwing tegenaan zouden moeten gooien. Dus ja, zorg voor meer sociale huur, maar zorg ook echt dat de kwaliteit voorop blijft staan.

00:43:20

Voorzitter: Heeft u nog een laatste punt?

00:43:21

mevrouw Folkerts: Ja, ik heb heel veel interrupties gedaan. Ik heb nog een hele concrete vraag over de positie van meer de roerende goederen, namelijk de woonboten. Die is niet meegenomen ook in de opkoopbescherming. Terwijl dat ook iets is waar we zien dat daar bootjesmelkers bezig zijn. Dus een vraag: waarom is ervoor gekozen om die niet mee te nemen? Is daar eventueel nog wat mogelijk?

00:43:50

Voorzitter: Dank u wel. Wie mag ik nu het woord geven? Natuurlijk, mevrouw Moorlag. Gaat uw gang.

00:43:58

mevrouw Moorlag: Dank u wel Voorzitter. De gemeente is druk bezig om meer sturing te krijgen op de woningmarkt. Zo wordt als het goed is, nu de opkoopbescherming zo breed mogelijk ingevoerd. Is de doelgroepenverordening in 2020 vastgesteld en er komt een voorstel voor het verbreden van de huisvestingverordening. Allemaal goede zaken wat de ChristenUnie betreft. Hopelijk komt er ook schot in de zaak voor wat betreft de hervorming van de huurmarkt, zodat verhoging van huren en die van lonen weer wat meer gelijk op zullen lopen en mensen niet een absurd bedrag van de maand kwijt zijn aan woonlasten. Veel goede stappen, maar helaas zijn we er nog lang niet. Het is nog altijd gekkenwerk op de woningmarkt en daar kan ik als starter helaas ook over meepraten. Het college vraagt ons om een reactie te geven op een aantal voorstellen. Allereerst het onderdeel erfpacht. We denken dat het goed is dat het college dit nader gaat onderzoeken. Het zou inderdaad kunnen helpen om woningen betaalbaarder te krijgen, maar de vragen die hierbij al over zijn gesteld, die stellen wij ons zelf ook: gaat de markt er dan niet alsnog voor zorgen, dat de woningprijzen nog meer zullen stijgen? En hoe kan je dit voorkomen? Ook zien we graag dat het voorstel dat het college al geeft, wordt uitgewerkt. Namelijk dat de koper van de woning op termijn de grond ook over kan nemen.

00:45:17

Voorzitter: De heer Bushoff heeft een vraag.

00:45:20

de heer Bushoff: Voorzitter, stel dat je erfpacht toepast in combinatie met een doelgroepenverordening en dus dat publieke woonbedrijf voor de sociale koopwoningen. Dan zou je kunnen voorkomen dat het een prijsopdrijvend effect heeft. Zou u daar voorstander van zijn?

00:45:34

Voorzitter: Mevrouw Moorlag.

00:45:37

mevrouw Moorlag: Zoals ik al zei, voorzitter, we zien dat heel graag uitgewerkt en dan zien we dat. Verder zijn we ook voor de woonplicht en lijkt het ons goed als er wordt onderzocht

of dit verlengd moet worden na vijf jaar, gezien de ontwikkelingen binnen de andere instrumenten. Zoals u weet, zijn we echt ontzettend voorstander van gemengde en gezamenlijke wooninitiatieven. We denken dat hier echt mogelijkheden liggen, om mensen betaalbaar te laten wonen en tegelijkertijd ook een impuls gegeven aan de leefbaarheid van wijken, doordat dit soort initiatieven zorgen voor sociale cohesie en onderlinge verbinding. We blijven daarbij het college ook uitdagen hier creatief en gedurfd in te denken.

00:46:22

Voorzitter: De heer Dijk heeft een vraag.

00:46:23

de heer Dijk: Ja, Voorzitter van die gemengde woonvormen. Kunt u een voorbeeld noemen, wat een soort van ideaal voor u is?

00:46:33

mevrouw Moorlag: Jazeker. Jongeren en ouderen die samenwonen, die elkaar helpen, die naar elkaar omzien, dat soort zaken.

00:46:42

de heer Dijk: Ik bedoelde concreet een plek, een plaats waarvan u vindt: dat is een goed voorbeeld wat we meer zouden willen in de stad. Want ik hoor dit vaker, maar ik vind het best lastig om daar echt een beeld van te vormen. Ik zou het ook graag willen.

00:46:55

mevrouw Moorlag: Ja, hier in de stad, een mooi voorbeeld is inderdaad de Ebbingehof, als ik dat goed zeg. Of nee, niet hof, maar op het Ebbingekwartier. Daar is een aantal mensen dat samenwoont, omdat ze op hogere leeftijd zijn. Zij kijken naar elkaar om en zij helpen elkaar. In andere steden zijn ook echt wel voorbeelden van jongeren die samenwonen, ook eventueel met ouderen, en die daarbij veel sociaal contact hebben met elkaar. En daarbij ook betaalbaar kunnen wonen en eenzaamheid tegen kunnen gaan.

00:47:25

Voorzitter: Ik begrijp dat u elkaars ideaal deelt. Dus u vervolgt uw betoog.

00:47:30

mevrouw Moorlag: Ik word er altijd heel enthousiast van, Voorzitter. Ja, de toevoeging van meer sociale huur, middenhuur en sociale koop. Dat is wat ons betreft van groot belang. De discussie wat dan betaalbare huur of koop is, komt daarbij om de hoek kijken. Wij zijn in ieder geval ook van mening dat middenhuur echt maximaal rond de duizend euro zou moeten liggen. Volgens mij was dat het dan verder.

00:47:59

Voorzitter: Dank u wel. Wie mag ik het woord geven? Mevrouw De Vries, VVD.

00:48:04

mevrouw De Vries: Ik wou eerst nog zeggen dat ik het een fijne presentatie vond, vorige week. Ook over dit onderwerp waarin wij wel toelichting krijgen op wat wel en niet geld kost. Dat alle dingen die wij willen als gemeenteraad, alle plannetjes die wij maken, ook geld kosten. Ik denk dat dat voor sommige plannen in deze gemeenteraad, dat we daar meer rekening mee moeten houden. Dat is een bruggetje naar de punten die genoemd worden en de plannen die gepresenteerd worden. Ik heb het gevoel dat wij helemaal geen tekort

hebben aan plannen, percentages en moties. Het lijkt dat dat nooit echt leidt ook daadwerkelijk tot genoeg woningen bouwen. Datzelfde geldt een beetje voor iets als een ontwikkelbedrijf en erfpacht. Dat gaat niet ineens zorgen voor betaalbare woningen. Dat zijn druppels op een gloeiende plaat. Dat komt door een heleboel dingen. Ook een heleboel dingen die buiten de macht van de gemeente liggen.

00:49:13

Voorzitter: Meneer Bushoff heeft een vraag voor u.

00:49:15

de heer Bushoff: Voorzitter, als we het dan wel eens zijn, de VVD en Partij van de Arbeid, over de noodzaak van meer betaalbare woningen en er komt een concreet voorstel om daar tweeënhalft duizend aan toe te voegen. U vindt het een druppel op de gloeiende plaat. Ik overigens niet, maar dan ga ik er toch vanuit dat u dat voorstel ook steunt, als het voor u zo'n kleinigheid is?

00:49:35

Voorzitter: Mevrouw De Vries.

00:49:38

mevrouw De Vries: Meneer Bushoff trekt mijn woorden uit verband. Want ik heb niet gezegd dat ik vijftienghonderd een goed plan vind. Ik heb alleen gezegd dat een ontwikkelbedrijf en erfpachtconstructie, dat dat druppels op de gloeiende plaat zijn. Als meneer Bushoff het voor elkaar krijgt om vijftienghonderd betaalbare woningen te realiseren, en dat dat ook nog eens financieel haalbaar is, dat zou ik heel knap vinden. Ik denk niet dat dat kan op basis van het plan wat er ligt. Maar wat ons betreft is de focus hier in Groningen erg op regelzucht en drang naar stedenbouwkundige perfectie. Wordt er niet goed samengewerkt met ontwikkelaars en is het belang van de juiste [onhoorbaar] prefereert dat boven het belang van woningbouw die aansluiten bij de wensen van kopers: een gewone grondgebonden woning met een schuur in het tuintje. Die kunnen ook gemakkelijk en goedkoop en snel gebouwd worden, omdat daar heel veel van gebouwd worden. Ik wil niet zeggen dat we toe moeten naar vinexwijken die er allemaal precies hetzelfde uitzien, want dat is natuurlijk de andere kant van de medaille. Ik weet niet of meneer Bushoff dat wilde zeggen.

00:50:54

Voorzitter: Ik denk dat meneer Bushoff misschien op het vorige punt wil terugkomen.

00:50:57

de heer Bushoff: Ja, Voorzitter. Want als we dan toch een concreet voorstel doen om vijftienghonderd betaalbare woningen extra toe te voegen. Met onder andere de invoering van erfpacht en oprichting van het publiek woonbedrijf, waarom kan u dan niet inhoudelijke aangegeven, waarom u dan tegen dat plan bent? Dat is één. En twee, u geeft aan: ja, ik denk niet dat die financiële dekking, dat dat kan. Maar ik heb geen concreet argument gehoord van u, waarom u denkt dat het niet kan, om bijvoorbeeld de extra OZB-opbrengsten in te zetten voor die betaalbare woningbouw. Om bijvoorbeeld die erfpachtcanon als dekking te gebruiken, om bijvoorbeeld die twintig miljoen van de Grex Meerstad te gebruiken.

00:51:35

Voorzitter: Meneer Bushoff, u heeft uw statement diverse malen herhaald, dat is helder. Mevrouw De Vries. Waarom zou het niet haalbaar zijn?

00:51:44

mevrouw De Vries: Dat komt verderop in mijn woordvoering. Als meneer Bushoff nog heel even geduld heeft, kom ik daar op. Het eerste is het eigen ontwikkelbedrijf. Wat ons betreft is het heel onverstandig dat de gemeente die taak over gaat nemen. Dat kost geld, we lopen risico's. Er worden niet voor niets risicopercentages ook meegerekend op het moment dat er woningen uitgegeven worden. Wat ons betreft laten we dat over aan marktpartijen die dat risico willen nemen en die dat ook beter en sneller kunnen. We denken dat zij erin gespecialiseerd zijn en dat ze dat daarom goedkoper en efficiënter kunnen dan wij als gemeente. Dan de erfpacht, daar heb ik in de interruptie al wat over gezegd, dus daar had de heer Bushoff misschien ook naar kunnen luisteren. Wat ons betreft drijft dat de grondprijzen enorm op en is het geld verdienen over de rug van onze inwoners. De vraag van de VVD aan de wethouder is dan ook om in de plannen de optie mee te nemen, dat eigenaren de grond onder woning altijd kunnen kopen. Dus niet pas met een jaar. Maar als ze dat na vier jaar kunnen of dat dat ook mogelijk is. Dan nog over de opkoopbescherming, die bespreken we ook. We zijn op het huidige voorstel kritisch. We snappen dat er in een slechtwerkende markt een marktmeester nodig is. We zijn blij dat de mogelijkheid nu geboden wordt. We zien dat er wijken zijn, waar dit ook de nodig kan zijn, omdat er sprake is van opkoop. Maar een vraag aan de wethouder is: zijn er bijvoorbeeld concrete voorbeelden van grootschalige opkoop in Meerstad? Dat is een van de wijken waar wij ons echt totaal niet kunnen voorstellen, waarom die opkoopbescherming daar nu zou moeten gelden.

00:53:14

Voorzitter: Meneer Bushoff heeft nog een vraag voor u.

00:53:17

de heer Bushoff: Voorzitter, nu hebben we met zijn allen echt een wooncrisis. Er is behoefte aan meer betaalbare woningen en ik hoor van de VVD alleen: ja, we hebben hier een kritische kanttekening bij. Daar zijn wij geen fan van. U wilt geen gemeente brede opkoopbescherming wat nu echt zorgt voor het beschikbaar houden van betaalbare woningen. U wilt dat plan van die tweeënhalfduizend extra betaalbare woningen niet. Hoe wilt u er wel voor zorgen dat er meer betaalbare woningen in Groningen worden gebruikt, met nadruk op betaalbaar?

00:53:49

mevrouw De Vries: Wat de VVD al de hele periode zegt, is een aantal dingen. En dat heb ik net ook benoemd. Dat is dat de focus wat ons betreft moet zijn op tempo en niet op stedenbouwkundig regeltjes. Wij willen dat de vergunningenprocedure dat dat gemakkelijker wordt, dat dat sneller gaat, dat er veel meer mensen op ingezet worden. Dat er veel minder regeltjes zijn, over wat voor soort dakpannen en wat voor soort dakgoot je mag gebruiken. Dat daar niet elke keer een architect naar hoeft te kijken. De PvdA heeft altijd een paar lekkerbekkende regeltjes en hoopt dan dat het een heel klein beetje een verandering is, maar uiteindelijk doet dat niks. Uiteindelijk is de PvdA al ontzettend lang verantwoordelijk voor de woningbouw en ligt het tempo te laag. Dat moet hoger wat de VVD betreft. Er kunnen een heleboel dingen voor gedaan worden, maar dat wil de PvdA niet.

Want de PvdA vindt het belangrijk, dat het altijd stedenbouwkundig fantastisch is. Dus ik vind het jammer dat we het nu weer hebben over dit soort kleine dingetjes, die geen verschil gaan maken. Dat we het niet hebben over het tempo, dat we het niet hebben over de weinige betaalbare woningen die gerealiseerd zijn de afgelopen jaren. En dat de [onhoorbaar], want dat is het resultaat van de afgelopen periode.

00:55:00

Voorzitter: Ik daag de heer Bushoff uit. Ik geef u een kans om daar nog kort op te reageren. Daarna heeft meneer Dijk nog een mogelijkheid om vragen te stellen.

00:55:12

de heer Bushoff: Voorzitter, ik kan het heel kort houden. Ik concludeer dat mevrouw De Vries van de VVD alleen maar een gevoel heeft en dat de Partij van de Arbeid een concreet plan heeft om meer betaalbare woningen in Groningen toe te voegen.

00:55:24

Voorzitter: Meneer Dijk.

00:55:26

meneer Dijk: Ja, Voorzitter, ik wil niet per se de constructieve jongen hier gaan uithangen. Ik hoor met name heel veel boe en bah van allerlei rechts liberale partijen. Ik ben wel benieuwd naar, als mevrouw De Vries van de VVD vindt dat de PvdA met ditjes en datjes komt, wat dan die grootste vooruitstrevende plannen voor woningbouw zijn van de VVD?

00:55:49

Voorzitter: Dit is een soort van een herhaling van de vraag van de heer Bushoff. Nog een keer mevrouw De Vries, en dan vervolgt u uw betoog.

00:55:57

mevrouw De Vries: Ik was gelukkig ook al bijna klaar. Dat heb ik de afgelopen vergaderingen ook steeds gezegd. Het is niet iets nieuws wat wij zeggen. Wat ons betreft moet er veel meer samengewerkt worden met ontwikkelende partijen, moet er gebruikgemaakt worden van gestandaardiseerde bouw, zodat er echt tempo gemaakt kan worden. De focus op de prachtig mooie huisjes, die moet er wat af. De focus moet op tempo. Wat ons betreft wordt er nu geïnvesteerd niet in goede dingen. De focus ligt niet op snelheid. Het belang ligt niet bij snelheid, het belang ligt bij het moet er allemaal mooi uitzien. Wat ons betreft is dat de focus. Ik denk dat er dan ook al wel ben. Dus mijn woordvoering is klaar. Dank u wel.

00:56:43

Voorzitter: Ik heb nog vijf woordvoeringen te gaan. Het is twintig over vijf. Om tien voor zes moeten we deze ruimte vrijmaken voor de volgende sessie. Ik begrijp de behoefte aan debat. Meneer Bushoff is daar ook echt met een openingszet mee begonnen, maar ik hoop dat u zich iets wil beperken, want ik wil de wethouder voldoende gelegenheid gegeven om antwoord te geven. De heer Hekkema, Partij voor de Dieren.

00:57:13

de heer Hekkema: Dank, Voorzitter. Ik kan het wel kort houden, want ik ben echt een groot voorstander van de plannen van de heer Bushoff. Ik ben benieuwd naar het plan op papier natuurlijk, ook de financiële onderbouwing die heel erg handig zal zijn om een goed oordeel hierover te vellen straks. Ik ga ook echt wel mee in het verhaal van de heer Dijk, op het punt

van dat we ook moeten kijken naar hoe we in onze stadswijken niet een concentratie krijgen van kwetsbare mensen, maar juist dat we ervoor zorgen dat groepen mensen met elkaar in contact komen en dat er ook de mogelijkheid is om die sociale functie van die wijk daarmee te versterken. Ik had twee punten nog, ook een beetje als toevoeging op dat idee van sociale koop. Op het moment dat je die waarde van de grond kunt toebedelen aan de maatschappij. Of die kan in handen blijven van de maatschappij. Dus dat is hartstikke mooi. Maar dat geldt natuurlijk in wezen niet altijd voor de opstal op die grond. Daar zal natuurlijk nog een soort waardeestijging plaatsvinden. Eigenlijk moet je er ook vroeg naar gaan kijken, hoe je die waardeestijging toch op een bepaalde manier kunt afromen en dat die dan ook ten goede komt, weer aan diezelfde maatschappij. Dus ik denk dat dat ook in het voorstel dat straks nog moet komen, dat je goed daarnaar moet kijken.

00:58:24

Voorzitter: Meneer Rustebiel.

00:58:24

de heer Rustebiel: Maar dan kunnen we toch beter meer huurwoningen bouwen? Dat lijkt me dan toch veel simpeler.

00:58:30

de heer Bushoff: Ja, Voorzitter, klopt. Het is ook hartstikke goed om nog meer sociale huurwoningen te bouwen. Maar ik denk ook dat het goed is om een sociale koop structuur op te zetten, bijvoorbeeld in handen van corporaties. Dat mensen inderdaad een klein beetje bezit op kunnen bouwen, maar dat het grote deel van die waardeestijging toch weer ten goede komt aan de maatschappij. Niet aan de individuele beurzen van mensen. Dan vervolg ik mijn betoog. Dan nog een ander punt. We zien ook graag in het voorstel, en ik geloof ook dat het precies zo in het voorstel staat, de discussienota dat we voor de zomer nog hadden, en dan vraag ik de wethouder om daar toch nog op te reageren, een voorstel krijgen voor de uitbreiding van het woonruimteverdeelmiddel naar middenhuur. Dat zou wat onze fractie betreft echt fantastisch zijn. Dan heb ik het wel over middenhuur tot een bedrag van negenhonderdvijftig euro, dus niet boven de duizend euro. Maar het zou mooi zijn dat we dan ook die huren wat meer gaan reguleren. Dan tot slot de wooncorporatie. Ik denk onderbelicht gebleven, maar dat is een fantastisch middel om voor nog meer betaalbare woningen te zorgen. Ook voor meer democratische controle op die betaalbare woningen. Namelijk als dat in een stichting plaatsvindt, door een groep mensen die een goede stichting opricht, zelf als een soort de woningcorporatie zoals dat voorheen altijd het geval was gaat opereren, dat zorgt voor betaalbare woningen. Door middel van een bijvoorbeeld een langdurig of eeuwigdurend erfpachtsysteem.

00:59:59

Voorzitter: Meneer Dijk heeft daar nog een vraag over.

01:00:00

de heer Dijk: Voorzitter, een beetje dezelfde vraag als aan de ChristenUnie. Want kijk, ik hoor dit voorbeeld, dit ideaal, hoor ik al langer. Ik ben er echt helemaal niet principieel op tegen. We zijn nu dat we voor elkaar hebben dat erfpacht, doelgroepenverordening, publiek woonbedrijf: we maken stappen. Alleen bij dit concrete punt, met die coöperatieve woonvormen, het spijt me heel erg, maar ik zie ze niet van de grond komen. Of heel weinig

of heel moeilijk. Volgens mij kost het veel energie. Ik vraag me oprecht af: wat is dan uw voorbeeld wat er in Groningen zou moeten komen, wat goed werkt, wat makkelijker van de grond te krijgen, dan wat we momenteel aan het doen zijn.

01:00:37

Voorzitter: Meneer Hekkema.

01:00:42

de heer Hekkema: Dank. Wij zijn in de eerste plaats voor het veel meer bouwen van sociale huurwoningen, dat klopt. Een wooncorporatie kan een mooi alternatief zijn, of een mooie toevoeging daarop. Je ziet in andere steden dat de planningsprocedures, toch wat soepeler zijn dan misschien in Groningen het geval is. Je ziet het ook in andere landen, waar dit soort initiatieven wel wat beter van de grond komen. Ik denk dat het goed is, om de groepen die dit voorstellen en met goede plannen komen, om die wat meer te gaan faciliteren. Ik denk dat die voorstellen en initiatieven dan mooi van de grond zullen komen. En het vereist locaties. Het vereist een wat soepelere omgangsvorm met planologische procedures.

01:01:14

Voorzitter: Dank u wel. Meneer Ram, PVV.

01:01:25

de heer Ram: Dank u wel Voorzitter. De PVV is voor mensen in Groningen die in Groningen willen wonen, waar het veilig is en waar ze trots kunnen zijn op hun eigen cultuur. Er zijn de laatste jaren vele verpleegtehuizen gesloten en we hebben meer behoefte aan verpleegplekken, verpleeghuisplekken en ook voor aangepaste woningen voor ouderen. Een van de redenen is de doorstroming. De doorstroming die stopt in Groningen. Er is te veel instroom, te weinig doorstroom, en te weinig uitstroom. Daarvoor hebben wij een aantal plannen, Voorzitter. Een daarvan is het pleiten voor een quota voor internationale studenten. Daar moeten we afspraken maken met de RUG en de Hanzehogeschool. Andere plannen die wij hebben, is een terugkeer van de statushouders naar land van herkomst, als deze veilig is. Of immigranten die langer in de bijstand zitten. Dit zorgt voor extra woonruimte op de sociale huur, sociale woningbouw en ook weer voor doorstroming voor Groningers. Waar wij niet voor zijn, is een woonplicht van drie tot vijf jaar.

01:02:34

Voorzitter: Mevrouw Folkerts heeft een vraag voor u.

01:02:37

mevrouw Folkerts: Ik begrijp dat de PVV niet de analyse deelt dat de problemen op de woningmarkt komen, omdat mensen met veel geld, de kloof tussen huurders en kopers mensen met veel geld het steeds makkelijker hebben en kwetsbare mensen buiten de boot vallen. Uw analyse is: kwetsbare mensen hebben het moeilijk door andere kwetsbare mensen?

01:03:01

Voorzitter: Meneer Ram.

01:03:02

de heer Ram: Nee, de analyse die wij hebben is dat de woningmarkt op slot staat, omdat er overheidsingrijpen is geweest. Ten eerste hebben wij een massa-immigratie;

honderdduizend mensen per jaar. In een stad als Enschede moet er bijgebouwd worden. Op dit moment, als we nu gaan bijbouwen zijn we aan het bouwen voor de massa-immigratie en daar heeft de Groninger helemaal niks. Daarom pleiten wij vooroplossingen om de doorstroming te bevorderen, de uitstroom ook te bevorderen, maar ook te kijken bijvoorbeeld naar woonvormen voor ouderen. Om die vanuit een koopwoning naar een andere woonvorm te krijgen, zodat je de doorstroming in de hele markt weer op gang krijgt.

01:03:50

Voorzitter: Meneer Dijk.

01:03:51

de heer Dijk: Voorzitter, ik had het net over rattenvangers. Toen nam ik mijn woorden als het om uw partij gaat, terug. Maar nu doet u het toch. Nu doet u eigenlijk precies waar ik u net op wees. Dat is ook uw partij geweest in Den Haag, Rutte 1, die ervoor heeft gezorgd dat zeventigduizend sociale huurwoningen in de verkoop gingen, naar de markt. U spreekt zoveel lovend over die markt. Hetzelfde geldt voor de opkoopplicht. Dat wilt u ook niet. Dus nu doet u het wel. U zet uzelf nu neer als rattenvanger, zonder dat ik het gedaan heb. U doet het zelf. U zet zelf kwetsbare groepen recht tegenover elkaar. Wij komen in die buurten, dat is de multiculturele samenleving. Ik ben er niet altijd een heel groot voorstander van. Daar speelt de multiculturele samenleving zich af. U heeft een terecht punt, dat het inderdaad een concentratie van kwetsbare groepen, maar u zet die mensen nu lijnrecht tegenover elkaar. Daar heeft mevrouw Folkerts van GroenLinks dan wel weer gelijk in. Maar u moet wel erkennen, meneer Ram, dat u die mensen nu lijnrecht tegenover elkaar zet. U zorgt voor onrust in de buurt, terwijl mensen daar met elkaar kunnen samenleven als ze niet tegen elkaar worden gezet door partijen zoals de uwe.

01:05:07

Voorzitter: U heeft uw punt voldoende gemaakt. Meneer Ram, voor een korte reactie.

01:05:10

de heer Ram: Ik wil volledig afstand nemen van de woorden van de SP. De reden waarom er tegenstellingen zijn ontstaan in onze maatschappij, is juist omdat wij de massa-immigratie in Nederland zijn gang hebben laten gaan. Die groepen die segregeren zichzelf in woonwijken.

01:05:31

de heer Dijk: U komt er niet eens.

01:05:33

de heer Ram: Ik kom er niet eens? Ik ben er van de week nog geweest.

01:05:34

Voorzitter: Meneer Ram, u vervolgt uw betoog. We hebben het over betaalbaar wonen en de huisvestingsverordening. Ik stel voor dat u zich daar nu toe beperkt. Meneer Rustebiel, later misschien.

01:05:49

de heer Ram: Voorzitter, ik keer terug naar de verordening die er voorligt. Er wordt gesproken over een woonplicht van drie tot vijf jaar. Dit is volgens ons niet een goed plan. De reden daarvoor is, is dat je daardoor wederom de doorstroming op slot zet. Dat zorgt voor een kleiner aanbod en een grotere vraag. Met als gevolg dat de woonprijs weer

omhooggaat. Dus het lijkt ons een slecht idee. We zijn voor een woonplicht van een jaar, juist om die belegger uit het systeem te halen. Het volgende punt wat wij willen is, dat heb ik al eerder genoemd, doorstroming ook voor ouderen, zodat de woningmarkt weer opengaat. Een erfpachte zijn wij niet voor, Voorzitter. Wij vinden dat kopers hun huis een grond volledig in eigendom moeten krijgen. Ook niet afhankelijk moeten zijn van een wispelturige overheid met ideologische oogkleppen op, die van alles weer kan bepalen. Het eigendomsrecht is een grondrecht, wat ons betreft. Wij willen niet dat de erfpacht op die manier wordt ingezet.

01:07:01

Voorzitter: U bent door uw tijd, meneer Ram.

01:07:04

de heer Ram: Ik constateer dat ik behoorlijk minder tijd krijg dan de rest.

01:07:07

Voorzitter: Dat is niet het geval, want er wordt hier ernstig op gelet. Sommigen hebben iets meer gekregen, want die werden ernstig veel geïnterrupteerd. In uw geval stel ik nu een grens. Heeft u nog een laatste alinea? Dan kan dat nog.

01:07:20

de heer Ram: Nee, ik houd het hierbij, Voorzitter.

01:07:22

Voorzitter: Dank u wel. Mevrouw Sloot, misschien? Mag ik die het woord geven? Mevrouw De Vries wil ook nog, geloof ik. Nee. Mevrouw Sloot niet. Meneer Ubbens? Sorry hoor, ik zit als Voorzitter ook in een dilemma. Het is nu bijna vijf over half zes en de wethouder moet nog antwoorden, dus ik ben helaas gedwongen jullie te beperken. Ook al vind ik het debat zeer interessant. Mevrouw Sloot voor uw woordvoering. Gaat uw gang.

01:08:08

mevrouw Sloot: Dank u wel. Kunt u mij verstaan, Voorzitter? Ik zal het proberen, zo kort mogelijk te houden. Het is duidelijk al jarenlang dat de nood heel hoog is, de middelen beperkt. Dan hebben we het natuurlijk met name over sociale woningbouw. We zien ook in alle projecten, overal waar we mee bezig zijn en overal in het land, dat we dolgraag zouden willen dat het percentage van de te bouwen woningen, het deel daarvan wat sociaal zal moeten zijn, dat dat hoger was. Op de een of andere manier lukt dat elke keer niet. We hebben nu een discussienota voor ons liggen. We hebben daar een prima presentatie over gekregen. Er zijn een aantal vragen gesteld, onder andere door de VVD, over de erfpachtconstructie. Die vragen hebben wij ook. Ik zie dat er meerdere instrumenten worden behandeld en worden onderbouwd. Maar wat ons wel opvalt, is dat alle instrumenten op het moment dat je ze zou gaan uitvoeren toch wel behoorlijk extra last, druk en dus ook financiële druk op het gemeentelijk apparaat legt. Waarschijnlijk ook op de uitvoering. Ik zou graag willen weten of dat in balans is met het eventuele resultaat dat je er dan uiteindelijk mee boekt. Want we kunnen heel hard met zijn allen een aantal instrumenten inzetten, als dat dan daadwerkelijk wel een druppel op een gloeiende plaat blijkt te zijn, zoals mevrouw De Vries ook al zei, dan moet je je afvragen of dat nuttig is. Dus ik zou dat graag wat meer onderbouwd zien. Dan over de verordening. De heer Dijk had het over de spreidingsmogelijkheden om die meer, ik weet niet meer exact hoe hij het zei, maar

daar staan wij volledig achter. Ik denk echt dat we beter moeten kijken naar betere spreidingsbeleid. Voor alles en iedereen lijkt ons dat beter. Dan heb ik nog ten aanzien van de verordening, daar staat in dat het de kosten van de eventuele handhaving, dat die nog niet gedekt zijn. Maar ik heb nog nergens in het stuk kunnen vinden, wat de verwachte kosten daarvan zijn. Kan de wethouder daar iets meer over vertellen? Dan voordat meneer Bushoff het gaat vragen. Uw plan lijkt fantastisch. Ik wil niet zeggen dat het een sprookje zal zijn, maar het lijkt fantastisch. Toch ga ik er nog geen mening over geven, want ik zou ook dat plan graag eerst echt goed uitgewerkt willen, zien voordat wij ons daar als partij aan gaan committeren. Maar het ziet er fantastisch uit zoals u het beschrijft. Tot zover.

01:11:04

Voorzitter: Dank u wel, mevrouw Sloot. De heer Bosch.

01:11:09

de heer Bosch: Dank u wel Voorzitter. In heel Nederland en in Groningen is een enorm woningtekort. Eer is ook een enorm tekort aan studentenhuysvesting. Er zijn internationale studenten die een bushokjes hebben geslapen. Er zijn mensen die een studie moeten afbreken na een aantal maanden en teruggaan naar hun ouders. Er zijn mensen die maandenlang in onzekerheid wonen en niet weten of ze hier kunnen blijven. En zo sprak ik laatst nog een studente die in het zuiden van het land woont, bij haar ouders. Die nu in een gastgezin woont in Drachten en zij komt iedere dag heen en weer met het OV, om toch hier te kunnen studeren. Een vriendin van haar heeft een camper gekocht en slaapt op een parkeerplaats. Dat soort signalen krijgen wij. Dan is het heel goed dat er nu veel instrumenten liggen, om in kaart te brengen wat het probleem is en om te kijken wat voor verschillende zaken we eraan kunnen doen. Er moet aan iedere groep gedacht worden, en zo ook aan de studenten, en ook aan de mensen die graag samen willen wonen en hier een aantal jaar op kamers willen wonen. Daar is op dit moment in de voorstellen nog weinig aandacht voor. Dat betekent niet dat wij tegen die voorstellen zijn, maar wanneer we ze concreet uitgewerkt zien, zien wij wel heel graag het effect op de studentenwoning. Zo kan je bijvoorbeeld op je vingers wel narekenen, dat als je een opkoopbescherming krijgt of een zelfbewoningsplicht, dat het moeilijker wordt om nieuwe huurwoningen toe te voegen in die straat of in die wijk. Dat betekent niet dat je het niet per se moet doen, maar dan moet je wel nadenken: hoe zorg je ervoor dat die groep woningen meestijgt tot de groep die hier in Groningen woont en hoe groot die is. We moeten voor iedere wijk zorgen dat er een gedeelde stad is, en dat betekent ook nieuwe studentenhuizen en niet alleen maar studio's in grote woontorens aan de rand van de stad. Dus daarom zou ik graag het college op het hart willen drukken, dat mee te nemen in de uitwerking van de plannen, zodat de raad goed is voorgelicht en beter weet waar ze voor kiezen. Dat ook deze groep daar duidelijk in wordt meegenomen. Dan zal ik ook afsluiten met het plan van de Partij van de Arbeid, om daar nog kort op in te gaan. Het klinkt inderdaad goed. Maar omdat deze vergadering wat langer duurt, heb ik natuurlijk ook de mogelijkheid gekregen om op de site te kijken. Daar zag ik wel dat het vijftieng jaar duurt voordat we er vijftienghonderd woningen gaan realiseren. Dus honderd per jaar. Het klinkt allemaal heel groot: een plan en we komen ermee, maar dat had wat mij betreft de Partij van de Arbeid er wel bij kunnen noemen, dat het dus wel vijftieng jaar duurt. Dank u wel.

01:13:54

Voorzitter: Maar de vraag van meneer Bushoff is: bent u nu voor of niet?

01:13:57

de heer Bushoff: Onder andere. En ja, het bouwen van woningen kost tijd en het gaat over de exploitatieperiode die gelijk staat aan die van ongeveer Meerstad. Die loopt tot 2049 en van Suikerzijde zal waarschijnlijk ook zo'n vijftwintig jaar in eerste instantie zijn. Vandaar dat de periode van vijftwintig jaar is gekozen. Maar inderdaad, de belangrijkste vraag: bent u voor of tegen?

01:14:14

de heer Bosch: Voorzitter, ik denk dat we in vijftwintig jaar, als je nu kijkt naar de huidige plannen en als we echt daar geld voor vrij kunnen maken, dat we nog wel meer woningen kunnen realiseren in vijftwintig jaar, dan een extra vijftwintigduizend euro. Dan zullen we even in details moeten duiken en daar heb ik nu niet de tijd voor gehad, hoe we dat dan precies gaan doen.

01:14:31

Voorzitter: Mevrouw Folkerts heeft nog een vraag voor u.

01:14:34

mevrouw Folkerts: Ja, ik zat te broeden, want u zei dat het zo duidelijk was dat er door deze maatregel geen nieuwe huurwoningen toegevoegd konden worden. Toen dacht ik: wat bedoelt u? Maar u bedoelt dan denk ik: de huurwoningen die eigenlijk ten koste gaan van, die als koopwoning uit de markt worden gehaald en als huurwoning terug in de markt worden gezet door huisjesmelkers. Dat vindt u een negatieve ontwikkeling als dat niet meer kan??

01:15:04

de heer Bosch: Voorzitter, wat ik volgens mij vrij duidelijk zei, is dat je moet kijken naar de totale voorraad van woningen, van studentenwoningen en dat die gelijk blijft procentueel gezien. Of je dat nu oplost door middel van verhuurders of oplost door corporaties, dat maakt ons niet zoveel uit. Maar als je dat niet meerekent in de plannen, volgens mij heb je dan geen compleet beeld van wat voor beleid wij voeren.

01:15:28

mevrouw Folkerts: U heeft niet een voorkeur voor corporaties boven, u zegt particulieren, maar u bedoelt denk ik huisjesmelkers dan?

01:15:38

de heer Bosch: Die heb ik wel degelijk. Alleen ik weet ook, dat als we alleen maar gaan leunen op de corporaties, dat we dan met een enorm tekort blijven zitten. Dat studenten die in het zuiden van het land wonen een camper moeten gaan kopen. Dus we kunnen niet alleen leunen op de corporaties helaas.

01:15:57

Voorzitter: We gaan naar de heer Ubbens, want die heeft volgens mij niet de gelegenheid gehad zijn opvattingen te geven.

01:16:04

de heer Ubbens: Dank u, Voorzitter. Ik ga er snel doorheen dan. Ja, wij zijn voorstander van

opkoopbescherming en ook een zelfwoonplicht en ook een uitbreiding daarvan lijkt ons toch een goede manier, om een eigen woningbezit voor de mensen die een woning bezitten en daar gaan wonen, om dat te stimuleren en het opkopen van woningen te gaan beperken. Dat is denk ik een van de redenen waarom de marktprijs zo hoog is opgedreven. Mensen kopen een tweede woning bij en houden hun originele woning in bezit. Daar doen we misschien nog niet zo veel aan. Maar goed, misschien dat wethouder daar op kan reageren, hoe ga je dat tegen? Waar we wel wat bedenkingen bij hebben is, bijvoorbeeld een woonruimteverdeelmiddel bij middenhuur. Het klinkt aan de ene kant heel goed en je kunt dan woningen beschikbaar houden voor bepaalde doelgroepen bijvoorbeeld. Je kunt zeggen: voor mensen bij de politie, de zorg of het onderwijs. Maar de vraag is wel een beetje wat het doet met de markt. Het kan zijn dat daardoor het aanbieden van middenhuurwoningen veel minder aantrekkelijk wordt, omdat de doelgroep heel beperkt is. Het kan zijn dat als de marktprijs hoog blijft, dat er steeds meer woningen uit het middensegment worden gedrukt, omdat daar minder verdiend kan worden. En de vraagkant dan beperkt is tot mensen in een bepaalde categorie. Dus de vraag is hoe de wethouder dat ziet? Is dat niet een gevaar van zo'n doelgroepenverordening voor middenhuur? Toepassen van erfpacht. Ja, daar zijn wij wel heel terughoudend in. Maar we zien er ook wel een aantal voordelen in. Als je het gericht doet, bij bijvoorbeeld sociale woningbouwprojecten of bij middenhuurprojecten en dat je er dan iets aan vasthangt. Maar wij zijn zeker voor particulieren er wel voor, dat je een overkoopregeling invoert, voor bijvoorbeeld tien jaar. Omdat je anders, wat ons betreft, voor particulieren in ieder geval hele onaantrekkelijke woningen maakt voor de lange termijn. Want daar kom je dan in vast te zitten. Die woning is uiteindelijk minder aantrekkelijk dan een woning met eigen grond. En daar hebben we in Groningen ook al een heleboel van. Dus het idee dat erfpacht alle ongelijkheid in Groningen gaat oplossen, dat denk ik niet. Alleen een kleine groep met een paar duizend huishoudens die ook weer ongelijk behandeld worden, lijkt mij heel onwenselijk. Vergoot de aandeel sociale huur. Dat wilde ik ook nog wat over zeggen. Ja, daar zijn we natuurlijk heel erg voor. De PvdA deed net een voorzetje, alsof zij daar een geweldige oplossing voor hebben. Als ik dan naar de onderbouwing kijk, dan denk ik: ja, er moet geld uit Den Haag komen. Ja, als dat geld er nu eenmaal is, dan kunnen we inderdaad in Meerstad meer doen. Maar daar roepen eigenlijk alle partijen al meerdere jaren om: laten we daar meer sociale huurwoningen bouwen. Dat is echt niet aan de Partij van de Arbeid, om nu ineens een plan te presenteren, om dat te gaan doen met Rijksgeld. Die plannen liggen er denk ik en de wil is er bij alle partijen.

01:19:00

Voorzitter: Meneer Ubbens, dit leidt onvermijdelijk tot een reactie van meneer Bushoff.

01:19:05

de heer Bushoff: Ja, Voorzitter, dit is heel erg selectief pikken uit welke middelen ik heb genoemd. Want je zou ook kunnen denken aan bijvoorbeeld die positieve exploitatie van Meerstad. Je zou ook kunnen denken aan die erfpachtcanon inkomsten. Je zou ook kunnen denken aan die meeropbrengst aan OZB, als financiële dekkingsbronnen. Dus dat zijn eigenlijk financiële middelen van de gemeente. De vraag is of het CDA bereid is om die in te zetten, ja of nee.

01:19:35

de heer Ubbens: Kijk, extra opbrengsten van Meerstad, dat moeten we nog maar zien. Dat zou kunnen. Maar dan lopen we grote risico's als we die potentiële opbrengsten van zoveel jaar nu al gaan inzetten. Maar daar wil ik best over nadenken, omdat dit te doen. Alleen in het verleden hebben we gezien wat er gebeurt, als je daar grote risico's gaat nemen. En erfpacht, dat zou kunnen. Maar goed, daar zijn we ook niet op tegen. Wat ik wel heel bedenkelijk vindt, is de OZB-opbrengsten nu al daarvoor gaan inzetten, want je hebt ook extra kosten. Je bouwt de stad uit, je krijgt meer straten, meer inwoners. Het is niet alsof de belastinginkomsten dan ineens volledig in woningbouw kunnen worden gestopt. Ja een beetje, maar wat is een beetje?

01:20:15

Voorzitter: We gaan niet dit punt nog weer verder uitdiepen. Meneer Ubbens wilt u uw betoog afronden?

01:20:24

de heer Ubbens: Ja hoor. Tot slot nog de sociale koopwoningen. We moeten echt natuurlijk daar wat mee doen. Maar ook daar hebben wij wel een soort bedenkingen bij, van wat dat precies gaat opleveren. Zo'n tussencategorie, wat dat precies betekent of dat echt werkt? Je bouwt dan woningen met een vastgestelde koopsom bijvoorbeeld. Je koopt zo'n woning maar de prijs die oploopt daar profiteer jij niet van. Je moet hem altijd voor een vastgestelde prijs gaan verkopen. Maar ja, dan zit je vast in zo'n woning, want als de rest van de woningmarkt doorgroeit, dan kan je niet overstappen naar een ander huis, want je hebt geen overwaarde. Dus ja, dan heb je een koopwoning, maar je hebt er niks aan. Jij hebt een klein beetje eigen vermogen, maar die kun je niet op de bank zetten met een huurhuis. Dus ik vraag me af of het een oplossing is. We kunnen net goed zo goed misschien extra sociale huurwoningen bijbouwen. Maar goed, dat is een vraag aan de wethouder.

01:21:23

Voorzitter: Dank u wel. Ik geef het woord aan de wethouder. Die beseft dat dit interessante debat van een mooie reflectie kan worden voorzien, die niet al te lang duurt.

01:21:38

de heer Van der Schaaf: Ik ga mijn best doen Voorzitter, dank u wel. Dank ook aan alle bijdragen. Het is echt een mooi, levendig politiek en ook inhoudelijk debat, moet ik zeggen, over wonen. Natuurlijk er zijn verkiezingen voor de deur. Dat levert altijd meer emotie en spanning op, maar veel belangrijker is: Het is een heel groot maatschappelijk probleem. Het is niet voor niks dat deze verkiezingen lokaal, niet alleen in Groningen, wonen het thema misschien wel is. Dat was ook bij de landelijke verkiezingen vorig jaar al. Wonen is helemaal teruggekomen op de politieke agenda. Het gekke is, voor een wethouder wonen is dat niet iets om trots op te zijn. Dat betekent dat er enorme problemen zijn. Problemen die daar, dan wordt het wel een politieke opmerking, natuurlijk voor een deel ons zijn overkomen, maar voor een groot deel een gevolg zijn van maatschappelijke politieke keuzes die de afgelopen tien, vijftien jaar, met name in de landelijke politiek zijn gemaakt. Een keuze waarin heel veel vertrouwen is gegeven aan de ene kant in marktwerking, in de liberaliseringsagenda. Met name op de bestaande voorraad, en het terugtrekken van de overheid. Opheffen zelfs van het ministerie van VROM. Het afpakken van middelen van gemeentes op dit gebied en stedelijke vernieuwing die soms op een gegeven moment

verdwenen is. Die agenda heeft zijn weerslag nu in een enorme wooncrisis. Natuurlijk zijn er ook allerlei andere oorzaken. Natuurlijk zijn we een vol land, waar het moeilijk is om snel veel te bouwen, gezien de procedures. Natuurlijk zien we ook een wooncrisis in andere delen van de wereld. Maar er zijn in Nederland wel degelijk een aantal keuzes gemaakt, waar wij in Groningen de afgelopen jaren, met de middelen die we hebben, tegenin hebben proberen te roeien met de keuzes die we hebben gemaakt. En ja, we hebben daarbij voor alle duidelijkheid veel gebouwd, veel meer gebouwd dan we zouden moeten doen. Maar het is lang niet genoeg. We hebben een aantal stevige keuzes gemaakt de afgelopen jaren, om die bestaande markt te reguleren. We hebben ook zelfs vooropgelopen. En nu ook met de opkoopbescherming, die al een aantal jaren ook door een aantal fracties in deze raad is bepleit, die is vorig jaar mogelijk geworden door het kabinet, het toenmalige kabinet, die hebben wij hier ingevoerd. Dat zijn allemaal maatregelen die ervoor moeten zorgen dat die de bestaande markt heb ik het dan over, dat die niet volledig in handen komt van beleggers, die inderdaad de prijzen opdrijven. Of het nu is voor kamerbewoning, studio's of juist gewoon integraal woning verhuur, wat je nu steeds meer ziet. Het drijft de prijzen op. Het zorgt ervoor dat mensen, dat gezinnen inderdaad, die verpleegster, et cetera, de politiemans, minder goed in de stad kunnen wonen. Dat de mensen die dat wel kunnen ook nog twee keer zoveel betalen. Kortom, slecht voor de leefbaarheid en dat geld verdwijnt in de zakken van mensen die maatschappelijk gezien over het algemeen maar heel weinig toevoegen. Daar proberen we iets tegen te doen. Maar dat is niet voldoende. Naast heel veel bouwen, moeten we ook betaalbaar bouwen en dat is ook een enorme uitdaging. In onze discussienotitie hebben wij aan u gevraagd: hoe kijk je tegen een aantal maatregelen aan? De heer Bushoff van de Partij van de Arbeid-fractie heeft er zelfs een concreet plan van gemaakt, van hoe je een aantal van deze dingen zou kunnen vertalen. Er zijn her en der wat vragen over gesteld. De heer Bushoff heeft daar zelf ook antwoorden op gegeven. Er is ook een aantal dingen aan het college gesteld: hoe zit het nu met die erfpacht? Zijn er voors en tegens? Een opmerking, dacht ik, van de heer Ubbens van: zitten er ook nadelen aan die sociale koop en met name naar de toekomst toe? Dat zijn allemaal hele legitieme vragen. Ik wacht uiteraard af wat u doet met de suggesties van de heer Bushoff, maar we zullen echt in staat zijn die vragen te beantwoorden, zodat u daar zelf een keuze in kunt maken. Wat ik in ieder geval wel goed vind van het plan, is dat het heel duidelijk maakt, daar moeten we ook eerlijk in zijn, dat op het moment dat je in die bestaande grondexploitatie waar wij regie op voeren is, Suikerzijde, Meerstad, meer sociale huur wilt, dan we nu in de plannen hebben staan, dan kost dat geld. Dat is een politieke keuze. Die kunnen we nu niet maken, maar die zal wel, denk ik, de komende jaren gemaakt moeten worden, wil je dit doen. Voordeel is wel van dit plan, dat het over een lange periode gaat. Het betekent ook dat het moment dat je de middelen niet hebt, je ermee kunt stoppen zonder dat je echt in de problemen komt. Daar zult u het met elkaar in de toekomst over moeten hebben.

01:25:33

Voorzitter: Mevrouw Sloot heeft een vraag voor u.

01:25:38

mevrouw Sloot: Dank u, Voorzitter. Wij hebben in Harener Holt, hoe ontzettend succes dat mocht blijken te zijn, hebben we indertijd wel meegemaakt dat je daar uiteindelijk toch geen enkele invloed lijkt te hebben, of je die sociale woningbouw daar dan haalt. Dat beangstigt

mij wel een beetje. Hoe ziet u dat? Want het was in die tijd zo, dat zelfs de woningbouwcorporaties die erbij aangesloten waren, zich hebben teruggetrokken, omdat het te duur werd om ook aan de geldende duurzaamheidsregels te voldoen, om daar die sociale woningbouw te bouwen. Waardoor er een tekort kwam.

01:26:19

de heer Van der Schaaf: Er zijn twee aspecten over te zeggen. Er zijn twee redenen waarom de sociale corporaties niet zouden kunnen bouwen. De ene is dat de kosten die ze moeten maken, te hoog worden gemaakt door de grondeigenaar. Soms is het ook simpelweg omdat de eisen te hoog zijn. Daar kun je als gemeente, zeker als je zelf grondeigenaar bent, wat aan doen, door de grondkosten te verlagen. Dan krijg je per kavel veel minder geld binnen. Dat is precies de kern ook van wat het kost, ook in het voorstel, dacht ik, van de heer Bushoff, waarbij je dus als gemeente zegt: dan nemen we genoegen met minder hoge grondopbrengst, zodat ook die corporatie kan bouwen. Het andere zit hem in de investeringsmogelijkheden van de corporatie zelf. Dat kan ook een reden zijn om iets niet te doen. Dat kan per corporatie verschillen. Ik weet in ieder geval, dat geldt ook voor de corporatie Woonborg die in Haren zit, dat alle corporaties in deze gemeente Groningen, staan te popelen om naast de forse aantallen die zal doen, nog veel meer te willen bouwen. En daar helpt ook bij dat de verhuurdersheffing wordt afgeschaft. Wat de investeringsmogelijkheden voor corporaties weer doet toenemen. Dus ik denk dat in de huidige situatie, zoals in Haren Holt aantal jaren terug heeft gedaan, in ieder geval niet meer nodig is in deze gemeente, als u de keuze maakt. Een paar andere zaken die nog benoemd zijn, en vragen die gesteld zijn. Er zijn heel veel suggesties en reacties gegeven. Die zullen wij ook weer als college ook, nieuw college, meenemen om aan voorstellen te werken of voorstellen die u zelf doet. Maar er zijn wel een aantal dingen die goed zijn om aan te dragen. Rondom het thema erfpacht. Er zijn vragen gesteld, wat is nu gunstiger: na tien jaar erfpacht, na twintig jaar erfpacht, of vijftig jaar of een tussentijdse afkoop? Kijk, als je wilt als gemeente zeg ik tegen mevrouw Folkerts die dat zei, echt geld wilt verdienen aan erfpacht, dan moet je het bij wijze van spreken meer het Amsterdamse model kiezen. Of de mogelijkheid op termijn om, als je vijftien jaar waardeinstijging meegemaakt, dan nog eens een keer de grond te verkopen. Dan kun je dat maximaliseren. Daar is mee te spelen. Tegelijkertijd denk ik dat, als je dat je doelstelling is, dan zou ik zeggen: dan zou het verstandiger zijn om voor een model te kiezen, waarbij je inderdaad een bijdrage levert aan het betaalbaar houden van wonen in nieuwe gebieden. Dan zou het best eens kunnen zijn, dat kortdurende erfpacht gunstiger is. Hoe dat precies zit, dat moeten we uitzoeken. Maar de vragen die u stelt, de belangenafweging tussen winst voor de gemeente versus de aantrekkelijkheid voor de bewoner, daar zult u een afweging in moeten maken. We kunnen inzichtelijk brengen aan welke knoppen je dan kunt draaien.

01:28:56

Voorzitter: Meneer Ram heeft daar nog een vraag over.

01:28:58

de heer Ram: Ja, ik ben benieuwd hoe de wethouder hierover nadenkt. De grond kan dan over tien jaar dan verkocht worden aan degene die dan zo'n koopwoning met erfpacht heeft gekocht. Dat zijn dus mensen die een andere woning niet kunnen betalen. Dat zijn dus niet kapitaalkrachtige mensen. Dan heeft u het toch over maximalisering van de

grondopbrengsten. Dan legt u toch ook weer die rekening neer bij mensen die een lager inkomen hebben?

01:29:30

Voorzitter: De wethouder.

01:29:31

de heer Van der Schaaf: Ik heb verder geen oordeel gegeven. Ik zeg: als je kiest voor erfpachter als instrument om de winst voor de gemeente, de grond, de waardestijging, die anders de eigenaar van het vastgoed tegemoet komt, om die vooral, want daar zit wel wat in als je geluk hebt om een woning gekocht te hebben, in een gebied waar de waardestijging omheen enorm, ja dan word je vanzelf rijker zonder dat je bij wijze van spreken iets doet. Je zou kunnen zeggen dat een deel van die maatschappelijke winst, zou je kunnen afronden. Dat is een politieke keuze in het erfpachtmodel. In Amsterdam kan dat, daar is alles in erfpacht uitgegeven. Bij ons is dat maar zeer beperkt. Maar je zou een keuze kunnen maken om dat in nieuwe gebieden te doen is. Dat is een politieke keuze. Die staat wel tegenover erfpacht inzetten als instrument om wonen betaalbaar te maken. Dat zijn eigenlijk twee manieren waarop je erfpacht kunt gebruiken.

01:30:20

Voorzitter: Mevrouw De Vries.

01:30:33

mevrouw De Vries: Als we het dan hebben over erfpacht en waar dan de stijging terecht moet komen, is dan verlaging van de grondprijs ook een optie, met als voorwaarde dat dat dan alleen maar is bij extra sociale woningbouw? Dan kunnen kopers namelijk profiteren van de stijging. En is het niet de gemeente die over de rug van de koper daarvan profiteert.

01:30:58

de heer Van der Schaaf: Voorzitter, wij hebben al een aangepast tarief voor sociale huurwoningen. Dus op het moment dat een corporatie grond koopt van ons, voor sociale huurwoningen betalen ze een aanmerkelijk lagere grondprijs dan wanneer dat aan een marktpartij is.

01:31:11

mevrouw De Vries: Kan het dan ook voor het goedkope segment, waar de PvdA dan nu een plan voor indient? Goedkope koop. Want het gaat dan om een vervanging van de erfpachtconstructie.

01:31:21

de heer Van der Schaaf: Nee, we hebben het residentiële grondwatermodel. Dat betekent inderdaad dat: hoe duurder een woning is, hoe hoger de grondprijs. Zo werkt dat bij ons. Dat is ons grondbeleid.

01:31:30

Voorzitter: De heer Ubbens.

01:31:32

de heer Ubbens: Bedankt, Voorzitter. Over dat als jouw grond en jouw huis meer waard wordt, dat dat alleen bij de eigenaar terechtkomt. Ja, de OZB-tarieven dat zijn percentages.

Die betaalt ook een stuk meer OZB op dit moment, dan iemand met een huis dat niet in waarde stijgt.

01:31:53

Voorzitter: Wethouder.

01:31:55

de heer Van der Schaaf: Dat klopt, dat is dat is waar. Wat ik al aangeef, aan erfpacht zitten allerlei verschillende aspecten. Volgens mij heeft u er een aantal vragen over gesteld en die kunnen een onderdeel worden van een politiek debat. Wat ik aangeef is dat het instrument zoals wij dat hebben aangereikt vooral bedoeld is om die sociale koopwoning betaalbaar, bereikbaar of haalbaar te maken. Daar zijn verschillende varianten in denkbaar. Dan mevrouw De Vries. Zij gaf een heel ander geluid. Zij gaf aan dat de grootste reden dat wij hier in Groningen een tekort aan woningen hebben, is dat wij zo kritisch zijn op wat er gebouwd wordt. Daar stond eigenlijk mevrouw Folkerts tegenover. Zij zei van: ja, mooi dat er veel gebouwd wordt, daar zijn we heel erg voor, maar dat mag absoluut niet ten koste gaan van de kwaliteit. Laat ik zeggen, het beeld wat mevrouw De Vries schetst over de gemeente Groningen, is denk ik een karikatuur. Aan de andere kant: ik ben er ook wel weer trots op. Ik ben er trots op dat wij in de gemeente Groningen, ondanks de hoge woningnood, ondanks dat er heel erg veel tempo gemaakt moet worden, dat wij vasthouden aan kwaliteit. Kwaliteit hoe het eruitziet, kwaliteit hoe we omgaan met groen, kwaliteit hoe wij omgaan met voorzieningen, kwaliteit hoe we gaan met de openbare ruimte. De grootste fout die wij kunnen maken is dat wij op korte termijn een klein beetje tempowinst boeken, is maar zeer de vraag trouwens, en op langere termijn daar schade van ondervinden. Dus dat is ook een politieke keuze. Ik bestrijd overigens het beeld dat wij niet goed zouden samenwerken met ontwikkelaars. We hebben niet voor niks de neprom prijs gewonnen. Die prijs gaat echt niet naar een gemeente die niet met marktpartijen zou kunnen samenwerken. Dan de andere vraag van mevrouw De Vries. Dat ging over de opkoopbescherming. We hebben er echt voor gekozen om die in ieder geval met uitzondering van de oude gemeente Ten Boer, gemeente breed in te voeren. Dat is ook omdat er een waterbedeffect kan optreden, wanneer je dat beperkt in bepaalde gebieden. Ik denk inderdaad dat in Meerstad het risico niet zo groot is. Al is dat, een wat cynische opmerking, omdat er maar weinig woningen zijn onder de driehonderdvijftig duizend euro op dit moment. Dat zal op termijn wel anders worden. We willen juist die woningen, goedkopere woningen, in Meerstad ook beschermen tegen opkopers. Want ook Meerstad kan aantrekkelijk zijn voor beleggers. Dan de heer Hekkema die stelde terecht denk ik een punt over de wooncoöperaties.

01:34:15

mevrouw De Vries: Mag ik daar nog een vervolgvraag over stellen?

01:34:15

Voorzitter: Toe maar dan.

01:34:22

mevrouw De Vries: Twee punten. De eerste is de samenwerking met de ontwikkelaars. Het is hartstikke mooi dat er een prijs gewonnen is voor de ontwikkelingen in het centrum. Maar dat is natuurlijk niet de enige ontwikkelaar waar de gemeente mee samenwerkt. Dat is een

mooi voorbeeld, maar we zien natuurlijk ook een andere kant, dat bijvoorbeeld bij De Held III, het totaal niet van de grond komt. We daar al jaren aan het steggelen zijn. Dat is natuurlijk op veel meer locaties zo. Ik vind het ook wel een hele gemakkelijke reactie. Ik had nog een vraag en dat gaat over de opkoopbescherming. Want uiteindelijk is het de bedoeling, de grootschalige opkoop tegen te gaan. Is het helemaal niet verkeerd dat er ook particuliere huur is. Dat er in Meerstad eens een woning verhuurd wordt, dat is heel nuttig voor een gezonde woningmarkt. Dat er allemaal verschillende categorieën woningen zijn. Maar met zo'n opkoopbescherming, voorkom je dat er op een goede manier verhuurd kan worden. Hoe kijkt de wethouder daarnaar?

01:35:14

de heer Van der Schaaf: Er zullen zeker in Meerstad ook huurwoningen gebouwd kunnen gaan worden, zowel in het sociale segment als het middensegment. Die zijn er ook al. Wat we willen voorkomen is inderdaad, en of het nu grootschalig gebeurt of per woning, dat beleggers bestaande koopwoningen die om andere redenen zijn ontwikkeld, opkopen om ze vervolgens te gaan verhuren. Over De Hel III, daar komen we hopelijk op korte termijn op terug. Dan de heer Hekkema, hij was al begonnen over de wooncoöperaties. Kijk, ik ben het wel met de heer Dijk eens dat het niet de oplossing is voor de wooncrisis, maar ik denk wel dat het een aanvulling kan zijn op de bestaande woonvormen. Echt voor bepaalde groepen kan het buitengewoon interessant zijn. Er zijn inderdaad in landen als Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk, waar het veel grootschaliger plaatsvindt. Binnenkort vindt er ook een debat plaats: Platform Gras. Daar doe ik zelf ook aan mee en daar zullen we eens kijken wat er meer mogelijk is. We komen ook met instrumenten om deze groepen te helpen. Mevrouw Sloot vroeg naar de handhaving van de opkoopbescherming. We hebben op dit moment niet in beeld hoeveel dat zal zijn. Daar gaan we echt naar kijken en dan zullen we ook met een voorstel komen. De heer Ubbens had nog een vraag over de middenhuur, woonruimte verdeelmodel. De voor- en nadelen daarvan. Dat zullen we in beeld brengen en dat kunt u ook afwegen als we daar voor de zomer op terugkomen.

01:36:35

Voorzitter: Dank u wel. Zijn er nog dringende vragen blijven liggen? Mevrouw Folkerts, GroenLinks.

01:36:43

mevrouw Folkerts: Ik had nog iets gevraagd over de positie van de roerende goederen; de woonboten.

01:36:49

de heer Van der Schaaf: U heeft gelijk. Dat ben ik vergeten. Excuses. Daarvoor hebben we volgens mij met het bestemmingsplan of de verordening, een van de twee, al geregeld dat de uitbreiding van de verhuur op woonschepen niet meer mogelijk is. Dus dat is al geregeld.

01:37:10

Voorzitter: Misschien nog een keer?

01:37:11

de heer Van der Schaaf: Kijk, er is natuurlijk sprake van zogenaamde bootjes melkers. We hebben al geregeld dat de nieuwe boten, of bestaande boten, niet opgekocht kunnen worden om ze vervolgens te verhuren.

01:37:28

Voorzitter: Meneer Bosch nog een laatste dringende vraag?

01:37:30

de heer Bosch: Misschien heb ik het gemist, maar was er een reactie gekomen op het effect van maatregelen op voorraad van studentenwoningen?

01:37:38

de heer Van der Schaaf: Nee, daar had ik nog geen reactie op gegeven. Kijk, deze maatregelen zijn denk ik vooral bedoeld in de nieuwbouw waar we het hierover hebben, meer betaalbare woningen te genereren. Dat is één. De opkoopbescherming is vooral bedoeld om het opkopen en integraal doorverhuren van woningen, tegen te gaan. De beperkende maatregelen met betrekking tot de kamerverhuur hebben we al genomen. Dus ik verwacht eerlijk gezegd niet dat door de opkoopbescherming het voor studenten ongunstiger wordt. Die maatregel hadden we al genomen. Ik denk dat vooral hier voorkomen wordt, dat de wat goedkopere woningen tot drie ton die nu worden opgekocht, mogen niet meer gesplitst worden. Worden dan vaak integraal verhuurd en dat proberen we dus tegen te gaan. Ik denk dat voor studenten het effect van de opkoopbescherming beperkt zal zijn.

01:38:24

Voorzitter: Meneer Dijk nog.

01:38:25

de heer Dijk: Voorzitter, ik had een vraag gesteld over concentratie van kwetsbare groepen. Nu weet ik dat deze wethouder dat ook wel ziet. Ik geef het ook wel eens straat voor straat wel bij hem aan. Maar mijn vraag is dan: moeten wij daar extra middelen voor doen? Want ik geef het wel vaker en langer en al een paar jaar aan, toch zie ik het weer terugkomen iedere keer.

01:38:45

de heer Van der Schaaf: Voorzitter, dank u wel. Kijk, wij hebben op dit moment een structuur met de corporaties dat we hier echt op letten. Dus wij proberen te voorkomen dat dit soort concentraties ontstaan. Ik denk niet dat de oplossing is, een spreidingsmodel in de woonruimteverdeling. Dan ga je echt wel heel erg sleutelen aan allerlei dingen. Voor je het weet wordt voor elke woning bepaald door de corporatie wie er komt te wonen. Wat we doen en dat werkt tot nu toe ook, is dat wij wanneer we zien dat in een aantal straten door het systeem toewijzingen wel heel eenzijdig bij bijvoorbeeld statushouders terechtkomen, dat we zo'n straat uit het systeem halen en op een andere manier toewijzen. Ik ken een aantal voorbeelden die u genoemd heeft. Ik denk wel dat er straten zijn waar die concentraties zijn ontstaan vanuit het verleden. Maar we proberen dat nu zoveel mogelijk te voorkomen, ook in het belang van de statushouders zelf.

01:39:35

de heer Van der Schaaf: Dank u wel. Het is natuurlijk een interessant debat. Het is ook verkiezingstijd, dus dan ervaar je toch een beetje dat de ruimte dan gedwongen door de Voorzitter moet worden beperkt. Het spijt me, maar het is niet anders. Misschien had de agendacommissie wat meer tijd hiervoor moeten uittrekken. We hebben een brief en we hebben een voorstel, een raadsvoorstel. Dit zou volgende week aan de orde kunnen komen.

Ik vermoed zo dat die discussienota betaalbare woningbouw, wel tot een motie vreemd of iets dergelijks gaat leiden. Dus dat moeten we dan maar even doorgeven aan de agendacommissie. De huisvestingsverordening, is daar nog behoefte aan om daar iets mee te doen, te amenderen of moties op in te dienen, of kan die conform naar de raad?

01:40:30

mevrouw De Vries: Ja, mogelijk nog wel iets van een motie, om de opkoopbescherming te beperken.

01:40:35

Voorzitter: Oké, dan houdt u dat in beraad, maar laat dat tijdig weten, dan kunnen we dat ook zo plannen. Dank u wel. Dan sluit ik nu deze bijeenkomst. Ik hoop niet dat ik van de volgende voorzitter op mijn kop krijg en dan zie ik u graag een keer weer terug.