

Aanwezigen:

Voorzitter: Y. Menger (Stadspartij 100% voor Groningen)

Namens de raad: F. Folkerts (GroenLinks), J. Bushoff (PvdA), J. Lo-A-Njoe (D66), W. Pechler (PvdD), M. Sloot (Stadspartij 100% voor Groningen), J. Dijk (SP), R. Heiner (VVD), S. Bosch (S&S), S. Wennink, (Christen Unie), I. van Jaarsveld (CDA), L. van der Laan (Partij voor het Noorden), D. Ram (PVV)

Namens het college: P. Broeksema (wethouder)

Namens de griffie: W. Meijer

## Initiatiefvoorstel 2.500 betaalbare woningen

00:09:13

*Voorzitter:* Goedenavond iedereen. Welkom bij deze meningsvormende sessie over het initiatiefvoorstel van 2.500 betaalbare woningen extra. Ik wil ook iedereen die thuis meekijkt van harte welkom heten. Ik hoop dat we met elkaar een mooi debat gaan voeren. Dit initiatiefvoorstel dateert al vanaf maart jongstleden, maar het wachten was op het pre-advies van het college. Dat is er inmiddels ook, dus dat kunt u bij de bespreking betrekken. Zoals te doen gebruikelijk bij een initiatiefvoorstel beginnen we bij de overige fracties, dus dat zijn de niet indienende fracties en ze hebben elk ongeveer drie à vier minuten spreektijd exclusief interrupties. Ik zou u wel allen willen verzoeken om de interrupties een beetje binnen het redelijke te houden, maar desalniettemin hoop ik dat we een mooi debat voeren. Na de niet indienende fracties komt het college en als laatste aan het woord zijn dan de indienende fracties om te reageren op zowel de raad- als de college-inbreng, en te bepalen of het voorstel, wat hun betreft, al dan nog niet aangepast door kan naar de raad. Zoals u allemaal weet, laten we de technische vragen zoveel mogelijk achterwege en concentreer u vooral op de politieke vragen, de opmerkingen van een ieder en vooral de mening. De niet indienende fracties zijn de D66, Stadspartij, 100% Groningen, VVD, Student en Stad, ChristenUnie, CDA, Partij voor het Noorden en de PVV. De indienende partijen zijn de PvdA, SP, Partij voor de Dieren en GroenLinks. Wie wil als eerste het woord van de niet indienende partij? De heer Van Jaarsveld van het CDA, gaat uw gang.

00:11:23

*De heer Van Jaarsveld:* Dank, voorzitter. Opgegroeid met de kinderlijke klanken van Elly en Rikkert ben ik lang overtuigd geweest van het adagium 'Als je zoekt, dan zul je vinden'. Tegenwoordig is dat ons doorgedrongen dat de Nederlandse woningmarkt anders heeft bepaald. Speculanten en beleggers winnen, middeninkomens en lage inkomens betalen de prijs, een veel te hoge prijs. We hebben daarom waardering voor de indieners van dit initiatiefvoorstel, voelen mee in de wil om meer betaalbare woningen te realiseren, maar dat neemt niet weg dat ik vraagtekens heb bij een aantal keuzes die worden gemaakt. Het externe onderzoek van Twynstra Gudde naar een gemeentelijke ontwikkelbedrijf loopt nog. Toch wordt er in dit voorstel en in het coalitieakkoord ogenschijnlijk zonder twijfel al gekozen voor dit, in de woorden van het college, haar preadvies bedrijf, dat een aanzienlijke impact zal hebben op de benodigde organisatie en de nodige financiële armslag zal vragen. Ik ben benieuwd

of de indieners en of het college het met mij eens zijn dat de keuze voor een gemeentelijke ontwikkelbedrijf voor de oplevering van een onderzoek dat uitwijst wat een gemeentelijk ontwikkelbedrijf precies betekent prematuur is. Dan de dekking van dit voorstel. Hoe compleet is dit? De verwachtingen rondom de OZB dekking die in het voorstel worden opgeworpen worden in een preadvies van het college getemperd. Immers, die waren al ingeboekt en zullen met de uitvoering van dit plan in hoogte afnemen. De 20 miljoen vanuit de GREXE Meerstad wordt afgeraden en over de opbrengsten uit de erfpachtcanon die door de indieners wordt veronderstelt schrijft het college: "Dit is geen dekkingsbron, maar een aanvullend financieringsvraagstuk." Hoe realistisch is dan 101,5 miljoen wanneer we ook rekening houden met stijgende bouwkosten, dekkingsbronnen die geen dekking blijken, maar zelf dekking nodig lijken te hebben, en niet geheel onbelangrijk, de structurele financiering van het benodigde gemeentelijke ontwikkelbedrijf? En dan, voorzitter, de rekensom. De beoogde doelen: 2.500 extra betaalbare woningen over 25 jaar, 100 per jaar, 70 procent sociale huur, 30 sociale koop. Wie dat uitrekent, zou zeggen: 250 sociale koopwoningen, maar de berekening van het initiatiefvoorstel zegt: "We doen er maar 200." Welke van de twee is het? Is het 70, 30 of zijn er 200? Zeg ik nou 200 waar ik 750 bedoel? In ieder geval is het in werkelijkheid iets lager. Ik kom daar dadelijk aan het einde dan even op terug of mijn berekening klopt. 750 sociale koopwoningen zie ik. Dat zou het moeten zijn 30 procent en er wordt in de berekening van 700 uitgaan. Dat moest ik zeggen. Dus dat scheelt 50. Dat scheelt in werkelijkheid dus ook een miljoen aan kosten. Dat was waar ik op doelde. Waarom is voor die verdeelsleutel gekozen? Welke van de twee moet ik hanteren? En belangrijker? Zijn de indieners het met mij eens dat een hoger percentage sociale koopwoningen, als dat haalbaar, wenselijk en realistisch is, wellicht meer zou toevoegen, omdat de plannen voor sociale huurwoningen er al liggen. De sociale koopwoningen, ook door het preadvies van het college als extra noodzakelijk worden gezien. Dan tenslotte de erfpachtconstructie die onder de sociale koop wordt gelegd. Daarvan vraag ik me af: als huurtoeslagen wegvallen voor mensen die van sociale huur naar sociale koop doorstromen en een maandelijks erfpachtcanon en een hypotheek daarvoor in de plaats komen en wanneer dat een gevoel van eigendom geeft, maar in werkelijkheid slechts een gemaximeerde winstmarge oplevert op een woning die weliswaar ooit helemaal van jou kan zijn, als je dat na tien jaar kan betalen, maar waar je dus niet de financiële vruchten volledig van kan plukken. Voor welke lage en middeninkomens is sociale koop dan op korte termijn aantrekkelijk of financieel mogelijk? Welke aanslag doet dat op korte termijn op jou portemonnee? En dan, voorzitter, zijn wij als CDA niet pessimistisch. We stellen vandaag alleen vragen. Voor we een klap geven op dit initiatiefvoorstel zouden wij graag het rapport van Twynstra en Gudde afwachten, dan kunnen we op een volledige wijze over de hele breedte het debat aangaan.

00:15:34

*Voorzitter:* De heer Wennink van ChristenUnie, gaat uw gang.

00:15:53

*De heer Wennink:* Dank u wel voor het woord, voorzitter. Allereerst complimenten aan de indieners van het voorstel. We zien best vaak in onze politieke arena dat we vragen stellen met een soort kortzichtigheid en antwoord en klaar, en bij dit initiatiefvoorstel is dat echt anders. We zien een opbouw van een periode aan voorwerk dat uitmondt in een initiatiefvoorstel met een stevige politieke richting.

Dat is wat ons betreft sowieso complimenten waard. Dus dat allereerst. De ChristenUnie kan zich vinden in de politieke wens om meer betaalbare sociale huur en koopwoningen toe te voegen en daarmee het tempo op te schroeven. Immers lezen we bijvoorbeeld in de jaarrekening dat de wachttijd voor sociale huur snel aan het oplopen is naar inmiddels bijna drie jaar en zien we dat de gemiddelde koopprijs van de woningen in Groningen tegenwoordig niet meer binnen bereik is van veel groepen. Het toevoegen van gemiddeld 100 betaalbare woningen per jaar lijkt ons daarmee een goed streven. Toch kijkend naar het preadvies van het college, hebben we enkele opmerkingen en vragen aan de indieners. Ten eerste, hoe kijken de indieners aan tegen de verhouding sociale huur, sociale koop? Zoals al werd genoemd door de heer van Jaarsveld, het initiatiefvoorstel gaat uit van 70 procent sociale huur, het preadvies geeft aan dat er meer vraag naar koop, dus even aansluiten bij het CDA, de vraag in hoeverre de indieners een verhouding in gedachten hebben, of ze bereid zijn om de verhouding hiertussen aan het college te laten eventueel na het voorstel? Ten tweede is de ChristenUnie van mening, eveneens met het advies dat dekking uit de GREXE Meerstad onwenselijk is vanuit de gedachte dat je zo het risico op risico's stapelt, een voorschot op de verwachte exploitatieresultaten als dekking gebruikt lijkt ons niet zo verstandig. Hetzelfde verhaal geldt voor de erfpachtcanon, ook hier al kort gerefereerd dat in feite door een canon gaat de hypotheek en gedeelte gaat omlaag, maar een maximum hypotheek die iemand kan krijgen, gaat ook omlaag, aangezien het meetelt als structurele uitgaven van iemand in de hypotheekverstrekking. Dus aan de indieners de vraag of ze de mening delen dat de dekking uit de GREXE Meerstad en eventueel in te voeren erfpachtcanon niet wenselijk is en dat wij idealiter kijken naar andere dekkingsbronnen? Ten derde ziet de ChristenUnie graag dat binnen het college ruimte wordt gelaten om de extra sociale huur en koopwoningen toe te voegen buiten Meerstad en Suikerzijde op basis van inschatting. We hebben het immers over een periode van 25 jaar. Het lijkt ons goed om als we go binnen specifieke projecten te kijken en wellicht ook binnen specifieke GREXE wel dan te kunnen dekken. En ten vierde, de financiële opgave die hierbij komt kijken is flink, maar de noodzaak eveneens. De indieners spreken een wens uit en die politieke wens delen wij. Het toevoegen van betaalbare woningen betekent echter wel dat, indien de rijksmiddelen tegenvallen of de bouwkosten of rente flink stijgen, zoals genoemd, het temporiseren van de ambitie voor ons begrijpelijk is. Samenvattend de lange termijn van 25 jaar, waarbij de goedkopere woningen gerealiseerd moet worden, geeft ons inderdaad genoeg ruimte voor fasering en knoppen draaien. De noodzaak maakt dat wij buiten de genoemde vragen aan de indieners positief tegenover het voorstel staan. Daar zou ik het graag bij laten.

00:18:48

*Voorzitter:* Dank u wel, de heer Wennink. Wie kan ik dan het woord geven? De heer Heiner van de VVD, gaat uw gang.

00:18:55

*De heer Heiner:* Dank u wel, voorzitter. Voor de VVD-fractie zijn er drie dingen van belang binnen dit onderwerp, namelijk het vergroten van het aantal wooneenheden binnen de huidige woningvoorraad, sneller huizen bouwen en meer huizen bouwen. In Groningen is 57,5 procent van het aantal huurwoningen sociale huurwoning. Dit terwijl in andere gemeenten ons heen, bijvoorbeeld Tynaarlo maar 18,3 procent sociale huurwoningen is. Wat de VVD betreft zou dit beter verdeeld moeten worden

over de verschillende gemeenten. De VVD-fractie is van mening dat er gebouwd moet worden voor alle groepen. Mensen moeten een huis hebben dat past als een jas die past bij de situatie van het individu, een stel, een gezin waar dat het zich op dat moment bevindt. Daarnaast, net zoals ik in de vorige sessie al aangaf, moeten we echt vaart gaan maken met het bouwen. We moeten niet nog tien jaar gaan wachten met bouwen bij de Hel III. Wat de VVD-fractie betreft, hadden gisteren die woningen er al gestaan. We hebben niet alle tijd. Laten we het doen voor die mensen die nog bij hun ouders wonen, maar dolgraag op zich zelf willen wonen, laten we doen voor het stel van 65 dat graag kleiner wil gaan wonen, maar laten we het ook doen voor die gescheiden mevrouw die nog steeds noodgedwongen bij haar ex in huis woont. Wij zijn voorstander van het bouwen van betaalbare huur en koopwoningen, want het kan zo niet langer. 2.500 woningen is een goed begin, maar zeker nog niet voldoende. Laten we er wel voor kiezen om kwalitatief goede huizen te bouwen waar het echt fijn wonen is. Laten we een keer vaart maken met het bouwen van woningen en niet alleen sociale huurwoningen, meer woningen voor alle groepen. Uiteraard is het bouwen van huizen niet aan de gemeente, maar aan ontwikkelaars en bouwbedrijven. "Schoenmaker, blijf bij je leest!" Wij zijn het dan ook niet eens met het initiatiefvoorstel. De VVD-fractie maakt zich op het gebied van bouwen en de woningmarkt grote zorgen. Zoals in het vorige debat ook al gezegd, is de VVD van mening dat het samenwoonverbod zo snel mogelijk geschrapt moet worden. Er moet volgens ons gebouwd worden voor alle groepen zoals eerder aangegeven, dus ook nieuwe studentenhuizen. Er is nog iets waar de VVD zich grote zorgen om maakt, en dat is de houding van de gemeente Groningen. Vanuit de mensen die al onze mooie plannen zouden moeten uitvoeren, begrijpen we dat de communicatie vanuit de gemeente stroperig is en allesbehalve dienstbaar. Dit zal te wijten zijn aan het personeelstekort en dat begrijpen wij ontzettend goed, maar in de basis is dit college ook niet heel erg fan van de markt. Uiteindelijk zijn dat wel de mensen die onze huizen moeten bouwen. Als we niet uitkijken, dan lopen deze partijen weg, want voor Groningen nog 351 andere gemeenten waar de gemeente wel met deze bouwers om tafel wil. Dank

00:21:22

*Voorzitter:* De heer Heiner, u heeft een vraag van de heer Van Jaarsveld van het CDA. Gaat uw gang, de heer Van Jaarsveld.

00:21:27

*De heer Van Jaarsveld:* Dank, voorzitter. Ik verbaas me echt over de woorden van de VVD die op het vraagstuk gaan waar binnen een opgave van nu 40.000, gaat misschien groeien, we een verschuiving maken van 2.500 extra naar betaalbare sociale huur en koop, dat de VVD niet verder komt dan: "We willen sneller bouwen. We willen meer bouwen." Dat is alles wat u zegt. Iedereen wil dat. Dat kan nu niet. Daarom staan er nu een heleboel boze mensen elders in den lande. We hebben een enorm probleem, een stikstofprobleem. Daar hebben we het vandaag niet over, maar u komt niet verder dan meer en sneller. Ik vind dat echt aanzalig.

00:22:00

*De heer Heiner:* ik geef aan dat we bijvoorbeeld op de hel III veel sneller moeten gaan ontwikkelen en dat we dat met de markt moeten doen, met die bouwbedrijven en dat we niet als gemeente zelf een ontwikkelbedrijf moeten beginnen waar van uit gebouwd moet worden, want wat je ziet bij de gemeente als die een bouwbedrijf

gaan oprichten, gaan die dan bouwvakkers in dienst nemen? Is het CDA daar voorstander van? Dat lijkt me niet toch.

00:22:26

*Voorzitter:* De heer Van Jaarsveld, gaat u daar verder op in of laat u dat?

00:22:28

*De heer Van Jaarsveld:* Ik vond de beantwoording even armzalig als de reden dat ik interrumpeerde, dus nee.

00:22:38

*Voorzitter:* De heer Heiner, dank u wel voor uw betoog. Wie kan ik dan het woord geven? Ik zie als eerste het handje van de heer Bosch van Student en Stad, gaat uw gang.

00:22:47

*De heer Heiner:* Dank, voorzitter, en ik zou ook graag de Partij van de Arbeid en de medeindieners bedanken voor dit initiatiefvoorstel. Er zit veel tijd en moeite in. Dat is goed te zien en dat valt ook absoluut te prijzen. Student en Stad heeft het initiatiefvoorstel en het preadvies tot zich genomen, en is van mening dat er wel wat haken en ogen aan de uitvoering zitten. Ik zal eerst het doel bespreken en daarna de financiën. Ieder jaar honderd extra betaalbare huur- en koopwoningen is het doel en daarin zegt het preadvies ook wel duidelijk dat voor extra sociale huur al wel veel op de planning staat en dat je juist door ook wat meer middenhuur te creëren ook voor doorstroming kan zorgen, en dat je moet oppassen dat je niet door meer sociale huur te creëren ook meer scheefwonen creëert. Wij zijn absoluut geen tegenstander van meer sociale huur, maar een goeie balans is denk ik niemand een tegenstander van. Op het moment dat het college dat zo aangeeft in een preadvies, dan vinden wij wel dat ze dat serieus moeten doen.

00:23:53

*Voorzitter:* De heer Bosch, excuus voor de onderbreking. U heeft een interruptie van de heer Dijk van de SP. Gaat uw gang, de heer Dijk.

00:24:00

*De heer Dijk:* Even voor de helderheid, wat verstaat u onder middenhuur, want dat is nogal een breed verwaarloosbaar begrip geworden?

00:24:08

*De heer Bosch:* Nee, dat is natuurlijk zo. Gelukkig zijn in het Rijk ook bezig met dat anders definiëren. Middenhuur is zoiets als net wat boven de sociale huurgrens tot 900.000 euro. Dat is veel geld, maar wat ik zeg en dat zal ik nu herhalen, wanneer het preadvies zegt: "Kijk uit dat je niet te veel voor één groep bouwt, want dan krijg je veel scheefwonen, vindt Student en Stad wel dat we dat serieus moeten nemen en ik ben heel benieuwd wat de mening en wat de visie van de indienende fracties daarover is. Dat over de sociale huur. Dan de sociale koop, daar zien we natuurlijk wel wat in. Goedkope koopwoningen zijn heel veel mensen nu naar op zoek. De vraag is wel hoe je dat dan op een goede en duidelijke manier verdeeld. Zijn er dan een paar geluksvogels die een goedkope koopwoning krijgen? Dat is best een ingewikkeld vraagstuk waar wij ook wel de visie van de indienende partijen op willen zien. Zo kom ik op de financiën. Het is al benoemd, de GREX Meerstad lijkt onpraktisch en ook de erfpachtcanon lijkt voor dit doel niet geschikt, maar de dekkingen vanuit het Rijk, als je geld vanuit het Rijk krijgt, dan lijkt het me logisch dat je dat gebruikt om daar goedkope woningen van te bouwen. Dus dat lijkt mij evident om dat er voor te gebruiken. De meerwaarde van de OZB dat binnenkomt, is duidelijk dat er meer binnen gaat komen, maar om dat nou voor 25 jaar vast te leggen, dat is natuurlijk niet wat wij hier willen of kunnen doen. Dus zeker voor de

komende jaren zou de gemeenteraad daartoe kunnen besluiten. In deze woningcrisis is dat ook heel erg goed uitlegbaar en is Student en Stad ook een voorstander van, maar dan is het natuurlijk wel moeilijk om te zeggen dat je dat 25 jaar blijft doen, die verhoogde OZB daar aan uitgeven, dus aan meer goedkope woningen. Dat kunnen we de eerste jaren doen en dan zien we dan wel verder, voorzitter. Een concluderend initiatiefvoorstel heeft hele mooie en terechte pogingen, maar wij zien op dit moment uitvoeringstechnisch toch moeilijk hoe we dit gaan uitvoeren en welk probleem dit dan precies oplost. Wij zien in ieder geval voor ons dat heel erg snel meer woningen bouwen, ook absoluut een oplossing is.

00:26:34

*Voorzitter:* De heer Bosch, komt u tot een afronding.

00:26:36

*De heer Bosch:* Ja, zeker. En daarnaast heel erg veel investeren in goede, betaalbare woningen. Dank je wel.

00:26:45

*Voorzitter:* De heer Van der Laan, u heeft het woord.

00:26:48

*De heer Van der Laan:* Dank u, voorzitter. Ook wij vinden op zich het initiatiefvoorstel sympathiek en onze grondhouding is daarom ook positief. We zijn het ook niet zo gewend, tenminste ik vanuit [onhoorbaar] staat dat er heel veel initiatiefvoorstellen komen en dit geval ook nog van een aantal grote partijen die toevalligerwijs ook nog straks althans behalve dan de ChristenUnie het coalitie gaan vormen, dus misschien hebben ze elkaar dan hier ook wel een beetje gevonden. Ik ken die voorgeschiedenis niet, dus daar moet ik op speculeren en dat doe ik dan ook maar. Tegelijkertijd is het wel een heel masseur initiatiefvoorstel, direct 100 miljoen, dan moet het ook wel echt kloppen. Ik denk dat het CDA daar meer dan voldoende over heeft gezegd, dat er toch nog wel wat open eindjes zitten daar waar het gaat om de financiering. Ik denk ook dat de initiatiefnemers dat zelf ook wel zullen beamen, want er zijn wellicht ook alternatieven. Je had ook een covenant kunnen sluiten met woningbouwcorporaties om tot meer bouw te komen en die dan nog wat extra subsidiëren zolang dat binnen wettelijke maatregelen kan. Want je gaat nu iets doen wat je nog nooit hebt gedaan als gemeente. Tegelijkertijd maakt het dat wel interessant. Dus we zijn ook vooral benieuwd hoe het college hier nou tegen aankijkt en of ze dit dan ook aandurven op deze wijze, want dat betekent wel dat je met heel veel gelden gaat schuiven. We maken ons wel wat zorgen over die OZB nu voor alle huizen in Groningen gelden voor de financiering, met andere woorden dat die OZB toch vroeg of laat weer fors en substantieel zal stijgen. Dat willen wij als partij absoluut niet. We vragen ons ook een beetje af of het nog mogelijk is of er nog andere partijen bij mogen aanschuiven om het initiatiefvoorstel nog te perfectioneren, want misschien zijn er nog wel meer goeie ideeën. Ik hoorde van het CDA een hele rits goede, constructieve ideeën. We hebben ze zelf denk ik ook wel. Of die ruimte er nog is, want het is een initiatiefvoorstel en dat kun je nog verder evalueren en motiveren, maar vooral ook verbeteren, zeker daar waar het gaat om de financiële funding. Daar wou ik het even bij laten, voorzitter.

00:29:19

*Voorzitter:* Dank u wel, de heer Van der Laan. Wie kan ik dan het woord geven?

Mevrouw Sloot van Stadspartij voor 100% Groningen, gaat u gang.

00:29:30

*Mevrouw Sloot:* Dank u, voorzitter. De fractie van de Stadspartij 100% voor

Groningen heeft in haar verkiezingsprogramma ook aangegeven hoe ze over het bouwen van meer woningen denkt? Dit vinden wij hard nodig en we vinden dit dan ook een sympathiek voorstel, maar we moeten wel de balans tussen koop en huur zien te behouden. Daarom kunnen we ons ook wel vinden in het preadvies van het college om toch ook vooral naar de goedkopere koopwoningen te kijken. Onze fractie ziet echter wel wat beren op de weg in de uitvoering en de financiering en heeft daarom nog wat vragen voor het college en een vraag voor de initiatiefnemers. Met dit plan gaat de gemeente op de stoel zitten van de opdrachtgever, de opdrachtnemer en de uitvoerder. Het opzetten van weer een BV of een bedrijf brengt nog steeds risico's met zich mee, want bedrijven kunnen failliet gaan en wie krijgt de rekening? De bestuurders, de gemeente of toch maar weer de inwoners? En hoe denkt de gemeente met een woonbedrijf het probleem te gaan oplossen? Waarom zouden de ontwikkelaars en de aannemers niet bouwen, maar de gemeente? Door dat de gemeente drie of zelfs meer petten op wil zetten, creëert ze een oneerlijk speelveld ten opzichte van de andere partijen. Hoe kan ze een eerlijk speelveld creëren waar zowel de gemeente als andere externe partijen op een eerlijke en transparante manier gaan bijdragen aan de uitdaging om snel en meer woningen op te leveren? Erfpacht? Het lijkt leuk, maar het is nog steeds een vaste verplichting aan gaan en zoals we zien in Amsterdam, is het een onderdeel geworden van de huizengekte en gekte van de prijzen geworden. Hoe denken de initiatiefnemers dit te gaan voorkomen? De OZB meeropbrengsten lijken vast te staan in dit voorstel? Wij vinden het vreemd dat deze geen index kent. Gaat u dit dan achteraf corrigeren of besluiten we met het voorstel dat er in de komende 25 jaar geen enkele verhoging komt, want dat is goed nieuws voor de inwoners? Dan zouden wij dit voorstel graag steunen. De financiering, wij maken ons zelf weer afhankelijk van de rijksmiddelen, want we lezen dat dit een aanneme is en een aanneme die we ook, en daar komen we volgende week vast nog over te spreken, in het akkoord vele malen zien. Waarom denkt u dat de goede gaven van het Rijk onuitputtelijk zijn? Wat gaat u doen als de recessie doorzet en het Rijk minder of niet kan betalen? Daar zouden wij wel graag een onderbouwing van zien, want 101,5 miljoen is een gigantisch bedrag? Heeft u hierin ook de stijgende bouw prijzen, de personeelstekorten en tekorten aan bouwmaterialen meegerekend? Is het voor dat bedrag ook mogelijk de nieuwe woningen volgens de laatste duurzaamheidseisen te bouwen? Zo niet, hoe gaat u dat dan oplossen? Want u gaat immers een bouwbedrijf opzetten met het geld van de inwoners? We hebben een andere vraag voor u. Als blijkt dat de financiering niet toereikend is, bent u dan bereid te stoppen met de Nieuwe Poort en dat geld te investeren in dit woonbedrijf? Een vraag aan de initiatiefnemers, hoe denkt u zelf over het preadvies en hoe denkt u dit te kunnen gebruiken en implementeren in uw voorstel? Of legt u het naast u neer? Aangezien dit voorstel ook een onderdeel is van het coalitieakkoord en dus al door de meerderheid van deze raad wordt onderschreven, wil ik ook weten van de initiatiefnemers wat de toegevoegde waarde kan zijn van ons als andere partijen. Met andere woorden, heeft deze inbreng van mij überhaupt wil zin gehad? Tot zover, voorzitter.

00:32:57

*Voorzitter:* Dank u wel, mevrouw Sloot. De heer Lo-A-Njoe, ik geef u het woord.

00:33:01

*De heer Lo-A-Njoe:* Dank u wel, voorzitter. Die vraag kan ik me bij aansluiten, want

we zitten hier een initiatiefvoorstel te bespreken voor Jan met een korte achternaam, want dit initiatiefvoorstel is gewoon opgenomen in het coalitieakkoord, dus eigenlijk gaat het daar ook over. Maar even goed, complimenten voor het schrijven van het initiatiefplan, want daar zit een hoop tijd in en de problemen die gesignaleerd worden, die zien wij ook. Er moet gewoon meer gebouwd worden en de boel zit gewoon op slot. Bovendien geven de indienende partijen met dit voorstel deels invulling aan de wens en opdracht aan het college van D66 en andere partijen om meer te bouwen in het middensegment, nog wel heel voorzichtig. De motie 50 procent voor het middensegment van juni 2020 die wij indienden, samen met Stadspartij en CDA, riep dat toe op en werd aangenomen. Het werd alleen niet uitgevoerd. In december afgelopen jaar publiceerde het Urban Datacenter van de gemeente Groningen interessante resultaten op het gebied van wat zij noemen verhuisketens, prima onderzoek. De conclusie in het kort: elke schakel in de verhuisketen is een halvering in het aantal achtergelaten woningen. In het kort betekent dat betekent dat we die 2.500 in het hoger middensegment realiseert en ervoor zorgt dat 1.250 huishoudenswoningen krijgen in het lagere middensegment, want die komen vrij en nog eens 625 sociale huurwoningen ter beschikking komen. Op die manier help je niet 2.500 huishouden, maar 4.375 voor hetzelfde geld. Ik zou toch de indieners willen vragen om daar ook eens goed naar te kijken.

00:34:30

*Voorzitter:* De heer Lo-A-Njoe, u heeft een vraag van de heer Dijk van de SP.

00:34:33

*De heer Dijk:* Ik vond het wel mooi dat de heer Bosch van Student en Stad net een duidelijk beeld had van wat middenhuur of middensegment is. Ik heb dit heel vaak in het verleden ook aan D66 gevraagd. Toen kwamen er echt idiote bedragen uit. Ik ben wel benieuwd wat de fractie van D66 precies verstaat onder middenhuur?

00:34:52

*De heer Lo-A-Njoe:* Wij verstaan daar uiteraard hetzelfde onder als dat de gemeente in december 2021 daaronder verstaat. Dat is allemaal netjes uitgewerkt in betaalbaarheidscategorieën. U kent ze wel, die zes categorieën, 20 procent categorie is. Dus volgens mij is dat leuk om die vraag elke keer te stellen, maar die bedragen staan gewoon in de plannen.

00:35:19

*Voorzitter:* Meneer Lo-A-Njoe heeft een vervolgvraag van de heer Dijk.

00:35:22

*De heer Dijk:* Voorzitter, ik wil toch even gewoon een concreet bedrag hebben. Wat vindt u acceptabel? Tot welke huurbedragen, dat soort middenhuur, die verwaterde termen, wat verstaat u daaronder? Wat is de max? Dan weet iedereen ook die luistert waar we het over hebben.

00:35:36

*De heer Lo-A-Njoe:* Ja, hoor, dat is heel goed. Overigens had ik het over koopwoningen in het middensegment, dus u moet wel goed luisteren of ik het over koop of huur hebt.

00:35:44

*De heer Dijk:* Ja, voorzitter, ik had het over huur inderdaad, niet over koop.

00:35:46

*De heer Lo-A-Njoe:* Maar u doet net alsof dat verschillende werelden zijn, maar er zijn heel veel mensen die in een sociale huurwoning zitten die graag door willen in hun wooncarrière, maar die geen woning kunnen kopen, die het wel kunnen



betalen. We noemen ze dan scheefhuurders. Ze zouden er graag uit willen, maar dat kan niet. De boel zit op slot.

00:35:58

*De heer Lo-A-Njoe:* Voorzitter, ik noem het nooit scheefhuurders. Dat is ook precies waarom ik dit punt ook aankaart, omdat heel veel mensen in de middenhuursector zitten.

00:36:05

*Voorzitter:* De heer Dijk, wilt u wachten tot ik u het woord geef, want u gaat uw gang. Uw vraag?

00:36:13

*De heer Dijk:* Dank u wel, voorzitter. Dit is precies waarom ik de vraag stel, want altijd als je met D66 hierover in debat gaat, krijg je dit rare antwoord. Ik wil gewoon een bedrag horen. Het is niet heel ingewikkeld. Ik heb het inderdaad over middenhuur, ik heb het niet over koop of middensegment. U noemt het scheefhuren, ik noem dat lekker gemengd wonen, betaalbaar en gemengd wonen. Daarom moet er meer sociale huur bij, dat klopt. Mijn vraag is: wat is nou voor u de grens van middenhuur? Als we het aan de markt overlaten wat liberalen graag willen, dan zien we dat het naar 1.400 euro en dat soort categorieën gaat.

00:36:44

*De heer Lo-A-Njoe:* Ik ga niet op alles in wat u hier allemaal zegt, want er zit een hoop onzin, maar als het gaat om wat het middensegment is, want daar had ik het over, ik had het niet over middenhuur nogmaals, dan is dit uitgewerkt door het college en wij hebben daar dezelfde definities bij als het college. Omdat ik al wist dat u deze vraag zou gaan stellen, heb ik het even voor u opgezocht, maar u kunt het gewoon ook zelf doen, want december 2021, kijk even naar het rapport. Het gaat dan om koopwoningen tussen de 248.000 euro tot 305.500. Dat bedrag moet u bekend voorkomen en het segment daarboven. U stelt zich blind op alleen om deze groep, maar wat ik hier probeer aan te geven en wat de onderzoekers van de gemeente aangeven, is dat je moet zorgen dat die hele verhuisketen op gang komt. Als deze woningen worden gebouwd, dan hebben andere mensen vervolgens woningen tot hun beschikking die vrijkomen en daaronder ook weer een keten. U helpt daarmee niet alleen de mensen die in de sociale huursector zitten. U helpt mensen in de sociale huur, in de lagere middensegment en in het hogere segment.

00:37:40

*Voorzitter:* De heer Lo-A-Njoe, u krijgt de laatste interruptie van de heer Dijk!

00:37:43

*De heer Dijk:* Dit is dezelfde vraag. Ik zal 'm heel plat maken. Wat is de max. voor middenhuur bij D66?

00:37:51

*De heer Lo-A-Njoe:* Heb het niet over middenhuur nogmaals.

00:37:53

*De heer Dijk:* [onhoorbaar].

00:37:54

*De heer Lo-A-Njoe:* Dan doet u dat in uw eigen woordvoering. Nogmaals, ik heb het hier over gewoon inkomensgroepen zoals die in de gemeente worden gehanteerd. Dus ik vind dat echt een beetje een onzin vraag.

00:38:03

*De heer Dijk:* Voorzitter, dan constateer ik dat ik na vijf keer vragen geen antwoord heb gehad om een ontzettend simpele vraag over middenhuur.

00:38:10

**Voorzitter:** Ik heb uw constatering meegekregen. De heer Lo-A-Njoe, wilt u uw betoog vervolgen?

00:38:15

**De heer Lo-A-Njoe:** Jazeker, en als de heer Dijk, ondanks dat ik het daar helemaal niet over heb wil weten wat middenhuur is, volgens mij is dat hier net rechts van mij door de heer Bosch ook aangegeven.

00:38:21

**Voorzitter:** Gaat u verder de heer Lo-A-Njoe met uw woordvoering.

00:38:26

**De heer Lo-A-Njoe:** We kunnen gewoon veel meer woningen realiseren dan in dit plan wordt voorgesteld, als we dat op deze slimme manier doen, door van de verhuisketen en die logica die daarachter zit, gebruik te maken. Want ondanks de aangenomen motie van 50 procent voor het middensegment is er de afgelopen periode slechts 5 procent aan koopwoningen in het middensegment gerealiseerd. Dat is echt een wanprestatie. Dat moet echt beter en ik hoop misschien tegen beter weten in dat het ook beter gaat worden in de komende periode, want het woningbeleid faalt door die eenzijdige focus op sociale huur. Dat klink mooi en rechtvaardig.

00:38:59

**Voorzitter:** De heer Lo-A-Njoe, wilt u uw betoog afronden, want u zit al over uw tijd heen, helaas.

00:39:07

**De heer Lo-A-Njoe:** Ik begrijp dat de de interrupties niet worden meegeteld.

00:39:12

**Voorzitter:** De beantwoording wel. Excuses.

00:39:19

**De heer Lo-A-Njoe:** Het is heel simpel, wie focust op sociale huur, dat klinkt heel rechtvaardig, maar daar staat tegenover dat de projectontwikkelaar daar dure woningen tegenover zetten en geen woningen in het middensegment. Dat is ook de verklaring waarom er maar vijf procent gerealiseerd is, en daarmee draag je bij aan de tweedeling. Wij willen die tweedeling niet in deze stad en dat betekent dat je moet inzetten op het middensegment. Help die 4.375 huishoudens met deze middelen alsjeblieft aan een woning en focus niet zo blind op alleen maar sociale huur.

00:39:45

**Voorzitter:** Dank u wel, de heer Lo-A-Njoe, u heeft nog een vraag van de heer Van Jaarsveld van het CDA. Kort graag.

00:39:52

**De heer Van Jaarsveld:** Dank, voorzitter. Ik mag mijn rechterbuurman graag. Dat neemt niet weg dat ik me een beetje stoer ook aan het gebrek aan beantwoording op de vraag over middenhuur, want u bent vrij stellig in wat u wilt, namelijk die doorstroming, namelijk bouw voor andere groepen. Dan wordt gevraagd: "Aan wat voor huurgrenzen denkt u dan?" Dan komt u niet verder dan een antwoord met wat ongeveer een middenhuurwoning die je zou kopen, zou kosten, maar we hebben het over huur. Om u misschien wat te helpen, bent u het met mij eens dat het middensegment ongeveer zou beslaan vanaf de bovengrens van de sociale huur tot ongeveer 1.000 euro?

00:40:45

**De heer Lo-A-Njoe:** Ja, en als u goed geluisterd heeft, heb ik dat ook min of meer

geantwoord, want verwees naar diezelfde bedragen die de heer Bosch heeft geantwoord, dus volgens mij heb ik dat antwoord gegeven.

00:41:02

*Voorzitter:* [onhoorbaar].

00:41:03

*De heer Ram:* Dank u wel, voorzitter. De PVV staat in principe positief tegen het bouwen van 2.500 extra sociale huur en sociale koopwoningen. De indieners zijn creatief geweest. Dat de partijen het initiatief hebben genomen en dat we dat nu bespreken, eerdergenoemd is wel, wat heeft deze discussie nog voor nut? Dat is toch wel een reële vraag. Wat wordt met deze inbreng gedaan als er inbreng is omdat het in het coalitieakkoord al is opgenomen? Wat betreft het preadvies, vanwege het woonbedrijf lijkt het handig dat er eerst wordt afgewacht op het rapport. Financieel wel een paar vragen. Als wij dan dit plan--.

00:41:52

*Voorzitter:* De heer Ram, u heeft een interruptie van de heer Heiner van de VVD,

00:41:58

*De heer Heiner:* Dank. Is de PVV wel voor een woonbedrijf vanuit de gemeente?

00:42:06

*De heer Ram:* Wij zijn heel erg sceptisch en daar kom ik ook even op, op de financiële stukken. Als ik even naar het financiële verhaal kijk, een aantal dingen zijn niet meegenomen. Kapitaallasten niet, apparaatkosten niet, er is ook geen voorziening opgenomen voor het weerstandsvermogen. Dat verbaast ons heel erg zeer, maar als we ook kijken naar de opbrengsten denk ik: je hebt ook opbrengsten, je hebt sociale huur, bij sociale koop heb je ook opbrengsten. Dat staat helemaal niet in het plan. Ik snap dat gewoon echt niet. Als je 1.250 woningen verkoopt met een overwaarde van een ton, dan heb je toch genoeg geld? Je hebt genoeg opbrengst toch uit het plan? Dus waarom staat het er niet in? Waarom ontbreken die opbrengsten aan die kant helemaal? Dus dat is wel een vraag, en dan denk ik: is dan wel zo een ontwikkelingsbedrijf wel nodig als je dat dan allemaal beschouwd? Kan je niet simpelweg met een goede GREX af en een risicoreservering die je opneemt die weerstandsvermogen voor tien miljoen. Dan denk je toch ook de risico's af? Ik begrijp niet waarom het op deze manier is opgezet. Die kosten en opbrengsten zijn geformuleerd. Volgens mij kan je dat op een andere manier met minder kosten realiseren. Dat zijn mijn opmerkingen, voorzitter.

00:43:35

*Voorzitter:* Dank u wel, de heer Ram van de PVV. Dan is iedereen volgens mij aan het woord geweest, van de niet indiende partijen, dan geef ik nu het woord aan het college bij monde van de wethouder. Gaat uw gang.

00:43:52

*Wethouder:* Dank u wel, voorzitter. Een tijd geleden is het initiatiefvoorstel ingediend. Ondertussen is de vorm van een nieuwe coalitie aanstaande. Vooral wat hier voorligt is een politieke keuze en deze kanten willen deze partijen op. Het college steunt dit. Niet vergeten dat we tot 2040 iets van 40.000 woningen willen gaan bouwen. 40.000, kijk eens voor de grap hoe groot de Drachten is en vergelijk dat eens met wat wij hier gaan bouwen? Ruimschoots Drachten erbij, om maar iets te noemen. Van die 40.000 woningen tot 2040 zouden er dan 2.500 extra goedkoper worden dan gepland. Wij denken dat dat mogelijk is, maar niet zonder meer. De vraag is: hoe gaat dat? Het gemeentelijk woonbedrijf is daar voor genoemd. Het onderzoek daarnaar van Twynstra Gudde loopt nog. Dat is bijna klaar, gaat naar het college en in het derde kwartaal verwachten wij dat naar de raad te kunnen sturen.

Als dan gevraagd wordt naar de risicobeheersing, dat is belangrijk natuurlijk om daar grip op de houden. Dat is van belang, maar ook het eerlijke speelveld waar Stadspartij naar vraagt. Beseft u dat de gemeente een publieke rol heeft? De gemeente heeft een publieke rol in het vormgeven van onze gemeente en vormgeven van woonwijken daarbinnen. De gemeente heeft daarin, om die publieke taak en publieke regie te kunnen uitvoeren, middelen en dat moeten wij ook doen, want we willen duurzame wijk. Wij willen toekomstgericht wijken en wij stellen eisen aan de openbare ruimte, aan de bovenwijkse voorzieningen en aan de bijdrage van de ontwikkelaars, de financiële bijdrage daaraan. Dat betekent dat je daar afspraken over moet maken vanuit de gemeente met de ontwikkelaars. We doen dat in de Stadshavens, we doen dat in Meerstad, we doen dat ook in de Heldin, ook wel de Hel III genoemd, maar dat gaat over complexe zaken. Het gaat over complexe eigendomsposities en we zijn daar op een goede manier in gesprek met de bouwers, maar wel op een manier dat wij onze gemeentelijke publieke regie zo inzetten dat wij voor onze burgers dat krijgen wat wij willen, zoals gezegd, duurzame, toekomstgerichte wijken. Dus een slechte samenwerking met de bouwers herkennen wij ons niet in. Er is een positieve flow in hoe die gesprekken lopen. U weet hoe wij Stadshavens, Suikerzijde en Meerstad gaan bouwen. Die 40.000 woningen gaan er komen. Dat is nogal wat. Wie betaalt dat allemaal? Kan het ook goedkoper? Dat help ik hopen. De heer Ram, dat het kan met minder kosten is niet de verwachting. Als het gaat over het huidige bouwklimaat, het financiële klimaat of tekort aan bouw materiaal, we hebben het over bouwen tot 2040. Niet alles hoeft in één keer, niet alles wordt door de gemeente betaald. Er zijn rijksmiddelen en we kunnen met een doelgroepverordening sturen in waar we wat willen krijgen. In Meerstad bijvoorbeeld is nu 10 procent sociale huur. Daar wordt nu al in detail naar gekeken hoe we dat anders kunnen doen. Kunnen we van die 2.500 extra woningen goedkopere woningen naar voor doen? Suikerzijde, 15 procent, gaat ook omhoog. De heldin zit al op 30 procent sociale huur. Als er een afwijking van het bestemmingsplan is, als daar door een initiatiefnemer naar gevraagd wordt, eisen wij dat er 30 procent sociale huur is en 40 procent en middenhuur. Waar we kunnen sturen, doen we dat in het belang van onze burgers, in het belang van onze inwoners en zij die dat willen worden, zodat er voldoende woningen zijn voor de doorstroming. Een uur geleden hebben we ook een discussie gehad over hoe de doorstroming niet stilgelegd moet worden, maar juist gestimuleerd moet worden, zodat gezinnen in gezinswoningen komen, starters in starterswoningen en studenten in studentenkamer. Daar ging het vorige over. Nu gaat het over, kunnen we bouwen voor hen, voor de doelgroepen die met bepaalde inkomens de huizenprijs van tegenwoordig haast niet meer kunnen betalen, kunnen wij ervoor zorgen dat wij een gemeente zijn en gemeente blijven die voor iedereen, ook de middeninkomens, de lagere inkomens, sociale huur, sociale koop, voor iedereen een woning te vinden is die er voor kiest om een inwoner van onze gemeente te willen blijven of dat te willen worden. Dat brengt me ook bij de verhouding huur en koop. Sociaal moet dat 37 zijn, moet het weer wat anders zijn. De VVD suggereert dat er nu 58 procent sociale huur is van het totaal. Nee, 58 procent is de totale huur. De sociale huur in onze gemeente is op dit moment 33 procent.

00:48:50

*Voorzitter:* De heer de wethouder, u heeft een vraag van de heer Heiner van de VVD.

00:48:56

*De heer Heiner:* Die 57,5 procent komt uit de totale huurwoningen?

00:49:01

*Wethouder:* Ja. Ik merk dat u een andere verhouding, andere percentage bedoelde. Akkoord, dan zijn we het over elkaar eens. Meer bouwen vraagt de VVD ook. 40.000 woningen, ruimschoots drachten maar eens even iets te noemen waarvan we 2.500 verschuiven naar goedkoper. Tenminste, dat is het initiatiefvoorstel wat voorligt. Hoe zorg je dat het bij die goede doelgroepen terecht komt? Ik heb daar zojuist iets over gezegd. Die doelgroepenverordening kan ons helpen bij bepaalde inkomens. We kunnen niet zeggen: "Hier mogen leraren, daar moeten politieagenten, daar moeten verpleegkundigen in wonen." Maar we mogen wel zeggen voor welke doelgroepen de sociale koop en sociale huur bedoeld is, zodat deze gemeente een ongedeelde gemeente blijft, zodat we geen wijen krijgen voor de rijk en wijken voor de poor, maar dat wij in de binnenstad en de wijken Stadshavens, Meerstad, Suikerzijde en Heldin gemengde wijken krijgen waar alle Groningers van alle rangen en standen een fijn huis, een duurzaam huis kunnen vinden, in een toekomstgerichte wijk, waar de bovenwijkse voorzieningen van elkaar zijn, waar de openbare ruimte goed toeven is in die openbare ruimte. Tot zover, voorzitter. Dank u wel.

00:50:22

*Voorzitter:* Dank u wel, de heer de wethouder. Dan zijn nu de indienende partijen aan de beurt. Wat ik heb begrepen is de aftrap door de heer Bushoff van de PvdA. Gaat u gang!

00:50:39

*De heer Bushoff:* Dank u wel, voorzitter. Ongeveer 100 miljoen, de invoering van erfpacht en oprichting van een publiek woonbedrijf of gemeentelijk ontwikkelbedrijf, dat is bijzonder verstrekkend en ook precies wat nodig is om de wooncrisis te lijf te gaan. Dergelijke vooruitstrevende voorstellen passen ook wel bij Groningen. We willen hier inzetten op minder marktwerking en meer publieke regie. Voorzitter, voor ik inga op de vragen en opmerkingen die door mijn collega's zijn gemaakt, wou ik nog heel kort even recapituleren wat nou ook alweer dit voorstel inhoudt. Het betekent dus dat we met dit voorstel 2.500 betaalbare woningen extra, zowel sociale huur als sociale koop, willen realiseren. Dat is dan een verschuiving van het duurdere segment naar het meer betaalbare segment. Oftewel het is geen toevoeging aan het totaal aantal woningen dat we gaan bouwen in Groningen, maar een verschuiving van duur naar goedkoper. Dat is één. Het tweede wat dit voorstel beoogt is dus de oprichting van zo'n publiek woonbedrijf of gemeentelijk ontwikkelbedrijf. Het derde is inderdaad de uitgave van ongeveer 100 miljoen. Voorzitter, ik heb druk mee gepend met alle vragen en opmerkingen die door mijn collega's zijn geponeerd. Dus dat is ook gelijk een antwoord op mevrouw Sloot van de Stadspartij: ja, dit debat heeft zin. Er wordt naar uw inbreng geluisterd en ik ga proberen daar zo goed mogelijk en zo gestructureerd mogelijk doorheen te gaan. Dan zeg ik ook alvast tegen de heer Van der Laan: het zou natuurlijk best kunnen dat we na afloop nog eens kijken wat behelst naar het preadvies en wat zijn de opmerkingen die hier zijn gemaakt en kunnen we op een aantal punten het initiatiefvoorstel nog beter maken en misschien zelfs samen met nog meer partijen indienen? Dus ook dat kan. Voorzitter, dan eventjes door de vragen en opmerkingen heen lopen die zijn gemaakt. Ik dacht ik doe het even in pakweg twee blokken. Eén blok zijn een aantal dingen die ik van tevoren denk die handig zijn om te benoemen. Dan hou ik nog een blok over dat de overige vragen hopelijk beantwoord. Als eerste denk ik dat het

handig is om te beginnen met de financiering, want daar waren veel vragen over gesteld. De financiering van dit initiatiefvoorstel is geregeld door de meeropbrengst OZB als gevolg van de toename van de woningvoorraad. Dus dat gaat niet over een stijging van de OZB, dat gaat erover dat we als Groningen de komende jaren, zoals de wethouder al aangaf 40.000 woningen bij gaan bouwen en dat levert dus ook automatisch meeropbrengst aan OZB. Een deel van die opbrengsten wordt toegerekend aan de algemene middelen en een ander deel van die opbrengsten, zo'n 300.000 euro per jaar zou je, zoals het preadvies ook zegt, kunnen inzetten voor de realisatie van dit initiatiefvoorstel. Als je dan 300.000 euro per jaar ongeveer cumulatief bij elkaar optelt over een periode van 25 jaar, dan heb je ongeveer al het benodigde bedrag om die 2.500 betaalbare woningen te realiseren. Dat brengt mij ook gelijk bij mijn andere punt over die positieve eindwaarde van de GREXE Meerstad die in eerste instantie in dit initiatiefvoorstel wordt aangehaald als mogelijke dekkingsbron. Die is dus niet nodig om deze woningaantallen te realiseren. Dus wat mij betreft zeggen we ook: "We dragen die positieve eindwaarde van de GREXE Meerstad niet aan als dekkingsbron voor die initiatiefvoorstel. Wel wil ik er dan de opmerking bij maken richting het college dat wij het belangrijk vinden dat die positieve eindwaarde van de GREXE Meerstad wel degelijk wordt gebruikt zoals nu ook verkend wordt voor de realisatie van meer betaalbare en sociale huurwoningen in Meerstad zelf. Daar wordt nu een verkenning naar gedaan en we denken dat dat dan ook echt van de grond moet komen. Dus dat daarover. En voorzitter, dan nog het punt van die erfpachtcanon. Volgens mij zei de ChristenUnie daar het één en ander over. Ook dat werd aangedragen als dekkingsbron voor dit voorstel, en ook daarvan zegt het college: "Op het moment dat je dat kwijtscheldt die erfpachtcanon, dan is het dus geen dekkingsbron, maar een financieringsvraagstuk." Dat klopt natuurlijk volledig. Dus ook daarvan zou je kunnen zeggen: "We hoeven dat niet op te voeren als dekkingsbron, want met die 300.000 euro per jaar aan OZB-opbrengsten kunnen we dit voorstel al financieren." Wel zou het helpen, zeg ik erbij-

-

00:55:00

*Voorzitter:* De heer Bushoff, u heeft twee interrupties. Ik zag die van de heer Bosch van Student en Stad net iets eerder dan die van de heer Van Jaarsveld van het CDA. Gaat uw gang, de heer Bosch.

00:55:12

*De heer Bosch:* Dank u wel, voorzitter. Ik heb inderdaad een vraag over die OZB. Dat gaat er dan jaarlijks bij, maar dat is iets wat we voor de komende begroting zouden kunnen vaststellen, maar dit initiatiefvoorstel heeft het over 25 jaar. Is het niet wat over je graf regeren, zoals dat daar dan een uitspraak van is?

00:55:32

*De heer Bushoff:* Voorzitter, een deel van meer opbrengst aan OZB wordt gewoon al ingerekend en aan de algemene middelen toegekend. Dat blijft onveranderd. Tegelijkertijd zal een ander deel, 300.000 euro per jaar, dus het eerste jaar 300.000, het tweede jaar 600.00 en zou oplopend, zou inderdaad gebruikt worden voor dit initiatiefvoorstel. Is dat een beetje over je graf heen regeren? In zekere zin zou je kunnen zeggen van wel, maar dat doen we natuurlijk ook wanneer we een GREX vaststellen. Die lopen ook niet voor een periode van één jaar of vier jaar, maar ook voor een periode van 25 jaar meestal. Dus vandaar dat we ook die tijdspanne hebben gekozen. Dat nog even als reactie op die vraag.

00:56:14

*Voorzitter:* Dan heeft u een vraag van de heer Van Jaarsveld van het CDA. Gaat uw gang.

00:56:18

*De heer Van Jaarsveld:* Dank. Ik had een andere financieringsvraag. Ik dacht dat u al klaar was met dat blokje, maar ik zag inderdaad dat dat niet zo was. Dan spaar ik het nog even, voorzitter.

00:56:26

*Voorzitter:* Prima. De heer Bushoff, vervolgt u uw betoog.

00:56:30

*De heer Bushoff:* Dan kom ik wel tot een afronding van dit blokje over de financiering van het initiatiefvoorstel, namelijk dat wat nodig is, is dus die meeropbrengst OZB in te zetten voor dit initiatiefvoorstel. Dat stellen we dus voor, gehoord hebbende de vragen en opmerkingen in deze commissie en het preadvies. Daarbij wil ik de opmerking maken dat we natuurlijk veel sneller betaalbare woningen, zoals in dit voorstel beoogt wordt, kunnen realiseren wanneer we meer rijksmiddelen binnenhalen. Dus die rijksmiddelen moet je vooral zien als een soort steun in de rug om sneller deze woningen te realiseren. Ze zijn uiteindelijk misschien niet noodzakelijk om dit voorstel helemaal te realiseren over een periode van 25 jaar, maar willen we in de komende jaren echt al vaart maken, dan hebben we die rijksmiddelen wel nodig. Dus daarom moeten we daar volgens mij ook vol op blijven inzetten, en dat kan ook met woningbouwprojecten zoals de Suikerzijde, Dus dat over het blokje de financiering. Ik kijk even naar mijn overbuurman of hij daar nog een vraag over had.

00:57:26

*Voorzitter:* Heeft u daar nog een vraag over, de heer Van Jaarsveld?

00:57:28

*De heer Van Jaarsveld:* Zeker, mevrouw de voorzitter.

00:57:29

*Voorzitter:* Gaat u gang.

00:57:31

*De heer Van Jaarsveld:* Ik struikelde over de cijfers tijdens mijn eigen inbreng, dus ik snap dat die niet is meegenomen en misschien zelfs niet verstaan. Er wordt gesproken over 70 procent sociale huur, 30 procent koop. Dan houdt u voorlopig ook vol, maar vervolgens maakt u daar een berekening mee en dan komt uit op 1.800 woningen sociale huur en 700 sociale koop terwijl als je je percentages aanhoudt die steeds worden beschreven het 1.750 en 750 zou zijn. Op een aantal van 700, 50 die ineens verdwijnen is dan ineens best veel. Dus ik vraag me af welke van de twee we moeten aanhouden, ook te meer omdat ineens weer een miljoen euro in de dekking weg snijdt.

00:58:11

*De heer Bushoff:* Een goede verduidelijkende vraag. De getallen die we moeten aanhouden zijn in principe 1.800 en 700. Dat komt grofweg neer op 70/30 procent, dus dat is grofweg een verhouding die je dan aanhoudt. Dat is misschien wel een mooi bruggetjes naar één van de vragen die door veel partijen is gesteld, waarom is dan gekozen voor deze verdeling en is er niet al genoeg sociale huur en hebben we nog wel behoefte aan meer sociale huur? Volgens mij is het antwoord simpel: ja, we hebben nog wel degelijk behoefte aan meer sociale huur, ook omdat we zien dat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen nog heel lang zijn, omdat we zien dat de middenhuur op dit moment nog steeds te duur is voor heel veel mensen. Dus ja, er is nog steeds een grote behoefte aan meer sociale huurwoningen. Dus we willen wel

kijken of we dat percentage van ongeveer 33 procent sociale huur in de gemeente Groningen misschien wel kunnen oprekken naar 40 procent sociale huur, en dan moet je dus ook, zoals dit voorstel beoogt, meer sociale huurwoningen toevoegen dan dat tot nog toe gepland staan. Dus ja, er is nog steeds behoefte aan meer sociale huurwoningen en daarom hebben we er ook voor gekozen om met dit initiatiefvoorstel dus ongeveer voor 70 procent van die 2.500 woningen sociale huurwoningen daarvan te maken en 30 procent, ongeveer 700, zijn dan sociale koopwoningen.

00:59:29

*Voorzitter:* De heer Bushoff, u heeft een vraag van de heer Heiner van de VVD. Gaat u gang.

00:59:33

*De heer Heiner:* Dank. Bent u het met mij eens dat we mensen die niet thuishoren in een sociale huurwoning zouden moeten helpen om uit die woning te gaan zodat die woning vrijkomt voor mensen die het echt nodig hebben?

00:59:44

*De heer Bushoff:* Voorzitter, heel veel mensen die nu nog in een sociale huurwoning zitten, maar misschien er net teveel voor verdienen, die komen absoluut niet in aanmerking om te kopen in de huidige markt of te huren in de huidige markt. Dus ik denk niet dat we ze met de harde stok uit die sociale huurwoningen kunnen en moeten slaan als er geen alternatief is. Wat we wel kunnen doen, is voorzien in meer alternatieven, en laat dat nou net bijvoorbeeld die sociale koopwoningen zijn. Dat zijn nou net de woningen die bedoeld zijn voor de leraar, de zorgwerker, voor mensen die misschien net te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar ook absoluut nu niet in staat zijn om te huren in de huidige markt of te kopen in de huidige markt. Juist voor die mensen willen we dus ook sociale koopwoningen realiseren. Dus als dat uw doel is, dan hoop ik zelfs nog op uw steun voor dit initiatiefvoorstel, al zal dat wellicht ijdele hoop zijn. Geen vervolgvragen meer. Dan vervolg ik nog even de beantwoording van een aantal vragen, voorzitter. Ten eerste, als het gaat over erfpacht nog even, erfpacht is natuurlijk geen heilig instrument waarmee je alle problemen oplost, maar het is wel degelijk een instrument waarmee je als overheid sturing krijgen op de woningmarkt, waarmee je wonen meer betaalbaar kan maken, waarmee je speculatie kan tegengaan. Kortom, het is dus wat ons betreft wel degelijk één van de belangrijkste instrumenten in dit initiatiefvoorstel om vanaf nu grootschalig weer erfpacht te gaan herinvoeren in de gemeente Groningen, juist om die publieke regie dus te versterken. Dus dat over het punt erfpacht. Dan zijn er ook nog een aantal vragen gesteld over het publiek woonbedrijf of ontwikkelbedrijf.

01:01:22

*Voorzitter:* De heer Bushoff, u heeft een vraag van de heer Bosch van Student en Stad. Gaat uw gang.

01:01:26

*De heer Bosch:* Er gaat over, de erfpachter ging snel door, dus ik geef ik u straks naar mijn hand op. Begrijp ik het goed dat erfpacht volgens de Partij van de Arbeid het doel van de erfpacht is, vooral meer sturing op wie waar mag wonen. Is dat wat? Ik heb ik dat goed begrepen nee, dat kun je moeilijk regelen via erfpacht. Wie waar mag wonen, wat je wel kan regelen via erfpacht is een dat je dus wonen en dat is het voornaamste doel: betaalbaarder maken voor een grote groep mensen en dat je ook kan voorkomen dat woningen vervolgens snel worden doorverkocht en je kan dus



ook met erfpacht speculatie tegen gegaan. Dus het is eigenlijk tweeledig een je kan erfpacht inzetten om wonen betaalbaarder te maken. Dat willen we doen er twee. Je kan het ook gebruiken om speculatie tegen te gaan en te kunnen sturen op de woningmarkt.

01:02:13

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de heer Van Jaarsveld van het CDA. Gaat uw gang.

01:02:16

*De heer Van Jaarsveld:* Ja, het gaat over de erfpacht, en u ging snel door, dus ik stak snel mijn hand op. Begrijp ik het dan goed dat het doel van de erfpacht, volgens de Partij van de, vooral meer sturing is op wie waar mag wonen? Heb ik dat begrepen?

01:02:19

*De heer Bushoff:* Nee, dat kun je moeilijk regelen via erfpacht wie waar mag wonen. Wat je wel kan regelen via erfpacht is dat je wonen, en dat is het voornaamste doel, betaalbaarder maakt voor een grote groep mensen, en dat je ook kan voorkomen dat woningen vervolgens snel worden doorverkocht. Je kan dus met erfpacht speculatie tegengaan. Dus het is tweeledig: één, je kan erfpacht inzetten om wonen betaalbaarder te maken. Dat willen we doen. En twee, je kan het ook gebruiken om speculatie tegen te gaan om meer te kunnen sturen op de woningmarkt.

01:02:21

*Voorzitter:* De heer Bushoff, u heeft een vraag van de heer Van Jaarsveld van het CDA. Gaat u gang.

01:02:21

*De heer Van Jaarsveld:* Ook over erfpacht, voorzitter, dank. Ik vraag me af, het wordt mij niet helemaal helder uit het voorstel zelf, als iemand het geluk heeft dat hij op een gegeven moment 100 procent van de stenen binnen die tien jaar in bezit kan krijgen en ook de erfpacht zou kunnen afkopen, is hij dan volledig eigenaar? Kan hij dan verkopen voor een marktprijs en gaat u daar nog een grens opzetten? Wat is uw plan?

01:02:41

*De heer Bushoff:* Een goeie vraag. Zoals de vraag gesteld werd: stel dat je bijvoorbeeld een tien jaar durende erfpacht hebt en daarna koopt de koper dus de grond en die koopt ook het restant van de stenen van die sociale koopwoning die nog in eigendom was van dat publiek woonbedrijf. Als dat na tien jaar zou gebeuren, we kunnen het ook nog anders optuigen, maar als we er voor kiezen om dat op die manier op te tuigen, dan is het antwoord op uw vraag is diegene dan eigenaar van de woning en de grond daarna: ja. En kan hij daarna doorverkocht worden? In principe ook, tenzij je dat dus anders regelt. Ik denk dat er best wel wat voor te zeggen valt om te kijken of je dat anders kan regelen. Misschien moet je wel kijken naar eeuwigdurende erfpacht bijvoorbeeld, of misschien moet je wel via zo een privaatrechtelijk kettingbeding kijken of je kan voorkomen dat die woningen alsnog met heel veel winst aan een woning of een huizenbelegger worden doorverkocht naarmate de tijd vordert. Volgens mij moeten we proberen om te voorkomen dat die woningen alsnog in handen vallen van huizenbeleggers en voor de hoofdprijs over de toonbank gaan. Dat kan met onder andere erfpacht, maar ook met een privaatrechtelijk kettingbeding waarin je vastlegt dat die woningen niet binnen zoveel jaar zomaar verkocht worden.

01:03:53

*Voorzitter:* De heer Bushoff, u heeft een korte vervolgvraag van de heer Van Jaarsveld van het CDA. Gaat uw gang.

01:03:58

*De heer Van Jaarsveld:* Dank, voorzitter. De heer Bushoff spreekt van verstrekkende ideeën. We lopen in Groningen voorop en hij komt met dit voorstel, en nog eens complimenten dat je ergens mee komt, maar maak dan die keuze, want nu geeft u aan dat u de keuze nog niet gemaakt hebt. Ik snap dat we willen voorkomen dat beleggers dat in handen krijgen. Maar als iemand nu voor een relatief lage prijs, die u dus maximeert rond de drie ton, op een gegeven moment na tien jaar in een huis komt, de woningmarkt zit ons nog steeds tegen rond die tijd en tegen al mijn verwachtingen in slaagt Hugo de Jonge er niet in om dat ineens helemaal vlot te trekken. Dan kan ook zo een personen ineens voor 100, 120 procent, ik zeg maar wat, winst pakken en dat is natuurlijk fijn voor die persoon, maar zonder van het gemeenschappelijke geld dat wij er tegenaan gooien. Dus wat is de keuze die u daar nu maakt? Zegt u: "Ik ga dat maximeren." Of zegt u: "Ik weet nog niet."

01:04:49

*De heer Bushoff:* Het antwoord is tweeledig. Eén: ja, we willen dat natuurlijk voorkomen, zoals u zegt, dat we iets met publiek geld voorfinancieren wat vervolgens in de zak van een individu belang is. Dat willen we inderdaad maximeren. Het tweede is dat we natuurlijk ook nog enige ruimte hebben in het initiatiefvoorstel om de opmerkingen die u maakt en de vragen die u stelt mee te nemen en ook te luisteren naar het preadvies van het college. Dus inderdaad, als eerder antwoord op mevrouw Sloot, dit is geen wassen neus, dit debat, want anders als we alles al hadden vastgelegd en niet meer naar u zouden luisteren, dan zou het geen zin hebben om dit debat te voeren, maar dat is absoluut niet het geval. Dus ook uw opmerkingen en goede suggesties worden natuurlijk meegenomen.

01:05:30

*Voorzitter:* De heer Bushoff, u heeft ook nog een korte vraag van de heer Bosch van Student en Stad. Gaat u gang.

01:05:37

*De heer Bosch:* Dank, voorzitter. Gelukkig wordt het allemaal echt serieus genomen en daar geloof ik ook heel erg in. Ik had nog een vervolgvraag over de erfpacht, want er wordt gezegd: "Het is een manier om het betaalbaar te maken." Maar ik had even de tijd om het op te zoeken in het preadvies en daar staat vrij duidelijk dat het financiële effect voor de erfpachter zijn maandlasten en zijn leenvermogen vrij beperkt is. Dus hoe rijm ik dat met elkaar?

01:06:00

*De heer Bushoff:* Dat klopt, voorzitter. U kunt dat als volgt rijmen: als je de erfpachtcanon zou kwijtschelden, dan scheelt dat wel degelijk een slok op een borrel voor degenen die het huis koopt. Dus dat is één. En twee, zoals wij ook in het initiatiefvoorstel benoemen en ik hier nogmaals wil benadrukken, is het niet alleen zo dat als je alleen erfpacht inzet, dat je dan een woning betaalbaar maakt. Dat vraagt ook een combinatie van middelen. Dat vraagt namelijk om dat ook te doen met bijvoorbeeld een publiek woonbedrijf, een publiek woonbedrijf dat bijvoorbeeld gedeeltelijk eigenaar blijft van de stenen en de grond die niet in één keer hoeft gekocht te worden door de koper. Dat zorg er nou juist voor dat een woning die misschien anders drie ton zou zijn, dat je daar nu misschien maar een hypotheek voor twee ton voor hoeft af te sluiten. Dus op die manier maak je zo een koopwoning betaalbaar voor ook mensen met een laag of middeninkomen.

01:06:51

*De heer Bosch:* Voorzitter, nu wordt het toch wel een beetje koordansen, want

eerst was erfpacht nodig om het betaalbaar te maken en nu heb je andere dingen nodig om het betaalbaar te maken. De erfpacht, het eerste wat u zei, ben ik nu even kwijt, maar ik ben toch heel benieuwd wat u te zeggen heeft op dat eerst er erfpacht nodig is om het betaalbaar te maken, maar nu heeft u andere dingen nodig.

01:07:10

*De heer Bushoff:* Voorzitter, mijn antwoord was: je hebt erfpacht nodig en je hebt het publiek woonbedrijf nodig. Kortom je hebt al die middelen die in dit initiatiefvoorstel staan nodig om betaalbare koopwoningen te realiseren. Dus het is niet een soort van cherry picking dat je zegt: "We gaan alleen erfpacht uit dit voorstel halen of alleen het publiek woonbedrijf uit dit voorstel halen." Wat je nodig hebt om wonen betaalbaar te maken, is al deze instrumenten die genoemd worden in dit initiatiefvoorstel, dat is dus de herinvoering van erfpacht, dat is de oprichting van het publiek woonbedrijf.

01:07:41

*Voorzitter:* De heer Bushoff, u heeft verschillende vragen. Als eerste de heer Heiner van de VVD, gaat uw gang.

01:07:47

*De heer Heiner:* Dank. Er schoot me net toch ineens een vraag te binnen ten aanzien van de OZB. De OZB wordt voor heel veel dingen gebruikt en nu schuift u ineens alle OZB die hier met deze huizen wordt verdiend toe aan het publiek woonbedrijf. Hoe worden de andere kosten in de gemeente dan nog betaald?

01:08:04

*De heer Bushoff:* Nee, voorzitter, een groot deel van de OZB-opbrengsten gaat natuurlijk naar de algemene middelen en wordt natuurlijk gebruikt voor het bekostigen van allerlei dingen die je maar kan verzinnen in deze gemeente Groningen die bekostigd moeten worden. Volgens mij zijn de op de OZB-opbrengsten misschien wel 90 miljoen per jaar of zo iets naar. Het gros daarvan gaat dus ook de komende jaren nog naar de algemene middelen en naar al die zaken die je als gemeente moet bekostigen en een fractie daarvan, de meeropbrengsten als gevolg van dat de woningvoorraad toeneemt, die drie ton, die zetten we per jaar in ter bekostiging van dit initiatiefvoorstel.

01:08:43

*Voorzitter:* De heer Bushoff, u heeft een korte vervolgvraag van de heer Heiner van VVD. Gaat uw gang.

01:08:49

*De heer Heiner:* Hoe meer mensen er in een stad wonen, hoe meer dat ook uiteindelijk kost. Dus ik kan me niet helemaal rijmen waarom ineens alle extra OZB vanwege het initiatiefvoorstel ineens baar het publiek woonbedrijf kan?

01:09:03

*De heer Bushoff:* Ik heb het volgens mij genoeg uitgelegd en volgens mij vervallen we best wel veel in de techniek en dat vind ik leuk. Ik word er gepassioneerd van, maar misschien zijn er ook mensen die op een gegeven moment naar huis willen en willen mijn mede-indieners ook nog het woord voeren. Dus ik ga proberen tot een afronding te komen.

01:09:15

*Voorzitter:* De heer Bushoff, u heeft allereerst nog een vraag van mevrouw Sloot en ook nog één van de heer Ram van de PVV.

01:09:22

*Mevrouw Sloot:* Voorzitter, dank u wel. Mensen kopen huizen en dat kunnen dure huizen zijn. Dat kunnen goedkope huizen zijn. Mijn ervaring is toch dat mensen dat doen, ook als een appeltje voor de dorst. En dan heb ik het dus gewoon over mensen

die een goedkope woning willen kopen. Als ik u nu hoor, dan kunnen mensen dat dan straks gaan doen, maar dan zal de woning nooit volledig van hen worden of de grond misschien niet, een deel daarvan die stenen blijft het grootste deel van de tijd van een publiek woonbedrijf, maar ze zullen wel zelf de OZB moeten ophoesten, want dat is tenslotte een deel van waarvan hun huis is bekostigd, ze zullen voor de onderhoud en dergelijke moeten zorgen. Wat houdt u die mensen nou voor? Wat krijgen ze nou ten opzichte van mensen die gewoon een goedkope starterswoning kopen, wat niet van een publiek woonbedrijf en wat niet via die erfpachtcanon gekocht wordt? Wat krijgen zij nou extra? Wat is de meerwaarde?

01:10:28

*De heer Bushoff:* Heel plat gezegd is de meerwaarde dat ze een woning überhaupt krijgen, omdat juist de doelgroepen die u beschrijft nu absoluut niet in staat zijn om te kopen in de huidige markt. Die hebben geen goedkope starterswoningen. Dus wat we doen is die goedkope starterswoningen met dit voorstel realiseren. Dus dat is de meerwaarde voor al die mensen, dat ze zo meteen wel een woning kunnen kopen die ze nu op dit moment niet kunnen kopen.

01:10:52

*Voorzitter:* Meneer Bushoff, u heeft een korte, bondige vervolgvraag van mevrouw Sloot. Gaat uw gang.

01:10:57

*Mevrouw Sloot:* Wat is dan het appeltje voor de dorst, uiteindelijk, na dertig jaar voor die mensen?

01:11:02

*De heer Bushoff:* Hopelijk dat mensen dan ook op een gegeven moment weer kunnen doorstromen na dat ze bijvoorbeeld die sociale koopwoning hebben gehad en dan misschien dat ze meer verdienen, wel in staat zijn om geen sociale koopwoning, maar gewoon een normale koopwoning te kopen en dan het appeltje voor de dorst daarvoor te kunnen gaan sparen.

01:11:17

*Voorzitter:* Dan heeft u nu nog een vraag van de heer Ram van de PVV,

01:11:24

*De heer Ram:* Ik zit toch even na te denken over de erfpachten. Erfpacht is gewoon in principe een middel om inkomsten te creëren vanuit een woningbezitter waar dan erfpacht wordt betaald. Ik begrijp dat de heer Bushoff voorstelt dat het erfpachtrecht niet per se overdraagbaar is, maar dat er toestemming nodig is van de erfpachter om als er een huis wordt gekocht, dat die nieuwe koper eerst toestemming moet vragen aan dan het woonbedrijf of hij dat huis mag kopen. Dus kunt u het idee duidelijk maken?

01:12:08

*De heer Bushoff:* Ja, ik kan het, denk ik, vrij kort verduidelijkend. Het is natuurlijk zo dat stel dat die sociale koopwoningen binnenkort gerealiseerd zijn en ik hoop van het harte en iemand koopt die sociale koopwoningen en die wil er op een gegeven moment daar weer uit, dan kun je daar natuurlijk altijd uit. Dat is het antwoord op uw vraag. Je kan altijd die woning weer verlaten. De vraag is dan: "Voor hoeveel kun je dan die woning weer verkopen?" Dan kun je niet zomaar die woning op de markt zetten? Je kan hem dan niet vervolgens zelf zomaar verkopen aan degene die je wil. Daar zitten er dan wel regels aan gebonden, maar je kan natuurlijk altijd die woning achterlaten en verkopen, tenzij dat je niet vrij bent om 'm te verkopen aan wie je wil en voor wat voor prijs je maar wil.

01:12:50

*Voorzitter:* De heer Van Jaarsveld van het CDA, een hele korte vraag.

01:12:55

*De heer Van Jaarsveld:* De vraag van mevrouw Sloot van de Stadspartij vatten mijn laatste deel van mijn inbreng perfect samen. Het antwoord van de heer Bushoff is ook de aanleiding dat ik sterke twijfels heb bij zijn erfpachtvoorstel. Kan hij mij uitleggen, hij hamert op mensen die nu afhankelijk zijn van sociale huur, niet kunnen huren in de middenhuur niet kunnen kopen aan de onderkant, als er nog sprake zou zijn van onderkant van onze koopmarkt op dit moment. Kunnen die mensen die nu in de sociale huur zitten in uw ogen op enig moment zonder huurtoeslagen die zouden wegvallen, als ze de stap maken, naar de sociale koop?

01:13:33

*De heer Bushoff:* Lang niet iedereen en daarom is het dus ook noodzakelijk om meer sociale huurwoningen te bouwen, zodat er gewoon genoeg mensen in sociale huurwoningen kunnen blijven wonen voor wie dat echt de uitkomst is, gelet op hun inkomen. Tegelijkertijd zijn er ook mensen die op dit moment misschien wel een sociale huurwoning zouden willen achterlaten of misschien wel gewoon willen huren in de vrije markt of willen kopen in de vrije markt, maar daar absoluut niet toe in staat zijn. Voor die mensen zou bijvoorbeeld een sociale koopwoning, een betaalbare koopwoning, een uitkomst kunnen zijn. En, voorzitter, wellicht dat ik met een aantal slotopmerkingen enkele vragen nog weet af te vangen. Als er dan nog echt openstaande vragen zijn, dan wil ik die natuurlijk van harte alsnog beantwoorden, maar wellicht helpt dat.

01:14:15

*Voorzitter:* Het lijkt me goed om nu even aan te geven dat de heer Bushoff van de PvdA zijn betoog gewoon netjes kan afronden en dat de mede indienende partijen, indien zij nog een aanvulling willen doen op dit initiatiefvoorstel ook nog het woord krijgen. De heer Bushoff, gaat u gang.

01:14:36

*De heer Bushoff:* Voorzitter, ik kan daar redelijk snel richting een afronding gaan werken. Ik heb alle vragen, voor zover ik die zag of heb gehoord van de verschillende partijen over de financiering hopelijk zo goed mogelijk kunnen beantwoorden. Ook als het gaat over de erfpacht heb ik hopelijk de meeste vragen beantwoord. Er was nog één vraag die open bleef die door verschillende partijen is gesteld. Dat ging over dat publiek woon- en ontwikkelbedrijf en dat daar op dit moment een onderzoek naar loopt en de vraag: "Moet je dat onderzoek niet afwachten voordat je beslist om zo een publiek ontwikkelbedrijf of woonbedrijf te gaan oprichten?" Het antwoord daarop is: je hoeft dat onderzoek niet af te wachten. Wij willen gewoon inderdaad meer publieke regie. Wij willen zo een publiek woon- en ontwikkelbedrijf en we denken dat het heel erg zinvol is dat er nu onderzoek wordt gedaan naar hoe dat dan zou kunnen functioneren. Dus de uitkomsten van dat onderzoek zijn wij ook enorm benieuwd naar en die kunnen we dan gebruiken bij de uiteindelijke oprichting en inrichting van zo een publiek woon- en ontwikkelbedrijf. Het college schrijft ook dat het een politieke vraag is, in hoeverre je wil dat de gemeente zich actief mengt in de vastgoedmarkt. Dat schrijven ze als reactie op dat publiek woonbedrijf. Het antwoord daarop is: wij willen als indieners van dit voorstel dat de gemeente zich heel actief opereert in de vastgoedmarkt en daarom denken we dus dat het ook een goed idee is om zo een publiek woonbedrijf op te richten en kijken we uit naar de uitkomsten van het onderzoek om dat verder vorm te geven.

01:15:59

*Voorzitter:* De heer Bushoff, bent u aan het einde van uw betoog gekomen?

01:16:05

*De heer Bushoff:* Ik had nog een slotzin, voorzitter.

01:16:08

*Voorzitter:* Dan sta ik u die slotzin nog toe. Ik sta verder nu geen vragen meer toe op het betoog van de heer Bushoff, want er zijn ook nog andere partijen die ook nog aan het woord willen. We zitten een beetje aan de tijd. De heer Bushoff, uw slotzin.

01:16:21

*De heer Bushoff:* Dank u wel, voorzitter. Ik ben overigens heel blij dat er een goed debat over zo'n voorstel plaatsvindt, want volgens mij is dat nodig en doet dat recht aan de woningbouwopgave die we in de gemeente Groningen hebben. Daarbij wordt ook weer heel duidelijk welke partijen aan welke kant van het politieke spectrum staan. Het is misschien wel heel voorspelbaar dat de VVD niets voelt voor erfpacht, niets voelt voor een publiek woonbedrijf en veel meer aan de markt wil overlaten. Het is misschien ook wel enigszins voorspelbaar dat de partijen die de indieners van dit voorstel zijn, juist wel meer voelen voor publieke regie. Mocht dit voorstel dan op 6 juli worden aangenomen in de gemeenteraad, dan is dit ook het eerste wapenfeit in deze nieuwe coalitieperiode waarmee we als gemeente meer publieke regie pakken, waarmee we van woningmarkt naar volkshuisvesting gaan en waarmee we lef tonen met de noodzakelijk als erg vergaand voorstel voor de oprichting van een publiek woonbedrijf en de herinvoering van erfpacht en de bouw van hopelijk straks 2.500 betaalbare woningen extra. Dan zeg ik er nog bij voor een aantal mensen: dat hoeft niet alleen in Meerstad en Suikerzijde te zijn, maar dat kan gemeentebreed zijn.

01:17:26

*Voorzitter:* De heer Bushoff, dank u wel voor uw zeer lange slotzin. Welke mee indienende partij kan ik nu het woord geven? De heer Dijk van de SP, gaat u gang.

01:17:37

*De heer Dijk:* Dank u wel, voorzitter. Volgens mij kunnen we met dit initiatiefvoorstel wat trouwens al voor de verkiezingen kwam, toen was er nog helemaal geen coalitie gevormd en toen stonden deze partijen er ook al op of in ieder geval er open voor. Volgens mij toont het initiatiefvoorstel heel duidelijk aan hoe de score en het debat over wonen de afgelopen jaren totaal gekanteld is, want ik kan mij herinneren dat ik ooit in deze gemeenteraad een soort eenzame strijder was geworden voor een publiek woon- en ontwikkelbedrijf, dat ik een soort eenzame strijder was die het nog opnam voor het al oude erfpacht en dat je daarmee inderdaad op grond en op woningen, op de volkshuisvesting kan gaan sturen, en nu zie je dat we hier het debat over voeren. Het zijn inderdaad de scheidslijnen tussen liberaal en sociaal, zo ontzettend helder als het maar kan. Dan kunnen we het ellenlang gaan hebben over de techniek en wanneer het wel goed uitpakt en wanneer het niet goed uitpakt en dat vind ik hartstikke goed en dat mag van mij allemaal, maar ik zit hier als volksvertegenwoordiger om het college op hoofdlijnen te controleren, maar ook om initiatieven te nemen op hoofdlijnen om ervoor te zorgen dat we een samenleving creëren, vanuit mijn wereldbeschouwing, een socialistische samenleving waarbij we niet de goddelijke vrijheid geven aan de markt, waarbij we sturen, waarbij we de democratie en zeggenschap van mensen over de politiek vergroten. Dat doen we door publieke regie te nemen. Dat vergroot de zeggenschap van mensen over hun eigen leef- en woonomgeving en ik ben er apetrots op dat die buurman naast mij,

want ere wie ere toekomt, dit initiatiefvoorstel heeft geschreven en ik vind het heel fijn dat ik ook mijn naam daaronder mag zetten. Sterker nog, ik had het zelf willen schrijven. Dus complimenten daarvoor, en mijn complimenten zijn spaarzaam, dat weet u. Aan de andere kant zat ik het debat te luisteren en toen dacht ik: ik zit nog helemaal niet in de coalitie, wij zijn nog helemaal geen coalitiepartij, die is nog helemaal niet gevormd. Toen zat ik te denken: het moet nog allemaal moet nog beklonken worden natuurlijk. En toen zat ik te denken: wat zou ik nou doen als ik in de oppositie zou zitten? En dan dacht ik: dan komen die toekomstige coalitiepartijen met een voorstel over 2.500 betaalbare huurwoningen. Ik daag jullie allemaal uit de komende tijd om met initiatiefvoorstellen te komen van 3.000 tot 5.000 extra betaalbare huurwoningen. Dan gaan we al die enorme technische details die net hier over tafel gingen, waar je horendol van wordt, waar mensen die thuis zitten geen snars van begrijpen, die u allemaal ambtelijk had kunnen navolgen hoe dit zal uitpakken en dat en daar. Doe dat, schrijf die initiatiefvoorstellen, dwing ons de komende tijd met verder gaande voorstellen om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare woningen komen in plaats van hier een wisse was debatje te gaan voeren over allerlei technische details.

01:20:47

*Voorzitter:* De heer Dijk, u heeft een vraag van de heer Heiner van de VVD. Gaat uw gang!

01:20:52

*De heer Heiner:* Dank. Er wordt nog geschreven aan een onderzoek. Volgens mij is daar flink veel geld heen gegaan, ook naar dat onderzoek. Waarom hebben jullie niet gewacht. Misschien zegt dat onderzoek wel: "Wat een slecht plan. Dat moet je helemaal niet doen."

01:21:05

*De heer Dijk:* Het zou zomaar kunnen. Ik heb ook ooit een onderzoek gezien voor [onhoorbaar] uit de thuiszorg halen en ik heb een onderzoek gezien van de schoonmakers wel of niet in dienst te nemen. En de uitkomst daarvan was: het is slecht voor de bedrijven als je de marktwerking eruit haalt, het is duur voor de gemeente, maar het is goed voor de schoonmakers. Dat was ongeveer de conclusie. Die hadden van tevoren een briefje kunnen opschrijven dat dat de uitkomst was. Dus zoals de heer Bushoff net terecht zei, het is interessant wat er uit dat onderzoek komt, hoe je dit het best kan doen. Overigens, we hadden vroeger allemaal publieke woonbedrijven en ontwikkelbedrijven. Laten we wel wezen, die hadden we gewoon, net zoals dat we gemeentelijke energiebedrijven hadden, net zoals we dat we gemeentelijke zorgbedrijven hadden en noem maar op. Alleen, dat heeft uw partij allemaal in de uitverkoop gedaan en dan kost het nu inderdaad geld als je dat moet gaan terugdraaien. Nogmaals, die markt heeft altijd geleid tot goedkoop en uiteindelijk was het duurkoop. Het was het nooit goedkoop, want dat was wel de belofte dat het goedkoop zou worden, het is allemaal duurkoop gebleven.

01:22:02

*Voorzitter:* De heer Dijk, u heeft een vervolgvraag van de heer Heiner en daarna een vraag van de heer Lo-A-Njoe van D66.

01:22:09

*De heer Heiner:* Het is toch raar en haast respectloos tegenover mensen die die onderzoeken uitvoeren dat u niet even wacht totdat het onderzoek is uitgevoerd. U had dat onderzoek helemaal niet hoeven laten uitvoeren, want u denkt dat u de

uitkomst al weet en u gaat daar al een plan over schrijven voor dat de uitkomst er is. Ik vind dat heel raar, echt heel raar.

01:22:29

*De heer Dijk:* Nee, dat is helemaal niet raar. Het is een politieke overtuiging om dit te doen en ik gebruik het onderzoek en de uitkomst graag om te zien hoe we zo goed mogelijk het publieke woonbedrijf kunnen inrichten. Wat raar is, is dat in dit land wij bijvoorbeeld in de zorg een totale vermarkting hebben ervaren, terwijl uit alle, maar dan ook echt alle, alle wetenschappelijke onderzoeken blijkt dat publieke zorgsystemen zorgen voor betere gezondheidszorg, gezondere samenlevingen. Sorry, maar uw partij maakt hier ook constant politieke afweging en negeert dat soort dat soort onderzoeken. Wij negeren dit onderzoek niet. We gaan het gebruiken om dat publieke woonbedrijf zo goed als mogelijk te maken, maar het is een politieke overtuiging. Dat klopt inderdaad om ervoor te kiezen dat wij een publiek woonbedrijf en een publiek ontwikkelbedrijf gaan opzetten.

01:23:15

*Voorzitter:* Prima. U heeft een vraag van de heer Lo-A-Njoe van D66 en daarna één van de heer Van der Laan. De heer Dijk, ik zou u wel willen vragen om u te houden bij het onderwerp. U begon uit te weiden over andere zaken.

01:23:30

*De heer Dijk:* Ja publieke regie of geen publieke gele, klopt, daar hebben we het nu over.

01:23:34

*Voorzitter:* De heer Lo-A-Njoe, gaat u gang.

01:23:36

*De heer Lo-A-Njoe:* Dank u wel. Ik dacht dat er maar één partij was die onderzoek iets vindt wat maar een mening is. Die zit hier overigens niet in de raad. Hoor ik nu werkelijk zeggen dat onderzoek er niet toe doet als zaken uit het onderzoek komen, dat u dat uit de wind slaat? Als er een onderzoek nog loopt over iets wat u voorstelt, dat u het prima vindt om dat onderzoek niet af te wachten, ook al gaat dat over de kernvraag of wat u voorstelt als het gaat om een ontwikkelbedrijf überhaupt een oplossing is voor de huidige woningmarkt? U zegt eigenlijk: "Het maakt niet uit wat er uit dat onderzoek komt. Ik doe er toch niks mee."

01:24:09

*De heer Dijk:* Voorzitter, dat is een soort versimpeling van wat ik net volgens mij heb uitgelegd. Dat heb ik net heel duidelijk gemaakt dat het goed is dat er een onderzoek naar wordt gedaan, maar dat de politieke overtuiging bij mijn partij en ook duidelijk bij de partijen die het initiatiefvoorstel indienen er echt is dat er een publiek woonbedrijf moet komen. En dan kunnen wij alle gegevens en alle uitkomsten van het onderzoek gaan gebruiken om ervoor te zorgen dat we geen fouten maken in het opzetten van zo een publieke woon- en ontwikkelbedrijf. Daar gebruiken we dat onderzoek voor. Dus het is zo simpel om te zeggen dat wij het zouden negeerden, maar ik heb het onderzoek niet nodig om er politiek van overtuigd te zijn dat een publiek woonbedrijf broodnodig is. Dat klopt.

01:24:48

*Voorzitter:* De heer Dijk, u heeft een vraag van de heer Van der Laan van de Partij voor het Noorden. Gaat uw gang.

01:24:56

*De heer Van der Laan:* Dank, voorzitter. Waar de heer Bushoff nog wel wat ruimte geeft ook aan andere partijen, heb ik het gevoel dat de SP vooral een beetje aan polariseren is. Want ook wij hebben echt wel een positieve grondhouding ten



opzichte van het plan. We hebben ook zelf aangeboden om wellicht mee te doen, maar als u nu al zegt: "Op 7 juli gaan we het indienen en details zijn allemaal niet zo interessant." Dan haken wij toch echt wel af. Als u zegt dat uw waarheid de waarheid is, terwijl het is al gezegd een paar keer dat Twynstra Gudde nog met een rapport komt, wij misschien nog wel goede inbreng achter de schermen hebben, dan geeft u weinig ruimte en dat is dan voor ons toch weer wat teleurstellend. [onhoorbaar].

01:25:43

*De heer Dijk:* Ja, heel graag, want het stond op mijn lijstje namelijk. Ik heb hier letterlijk opgeschreven: voorstellen CDA en Partij voor het noorden zijn interessant ter verbetering en gaan we serieus op in. Ik in ieder geval, met we bedoel ik mijn fractie. Ik had het letterlijk zo opgeschreven.

01:26:00

*De heer Van der Laan:* Oké, maar dan gaat u het nog niet indienen op 6 juli?

01:26:03

*De heer Dijk:* Het ligt eraan, misschien kunnen we er voor 6 juli wel gewoon uit zijn toch? Er is nog een ruime tijd.

01:26:10

*Voorzitter:* U heeft nog een vraag van mevrouw Sloot van Stadspartij voor 100% Groningen. Gaat u gang.

01:26:17

*Mevrouw Sloot:* Dank u, voorzitter. In het verlengde van de vraag van de heer Van der Laan, onderzoeken gaan we dus niks mee doen, of misschien later als het maar niet tegen de politieke ideologie is? U heeft geconstateerd, dat heeft u net zelf gezegd dat het wel weer duidelijk is hoe de politiek hier verdeeld is van socialistisch naar Liberaal en dat u zo trots bent dat dat nu dan allemaal de andere kant opvalt dat u dat kunt gaan plaatsen, dat u het kunt gaan uitvoeren eindelijk na al die jaren. Dan heb ik toch gelijk als ik zeg dat het toch helemaal geen moer uitmaakt wat wij hier nog inbrengen?

01:26:59

*De heer Dijk:* Voorzitter, dit is leuk, dat is het volgende puntje namelijk. Ik had opgeschreven Stadspartij, D66 en PVV: hebben wij nog invloed? Vanuit de gedachte dat alle vooruitgang voortkomt uit tegenstellingen, en u weet, ik ben een socialist, dus ik denk daar zo over, ben ik er echt van overtuigd dat uw partijen broodnodig zijn in jullie kritiek, in jullie aanvallen op ons. Daarom zei ik net, ik daag jullie ook echt uit, ik meen dat serieus om de komende tijd met voorstellen te komen, vergaande voorstellen om deze coalitie uit te dagen om meer betaalbare woningen te bouwen. En dan zal ik daar ook heel eerlijk in zijn. Die tegenstelling kan ook betekenen, en ik heb dat jarenlang aan den lijve ondervonden, dat je soms bakzeil haalt. Dat klopt, maar ik zou het wat klein vinden vanuit uw rol om u zelf weg te cijferen. Ik zou u dit willen afraden. Ik merk namelijk dat bijvoorbeeld zei ik net het CDA en de Partij voor het Noorden met een aantal voorstellen komen, die passen ook in lijn. U weet dondersgoed wat u heeft aan een partij als de mijne en waar u er niet mee hoeft aan te komen. Dus dat is inderdaad wel een beetje het speelveld, dat klopt, dat is hoe dat werkt in de politiek.

01:28:24

*Voorzitter:* Mevrouw sloot, ik sta u een hele korte vraag toe.

01:28:29

*Mevrouw Sloot:* Ik zal in ieder geval ons goed voorbereiden dan op het debat van volgende week, aangezien het coalitieakkoord waartoe u ook behoort strakjes, aan

heeft gegeven dat ze toch zo graag samen willen werken met de oppositie. Dus ik ben zo benieuwd.

01:28:48

*De heer Dijk:* Voorzitter, ik leg dat toch net uit dat dat heel goed kan. Ik geef een paar voorbeelden van partijen die dat hier en nu doen, waarvan ik inderdaad denk: ja, dat past inderdaad in de lijn ook van zo een initiatiefvoorstel. Maar om nou bij een initiatiefvoorstel waarbij een publiek woonbedrijf wordt voorgesteld en erfpacht te gaan zeggen: "We gaan die eruit slopen." Dat lijkt me nogal logisch dat dat vrij kansloos is. Anders zouden we het niet voorstellen.

01:29:09

*Voorzitter:* De heer Dijk, dank u wel voor uw beantwoording. De heer Van Jaarsveld, u had ook nog een korte vraag, zeer korte vraag. Dank u wel.

01:29:16

*De heer Van Jaarsveld:* Rondom de erfpacht, die vraag kon ik niet verder vervolgen met de heer Bushoff, dus doe ik het bij u. Mijn punt zit een beetje in dat het een open eind is. Het is het fundament, letterlijk ook de grond onder het onderdeel sociale koop, toch 30 procent van het plan, een iets groter percentage van die 100 miljoen die ervoor werd uitgetrokken. Heeft u al een keuze gemaakt? Of u zegt: "Ik wil een eeuwigdurende erfpacht. Ik wil een beperkte erfpacht." In hoeverre gaat er, als het volgende week in de raad komt en ik keurig op de reservebank zit, al een keuze tussen die twee worden gemaakt?

01:29:52

*De heer Dijk:* Om uw laatste vraag te beantwoorden, ik denk dat wij het er dan nog even over moeten hebben. Mijn voorkeur, persoonlijke voorkeur, partijvoorkeur gaat uit naar eeuwige erfpacht, maar ik kan u ook voorbeelden noemen van projecten in de stad, bijvoorbeeld De Held waarbij ook constructie was van sociale koop. Daar was geen eeuwige erfpacht. Daar wonen nu nog steeds mensen in een sociale koopwoning. Sommige zijn verkocht. De erfpacht is er af, dus er zijn tal van voorbeelden. Ik kan het hier nu niet zo absoluut gaan beantwoorden, maar mijn voorkeur heb ik er wel duidelijk bij gemaakt. Ik vind het als socialist een ontzettend legitiem middel om op grondspeculatie en wat waar gebouwd moet worden, te sturen en daar ook zeggenschap, democratische zeggenschap, democratische gelegitimeerde zeggenschap over te houden. Dus dat zou mijn voorkeur daarop zijn. Tot slot, voorzitter, ik merk in het debat hier dat er bij enkele partijen zo nu en dan een erg nauwe en beperkte visie is op wat onze sociale huursector zou moeten zijn en ik merk dat dat de afgelopen jaren vaak zo is geweest, alsof sociale huurwoningen alleen maar beschikbaar zouden moeten zijn voor zielige mensen die anders nergens anders kunnen wonen of niks anders zouden kunnen betalen. Er was een tijd in dit land dat sociale huur beschikbaar was voor lagere en middeninkomens. Die combinatie van die twee groepen zorgde er juist voor dat wij voor iedereen betaalbare woningen konden bouwen, en betaalbare huurwoningen konden bouwen, want dan vroeger we van middeninkomens een iets hogere huur, waardoor we meer ruimte hadden om ook inderdaad echt hele goedkope huurwoningen te bouwen. Die kant zou het weer ontmoeten en niet alleen maar sociale huur voor verschoppelingen of mensen die anders echt nergens anders terecht kunnen. Dat is een beetje de Stef stuntpilot die we de afgelopen jaren hebben gehad in dit land en ik vind het heel erg goed dat we er hier in Groningen nooit voor hebben gekozen om dat te doen en we moeten er alles aan doen om het verder uit te breiden.

01:32:08

*Voorzitter:* De heer Dijk, bent u tot een afronding gekomen?

01:32:15

*De heer Dijk:* Ik was even aan het kijken, voorzitter. Volgens mij heb ik alles wel ook in de interrupties beantwoord.

01:32:20

*Voorzitter:* Dan wil ik graag het woord geven aan de andere indienende partijen, waarvan de Partij voor de Dieren. De heer Pechler, gaat uw gang.

01:32:29

*De heer Pechler:* Dank, voorzitter. Ik heb hier een mooie woordvoering van mijn collega, de heer Hekkema van een A4'tje voor me liggen, maar we zijn tien minuten over de tijd en ik constateer dat alles al is uitgewisseld, dat de heer Bushoff van de PvdA puik werk heeft geleverd met het initiatiefvoorstel en ik kan me bij zijn betoog aansluiten.

01:32:43

*Voorzitter:* Dank u wel voor uw bijdrage. Mevrouw Folkerts van GroenLinks, gaat uw gang.

01:32:51

*Mevrouw Folkerts:* Dank je wel. Het is inderdaad tien uur. Ik zal niet de nieuwe Julian Bushoff uithangen en daar nog een hele monoloog uit oreren, dus ik hou het hierbij, voorzitter.

01:33:09

*Mevrouw Folkerts:* Dank u wel voor uw zeer korte bijdrage. Dit was volgens mij een heel bewogen debat waarbij er heen en weer van alles werd gezegd en er volgens mij ook hele relevante vragen zijn gekomen op het initiatiefvoorstel. Kan ik concluderen dat het toch nog verder een vervolg nodig heeft, en dat we dit initiatiefvoorstel nog niet meenemen naar de raad? Dat is even een vraag aan de hoofdindieners, initiatiefnemer, de heer Bushoff.

01:33:45

*De heer Bushoff:* Ik ga dat sowieso nog overleggen met mijn mede-indieners wat we hier nou verder mee gaan doen. Volgens mij kan dat prima naar de raad van 6 juli en dan hebben we nog best wel veel tijd, zoals mijn collega de heer Dijk ook zei, om in tussentijd te kijken of op een aantal punten nog het voorstel kan worden, aangepast en verbeterd kan worden, en volgens mij kan dat ook.

01:34:05

*Voorzitter:* Prima, waarvan akte en duidelijk. Mag ik u allen vriendelijk bedanken voor deze lange zit, ook de mensen thuis die dit hebben volgehouden en dan wens ik u nog een hele fijne avond.