VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 3 december 2014
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 23.20 uur

Aanwezig: mevrouw K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP), B. Enting (PvdA) *vanaf B4*, M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA) *tot B4*, M. van der Glas (GroenLinks), W.B. Leemhuis (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), A. Sijbolts (Stadspartij), H.P. Ubbens (CDA), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)
Namens de griffie: de heer P.A. Kommerij
Namens het college: de heren R. van der Schaaf (PvdA), J.M. van Keulen (VVD) *tot B2*
Insprekers: de dames Hesselman (buurtgroep Verzet tegen de flat), Klaver (buurtvereniging A-kwartier), Prop (werkgroep Noordoosthoek), Roozenveld (Platform Huisvesting Student en Stadjer), Vooijs (Platform cultureel erfgoed Groningen), de heren Van Beveren (werkgroep Noordoosthoek), Veldmeijer (werkgroep Noordoosthoek), Wester (bewonersvereniging Meer Buren)
Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Stelt komende dinsdag het definitieve bestemmingsplan vast voor de Plantsoen- en Oranjebuurt, dat is aangepast naar aanleiding van de inspraak, het politieke debat en de bijeenkomst van 2 december 2014. Het kan behandeld worden in de raad van 17 december 2014.

A.2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.4. Conformstukken

Niet van toepassing.

A.5. Rondvraag

Dhr. Dijk (SP):

- Wijst erop dat corporaties alleen geld aan leefbaarheidsdoelen uit mogen geven wanneer het hun eigen huurders betreft. Welke gevolgen heeft dit en hoe is het op te lossen?

Wethouder Van der Schaaf:

- Is in gesprek met corporaties over de beperktere doelen voor leefbaarheidsmiddelen en levert nadere informatie over cijfers en afspraken wanneer deze beschikbaar is.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vraagt hoe de gemeente de situatie voor het Floreshuis duidelijk probeert te krijgen bij het Rijk.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zegt dat het investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn, waarvoor een nieuwe definitie is. Lefier en de gemeente stuurden het Rijk brieven om snel duidelijkheid te krijgen voor het Floreshuis.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Vaststelling herziening grondexploitaties per raadsvoorstel

serieus genomen en gekend voelen. De status van de communicatiemomenten was blijkbaar niet altijd duidelijk. De communicatie had beter gekund.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Sluit aan bij de bijdrage van D66.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit aan bij de vragen over het slecht verlopen proces en de zorgen over het vervolg.
- Vraagt zich af wanneer besloten moet worden tot een stap terug om in samenspraak met de buurt verder te gaan.
- Spreekt nu geen oordeel uit over het plan zelf, waar voor- en tegenargumenten voor zijn.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vindt het merkwaardig dat veel fracties concluderen dat het proces slecht is verlopen voordat het college antwoord heeft kunnen geven, alleen omdat een aantal Stadjers het niet eens is met de voorlopige keuze. Dat zou geen automatisme moeten worden.
- Vraagt niet van de commissie zich nu voor of tegen de plannen uit te spreken. Het voorontwerp gaat de inspraak in. Het college reageert netjes en overweegt of het een ontwerpbestemmingsplan opstelt. Pas na het indienen van zienswijzen komt het bestemmingsplan bij de raad ter goedkeuring.
- Neemt alle suggesties mee in de inspraakprocedure.
- Vindt het volkomen terecht dat de insprekers betrokken willen worden bij de uitwerking van het plan, dat een behoorlijke impact heeft op het meer en de woonomgeving.
- Wijst erop dat al aanpassingen gedaan zijn op basis van suggesties van bewoners. Het plan zal met bewoners en raad nog verder verfijnd worden door de inspraak.
- Neemt serieus ter harte naast formele inspraaktrajecten andere mogelijkheden te geven om plannen te verbeteren.
- Erkent dat er naast positieve eigenschappen ook risico's aan het plan verbonden zijn wat betreft parkeren, de Hoornse Dijk en eventuele geluidsoverlast. Het college weegt dit allemaal mee en vraagt wanneer nodig garanties. Zo is het niet de bedoeling dat er feesten tot middernacht komen.
- Twijfelt er niet aan dat het proces tot nu toe aandachts- en verbeterpunten kent en neemt alle suggesties voor verbetering serieus. Er is wel basaal vertrouwen nodig in het college.
- Denkt dat de plannen een verbetering kunnen zijn ondanks de risico's; niet om de ondernemer ter wille te zijn maar vanwege de belangen van de stad en het meer.
- Verwacht een versterking van de recreatieve en ecologische functies en een betere stedenbouwkundige relatie met de noordkant van het meer.
- Reageert dat de wijkwethouder de bewoners rechtstreeks heeft doorverwezen naar de portefeuillehouder. Het is dus niet waar dat het college niet in gesprek wilde.

B.5. Uitgangspunten actualisatie Woonvisie (collegebrief 31 oktober 2010)

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Herinnert aan het argument voor de 15%-norm dat studenten een ander leefritme hebben, maar baby's hebben dat ook. Dichtheid van bewoning neemt ook toe door mantelzorgwoningen.
- Vindt de 15%-norm discriminerend en niet volkshuisvestelijk of objectief van aard. Bovendien drijft het de prijzen op.
- Vraagt zich af of jongeren genoegen moeten nemen met ondermaatse kwaliteit, zoals de deels leegstaande Lefier-flats in Selwerd.
- Is blij met particuliere initiatieven, maar die gaan niet alles oplossen en kampen ook met financieringsproblemen.
- Betreurt het op slot zetten van straten en de 15%-norm. Het is beter de markt in te laten spelen op voorkeuren van jongeren en overlast tegen te gaan met praktische maatregelen.

Dhr. Dijk (SP):

- Is voor verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen, omdat het op termijn de betaalbaarheid bevordert.
- Pleit voor terughoudendheid met huurverhogingen en verkoop van sociale woningen.
- Werkt aan een initiatief over woonruimteverdeling. Soms woont één persoon in een woning waar een heel gezin gehuisvest zou kunnen worden.

- Is terughoudend met commerciële functies op het water en pleit voor het betrekken van bewoners.
- Begrijpt de hardere toon rondom aardbevingen en steunt de samenwerking met het Ommeland.
- Is voor samenwerking met corporaties met een gedeelde visie, maar ziet ook graag harde afspraken over verkoop, renovatie en verduurzaming.
- Pleit voor een tijdelijke time-out voor de hele stad zodat in rust aan oplossingen gewerkt kan worden. Ontwikkelaars en huisjesmelkers ontlopen regels en zoeken de mazen op.

Mw. Kuik (CDA):

- Krijgt het gevoel dat maatwerk een mantra is, maar in de praktijk onduidelijk. Juridisch moet het haalbaar zijn en het mag niet tot willekeur leiden.
- Constateert dat de druk op de kamerverhuurmarkt daalt, maar dat ook de woonkwaliteit en de balans in wijken achteruitgaat.
- Deelt de strengere opstelling van het college wat betreft de bestaande voorraad.
- Informeert naar de effecten van het stoppen met het uitgeven van onttrekkingsvergunningen.
- Overweegt een motie om sneller maatregelen te nemen.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vindt de binnenstad het karakter van een metropool hebben waar iedereen zou moeten kunnen wonen. Het is goed binnenterreinen meer te beschermen.
- Vraagt het college om een visie op de binnenstad te ontwikkelen om meer evenwicht te bereiken door verschillende doelgroepen te huisvesten en goed samen te laten leven.
- Noemt zijn eerdere pleidooi voor een moratorium op studentenwoningen in de binnenstad enigszins voorbarig en wacht de collegevisie af.
- Mist overlast als aandachtspunt en pleit voor een stappenplan om op te kunnen schalen.
- Sluit grotendeels aan bij SP wat betreft sociale huur. Het aanbod moet voldoende zijn en de lasten laag.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Vraagt of er voldoende andere bouwers zijn om de bouwopgaven te realiseren nu corporaties minder kunnen doen.
- Hecht aan verduurzaming van de bestaande woningvoorraad om energiearmoede te voorkomen.
- Ziet aardbevingen als bevestiging van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, wat tot schade aan woongebieden leidt. Investeringen in energiezuinige woningen zijn nodig.
- Voelt meer voor maatwerk dan voor generieke maatregelen. Toetsing op leefbaarheid werkt.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Onderstreept dat het mogelijk is de balans in wijken te behouden, maar dan moet de 15%-norm echt gehandhaafd worden en vergunningen ingetrokken wanneer nodig.
- Roept het college op eerder dan in de zomer van 2015 met oplossingen en maatregelen te komen.
- Voelt voor commercieel gebruik van water. Er moeten wel voldoende ligplaatsen zijn.
- Wil het succesvol in vertrouwen samenwerken met corporaties voortzetten.
- Is voor minimumafspraken over aantallen socialehuurwoningen om mensen die het moeilijker kunnen betalen een fatsoenlijk huis te bieden.
- Is voor goede samenwerking met het Ommeland wat betreft aardbevingen.

Dhr. Castelein (D66):

- Ziet kansen in de veranderende woningmarkt en acht meer akkoorden mogelijk dan alleen met corporaties.
- Pleit voor aandacht voor verduurzaming van particulier woningbezit.
- Ziet wonen op het water als een volwassen woonvorm en voelt voor andere functies en commerciële activiteiten.
- Vindt dat de wensen van ouderen de geschiktheid van hun woningen bepalen. De gemeente moet faciliteren en informeren. Een kinderkamer is bij een bouwmarkt aan te schaffen, aanpassingen voor ouderenwoningen nog niet. Dat zou wel moeten kunnen.
- Wijst op Leeuwarden waar duurzaamheid en betaalbaarheid hand in hand gaan bij het wijkbedrijf Bilgaard.
- Is voor maatwerk wat betreft jongerenhuisvesting, zoals in de Schildersbuurt. Oplossingen op wijk- en straatniveau moeten hand in hand gaan met Bouwjong en Campus Groningen.

- Is tegen discriminerend beleid of generieke maatregelen als een time-out.

Dhr. Boter (VVD):
- Is voor maatwerk wat betreft jongerenhuisvesting en sluit aan bij D66 wat betreft de Schildersbuurt.
- Pleit voor het faciliteren van ouderen die zelfstandig willen wonen of verzorging nodig hebben.
- Vindt betaalbaarheid en beschikbaarheid primair aan corporaties, met wie de gemeente goed samen moet werken en de woonvisie moet bespreken.
- Kan zich vinden in commerciële functies op het water en woonterrassen. Bij omgevingsvergunningen moet de kwaliteit en het onderhoud van woonboten gehandhaafd worden.
- Is voor het loskoppelen van de vergunning van de woonboot van ligplaatsrecht en -huur.
- Is tegen stadsnomaden, die niets toevoegen. Betaalde vergunningen voor woonwagenplaatsen moeten samen opgaan met goede plekken, zoals in De Wijert.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):
- Hecht aan groene daken, energieneutraal en aardbevingsbestendig (ver)bouwen.
- Is voor maatwerk op buurt- en straatniveau.
- Is voor het verleiden van ouderen naar geschikte woningen te verhuizen.
- Wil dat betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming bij corporaties grote prioriteit krijgt.
- Is alleen voor kleinschalige commerciële functies op het water, zoals de boot van De Toeter.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):
- Gaat voor maatwerk wat betreft jongerenhuisvesting en verduurzaming bij corporaties.
- Pleit ervoor een rondje door de grachten technisch mogelijk te maken.
- Maakt zich ernstig zorgen over aardbevingen, zeker op de langere termijn.
- Vraagt aandacht voor de veranderingen in eigen bijdrage in het Wmo-beleid. Zo kan het zijn dat iemand levenslang eigen bijdrage moet betalen voor een traplift.

Wethouder Van der Schaaf:
- Gebruikt de dilemma's om met de raad en de stad de discussie aan te gaan en zet deze voort.
- Geeft aan dat maatwerk mogelijk is door op basis van leefbaarheidscriteria optoppingen al dan niet toe te staan. Ook wijkwelstand kan op maat. Het moet wel goed vastgelegd worden.
- Beaamt dat maatwerk bij de 15%-norm juridisch lastiger ligt, maar niet onmogelijk is. Zo is het mogelijk naar aantallen te kijken in plaats van percentages.
- Zette een aantal straten op slot omdat de balans anders verstoord zou raken.
- Vindt een moratorium voor de hele stad te ver gaan en grote consequenties hebben.
- Kan de effecten van een 0%-norm makkelijk inzichtelijk maken. Voor wijken waar de spanning nu het hoogst is maakt het niet uit, omdat de meesten al op slot zitten vanwege de 15%-norm.
- Heeft de indruk dat er geen meerderheid is voor een tijdelijke algehele bouwstop.
- Onderzoekt de interessantere optie om driekamerbewoning mee te tellen.
- Vindt woonruimteverdeling zeker een vraagstuk dat aandacht zou kunnen krijgen in de woonvisie.
- Komt in de woonvisie specifiek terug op de binnenstad. Het is goed ook na te denken over gebieden en projecten die kansen bieden voor ouderen, tweeverdieners en sociale huur.
- Hoort verschillende opvattingen over andere functies op water, maar proeft ruimte.
- Wijst erop dat de boot van De Toeter al op gespannen voet staat met het huidige beleid.
- Schat dat corporaties in 2014 ongeveer 50% van de bouw voor hun rekening nemen. Een groot deel is jongerenhuisvesting. Dit loopt waarschijnlijk terug naar een kwart van het totaal.
- Vindt Wmo-beleid en eigen bijdragen te ver voeren voor de woonvisie, die wel een link heeft met ouderenhuisvesting.

De collegebrief wordt op verzoek van het CDA als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 17 december 2014.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

De voorzitter:
- Stelt voor de collegebrief Ontwikkelagenda voor de stad voor kennisgeving aan te nemen, maar het college uit te nodigen op korte termijn met een procesvoorstel te komen.