

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van Student&Stad, D66, PvdA en VVD over omzetten kamers naar studio's door corporaties

ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 76809-2024

Datum 27-03-2024

Uw brief van

Uw kenmerk



Geachte lezer,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heren Swets (Student & Stad), Lo-A-Njoe (D66), Tjepkema (PvdA) en Heiner(VVD) gestelde vragen ex. art 36 RvO over het omzetten van kamers naar studio's door corporaties. De vragen van de steller treft u in bijlage 1 aan.

- 1. In het recente verleden is er raadsbreed uitgesproken dat het ombouwen van studentenkamers naar studio's een onwenselijke ontwikkeling is omdat de eenzaamheid onder studenten wordt vergroot, de huurprijs wordt verhoogd en het totale woningaanbod wordt verkleind. Is het college het met de Raad eens dat het ombouwen van kamers naar studio's waar mogelijk moet worden afgeremd? Zo nee, waarom niet?*

We vinden het van belang dat er keuzevrijheid is voor studenten tussen gemeenschappelijk, semi-zelfstandig en geheel zelfstandig wonen. Dus voldoende aanbod aan kamers, studio's en semi-zelfstandige tussenvormen. Om overaanbod aan studio's te voorkomen hebben we, zoals besproken met uw raad, besloten de beleidsregel om kamers om te zetten naar studio's gefaseerd via het omgevingsplan in te trekken.

- 2. Zowel door een meerderheid van de Raad als door het college worden woningcorporaties gezien als DÉ oplossing tegen de doorgeschoten liberalisering op de woningmarkt. Is het college het met de indienende fracties eens dat het daarom des te pijnlijker is dat corporaties met het ombouwen van kamers naar studio's bijdragen aan nog meer krapte op de woningmarkt? Zo nee, waarom niet?*

Nee, dit signaal herkennen wij niet. Van de corporaties actief in de stad Groningen (Nijestee, Patrimonium, De Huismeesters en Lefier) is alleen Lefier op beperkte schaal bezig met het ombouwen van kamers naar semi-zelfstandige ruimten. Vanuit de gemeente zijn wij positief over deze transformaties. Dit leidt tot meer kwaliteit, er is huurtoeslag mogelijk en er worden nog steeds voorzieningen gedeeld, waarbij er voldoende ruimte is voor ontmoeting. Het is daarom niet aannemelijk dat deze typologie eenzaamheid in de hand werkt. Eigenlijk de voordelen van kamers en studio's gecombineerd.

In de afgelopen jaren heeft Lefier bijvoorbeeld in de wijk Selwerd kamers getransformeerd naar semi-zelfstandige woningen. Dit zijn onzelfstandige kamers met eigen douche en toilet. De (ruime) keukenvoorziening/eetkamer wordt gedeeld met 7 tot 8 studenten. Voor de huurprijsbepaling zijn het dus onzelfstandige eenheden (en dus een zeer betaalbare huur t.o.v. zelfstandig). Doordat de flats zijn gestript tot het casco en de gevel naar voren is gehaald zijn er geen eenheden verloren gegaan. Oftewel alle negatieve effecten die gepaard gaan met het ombouwen van kamers naar studio's zijn daarmee ondervangen. Meer ruimte, meer kwaliteit, ruimte voor ontmoeting, een betaalbare huurprijs en geen gevolgen voor de beschikbaarheid.

Lefier wil eveneens aan de Van Heemskerckflat een zelfde soort transformatie uitvoeren. Ook deze kamers blijven onzelfstandig waarbij bewoners de keukens delen. Lefier geeft overigens aan dat de keuzes die zij hebben gemaakt volledig in het belang van de huurder zijn geweest (en zeker niet vanuit financieel perspectief).

- 3. Is het college bereid om in haar gesprekken met woningcorporaties dit thema te bespreken en de wens van de Raad om geen kamers om te bouwen naar studio's over te brengen? Zo nee, waarom niet?*

Gemeente en corporaties zijn voortdurend met elkaar in gesprek over het woningaanbod in de gemeente. Zoals bij de eerste vraag aangegeven vinden we het belangrijk dat studenten keuzevrijheid hebben. Er worden in de komende jaren diverse woningtypen toegevoegd. Onder meer kamers (op het Zernike, locatie Proxima) en semi-zelfstandige woningen (van Heemskerckflat). Daarnaast constateren wij dat corporaties niet op grote schaal kamers naar studio's omzetten, behalve dan in de hierboven genoemde voorbeelden.

- 4. De prestatieafspraken 2024 die zijn gesloten tussen verschillende corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente, zijn gebaseerd op de woonvisie. Volgens het college verwoorden wij in de woonvisie "waar we met het wonen in Groningen naartoe willen en waarom". Hierin worden naast prestatieafspraken omtrent nieuwbouw ook afspraken gemaakt over andere thema's zoals circulair bouwen en verduurzaming. Is het college bereid om bij de prestatieafspraken 2025 ook afspraken te maken met corporaties omtrent het (niet) ombouwen van studentenkamers naar studio's? Zo ja, is het college ook bereid om deze afspraken op te nemen? Zo nee, waarom niet?*

Nee, zoals bij vraag 3 aangegeven zijn gemeente en corporaties reeds volop met elkaar in gesprek in diverse reguliere overleggen, zoals de versnellingsafdeling. Wij zijn tevreden over de huidige nieuwbouw- en transformatieplannen van de corporaties. U treft hiervan een overzicht in bijlage 2.

5. *Met SSH is een aparte overeenkomst gesloten omtrent prestatieafspraken op het gebied van studentenhuysvesting. Lefier bezit met ruim 3.000 studentenwooneenheden meer kamers dan SSH. Ook heeft Lefier een aparte afdeling binnen de organisatie voor studentenhuysvesting. Ziet het college evenals de indienende fracties de meerwaarde om ook Lefier te betrekken bij het opstellen van aparte prestatieafspraken omtrent studentenhuysvesting? Zo nee, waarom niet?*

SSH is een studentenhuysvester die op verzoek van de Groninger corporaties aan buitenlandse studenten verhuurt. Dit doet zij over het algemeen in gebouwen van de Groninger corporaties, omdat SSH weinig eigen bezit heeft. De laatste jaren is SSH bezig om ook zelf bezit te realiseren met bijvoorbeeld Upsilon en Proxima op Zernike Campus. Dit is de reden dat we met SSH aparte afspraken maken over studentenhuysvesting omdat dat ook het enige is dat ze in Groningen doen. De Groninger corporaties hebben een bredere doelstelling en moeten voor huysvesting zorgen voor alle sociale doelgroepen in onze stad. Studenten/jongeren zijn daar onderdeel van. De afgelopen 10 jaar hebben de corporaties onder de noemer van BOUWJONG vele eenheden toegevoegd. We zien dan ook geen meerwaarde om specifiek nu met Lefier hierover aparte afspraken te maken.

6. *In eerdere documentatie onder het MJP Wonen dat in Q2 2023 met de raad is gedeeld, werd aangegeven dat er de afgelopen jaren ongeveer 3200 kamers waren omgezet naar 2400 studio's. Deze cijfers waren niet uitgesplitst in ombouw door particulieren of corporaties. Heeft het college zicht op de schaal van het ombouwen van kamers naar studio's door corporaties? Zo nee, is het college bereid om dit bij te gaan houden. Indien niet, waarom niet?*

Zoals aangegeven zetten corporaties geen kamers naar studio's om behalve in de hierboven eerder genoemde voorbeelden van Lefier.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

loco-secretaris,
Bert Popken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.