

Bestuursdienst



Dnst/afd. RO/EZ PRO/BWT/Klaassen/Stol

Bezoekadres  
Waagstraat 1

Onderwerp Jongerenhuisvesting

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Wij zijn met het openbaar  
vervoer bereikbaar,  
buslijnen  
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over  
vertrektijden krijgt u via  
0900-92 92

367 84 64/  
Telefoon 050 367 76 64

Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 11.2529482

In uw antwoord graag datum  
en kenmerk vermelden.

Datum 1 FEB 2011 Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres  
bestuursdienst@bsd.  
groningen.nl

Website  
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op 2 februari 2011 is een aantal toezeggingen naar aanleiding van het agendapunt Jongerenhuisvesting gedaan.

In deze brief informeren wij u over:

1. het participatietraject zoals dat het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden;
2. de ontwikkeling van het aantal kamerverhuurpanden per wijk;
3. de mogelijkheid om de 0 dB-norm wel op te leggen voor de helft van de panden waarvoor niet geldt dat er te hoge kosten en praktische bezwaren aan kleven;
4. de visie van de Stadsadvocaat op de mogelijkheid om voor specifieke probleemgevallen een strengere geluidsnorm op te leggen;
5. de mogelijkheid van het laten vervallen van een onttrekkingsvergunning op het moment dat een kamerverhuurpand niet meer als zodanig wordt gebruikt;
6. de eerdere toezegging om te onderzoeken of inschrijving in het GBA kan worden gebruikt om studenten te vragen hoe lang men heeft gezocht naar een passende woning.

### 1. Het participatietraject.

Met u vinden wij een goede participatie over het thema jongerenhuisvesting in de stad van groot belang. Juist daarom hebben wij het afgelopen jaar een uitgebreid participatietraject doorlopen. In onderstaand overzicht is dit proces weergegeven:

- maart 2010: publieke debatavond in de hal van RO/EZ met de opening van de publiekstentoonstelling BOUWJONG!
- mei-juni 2010: vier openbare discussieavonden in de vier zones: Reitdiep, Paddepoel, Bodenterrein en Eendrachtskade. De onderwerpen waren zowel grootschalige jongerenhuisvesting als particuliere kamerverhuur. Uitgenodigd waren hiervoor alle wijkorganisaties en bewoners in en rond de vier zones;
- mei-september 2010: gesprekken met wijkorganisaties en bewoners die niet gekoppeld zijn aan de vier zones, waaronder de Bewonersorganisatie Beijum en



het Platform Student en Stadjer. Alle wijkorganisaties waren hiervoor uitgenodigd;

- vanaf april 2010: diverse individuele gesprekken met bewoners (vertegenwoordigers);
- juni 2010: inspiratiemiddag BOUWJONG! voor ontwikkelaars en architecten;
- november 2010: discussienotitie in raadscommissie Ruimte en Wonen. In deze discussienotitie zijn de resultaten van de participatie aan u voorgelegd en hebben wij de diverse ideeën beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid. De bevindingen naar aanleiding van deze commissie hebben wij meegenomen in het huidige voorstel;
- januari 2011: twee informatieavonden op 6 januari (voor wijkorganisaties) en 25 januari (voor bewoners) over het nu voorliggende voorstel. Discussie op die avonden heeft ons overigens geen aanleiding gegeven om het voorliggende voorstel nog te wijzigen.

## **2. Ontwikkeling kamerverhuurpanden per wijk.**

In de raadscommissie Ruimte en Wonen heeft wethouder De Vries enkele cijfers genoemd over de groei van het aantal kamerverhuurpanden in bepaalde wijken van 2007 tot 2009. Deze cijfers zijn gebaseerd op het aantal kamerverhuurpanden in relatie tot het aantal *particuliere* woningen in de wijk. Zo steeg het percentage in Vinkhuizen van 2,7% naar 4,4% en in Beijum van 0,3% naar 0,4%.

Hieruit blijkt een sterkere toename in Vinkhuizen dan in Beijum. Dit komt onder andere door de ligging van deze wijk in de stad, dichtbij Zernike en gunstig ten opzichte van het centrum. Dit blijkt ook uit het onderzoek naar Woonwensen (2009). Daarnaast zijn er in Vinkhuizen-Noord veel woningen beschikbaar gekomen door verkoop van beleggershuurwoningen.

In de bijlage hebben wij de ontwikkeling van het aantal panden voor alle wijken weergegeven. Wij hebben dit berekend op dezelfde wijze als de 15% per straat berekend wordt, namelijk het aantal kamerverhuurpanden gedeeld op het *totale* aantal woningen in een wijk. In de tabel is uitgegaan van 2008 (invoering 15% norm) en 2010.

## **3. 0 dB-norm toepassen bij panden waar dat constructief wel mogelijk zou zijn.**

Zowel de *0 dB-norm* als de *geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* zijn gebaseerd op het principe dat voor ieder kamerverhuurpand dezelfde regels gehanteerd worden. Als gekozen zou worden voor het toepassen van de *0 dB-norm* voor het ene pand en de *geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* voor het andere pand is er sprake van willekeur.

Over het algemeen zijn geluidsreducerende maatregelen het meest noodzakelijk in kamerverhuurpanden waar er sprake is van een (dunne) houten vloer. Juist in deze panden zijn de 0 dB-norm maatregelen om constructieve redenen niet mogelijk. Door het toepassen van de *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* kunnen wij hier toch geluidreducerende maatregelen treffen, waardoor de vloer aan circa -3 dB voldoet.

Het is constructief mogelijk om de 0 dB-norm toe te passen op (zwaardere) betonvloeren. Deze vloeren voldoen al (grotendeels) aan de *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*. Een eigenaar van een dergelijk kamerverhuurpand zou meer moeten investeren in zijn vloeren dan een eigenaar van een kamerverhuurpand waarin een houten vloer zit, terwijl het effect (de geluidreductie) minder is. Uit advies van de Stadsadvocaat blijkt dat dit niet rechtvaardig is en daardoor juridisch niet houdbaar.

Bij het toepassen van twee verschillende maatregelen zouden we op voorhand moeten onderzoeken welke maatregel voor welk pand zou gelden. Dit omdat we niet van ieder kamerverhuurpand weten welke vloer/plafond -constructie aanwezig is. Met het toepassen van één maatregel is dit onderzoek niet noodzakelijk. Voor ieder kamerverhuurpand geldt immers dezelfde regel.

#### **4. Een strengere geluidsnorm opleggen voor specifieke probleemgevallen.**

De vraag is of bij overlastpanden een strengere geluidsnorm kan worden opgelegd als voor niet-overlastpanden. De Stadsadvocaat heeft hierover advies uitgebracht bij de invoering van de 0-dB norm. De Stadsadvocaat komt tot de volgende conclusie:

*"...dat de situaties waarin de norm toepasselijk wordt betrekkelijk willekeurig zijn en zich geen afdoende objectiveerbaar onderscheid lijkt aan te dienen tussen die groepen gevallen die wel en die niet worden getroffen door deze norm. Tevens kan de aard van de maatregelen die van de verhuurder worden verlangd in vergelijkbare situaties verschillen en ook deze verschillen worden wederom bepaald door omstandigheden die geen verband houden met het doel waarvoor de norm is gesteld."*

Een strengere geluidsnorm opleggen voor specifieke probleemgevallen leidt daarom tot willekeur en stuit daarmee, volgens de Stadsadvocaat, op juridische bezwaren.

#### **5. Automatisch vervallen van een onttrekkingsvergunning.**

Wij omarmen het idee van het automatisch laten vervallen van een onttrekkingsvergunning als het pand niet meer als kamerverhuurpand gebruikt wordt. In onze ogen spelen hier twee aspecten. Ten eerste ligt de vraag op tafel of een onttrekkingsvergunning kan vervallen als het kamerverhuurpand in de praktijk weer zelfstandig bewoond wordt.



Zuiver juridisch gezien is dit al het geval. Als de onzelfstandige bewoning wordt beëindigd, eindigt ook het gebruik van de vergunning en daarmee de vergunning zelf. Om dit in onze registratie te kunnen verwerken, werken wij met een meldsysteem: op het moment dat een vergunninghouder aangeeft de vergunning niet langer nodig te hebben vervalt de onttrekkingsvergunning en voegen wij de woning weer administratief toe aan de zelfstandige woningvoorraad.

Wij steunen uw idee om dit proces te automatiseren en zullen daartoe de benodigde aanpassingen doorvoeren in ons werkproces.

Ten tweede gaat het om de vraag of een nieuwe eigenaar van een kamerverhuurpand opnieuw een onttrekkingsvergunning moet aanvragen. Dit is *niet* het geval. Indien een woning wordt verkocht en de woning blijft als kamerverhuurpand in gebruik hoeft er geen nieuwe vergunning te worden aangevraagd. Dit heeft te maken met het feit dat een onttrekkingsvergunning een éénmalige vergunning is die het onttrekken en onttrokken houden van woonruimte regelt. De huisvestingswet biedt ons niet de mogelijkheid om bij verkoop opnieuw de woning te laten onttrekken, omdat deze dus al onttrokken is.

#### **6. Vraag inschrijving GBA.**

Wij delen uw opvatting dat het van groot belang is om continu vraag- en aanbod op de woningmarkt voor jongerenhuisvesting in kaart te brengen. Wij monitoren voortdurend de ontwikkelingen en rapporteren daarover, zoals in het onlangs door u vastgestelde Meerjarenprogramma Wonen.

In 2009 hebben wij het "Onderzoek Studentenhuisvesting" gehouden onder alle studenten van de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool, inclusief eerstejaars en zowel thuis- als uitwonende studenten. De respons in dit onderzoek bedroeg circa 20%. In dit onderzoek is de vraag hoelang men heeft gezocht naar geschikte woonruimte meegenomen. Voordeel van dit onderzoek is dat er dwarsverbanden kunnen worden gelegd met andere vragen en kenmerken van de respondenten. Wij gaan dit onderzoek in 2011 herhalen en nemen deze vraag daarin mee. Het onderzoek zal naar verwachting na de zomervakantie gereed zijn.

De nuttige suggestie om aanvullend op de lopende onderzoeken enkele vragen te stellen bij inschrijving in het GBA, levert te weinig onderzoekswaarde op. Eerdere ervaringen hebben ons geleerd dat de benodigde respons (minimaal 15%) niet wordt gehaald en daardoor kunnen er geen zinvolle uitspraken worden gedaan over de onderzoeksvraag.

#### **Meldpunt Overlast.**

Tot slot willen wij u informeren over de stappen die wij al hebben gezet met het Meldpunt Overlast. De registratie van meldingen is verbeterd door gebruik te maken van een ander registratiesysteem. Ook zijn de werkafspraken op uitvoerend niveau verbeterd waarmee het proces van afhandelen van klachten naar verwachting soepeler gaat verlopen.



In verband met privacywetgeving is het niet mogelijk om gedane meldingen voor de overige buurtbewoners zichtbaar op internet te registreren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

## Ontwikkeling percentage kamerverhuurpanden per wijk, 2008 en 2010

Berekeningswijze conform 15%-norm

2008: invoering 15%-norm

brt-kod	buurtnaam	2008	2010	Groei
0	Stadscentrum	12,1%	13,0%	0,9%
1	Binnenstad-zuid	8,0%	8,6%	0,6%
2	Binnenstad-oost	6,7%	7,8%	1,1%
3	Binnenstad-west	6,0%	5,9%	-0,1%
4	Binnenstad-noord	9,7%	9,2%	-0,5%
10	Schildersbuurt	13,4%	13,9%	0,5%
11	Zeeheldenbuurt	11,5%	12,9%	1,4%
12	Friesestraatweg	5,3%	5,6%	0,3%
13	Kostverloren	3,3%	3,5%	0,2%
14	Vinkhuizen-zuid	0,0%	0,1%	0,1%
15	Vinkhuizen-noord	1,2%	3,2%	2,0%
16	Hoendiep	0,0%	1,1%	1,1%
20	Oranjebuurt	5,2%	5,9%	0,7%
21	Concordiabuurt	3,1%	3,2%	0,1%
22	Selwerd	0,4%	1,0%	0,5%
23	Paddepoel-zuid	0,2%	0,6%	0,4%
24	Paddepoel-noord	1,0%	1,8%	0,9%
25	Noorderhoogebrug	0,8%	0,8%	0,0%
26	Universiteitscomplex	0,0%	0,0%	0,0%
27	Koningslaagte	0,0%	0,0%	0,0%
30	West-Indischebuurt	0,2%	0,3%	0,2%
31	de Hoogte	1,1%	1,3%	0,2%
32	Oost-Indischebuurt	8,2%	8,8%	0,6%
33	Korrewegbuurt	13,7%	14,6%	0,9%
40	Gorechtbuurt	5,5%	7,1%	1,6%
41	Oosterparkbuurt	0,1%	0,1%	0,0%
42	Bloemenbuurt	0,1%	0,2%	0,1%
43	Florabuurt	0,5%	0,5%	0,0%
44	Damsterbuurt	0,0%	0,4%	0,4%
50	Oosterpoortbuurt	5,6%	6,4%	0,9%
51	Industriebuurt	0,7%	0,5%	-0,2%
52	Euvelgunne	3,2%	3,4%	0,2%
53	Middelbert	0,0%	0,0%	0,0%
54	Engelbert	0,0%	0,0%	0,0%

brt-kod	buurtnaam	2008	2010	Groei
55	Roodehaan	0,0%	0,0%	0,0%
60	Herewegbuurt	9,9%	8,2%	-1,6%
61	Rivierenbuurt	7,5%	9,5%	2,0%
62	Helpman-west	4,3%	5,2%	0,8%
63	Villabuurt-oost	0,0%	0,0%	0,0%
64	Helpman-oost	4,1%	5,1%	1,1%
65	Coendersborg	0,1%	0,2%	0,1%
66	de Wijert-noord	0,5%	0,7%	0,2%
67	de Wijert-zuid	0,0%	0,0%	0,0%
68	Villabuurt-west	0,0%	0,0%	0,0%
70	Laanhuizen	6,4%	6,6%	0,3%
71	Grunobuurt	4,7%	6,1%	1,4%
72	Corpus den Hoorn-noord	0,3%	0,5%	0,2%
73	Corpus den Hoorn-zuid	0,0%	0,0%	0,0%
74	Stadspark	0,0%	0,0%	0,0%
75	Peizerweg	0,0%	0,0%	0,0%
79	Woonwagenkamp "de Kring"	0,0%	0,0%	0,0%
80	Hoogkerk-dorp	0,3%	0,4%	0,1%
81	Hoogkerk-zuid	0,0%	0,1%	0,1%
82	Vierverlaten	0,0%	0,0%	0,0%
83	Leegkerk	0,0%	0,0%	0,0%
84	Dorkwerd	0,0%	0,0%	0,0%
85	Bangeweer	0,0%	0,0%	0,0%
86	de Held	0,2%	0,2%	0,0%
87	Zuidwending	0,0%	0,0%	0,0%
90	Oosterhoogebrug	0,6%	0,6%	0,0%
91	Lewenborg-zuid	0,0%	0,1%	0,1%
92	Lewenborg-noord	0,0%	0,1%	0,1%
93	Lewenborg-west	0,2%	0,3%	0,1%
94	Bovenstreek	0,0%	0,0%	0,0%
95	Beijum-oost	0,1%	0,1%	0,0%
96	Beijum-west	0,2%	0,3%	0,1%
97	Ulgersmaborg	0,1%	0,1%	0,1%
98	Ruischerbrug	0,0%	0,0%	0,0%