

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 84 64/ R. Klaassen
Onderwerp Jongerenhuisvesting

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **1 4 OKT 2010**

Bijlage(n) 3

Ons kenmerk RO10.2375050

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Groningen is de jongste stad van Nederland. Deze bijzondere positie hebben we vooral te danken aan de circa 50.000 studenten aan de RUG en de Hanzehogeschool, waarvan er ongeveer 35.000 in de stad wonen. De jongeren zijn van groot belang voor de economie van de stad. De directe inbreng aan de stedelijke economie bedraagt tussen de tien en twintig procent. Elke vijf studenten is goed voor één arbeidsplaats. Zij zorgen voor een bruisende binnenstad en een groot draagvlak onder voorzieningen in de binnenstad en in de wijken, zoals winkels, horeca, ziekenhuizen en openbaar vervoer. Ook zorgen zij voor vernieuwing, creatieve industrie, kunst en cultuur, enzovoort. En niet in de laatste plaats komt de groei van het inwonertal van de stad vrijwel geheel voor rekening van de instroom van jongeren. Het bieden van goede huisvesting voor deze jongeren is van belang voor het profileren van Groningen als kennisstad.

We willen in Groningen een goed woon- en leefklimaat bieden aan álle mensen die in de stad willen wonen; jongeren, studenten én andere stadjsers. Daarom zijn we hard aan het werk om nieuwe woningen te laten bouwen om de groei van het aantal jongeren op te vangen en om de huisvesting van jongeren op een voor iedereen zo goed mogelijke manier te regelen. Zo wordt op dit moment door woningcorporatie Lefier jongerenhuisvesting gebouwd in de Lissabonstraat, het Wielewaalplein en de Eendrachtskade. Ook is gestart met de bouw van ongeveer 350 tijdelijke studio's voor jongeren op het Bodenterrein.

Wij hebben in februari 2010 met u gesproken over de Nota Jongerenhuisvesting. Daarin hebben we gezamenlijk vastgesteld dat de stad een grote opgave heeft de komende jaren. We willen meer kwaliteit bieden aan jongeren, de groei van het aantal jongeren opvangen en tegelijkertijd de balans in de wijken bewaren. Daarom hebben we met u vastgesteld dat een andere manier van huisvesten van jongeren noodzakelijk is. Wij willen dit doen door het toevoegen van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones en door het benutten van goede kansen elders in de stad.

Bij deze brief bieden wij u twee notities over jongerenhuisvesting aan: een overzichtsnotitie over de stand van zaken rond de actuele plannen voor grootschalige jongerenhuisvesting en een opiniërende notitie over het kamerverhuurbeleid. Ook treft u een *samenvatting* van de resultaten van de participatie en de verslagen van de vier discussieavonden aan.

Wij willen u met deze tussenstand op de hoogte brengen van de denk- en ontwikkelrichtingen. Wij stellen voor om met name over de particuliere kamerverhuur oriënterend met uw raad te discussiëren alvorens u voorstellen voor te leggen.

Grootschalige jongerenhuisvesting

Sinds februari is er veel gebeurd. Zo is in de afgelopen maanden een uitvoerig participatietraject met de stad rond het thema jongerenhuisvesting georganiseerd. Samen met alle betrokkenen in de stad (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek gegaan naar wat deze kwaliteit inhoudt en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Marlies Rohmer (architect en auteur van het boek 'Bouwen voor de Next Generation') is als inspirator en klankbord bij deze zoektocht betrokken. Naast het bespreken van concrete plannen heeft zij, samen met de TU Delft, een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting elders. Deze typologiestudie is binnenkort in gedrukte vorm beschikbaar en zal later aan u worden toegezonden met de stukken voor het 'Gronings Model voor jongerenhuisvesting'.

In maart van dit jaar heeft er, met de opening van de tentoonstelling BOUWJONG! in de hal van de dienst RO/EZ, een publieke debatavond plaatsgevonden. Vervolgens zijn in mei en juni vier discussieavonden gehouden in wijken die te maken krijgen met de zones voor grootschalige jongerenhuisvesting. Ook is aan alle wijkorganisaties de mogelijkheid geboden in gesprek te gaan over dit onderwerp. Verschillende organisaties hebben daarvan gebruik gemaakt. Met ontwikkelaars en architecten is eind juni een inspiratiemiddag gehouden. Een vergelijkbare dag met jongeren zal dit najaar nog worden georganiseerd.

Het algemene beeld is dat er in de betreffende wijken draagvlak is voor grootschalige jongerenhuisvesting, maar dat de uitwerking nog veel aandacht vraagt. Inpassing in de omgeving, beheer, zoeken naar combinatie van functies en flexibel bouwen zijn aspecten die vaak zijn genoemd. Voor een uitvoeriger weergave verwijzen wij u naar de bijlage "Resultaten participatie". Ook treft u daar de verslagen van de vier discussieavonden aan.

In de notitie "BouwJong" hebben wij aangegeven welke voortgang wij de afgelopen maanden hebben geboekt bij de ontwikkeling van grootschalige jongerenhuisvesting

en hoe wij de resultaten van de participatie willen oppakken. Ook hebben wij daarin een uitvoeringsprogramma opgenomen met een planning van de projecten. Uiteraard is dit een momentopname. Gezien de inschatting van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat particuliere kamerverhuur de komende jaren nodig blijft om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien, in elk geval tot de grootschalige nieuwbouw is gerealiseerd. In het Meerjarenprogramma Wonen, dat u in september 2010 heeft besproken, gaan we nauwkeurig volgen hoe de grootschalige projecten en de particuliere kamerverhuurmarkt zich ontwikkelt en of eventuele bijstelling noodzakelijk is.

Kamerverhuurbeleid

Het andere belangrijke discussiepunt, met name op de bewonersavonden, was het onderwerp kamerverhuurbeleid. Daarover gaat de tweede notitie. Hierin hebben wij aangegeven hoe de huidige stand van zaken is op de kamerverhuurmarkt. Aan de hand van de resultaten van de participatie en onze eigen bevindingen willen wij graag met u in discussie over de uitgangspunten van ons kamerverhuurbeleid.

Met name omdat de particuliere kamerverhuur de komende jaren nog zo hard nodig is, willen wij de discussie voeren aan de hand van een aantal kaders. Dit zijn:

- Structuurvisie Wonen: iedereen moet in de stad kunnen wonen
- Consistent en robuust beleid
- Opvangen van de behoefte aan jongerenhuisvesting
- Meer kwaliteit maar particuliere markt blijft nodig
- Vasthouden aan principe van spreiding over de stad

In de notitie treft u een verdere onderbouwing van deze uitgangspunten aan. Overigens streven wij bij de vergunningverlening naar maatwerk.

Op basis van de participatie en deze uitgangspunten stellen wij een aantal aanpassingen van het beleid voor en bieden wij een aantal aanvullende opties aan. Onze aanpassingen betreffen het aanscherpen van de handhaving, nieuwe impulsen voor Leven in Stad en een aantal aanpassingen in het vergunningproces.

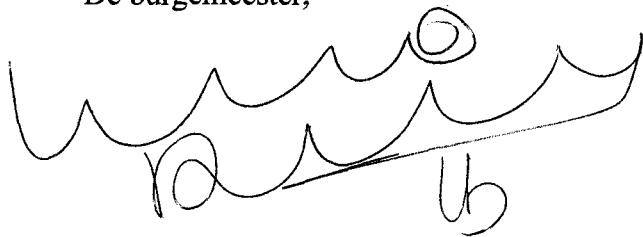
Voor de verdere inhoud verwijzen wij naar de notitie.

Deze notities hebben een opiniërend karakter en vormen een tussenprodukt. Wij zien de discussie met u, aan de hand van deze notities, als basis voor het 'Gronings model voor jongerenhuisvesting', dat wij in december 2010 ter besluitvorming aan u willen voorleggen. Daarvoor willen we de bewoners informeren over wat er met hun inbreng in het participatietraject is gedaan. Na vaststelling van het Gronings Model zullen de resultaten van de manifestatie BOUWJONG! worden gepresenteerd.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. van der...' with a circled 'o' and a 'b' at the end.

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. van der...'.

Particuliere kamerverhuur

Grootschalige jongerenhuisvesting (BouwJong) en particuliere kamerverhuur spelen beide in op de behoefte van jongeren aan goede en betaalbare woonruimte. Met het realiseren van nieuwe, hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we kamerhuurders een aantrekkelijk alternatief bieden. Maar die beoogde nieuwbouw staat er nog niet direct en de behoefte aan particuliere verhuur zal de komende jaren dan ook groot blijven. Daarom willen we beleid blijven voeren op particuliere kamerverhuur, want een goede balans van 'stadsjers en studenten' in de wijken vraagt om regulerende maatregelen.

In deze notitie gaan we in op de particuliere kamerverhuur in de stad. Eerst wordt het huidige beleid weergegeven. Vervolgens geven we aan wat, wat ons betreft, het kader en de uitgangspunten voor de komende jaren zijn. Binnen deze uitgangspunten stellen wij een aantal aanpassingen van het beleid voor en bieden wij een aantal opties aan.

Inhoud

1. Huidig beleid	3
Doelstelling	
Regelgeving	
Effecten van de 15%-norm	4
Handhaving	5
Flankerend beleid	6
· Leven in Stad	
· Intrekken vergunning	
· 0 dB-norm	
· Politie	
· Meldpunt overlast en zorg	
2. Uitgangspunten	7
3. Aanscherpen huidig beleid en aanvullende opties	8
3.1 Aanscherpen huidig beleid	
- Handhaving	
- Leven in Stad	
- Aanpassingen vergunningproces	9
3.2 Aanvullende opties	10
- Aanpassing grens onttrekkingsvergunning	
- Invoeren maximum aantal bewoners per onttrekkingsvergunning	
- Veranderen berekening corporatief bezit	11
- Maatwerk	
· blokniveau	
· cirkels	13
· eengezinswoningen	14
· postcodes	15
· wijkniveau	16
· voorstel Groen Links	

1. Huidig beleid

Doelstelling

Kamerverhuur is het (beroepsmatig) verhuren van kamers in particuliere woningen. Kamerverhuur voorziet in de woningbehoefte van mensen die om diverse redenen (studie, werk, inkomen) niet in aanmerking kunnen of willen komen voor een reguliere woning. Deze behoefte is groot.

Door woningen geheel of grotendeels te gebruiken als kamerverhuurpand zijn deze niet meer beschikbaar voor de reguliere koopmarkt. Ook wordt een kamerverhuurpand intensiever bewoond dan een reguliere woning. Het is daarmee een specifieke vorm van wonen. In Groningen neemt deze woonvorm driekwart van het woningaanbod voor studenten voor haar rekening.

Doelstelling van ons kamerverhuurbeleid is drieledig:

1. zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad, zodat er ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en starters;
2. zorgen voor evenwichtige en leefbare wijken;
3. zorgen voor voldoende ruimte in de markt waardoor de groei van jongeren kan worden opgevangen.

Regelgeving

Na het wegvallen van de exploitatievergunning - door de landelijke invoering van het Gebruiksbesluit - is het kamerverhuurbeleid alleen nog gebaseerd op het onttrekken van woningen aan de zelfstandige woningvoorraad (*de onttrekkingsvergunning*). Dit is geregeld in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Deze bepaalt dat het college een vergunning kan weigeren ingeval het belang van de samenstelling van de woningvoorraad belangrijker wordt geacht dan het belang van de onttrekking. Dit is vertaald in de zogenaamde 15%-norm (zie onder). Ook kan het college de vergunning weigeren indien er onaanvaardbare overlast voor de woon- en leefomgeving ontstaat. Dit is, zo blijkt uit jurisprudentie, geen grond om de vergunning op voorhand te weigeren. Wel zijn er beleidsregels vastgesteld om een vergunning in te trekken bij ernstige overlast.

Er is een onttrekkingsvergunning nodig indien het verhuur betreft aan ten minste 3 personen in een pand met ten minste (de mogelijkheid voor) 4 kamers. Corporaties zijn, volgens de Huisvestingsverordening, vrijgesteld van de vergunningplicht.

Het beleid is de afgelopen jaren een aantal keren gewijzigd.

- Tot 2003: bevrozing vergunningen
- 2003: invoering 9% aan kamerverhuurpanden (kvh) per wijk
- 2005: loslaten 9% per wijk = markt vrij, op voorwaarde flankerend beleid
- 2007: invoering 25% per straat voor 1 jaar als proef
- 2008: invoering 15% per straat, uitgezonderd de binnenstad, drie lange straten geknipt

Dit overzicht, 4 beleidswijzigingen in 6 jaar, geeft aan dat er behoefte is aan een duidelijk en consistent beleid.

Het huidige beleid (de 15%-norm) is tot stand gekomen na een zorgvuldige belangenafweging en uitgebreide consultatie van zowel individuele straten, wijken als de politiek. Er is voor een norm per straat gekozen omdat een norm per wijk onvoldoende recht deed aan de situatie per straat. Binnen een wijk kan de woningvoorraad, en daarmee het onttrekken van woningen, per straat immers aanzienlijk verschillen.

De 15%-norm wil zeggen dat van het aantal zelfstandige woningen (met eigen toegang, toilet en douche) in een straat maximaal 15% een onttrekkingsvergunning krijgt. De vergunning die leidt tot overschrijding van dit percentage wordt niet verleend.

Dit betekent dus niet 15% studenten per straat, al komt dit in de beeldvorming met grote regelmaat naar voren. Het gaat om 15% van de woningen, die een andere vorm van bewoning kennen (nl. kamerverhuur) met een hogere bevolkingsdichtheid en een ander leefritme.

Effecten van de 15%-norm

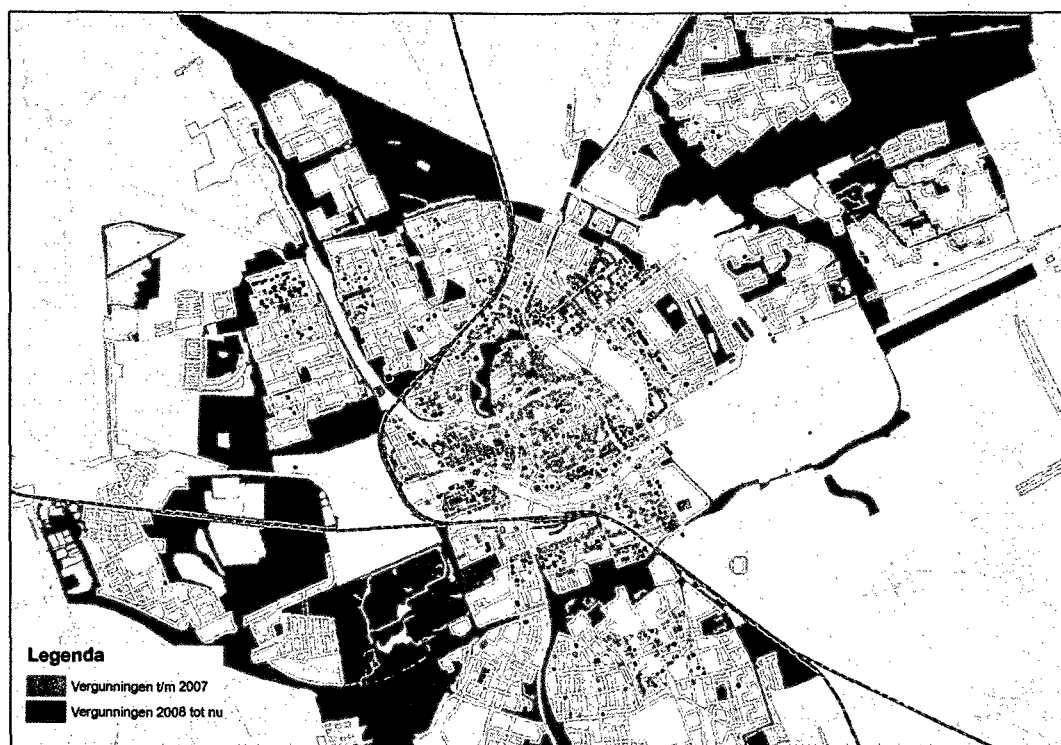
Zoals gezegd is in 2008 het huidige beleid vastgesteld en wel in de nota 'Evaluatie Kamerverhuurbeleid'. Dit beleid is inmiddels ruim 2 jaar van kracht. In dit overzicht de ontwikkeling van het aantal afgegeven vergunningen.

	17-1-2006	8-1-2007	11-1-2008	5-1-2009	19-1-2010	15-6-2010
Vergunning	2460	2611	2855	2988	3115	3204
Toename		151	244	133	127	89

De groei van het aantal vergunningen is duidelijk afgenomen door invoering van de 15%-norm halverwege 2008.

- Binnen de oude wijken heeft zich een verwachte verschuiving voorgedaan naar straten die nog niet aan de 15% zaten maar wel een geschikte woningvoorraad hebben (Zeeheldenbuurt, Korrewegbuurt). Deze wijken zullen binnenkort vrijwel geheel 'op slot' komen. In de Schildersbuurt is dit al het geval.
- Er heeft zich een, eveneens verwachte, verschuiving voorgedaan naar andere wijken die een geschikte woningvoorraad hebben en bovendien gunstig gelegen zijn t.o.v. binnenstad en Zernike. Hier is nog voldoende ruimte, hoewel in Vinkhuizen en Paddepoel de eerste straten al de 15% bereikt hebben. De grootste toename heeft plaatsgevonden in Vinkhuizen Noord. In dezelfde periode heeft daar veel verkoop van huurwoningen door beleggers plaatsgevonden.
- De kamernood is niet toegenomen. Zowel uit eigen onderzoek (2009) als uit het rapport van VROM/Laagland advies (Contrasten in de kamermarkt) blijkt dat Groningen nog steeds een kwalitatieve vraag kent.

In onderstaand kaartje zijn alle panden met een vergunning weergegeven.



Er zijn nu 140 normale woonstraten waar geen vergunningen meer worden verleend. Daarnaast zijn er nog 78 industriestraten, steegjes, landelijke wegen en andere straten met zeer weinig woningen, die ook 'op slot staan'.

Handhaving

Controle op illegale kamerverhuur - handhaven op de onttrekkingsvergunning - gebeurt volgens het 'piepsysteem'. Wanneer een situatie gemeld is bezoekt een inspecteur kamerverhuur het pand en vergelijkt zijn bevindingen met de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Vervolgens kan ofwel het pand gelegaliseerd worden, ofwel dient het pand teruggebracht te worden tot een situatie die geen vergunning vereist. Bij controle blijkt overigens vaak dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Vanuit de participatie kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit zou inhouden dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht en indien nodig aangeschreven. Overigens blijkt bij controle dan vaak dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn. Onder 3.1 'maatregelen' gaan we hier nader op in.

Huiseigenaren hebben volgens de Woningwet de plicht hun huis te onderhouden. De gemeente heeft, ook volgens de Woningwet, de plicht de onderhoudstoestand van gebouwen te bewaken. Op grond van die verplichting kunnen wij een eigenaar aanschrijven (= verplichten) zijn pand te onderhouden. Overigens geldt dit voor alle woningen, niet alleen voor kamerverhuurpanden.

Een veelgehoorde opmerking in de participatie is dat de gemeente duidelijker moet maken waar ze wel en niet voor is. Vaak wordt bijvoorbeeld handhaving gevraagd op de

uitstraling van kamerverhuurpanden (rommelige tuin, afgeplakte ramen, slecht onderhouden tuin). Hoewel de zorgen van omwonenden daarover goed zijn te begrijpen is het aan de bewoners/ eigenaren zelf om hiervoor zorg te dragen. Als het pand op zich legaal wordt bewoond kan de gemeente, afgezien van situaties die gevaar of overlast opleveren, niet optreden tegen de uitstraling ervan, evenmin als dat bij andere woningen het geval is.

Het komt geregeld voor dat een Vereniging van Eigenaren afspraken maakt over het verbieden van kamerverhuur. Dat zijn privaatrechtelijke afspraken in verenigingsverband. Wordt in een dergelijk pand toch kamersgewijze verhuur aangeboden dan is het aan die VvE zelf om op te treden. Handhaving op geluidsoverlast is een taak van de politie. De politie heeft hieraan enkele jaren geleden hogere prioriteit gegeven. Onze taak hierin is verwijzen en bemiddelen, waarin het Meldpunt Overlast een grote rol speelt.

Flankerend beleid

Door de hogere bevolkingsdichtheid en het andere leefritme kan bij een kamerverhuurpand overlast ontstaan. Naast het reguleren van het aantal kamerverhuurpanden per straat hebben wij dan ook beleid om overlast te voorkomen. Een voorwaarde voor het vrijgeven van de kamerverhuurmarkt in 2005 was dat dit 'flankerend beleid' zou worden ontwikkeld.

Leven in Stad

Dit flankerend beleid is gestart onder het motto 'Doe Normaal Ja' en heet tegenwoordig 'Leven in Stad'. Hoofddoel is bewustwording bij studenten én omwonenden over het samenleven in de stad. Dit doen we door informatieverstrekking in de KEI-week, zichtbare uitingen in de stad, en ook bijvoorbeeld door samenwerken met de politie. Maar ook het plaatsen van fietsrekken bij kamerverhuurpanden valt onder dit beleid.

Intrekken vergunning

In oktober 2009 is de beleidsregel 'werkwijze intrekken onttrekkingsvergunning-kamerverhuur wegens overlast' vastgesteld. Inmiddels zijn er twee procedures gestart tot intrekking van de vergunning.

0-dB norm

Op 28 oktober 2008 heeft de raad besloten de nul-dB norm in te voeren voor kamerverhuurpanden die gevestigd zijn in een boven- of benedenwoning, waarbij de andere woning geen kamerverhuurwoning is. De norm geldt alleen buiten de binnenstad. In totaal zijn er ca. 1700 kamerverhuurpanden die aan deze norm moeten gaan voldoen. Wij hebben u recent per brief (24 september 2010, RO10.2382960) geïnformeerd over de jongste ontwikkelingen en het lopende onderzoek. Zodra meer bekend informeren wij u separaat.

Politie

De politie heeft sinds 2006 twee studentcontactfunctionarissen. Zij geven voorlichting aan studenten over diverse thema's, zoals inbraakpreventie, diefstal in de horeca, heling en fietsdiefstal. Onderwerp van gesprek is ook dat de politie eerder ingrijpt bij geluidsoverlast. De contactfunctionarissen brengen in kaart welke kamerverhuurpanden geregeld overlast veroorzaken.

Meldpunt Overlast en Zorg

Bij het meldpunt Overlast en Zorg kan overlast worden gemeld. Het gaat daarbij niet om directe interventie - daar is de politie voor - maar om het registreren van steeds

terugkerende overlast. De melding hoeft dus niet op het moment zelf, maar kan gerust de volgende dag. Het gaat er dan om dat geprobeerd wordt tot een structurele oplossing van een probleem te komen.

2. Uitgangspunten

Ons gemeentelijk kamerverhuurbeleid kent een aantal uitgangspunten die wat ons betreft vaststaan. Op basis van deze uitgangspunten kan discussie gevoerd worden over het meest wenselijke instrumentarium.

1. Structuurvisie wonen

In de Structuurvisie Kwaliteit van Wonen (2009) is vastgelegd dat iedereen die dat wil naar zijn/haar zin in de stad moet kunnen wonen. Dus ook gezinnen, ouderen en jongeren.

2. Consistent en robuust beleid

De afgelopen jaren zijn er veel beleidswijzigingen geweest, terwijl er juist behoefte is aan zekerheid en duidelijkheid, zowel voor verhuurders, omwonenden als jongeren. Dit geldt ook voor de normering van het aantal kamerverhuurpanden.

3. Opvangen van de behoefte

De gemiddelde groei van het aantal wo- en hbo-studenten bedroeg de afgelopen jaren zo'n 5%. De komende jaren verwachten we eenzelfde gemiddelde groei. Onze ambitie is de komende jaren de behoefte aan huisvesting volledig op te vangen. Die behoefte tot en met 2014 wordt *geraamd* op 4500 eenheden. Het doel is echter niet deze eenheden te realiseren maar iedereen te kunnen huisvesten.

4. Beter kwaliteit, maar particuliere markt blijft nodig

We willen de behoefte zoveel mogelijk opvangen in eenheden die kwalitatief beter zijn dan de gemiddelde particuliere kamerverhuur. Daarvoor hebben we de manifestatie *BouwJong* gestart. We zullen echter niet iedereen in die nieuwbouw kunnen huisvesten, dus de particuliere markt blijft noodzakelijk. We gaan ervan uit dat het aantal aanvragen van onttrekkingsvergunningen - dus voor particuliere kamerverhuur - ook de komende jaren gemiddeld zo'n 130 per jaar zal bedragen, net als de afgelopen jaren.

5. Spreiding van kamerverhuur

Tot nu toe is, met uitzondering van de time-out in Selwerd, steeds gekozen voor spreiding. Dat sluit aan bij het streven naar evenwichtige wijken. Wij houden vast aan dit principe.

3. Aanscherpen huidig beleid en aanvullende opties

Met in het achterhoofd de participatie en de uitgangspunten die in paragraaf 2 zijn genoemd, geven wij een aantal aanscherpingen van het huidig beleid weer en hebben we daarnaast een aantal opties uitgewerkt. De aanscherpingen zullen in ieder geval worden uitgevoerd en de opties geven weer wat er aanvullend gedaan kan worden. Deze opties sluiten elkaar overigens niet uit maar zijn onderling te combineren.

3.1 Aanscherpen huidig beleid

Handhaving

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Steviger aanspreken Vanuit de participatie kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit houdt in dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht. Overigens blijkt bij controle dan vaak dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Als er sprake is van een illegale situatie, moet eerst de mogelijkheid tot legalisatie worden bekeken. Als dat niet mogelijk is wordt de eigenaar aangeschreven, onder last van een dwangsom. Daarnaast betekent actief handhaven een groter beslag op onze handhavingcapaciteit en daarvoor zijn extra middelen noodzakelijk.

Concreet stellen wij de volgende maatregelen voor:

- Hogere prioriteit in het uitvoeringsprogramma handhaving 2011;
- Twee keer per jaar het GBA controleren;
- Koppelen van overlastverleden aan de mogelijkheid om tijdelijke vergunningen meer in te zetten (zie onder);
- Bij niet-vergunningplichtige panden goed terugkoppelen aan betrokkenen dat er geen sprake is van een illegale situatie.

Leven in Stad

Met ingang van het studiejaar 2011/12 willen wij de campagne van nieuwe impulsen voorzien. Wij denken hierbij aan:

- inzet van netwerksites zoals bv. hyves;
- meer gebruik maken van de onderwijsinstellingen en corporaties;
- linken naar/van andere campagnes zoals bijvoorbeeld City of Talent;
- promotie via de studentenverenigingen;
- aansluiting zoeken bij andere activiteiten in de wijken waar studenten en wijkbewoners op afkomen;
- ondersteuning van huurteams.

Op dit moment verkennen wij hiertoe de mogelijkheden. Wij zullen u daarover dit najaar nader informeren.

Huurteams zijn teams die huurders bijstaan in geschillen over het huren van woonruimte. De GSb is in 2008 een proef begonnen en heeft medio 2010 (opnieuw) om gemeentelijke ondersteuning gevraagd voor het functioneren van deze huurteams. Wij bezien de mogelijkheid om de huurteams een rol te geven in het flankerend beleid rond kamerverhuur.

Om klachten nog beter op te lossen, maar ook om het eventueel intrekken van een vergunning beter te kunnen onderbouwen, gaan wij de registratie verbeteren van specifiek aan kamerverhuurpanden gerelateerde overlast.

Aanpassingen vergunningproces

Een veelgehoorde opmerking vanuit participatierondes is dat de gemeente transparanter en duidelijker moet zijn in het vergunningproces. Ook moeten meer eisen gesteld worden aan de aanvrager.

In dat kader stellen wij het volgende voor:

1. *Publiceren van onttrekkingsvergunningen*

Om meer transparantie te bereiken willen we alle verleende vergunningen gaan publiceren in de gemeentelijke Stadsberichten in de Gezinsbode.

2. *Meer verantwoordelijkheid bij de eigenaar neerleggen*

Vergunningtechnisch nadere eisen bij de eigenaar leggen is juridisch niet haalbaar. Ten eerste omdat er geen privaatrechtelijke eisen gesteld mogen worden aan een publiekrechtelijke vergunning. Ten tweede omdat wij aan de onttrekkingsvergunning slechts volkshuisvestelijke eisen mogen stellen over de verdeling van de woningvoorraad, maar geen bouwkundige of andersoortige eisen.

Toch willen wij de eigenaar meer aanspreken op zijn verantwoordelijkheden. Wij willen dit doen door iemand die een onttrekkingsvergunning aanvraagt vooraf te wijzen op een aantal zaken:

- Het tijdig en juist informeren van omwonenden;
- Een goede oplossing voor de fietsen;
- Gedragsregels voor de huurders;
- Indien van toepassing: rekening houden met de reglementen van de betreffende Vereniging van Eigenaren.

Amsterdam en Utrecht kennen een compensatieheffing. Wanneer een goedkope woning aan de woningmarkt onttrokken wordt dient een bijdrage betaald te worden, danwel een vergelijkbare woning elders toegevoegd te worden. Deze maatregel komt voort uit de schaarste van betaalbare woningen in deze steden. In Groningen is van een dergelijke schaarste geen sprake, en is er dus geen volkshuisvestelijke reden om deze maatregel te treffen. Ook is in Amsterdam en Utrecht veel weerstand tegen deze bepaling, zowel bij kamerverhuurders maar ook bij studenten omdat deze prijsopdrijvend werkt.

3. *Inzet van tijdelijke vergunningen*

Er zijn situaties denkbaar waar het van belang om de woning op termijn wél beschikbaar te houden voor andere doelen. Dit betreft bijvoorbeeld (toekomstige) wijkvernieuwingsgebieden. Aan de andere kant kan het ook van belang zijn tijdelijk extra ruimte in de particuliere markt te creëren omdat de vraag hoger blijkt te zijn dan verwacht, of als overbrugging tot de realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting. Tijdelijke onttrekkingsvergunningen kunnen in dit soort gevallen een oplossing bieden. De Huisvestingsverordening biedt deze mogelijkheid al (artikel 26 lid 2). Wij willen meer van deze mogelijkheid gebruik maken.

3.2 Aanvullende opties

1. Aanpassen grens onttrekkingsvergunning

Het huidige beleid is dat een pand een onttrekkingsvergunning nodig heeft vanaf 3 huurders en de mogelijkheid tot tenminste 4 kamers. Deze definitie is ontstaan toen veel bovenwoningen met een kamer-ensuite werden omgezet naar kamerverhuurpanden. Dit leidt tegenwoordig in de praktijk tot veel onduidelijkheid en discussie bij andere typen woningen. Ook biedt deze definitie een eenvoudige ontsnappingsmethode voor kamerverhuurders.

Zuiverder is het om alle woningen met verhuur aan 3 of meer personen vergunningplichtig te stellen. Deze woningen worden immers niet meer gebruikt voor zelfstandige bewoning door gezinnen, starters of andere doelgroepen.

Voordelen

- duidelijk uit te leggen
- beter beeld van werkelijke kamerverhuur per straat

Nadelen

- forse legalisatieslag nodig (1600 bestaande panden)
- aantal vergunningplichtige panden stijgt > aantal straten op slot verdubbelt
- verschuiving te verwachten naar andere wijken, m.n. Beijum en Lewenborg

Als gekozen zou worden de grens inderdaad aan te passen tot 'tenminste 3 bewoners' heeft dat gevolgen door de 15%-norm. Veel meer straten gaan op slot.

Er zijn dan twee mogelijkheden:

- 15% handhaven, met als gevolg terugkeer van de kamernood
- het percentage aanpassen naar 30%, met als gevolg dat een aantal straten die nu al op slot staan weer vrijgegeven worden

2. Invoeren maximum aantal bewoners per onttrekkingsvergunning

De onttrekkingsvergunning kan gekoppeld worden aan een maximum aantal bewoners. Dit om in de wijken te voorkomen dat grote panden, die meer impact hebben op de omgeving dan kleinere panden, kamerverhuurpand worden.

Voordelen

- Minder belasting van grote panden voor de omgeving

Nadelen

- Grote panden zijn financieel vaak niet haalbaar voor andere doelgroepen en juist meer geschikt voor kamerverhuur
- Uitsluiten van grote panden betekent per saldo meer kleinere panden, die juist meer geschikt zijn voor gezinnen of starters.
- Lastig handhaafbaar en eenvoudig te ontwijken (bv. via splitsing)

3. Veranderen berekeningswijze corporatief bezit

Tot nu toe wordt voor de berekening van het percentage het aantal onttrekkingsvergunningen in een straat gedeeld op het totaal aantal zelfstandige woningen in die straat, inclusief corporatief bezit. In de meeste straten geen probleem, maar soms kan het onrechtvaardig overkomen. Bijvoorbeeld in de Aquamarijnstraat, waar door het hoge aandeel flatwoningen alle laagbouwwoningen kunnen worden onttrokken. De flats doen als zelfstandige woningen mee in de berekening, maar worden toch vaak kamersgewijs bewoond en de corporatie hoeft als eigenaar geen onttrekkingsvergunning aan te vragen. Een mogelijkheid is het percentage te berekenen over alle *particuliere* woningen in een straat, dus exclusief de corporatiewoningen.

Voordelen

- duidelijk uit te leggen
- beter beeld in bepaalde straten

Nadeel

- onduidelijke situatie als huurwoningen worden verkocht: straat kan op slot staan, maar door verkoop ineens weer 'open' gaan.

4. Maatwerk

Een veel gehoorde opmerking is dat binnen het geldende beleid meer ruimte moet zijn voor maatwerk. Voorbeelden:

- Aquamarijnstraat (zie boven)
- Nieuwe Ebbingestraat (winkelstraat met wonen-boven-winkels)
- de laatste bewoner van een blok, die niet kan verkopen
- 'vreemde' woningen zoals de 2-1-kapwoningen in Selwerd.
- Wat te doen met straten die veel kamerverhuurpanden hebben, vrijgeven of niet?

Via het formuleren van uitzonderingen, vooraf of door een hardheidsclausule, kan het gemeentebestuur - incidenteel en terughoudend - de 15%-regel nuanceren.

Uitzonderingen vooraf zijn er al: de geknipte straten en het uitsluiten van de binnenstad.

Voordeel

- doet meer recht aan de specifieke situatie

Nadelen

- proces wordt ondoorzichtiger met meer onzekerheid voor de burger
- rechtsongelijkheid

Meer maatwerk kan ook geleverd worden door de berekeningswijze van de 15%-norm aan te passen. Door het bijvoorbeeld in plaats van op straatniveau te meten per bouwblok, cirkels, type woning, postcodegebied, wijkniveau of een combinatie hiervan.

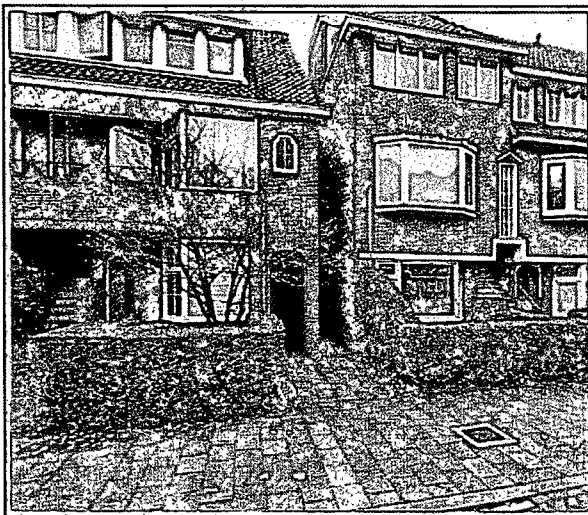
4.1 Blokniveau

In plaats van het percentage te berekenen over een straat, zou het percentage ook berekend kunnen worden over een bouwblok. Het voordeel is dat hierdoor extreme concentratie in een klein deel van de straat kan worden tegengegaan.

Deze benadering stuit echter op een moeilijkheid. Er is geen registratie van bouwblokken in de gemeente. Ook het kadaster registreert geen bouwblokken maar



Peizerweg 67-69: op de kadastrale kaart ligt hier een bouwblokscheiding maar zijn dit nu twee bouwblokken of toch één?



Van Wassenaerstraat 5-7: kadastraal dezelfde situatie, maar nu wel een fysieke scheiding.

Voordeel

- doet meer recht aan de specifieke situatie

Nadelen

- geen definitie en registratie van een bouwblok beschikbaar
- rechtsongelijkheid in vergelijkbare situaties

4.2 Cirkels

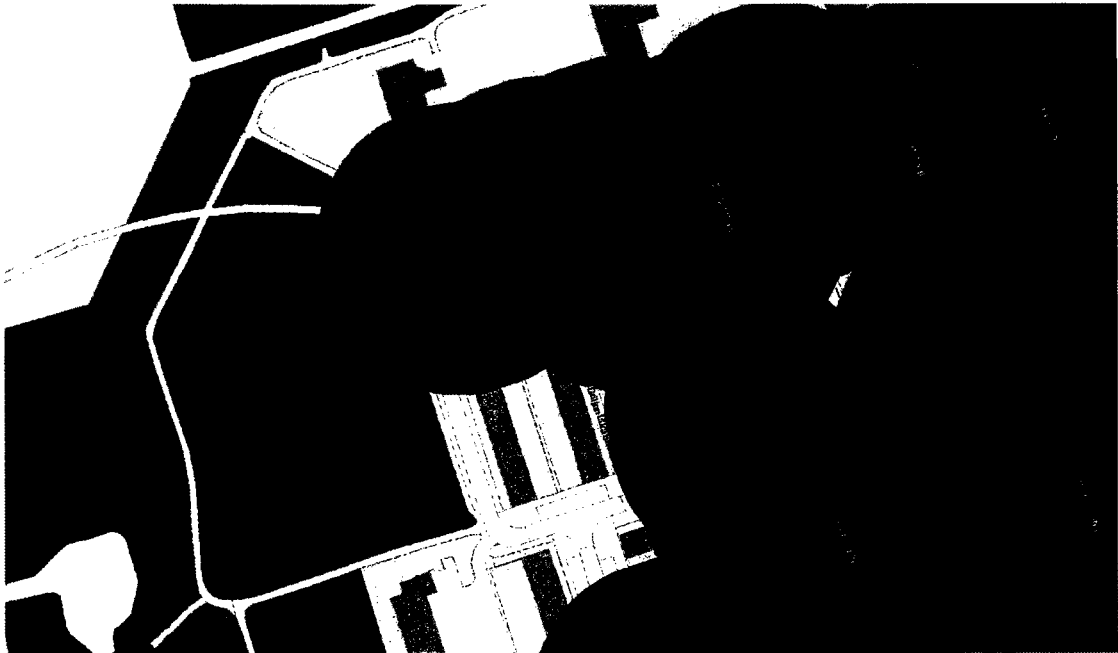
Een voorstel dat in de participatie aan de orde kwam is werken met cirkels rondom panden. Binnen een bepaalde straal rond een kamerverhuurpand zou dan geen ander kamerverhuurpand meer mogen komen.

Ook hiervan is uiteraard geen registratie beschikbaar. De vraag is hoe groot de cirkel moet zijn en hoe deze gemeten wordt. Woningen komen half binnen cirkels te liggen. Daarnaast houdt een cirkel geen rekening met het aantal woningen in een cirkel. Immers, boven/benedenwoningen en flatgebouwen worden dan op dezelfde manier meegenomen als rijtjeswoningen. Denkbaar is dat in een flatgebouw met 200 woningen

geen enkele onttrokken mag worden omdat het gebouw binnen de cirkel van een nabijgelegen onttrokken eengezinswoning ligt.

Een cirkel suggereert ook dat er daarbinnen geen kamerverhuur bij mag komen omdat dan de overlast onaanvaardbaar wordt. Dit schiet het doel voorbij van de huisvestingsverordening, een evenredige verdeling van de woningvoorraad.

Onderstaand kaartje voor Vinkhuizen-Noord toont de praktische problemen van een cirkel. De huidige kamerverhuurpanden zijn hier donkergekleurd:



Voordeel

- doet meer recht aan de specifieke situatie

Nadelen

- geen definitie en registratie van een cirkel beschikbaar
- rechtsongelijkheid in vergelijkbare situaties
- geen relatie met doel evenredige verdeling woningvoorraad, juridisch onhoudbaar

4.3 Eengezinswoningen

Vaak komt de mogelijkheid aan de orde de eengezinswoningen (vrijstaand, 2/1 kap, rijwoning) uit te sluiten van kamerverhuur. Daarmee blijven eengezinswoningen beschikbaar voor de doelgroep waarvoor ze zijn bedoeld: gezinnen. Via de woonruimtere registratie is eenvoudig te achterhalen over welk woningtype het gaat.

Echter, de woonruimtere registratie gaat uit van bepaalde definities. Wat in de volksmond vaak als eengezinswoning wordt beschouwd (bijvoorbeeld een benedenwoning met grote tuin, een samengevoegde woning) is volgens de registratie niet altijd een eengezinswoning. Bij sommige vormen is het onduidelijk (bijvoorbeeld rijtjeswoningen met appartementen erboven). Andersom komt ook voor: typische grote kamerverhuurpanden, bijvoorbeeld in de Schildersbuurt, zijn in feite gewone rijwoningen. Wij verwachten dat de uitvoering van deze variant al snel zal stranden op definitiekwesties en claims. In de praktijk niet werkbaar dus.

Voordeel

- doet meer recht aan de specifieke situatie

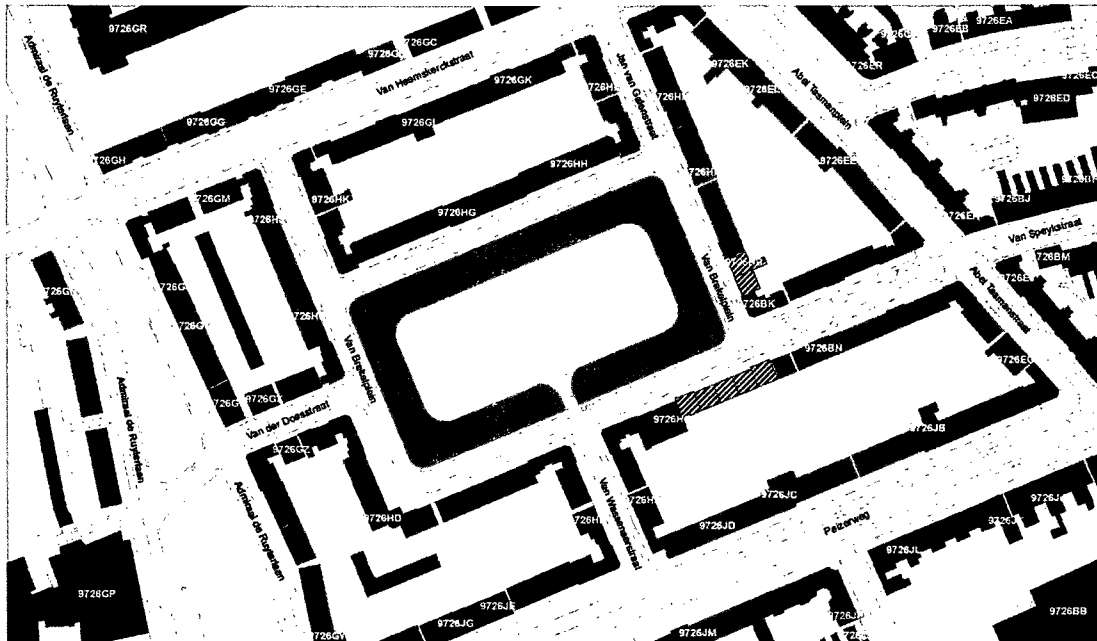
Nadelen

- rechtsongelijkheid in vergelijkbare situaties
- groot risico op juridische definitiekwesties en claims

4.4 Postcodes

Andere wijze van meten: de 15% bepalen per postcode. Het voordeel ten opzichte van de blok- en de cirkelmethode is dat hier wel een registratie van beschikbaar is.

Echter, postcodes nemen feilloos de nadelen van de methode per straat over. Postcodes zijn afgestemd op de meest bruikbare route voor de postbezorging en die volgt een nogal aparte geografische logica. De grens loopt soms begrijpelijk, maar net zo vaak willekeurig. Onderstaand voorbeeld uit de Zeeheldenbuurt illustreert dit:



Voordeel

- registratie beschikbaar

Nadelen

- opbouw onlogisch
- neemt beperkingen van meten op straatniveau niet weg
- rechtsongelijkheid in vergelijkbare situaties

4.5 Wijkniveau

Een andere suggestie die aan de orde kwam is terugkeren naar de norm per wijk in plaats van per straat. Zoals wij in eerdere nota's ook al hebben aangegeven achten we dat onwenselijk: een norm per wijk is in onze ogen niet representatief genoeg voor de situaties in bepaalde straten in die wijken.

Voordeel

- registratie beschikbaar

Nadelen

- niet representatief voor situaties in straten

4.6 Voorstel Groen Links

Groen Links heeft in een pamflet voorgesteld de 15%-norm af te schaffen. In plaats daarvan zouden dan in hoofdlijn de volgende 9 regels komen:

- *geen beperking in de binnenstad*
- *geen beperking boven winkels en in bedrijven buiten de binnenstad*
- *geen beperking in boven/benedenwoningen als 50% al een vergunning heeft*
- *idem voor portiekwoningen*
- *idem voor 2/1 kap-woningen*
- *geen vergunningen voor te dunne vloeren (0 dB criterium)*
- *geen vergunning voor galerij en duplex (te klein)*
- *geen vergunning voor woningen < 100 m²*
- *overig: afstand tenminste 50 meter.*

Zoals afgesproken bij de indiening hebben wij dit pamflet serieus bekeken. Wij zijn er daarbij van uitgegaan dat met het afschaffen van de 15%-norm bedoeld wordt dat er in principe voortaan vergunningen worden afgegeven als aan de 9 voorwaarden is voldaan.

1. *Geen beperking in de binnenstad:* dit is momenteel al het geval.

2. *Geen beperking boven winkels en in bedrijven buiten binnenstad:* 'boven winkels' is in het huidige beleid mogelijk te maken met een uitzonderingsbepaling. Bedrijven buiten de binnenstad hoeven geen onttrekking aan te vragen, dat is al geregeld.

3. *Geen beperking in boven/benedenwoningen als 50% al een vergunning heeft*

4. *Idem voor portiekwoningen*

5. *Idem voor 2/1kap-woningen*

In de praktijk betekent dit dat veel boven/benedenwoningen een vergunning kunnen krijgen. Omdat in de meeste gevallen de bovenwoning al een vergunning heeft kan ook de benedenwoning omgezet worden. Daarmee komen vrijwel alle straten in de oude wijken - waar verreweg de meeste woningen van het type boven/benedenwoning zijn - weer vrij voor kamerverhuur.

Een voorbeeld is de Celebesstraat. Deze straat heeft nu 65 kamerverhuurvergunningen, met een percentage van 43%. Toepassing van de 50%-regel zou betekenen dat hier 23 nieuwe vergunningen mogen worden afgegeven in benedenwoningen. Dit effect treedt in vrijwel alle straten in de oude wijken op die nu nog op slot zitten (circa 125 van de in

totaal 140). Omdat benedenwoningen aan de achterkant makkelijk en vaak vergunningvrij uit te bouwen zijn, zijn deze ook aantrekkelijk te maken voor kamerverhuur. Effectief betekent dit dus een forse vrijgave van de kamermarkt.

Vergunningplichtige kamerverhuur in portiek- en 2/1 kap-woningen komt, volgens de woonruimtereregistratie, vrijwel niet voor. Deze maatregel heeft in de praktijk dan ook weinig effect, omdat in straten met dit soort woningen de 15% nog lang niet bereikt is.

6. Geen vergunningen voor te dunne vloeren (0 dB criterium)

Dit is juridisch niet mogelijk omdat er geen bouwkundige eisen gesteld mogen worden aan een onttrekkingsvergunning.

7. Geen vergunning voor galerij en duplex (te klein)

8. Geen vergunning voor woningen < 100 m²

Hiervoor geldt hetzelfde als onder 6. Het (rijks-) Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening regelen de bouwkundige eisen, waaronder minimum oppervlakten en voorzieningen waaraan kamers moeten voldoen.

9. Overig: afstand tenminste 50 meter.

In de paragraaf over cirkels hebben wij al aangegeven dat er aan het hanteren van cirkels grote juridische en praktische bezwaren kleven.

Manifestatie BOUWJONG!

1. Inleiding

De centrale vraag bij het zoeken naar nieuwe woonvormen voor jongeren is hoe we in de stad zó jongerenhuisvesting kunnen realiseren dat het voor iedereen prettig wonen is, voor jongeren en andere stadjes. Zoals aangegeven in de Nota Jongerenhuisvesting (vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2010) willen we deze zoektocht samen met de inwoners van de stad invullen. In deze notitie wordt de eerste aanzet gegeven voor het Gronings model voor jongerenhuisvesting. In de raadsvergadering van december 2010 zal het definitieve Gronings model worden voorgelegd.

In de structuurvisies 'Stad op Scherp' en 'Kwaliteit van Wonen' hebben we gekozen voor realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones in de stad: de Eendrachtskade en omgeving, Paddepoel, het Bodenterrein en de Reitdiepzone. We kiezen hiervoor omdat deze zones gunstig gelegen zijn ten opzichte van het centrum en Zernike én tegelijkertijd voldoende ruimte bieden voor woonmilieus voor jongeren.

Met het realiseren van hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we een aantrekkelijk alternatief voor onzelfstandige woningen in de particuliere sector bieden. Bovendien ondersteunt grootschalige jongerenhuisvesting onze ambities als City of Talent met economische kansen en potenties in de kennissector. Daarom hebben we in het Akkoord van Groningen 2.0, samen met onze partners RUG, Hanzehogeschool en UMCG onderstreept dat adequate huisvesting een randvoorwaarde is voor de kenniseconomie in Groningen.

Op basis van de resultaten van het participatietraject met bewoners, corporaties en ontwikkelaars omschrijven we waaraan grootschalige jongerenhuisvesting in de stad moet voldoen en hoe de verschillende zones beantwoorden aan de kwalitatieve vraag van jongeren. Tot slot biedt het uitvoeringsprogramma inzicht in de stand van zaken van de verschillende projecten.

1.2 Grootschalige jongerenhuisvesting en woonwensen van jongeren

We willen voortvarend nieuwe woonruimte bouwen voor jongeren in de stad. We hebben het daarbij bewust over jongeren en niet alleen studenten. Immers, net afgestudeerden of MBO-leerlingen die niet meer thuis wonen behoren ook tot deze doelgroep.

In de genoemde zones zullen we woningen moeten bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande particuliere kamerverhuurpanden. De woonkwaliteit in de zones zal aan moeten sluiten bij de woonwensen van jongeren. Uit het woonwensenonderzoek 2009 onder *studenten* van de RUG en Hanzehogeschool is gebleken dat bijna 40% van de studenten een verhuiscens heeft. De belangrijkste redenen: te kleine kamer, samenwonen of irritatie aan huisgenoten. Er is daarbij een sterke voorkeur voor zelfstandige wooneenheden, met name onder ouderejaars, afgestudeerde en -uiteraard- schoolverlaters.

Zelfstandige wooneenheden kunnen voor jongeren een aantrekkelijk alternatief vormen omdat voor een zelfstandige woning huurtoeslag mogelijk is, niet voor onzelfstandige wooneenheden. Zo kunnen jongeren over relatief 'veel woning voor weinig geld' beschikken. Overigens geldt dat de jongeren naast de zelfstandige woning wel vaak

behoefte hebben aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten en dergelijke.

Ongeveer 60% van de studenten is tevreden met de huidige woonsituatie - hoe verder de kamer/woning van het centrum is gelegen, des te minder is men tevreden. In gebieden die niet dichtbij het centrum liggen zal dus extra aandacht moeten worden besteed aan aanvullende voorzieningen en een aantrekkelijke prijs/kwaliteit verhouding.

Ongeveer 70% van de studenten wil maximaal € 350 per maand betalen aan woonlasten. Er bestaat een groep die meer wil betalen, maar ligging, kwaliteit en omvang van de wooneenheid spelen dan een belangrijke rol.

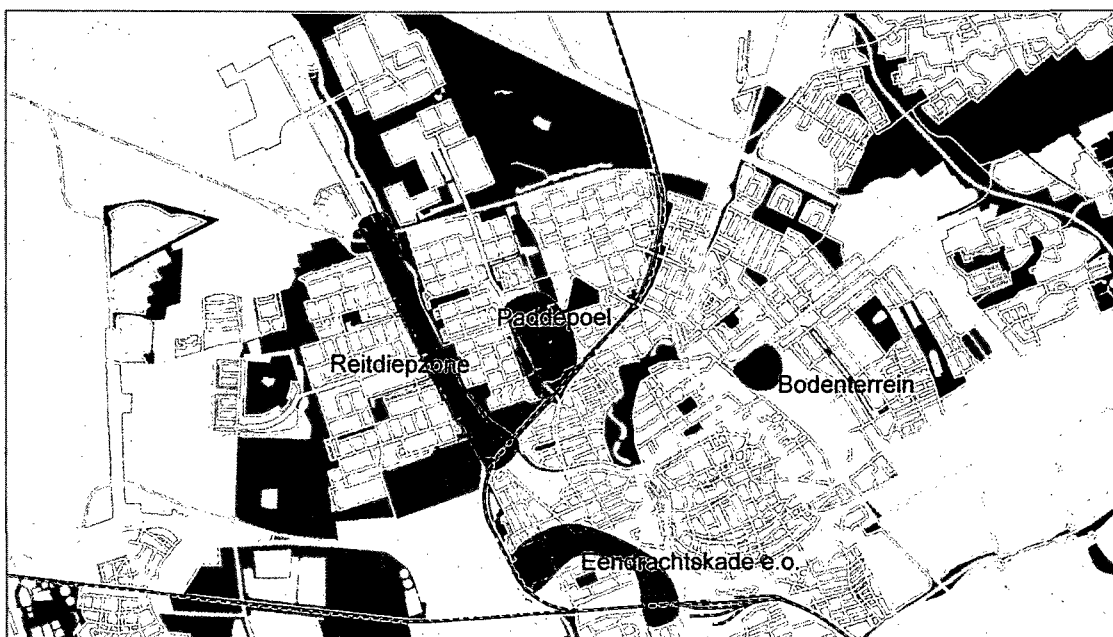
Diversiteit

Bij de vertaling van de woonwensen naar projecten zullen we er rekening mee moeten houden dat de groep jongeren divers is. Eerstejaars studenten zoeken over het algemeen vooral een plek om in de stad te kunnen wonen. Er worden door deze groep (nog) geen hoge kwalitatieve eisen aan de woning gesteld. Dit verandert naarmate de studie vordert: onder ouderejaars manifesteert de vraag naar zelfstandige wooneenheden zich sterker. Er is weliswaar nog steeds behoefte aan gemeenschappelijke ruimten, maar het delen van badkamer, keuken en toilet wordt meer en meer als nadelig ervaren.

Een speciale doelgroep zijn de internationale studenten. De meeste internationale studenten komen via het Housing Office / de Huismeesters aan een kamer. Hier kunnen ze een (gemeubileerde) kamer huren voor de periode van één jaar. Als ze langer blijven dan één jaar wordt van de studenten verwacht dat ze doorstromen naar de reguliere kamer-/woningmarkt. Vooral voor de studenten die een relatief korte periode in Groningen verblijven is het hebben van gemeubileerde woonruimte een eerste prioriteit. Het bieden van adequate huisvesting tegen een goede prijs/kwaliteitverhouding voor deze doelgroep draagt bovendien bij het aan het versterken van het internationale imago van Groningen als kennisstad.

1.3 Differentiatie tussen de zones

De aangewezen zones voor jongerenhuisvesting verschillen sterk van karakter. Per zone is ook een andere inspanning vereist om de gebieden aantrekkelijk te maken voor de huisvesting van jongeren en om een goede samenhang met de omgeving te realiseren. In onderstaand figuur zijn de zones weergegeven.



Ligging van de zones in de stad

Bodenterrein

Op het Bodenterrein worden door woningcorporatie Nijestee bijna 350 zelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Met behulp van modulaire bouw zullen deze tijdelijke eenheden voor een periode van 10-12 jaar worden verhuurd. Daarna zal permanente woningbouw op deze locatie worden gerealiseerd. Het belangrijkste doel van deze zone is op korte termijn in te spelen op de woningbehoefte in de stad. Vanwege de ligging nabij het centrum zal deze zone een aantrekkelijk woongebied voor jongeren vormen.

Paddepoel

De zone ten zuiden van het winkelcentrum, aangevuld met een complex aan de Zonnelaan, biedt kansen om 'meters te maken'. Op de locatie van het voormalige GAK-gebouw en de toren van de Rabobank die door resp. Nijestee en Lefier zullen worden ontwikkeld, is plaats voor ongeveer 600 wooneenheden op een aantrekkelijke locatie nabij het winkelcentrum en tussen Zernike en het centrum. Deze gunstige ligging maakt ook eventuele ontwikkeling van koopappartementen mogelijk. Het hergebruik van de Rabobanktoren door Lefier is een duurzame vorm van huisvesting.

Op de discussieavond met de buurt is aangegeven dat een goede relatie met de directe omgeving van belang is, zowel ruimtelijk als functioneel. Daarom wordt bij beide projecten gekeken of op de begane grond aanvullende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd die zowel betekenis hebben voor de bewoners als voor de omwonenden. Omdat de buurt ook heeft aangegeven dat de complexen geen 'eilanden' mogen worden zal het ontwerp voor de buitenruimte door de corporaties gezamenlijk worden uitgewerkt.

Eendrachtskade en omgeving

Deze zone wordt gekenmerkt door uiteenlopende locaties die weinig tot geen onderlinge relatie hebben. Het is een gebied met veel bestaande bebouwing en daarin betreft het vooral vrijkomende kantoor- en bedrijfspanden en voormalige bedrijfsterreinen. Veelal

liggen ze dicht bij bestaande particuliere woningen rond de Zeeheldenbuurt, waar de concentratie van jongeren al relatief hoog is. Voor deze zone is de relatie van de projecten met de directe omgeving daarom extra belangrijk. Bij de uitwerking wordt daarom veel aandacht besteed aan de inpassing van het complex: schaal en maat, looproutes naar het centrum en maatregelen voor de beperking van geluidsoverlast.

Vanwege de in het participatietraject gevraagde aandacht voor de schaal en de voorgestelde hoeveelheid woningen voor de locatie Niemeijer worden in samenwerking met de Academie voor de Bouwkunst studies verricht naar welk woonprogramma stedenbouwkundig gezien mogelijk is zonder afbreuk aan de kleinschaligheid van de Badstratenbuurt.

Reitdiepzone

Speciale aandacht verdient de ontwikkeling van de Reitdiepzone. Deze zone wordt gekenmerkt door een grote variatie aan functies en wordt op enkele plaatsen doorsneden door infrastructuur. Het zuidelijk deel (ACM-terrein en omgeving) heeft een goede oriëntatie op het centrum, zeker door de nieuwe fietsbrug over het Reitdiep. Het noordelijk deel van de zone (boven de Pleiadenlaan) is meer georiënteerd op Paddepoel en Zernike. Dit kan ook betekenis hebben voor het te realiseren programma in deze gebieden. Zo lijkt het noordelijk deel geschikt te zijn voor het huisvesten van internationale studenten vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Zernike. De Reitdiepzone heeft de potentie om te worden getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied waar jongeren kunnen wonen, werken en recreëren.

In de zone staan meer ontwikkelingen op stapel die onderling moeten worden afgestemd. Zo is de GEMbeton-locatie zowel in beeld voor jongerenhuisvesting als voor verdere uitwerking in het kader van de Intense Laagbouw. Woningcorporatie Lefier, die meerdere locaties in de zone bezit, heeft een aanzet gegeven voor ontwikkeling van dit gebied tot een zone voor huisvesting van jongeren. Vanwege de tussenliggende noordelijke ringweg vormt de locatie van het tuincentrum (in bezit van Strukton) geen onderdeel van deze zone, al is afstemming wel gewenst.

Eerst wordt nu aan een ontwikkelingsstrategie voor deze zone gewerkt. Dit proces is samen met de woningcorporaties Lefier en De Huismeesters opgepakt. Het gaat in eerste instantie om een verkenning van bestaande (stedenbouwkundige / verkeerskundige) kaders, grondposities met huidige functies, afspraken en ambities ten aanzien van toekomstig gebruik. Op basis van deze verkenning zal met betrokken partijen een ontwikkelingsstrategie worden uitgewerkt, gericht op het aantrekkelijk maken van (delen van) deze zone voor jongerenhuisvesting.

1.4 BOUWJONG!

Met het introduceren van grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen krijgt de stad er een nieuw woningtype bij. Omdat, zoals hierboven geschetst, de vraag van jongeren vooral ook kwalitatief van karakter is, gaat het erom de juiste kwaliteit aan de woningvoorraad toe te voegen.

Samen met alle betrokkenen in de stad (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek naar wat deze kwaliteit inhoudt en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Ook in het geschetste participatietraject is hier uitvoerig aandacht voor gevraagd. Daarnaast fungeert *Marlies Rohmer* (architect en auteur van het boek 'Bouwen voor de Next

Generation') als inspirator en klankbord bij de zoektocht naar deze kwaliteit. In samenwerking met de TU Delft heeft zij voor ons een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting die al zijn gerealiseerd op andere plekken in Nederland en daarbuiten. Deze voorbeelden dienen als inspiratie voor de manier waarop we in Groningen om willen gaan met grootschalige jongerenhuisvesting. Op basis van deze studie heeft Marlies Rohmer verwoord wat de projecten op drie schaalniveaus terug zouden moeten geven aan de stad (Small, Medium, Large, oftewel gebouw, relatie met de omgeving en stedelijk). De typologiestudie is in concept gereed en wordt in september gedrukt.

Gebaseerd op de resultaten van het participatietraject en de concept-typologiestudie komen we tot een eerste aanzet voor de kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen. De essentie bij de realisatie van jongerenhuisvesting is dat de zones en projecten méér moeten betekenen dan het simpelweg stapelen van wooneenheden. De plekken moeten iets toevoegen aan de stad en concrete betekenis hebben voor de directe omgeving. Dit kan worden bereikt door invulling te geven aan de zogenaamde 'Cambridge-variant' waarbij er gebieden worden gemaakt waarbij de complexen die er staan niet alleen een ruimtelijke, maar ook een functionele relatie hebben met de omgeving. Bovendien kan op deze manier jongerenhuisvesting bijdragen aan het versterken van de 'dynamo's' van de stad zoals vermeld in de structuurvisie Stad op Scherp.

Functiemenging kan in de vorm van ruimten en programma voor onderwijsinstellingen of het creëren van ontmoetingsruimten voor zowel jongeren die er wonen als bewoners uit de buurt, plekken waar huiswerkbegeleiding voor kinderen computercursussen voor ouderen in de buurt kunnen worden gegeven. Daarbij hoort ook een zorgvuldige stedenbouwkundige inrichting waarbij voorkomen wordt dat er 'eilanden'. De kans op het daadwerkelijk realiseren van deze wisselwerking is het grootst als de omwonenden in een vroeg stadium bij de planontwikkeling worden betrokken.

Globaal gelden voor de realisatie van de jongerenhuisvesting de volgende kaders:

Woonkwaliteit

- gelet op de diversiteit in de woonwensen zal het te realiseren aanbod gedifferentieerd moeten zijn; overwegend zal het echter moeten gaan om zelfstandige wooneenheden met mogelijkheid tot huurtoeslag
- badkamer, keuken en toilet worden dan ook niet gedeeld
- gemeenschappelijke ruimte en plekken voor ontmoeting blijven belangrijk
- (in pandige) fietsenstalling met een goede ontsluiting zodat de fietsen ook daadwerkelijk in de stalling worden gezet
- parkeren auto's: aansluiten bij geldende parkeernorm van 0,3 per wooneenheid voor jongerenhuisvesting, zo mogelijk oplossen in gebouwde voorziening
- zorg voor een goede vuilverwerking, geen zwerfvuil maar ook geen grote containers

Relatie met de directe omgeving

- organiseer een huismeester / sociaal beheer; één aanspreekpunt is in het belang van zowel de bewoners als de omwonenden
- de complexen voor jongerenhuisvesting moeten geen 'eilanden' worden; dit moet ook tot uitdrukking komen in het stedenbouwkundig ontwerp, de aansluiting van het gebouw op het 'maaiveld' en de kwaliteit van de buitenruimte
- er zijn locaties waar er zorgvuldig gekeken moet worden naar de schaal en inpassing van grootschalige jongerenhuisvesting in de directe omgeving (bijv. locatie Niemeijer bij de Badstratenbuurt)
- aandacht voor de effecten van hoogbouw

- realiseer ook recreatiemogelijkheden / ontmoetingsruimten waar de omwonenden / de wijk profijt van heeft; van een parkeerplaats die ook als sportveld kan dienen tot mooie wandelroutes met bankjes
- voorkom zoveel mogelijk geluidsoverlast (oriëntatie woongedeelte, looproutes, etc.)
- zorg tijdig voor een klankbordgroep van omwonenden bij de planuitwerking
- de plekken moeten via goede, sociaal veilige fietsroutes worden ontsloten

Duurzaamheid

- projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting kunnen een sterke voorbeeldfunctie hebben op het gebied van duurzaam bouwen en de bewustwording van de toekomstige generatie m.b.t. duurzaamheid (verder) vergroten
- qua schaal lenen de grootschalige complexen zich voor energiebesparing en duurzame vormen van energie-opwekking
- juist jongeren met een beperkte beurs zijn gebaat bij lage energielasten als onderdeel van de totale woonlasten; behalve het (passieve) gebouwgebonden energieverbruik is ook het gedragsgebonden energieverbruik van belang; slimme meters en technieken die onnodig verbruik minimaliseren - in combinatie met individuele bemetering - kunnen de bewustwording sterk vergroten
- een andere vorm van duurzaamheid is flexibiliteit bij de realisatie van de projecten, zodat alternatief gebruik in de toekomst mogelijk is; dit stelt eisen aan de constructie en indeling van dragende muren / gevels
- hergebruik van bestaande (kantoor)panden is in beginsel een duurzame vorm van jongerenhuisvesting

1.5 Jongeren bouwen voor jongeren

De ambitie van de stad is hoogwaardige huisvesting te realiseren voor jongeren. Het idee is ontstaan om met onderwijsinstellingen te onderzoeken of het mogelijk is onder de noemer 'jongeren bouwen voor jongeren' ook bij de daadwerkelijk realisatie van de projecten jongeren te betrekken. Dit kan samen met onderwijsinstellingen die zijn gericht op ontwerp, engineering en uitvoering, maar ook met de bouwsector waar door de huidige economische omstandigheden grote problemen zijn ontstaan. In het kader van de manifestatie BOUWJONG! wordt dit spoor verder onderzocht.

2. Uitvoeringsprogramma

In het kader van de manifestatie BOUWJONG! wordt - vergelijkbaar met de campagnes Intense Stad en Intense Laagbouw - toegewerkt naar concrete ontwerpen voor de diverse locaties en zones voor jongerenhuisvesting. In dit hoofdstuk wordt kort de huidige stand van zaken uiteengezet. In de bijgevoegde indicatieve planning zijn alle projecten opgenomen. Het gaat daarbij om zowel tijdelijke als permanente jongerenhuisvesting.

2.1 Stand van zaken

In het onderstaande overzicht is de actuele stand van zaken m.b.t. de planvorming en uitvoering van de projecten weergegeven. Het betreft uiteraard een momentopname. Investeringsbeslissingen zijn door ontwikkelaars / woningcorporaties alleen genomen voor projecten die in uitvoering zijn. Voor de andere locaties geldt dat ze zich nog in de planvormende fase bevinden en dat de beoogde kwaliteit en haalbaarheid nog worden onderzocht.

Op dit moment zijn de betrokken partijen bezig met het uitwerken van de locaties tot concrete ontwerpen. In het kader van de manifestatie BOUWJONG! fungeert Marlies Rohmer als inspirator en klankbord. Door één op één-gesprekken met de ontwikkelaars en plenaire bijeenkomsten met alle architecten en ontwikkelaars wordt gewerkt aan goede concepten voor huisvesting van jongeren.

Ten opzichte van de verkenning in de Nota Jongerenhuisvesting (februari 2010) is een aantal zaken veranderd:

- Het ENCEHA-terrein is vooralsnog minder concreet geworden. Nijestee heeft afgezien van aankoop van het terrein (500 woningen).
- Toevoeging: nieuw initiatief aan de Antillenstraat in het verlengde van de reeds aanwezige studio's. Nijestee is van plan om daar nog eens 348 tijdelijke wooneenheden te realiseren.
- NELF: in verband met grondsanering van aangrenzende percelen zal dit terrein moeten worden aangepakt. Een permanente invulling voor (jongeren)huisvesting in plaats van een tijdelijke zoals in de Nota Jongerenhuisvesting werd aangegeven komt nu in beeld. Nadere uitwerking in samenwerking met Nijestee.
- Voor een volledig beeld zijn ook de projecten van Lefier aan de Eendrachtskade, Wielewaalplein en de Lissabonstraat in het overzicht opgenomen. Deze projecten bedienen bij uitstek de woningmarkt voor jongeren.
- Daarnaast wordt in samenwerking met Nijestee gewerkt aan het verlengen van de tijdelijke studenteneenheden aan het Damsterdiep met vijf jaar (216 wooneenheden).

Bij de behandeling van de Nota Jongerenhuisvesting in februari 2010 heeft de raad bij motie verzocht te blijven kijken naar nieuwe mogelijkheden voor grootschalige jongerenhuisvesting in de stad. Marktpartijen hebben op dit moment meerdere initiatieven in voorbereiding. Waar deze concreet zijn zullen ze worden meegenomen in de manifestatie BOUWJONG!



Gezien de inschatting van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat de particuliere markt de komende jaren nog nodig is om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien. In het Meerjarenprogramma Wonen gaan we nauwkeurig volgen hoe de grootschalige projecten en de particuliere kamerverhuurmarkt zich ontwikkelt en of eventuele bijstelling noodzakelijk is.

Met de manifestatie BOUWJONG! zijn we op de goede weg om kwalitatief goede jongerenhuisvesting aan de stad toe te voegen. De komende tijd gaan we door met het stimuleren en faciliteren van ontwikkelaars en woningcorporaties bij het realiseren van de nieuwbouw. Van belang daarbij is het besef dat in Groningen vooral sprake is van een *kwalitatieve* vraag en dat we daarom woningen toe moeten voegen die aansluiten bij de woonwensen van jongeren in onze stad. Daarnaast blijven we uiteraard de huisvestingssituatie van jongeren monitoren om zicht te blijven houden op de ontwikkeling van de woningvraag en de woonwensen.

Projectoverzicht, stand per 1 september 2010 (indicatief)

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	mogelijke start plan.procedure	start bouw	inschatting oplevering	2010	2011	2012	2013	2014	na 2014
Bodenterrein											
1 Boden (gemeente)		342	2010	2010	2010	342					
2 Bodan (UMCG/RUG)	200		2011	2012	2014				200		
Paddepoel											
3 GAK	511		2011	2012	2014					511	
4 Rabobank	80		2011	2012	2013				80		
5 Zonnelaan	90		2010	2011	2012			90			
Eendrachtsskade e.o.											
6 Eendrachtsskade ZZ	42		nvt	2010	2011		42				
7 KPN	350		2011	2011	2013				350		
8 ENCEHA		500									
9 Nelf	studie										
10 Niemeyer	450				na 2014						450
11 SOZAWA	400			niet voor 2014	na 2014						400
Reitdiepzone											
6 ACM	285		2010	2011	2013				285		
11 Tuincentrum	300-450		2010	2011	2014					450	
12 Oving	600-800		2011	2012	2014						800
14 Gembeton	studie	studie									
Overig											
1 Lissabonstraat	80		nvt	2010	2011		80				
3 Wielewaalplein	150		nvt	2010	2011		144				
5 Antillenstraat		348	2011	2011	2011		348				
10 Cortingborg 2	160		2011	2012	2014					160	
17 Belastingkantoor	150		niet voor 2012		na 2014						150
20 Zernike		500	2012	2013	2014					500	
Totaal						342	614	90	915	1.621	1.800
Totaal (cumulatief)						342	956	1.046	1.961	3.582	5.382

Bijlage 1 Samenvatting resultaten participatie

1. Inleiding

In de afgelopen maanden is een uitvoerig participatietraject met de stad rond het thema jongerenhuisvesting georganiseerd. In deze bijlage worden de resultaten van dit traject weergegeven. Het betreft de volgende onderdelen:

1. publiek debat over de Nota Jongerenhuisvesting
2. discussieavonden met inwoners van de stad
3. gesprekken met wijkorganisaties
4. bijeenkomst ontwikkelaars en architecten

Aanvullend is er voor de zomervakantie geprobeerd een dag te organiseren waarbij met jongeren het gesprek over grootschalige jongerenhuisvesting zou worden aangegaan. Vanwege gebrek aan belangstelling is deze dag niet doorgegaan. Het is de bedoeling om in het najaar aan de hand van concrete, uitgewerkte plannen opnieuw de doelgroep te benaderen.

2. Publiek debat over de Nota Jongerenhuisvesting

Op 5 februari werd de manifestatie BOUWJONG! geopend. In de hal van de dienst RO/EZ werden alle locaties en zones waar grootschalige jongerenhuisvesting zal worden gerealiseerd gepresenteerd. Na een lezing van Marlies Rohmer volgde een publiek debat waarbij een aantal deskundigen, bewoners en studenten in een panel plaatsnam. Tijdens het debat bleek dat er groot draagvlak is voor het realiseren van grootschalige jongerenhuisvesting in zones in de stad waar het wat betreft ruimte en omgevingskenmerken zonder al teveel problemen kan.

Ook werd aangegeven dat de huidige 15%-norm soms te rigide werkt, zeker daar waar het bouwblokken betreft waarbij het merendeel van de woningen al voor kamerverhuur in gebruik zijn genomen. Waarom kunnen ook de laatste woningen niet voor kamerverhuur in aanmerking komen? Daarnaast kwam het voorbeeld aan bod van een huiseigenaar die goede afspraken heeft gemaakt met de burens over gedragsregels en dit in de huurcontracten heeft vastgelegd. Sommige aanwezigen gaven aan dat de ogen niet gesloten moeten worden voor de overlast die kamerverhuurpanden soms veroorzaken.

3. Discussieavonden met inwoners van de stad

In mei en juni zijn er vier discussieavonden over jongerenhuisvesting georganiseerd. Deze avonden waren gericht op de vier zones die zijn aangewezen voor grootschalige jongerenhuisvesting (de Eendrachtsskade en omgeving, de Reitdiepzone, het gebied rond winkelcentrum Paddepoel en het Bodenterrein). Alle inwoners van de stad zijn uitgenodigd om de discussie bij

te wonen. Op elke bijeenkomst was er ruimte om te discussiëren over het huidige kamerverhuurbeleid (en mogelijke alternatieven daarvoor) en de nieuwe grootschalige jongerenhuisvesting. Van de discussieavonden zijn verslagen gemaakt die aan de aanwezigen zijn opgestuurd (bijgevoegd bij deze notitie). Hieronder volgt een beknopte weergave van de geplaatste opmerkingen.

3.1 Het huidige kamerverhuurbeleid

- Zorg voor een focus op de bestrijding van overlast, ga serieus met klachten om.
- De handhaven van (vermoedelijk) illegale studentenhuizen verdient meer prioriteit.
- Er moet toezicht komen op de bouwkundige staat van de kamerverhuurpanden.
- De 15% norm is te rigide (blok vs straat), in sommige straten kan de norm los worden gelaten omdat daar de druk toch al hoog is.
- Waarom niet onttrekkingsvergunningen bevrozen / terugdringen (in Paddepoel, Zeehelden- en de Rivierenbuurt)?
- De norm geldt niet voor kamerverhuurpanden waar maximaal 3 studenten wonen. Deze zijn er wel veel en er zijn dus meer studenten dan bekend is. Dit verhoogt de druk en eventuele overlast.
- Koop mensen in blokken met 80% kamerverhuur uit.
- De eigenaar / huisjesmelker is vaak onbekend, omwonenden hebben geen contactgegevens.
- Plaats ook de *aanvraag* voor een onttrekkingsvergunning in de krant en niet alleen de *verlening*.
- Stel voorwaarden aan de onttrekkingsvergunning ('omgevingsprotocol': m.b.t. stallingsruimte voor fietsen, brandgangen, onderhoud, etc.).
- Stel een tijdslimiet aan de onttrekkingsvergunning.
- Financier een constructief overleg tussen bewoners / jongeren van de leges voor onttrekkingsvergunning.
- Het gaat om gedrag, niet om percentages.
- Waarom draagt ook Zernike niet een steentje bij en worden daar geen woningen gebouwd?
- Voorkom bij verkoop huurwoningen door corporaties kamerverhuur.
- Aandacht voor de rol van VvE's (Verenigingen van Eigenaren); wijs mensen op de bepaling dat verhuur niet altijd zonder meer is toegestaan en verstrek onttrekkingsvergunningen alleen aan actieve VvE's.

Samenvattend was het geluid op de discussieavonden overwegend dat een 'norm ook maar een norm is' en dat het vooral gaat om gedrag en handhaving van excessen. Veel inwoners hebben het gevoel dat het hen overkomt als er een studentenhuus in de buurt komt. Er lijkt behoefte te zijn aan een transparanter proces waarbij de mogelijkheid bestaat om met de eigenaar van

het betreffende pand in contact te treden. Tot slot werd vaak de suggestie gedaan om voorwaarden aan de vergunning te stellen (van bouwkundige staat van de woning tot gedragsregels voor huurders).

3.2 Grootschalige jongerenhuisvesting in de aangewezen zones

- Grootschalige jongerenhuisvesting in de zones is een goede oplossingsrichting. Betrek wel de omwonenden vroegtijdig: organiseer een klankbordgroep van omwonenden bij de planuitwerking.
- Zorg voor sociaal beheer / een aanspreekpunt op de locaties.
- Zorg voor toewijzing van de complexen aan jongeren zodat doorstroming wordt bevorderd.
- De complexen voor jongerenhuisvesting moeten geen 'eilanden' worden.
- Op sommige locaties zijn teveel wooneenheden gepland waardoor het te massaal wordt (Niemijer / Badstratenbuurt).
- Kijk ook naar de Suikerunielocatie.
- Zorg voor inbandige vuilverwerking in de complexen.
- Zorg voor recreatiemogelijkheden voor de jongeren én de omwonenden.
- Zorg voor ontmoetingsruimten waar ook de buurt wat aan heeft (Paddepoel).
- Realiseer inbandige fietsenstalling die ook echt worden gebruikt en goede routes daar naar toe.
- Behoud de openheid en het groene karakter van de Reitdiepzone.
- Voorkom geluidsoverlast door gesloten ramen nabij bestaande bebouwing.

Er is veel draagvlak voor de grootschalige jongerenhuisvesting. Betrokkenheid bij de uitwerking van de projecten wordt belangrijk gevonden. Aspecten als geluid, (fiets)parkeren, vuilverwerking en openheid en toegankelijkheid worden erg belangrijk gevonden.

4. Gesprekken met wijkorganisaties

Aan alle wijkorganisaties is de mogelijkheid geboden om in gesprek te gaan over de jongerenhuisvesting in de stad. Een aantal wijkorganisaties heeft hiervan gebruik gemaakt. Daarnaast zijn er in het kader van het participatietraject drie schriftelijke bijdragen ontvangen: van een groep bewoners uit Paddepoel Noordwest, een groep bewoners uit Vinkhuizen en het Platform Huisvesting Studenten en Stadjs (namens 26 wijkverenigingen en studentenorganisaties).

Kern van de opmerkingen uit Paddepoel en Vinkhuizen (en gesprekken met andere wijkorganisaties vanuit de nieuwe wijken):

- De woonomgeving verandert door de komst van kamerverhuurpanden. Het woongenot wordt aangetast.
- De waarde van woningen naast kamerverhuurpanden gaat omlaag.
- Zet (delen van) Paddepoel, Vinkhuizen en vergelijkbare wijken op slot (voor eengezinswoningen).
- Zorg in overleg met de buurt voor maatwerk per straat (waar wel/niet kamerverhuur).
- Realiseer meer projecten voor jongerenhuisvesting en snelle tijdelijke voorzieningen.
- Verbind meer voorwaarden aan kamerverhuurpanden (eigenaars en bewoners) en trek de vergunning in bij het niet naleven daarvan.
- Zorg voor betere handhaving en effectievere aanpak van overlast.

Op hoofdlijnen zijn in de bijdrage van het Platform Huisvesting Studenten en Stadlers de volgende opmerkingen geplaatst:

- Zorg voor betere handhaving van bestaande regels.
- Zoek naar meer alternatieven voor (tijdelijke) huisvesting zoals leegstaande kantoorpanden en wooncontainers.
- Wentel de overlast van kamerverhuurpanden niet af op enkele wijken / straten.
- Realiseer ook starterswoningen voor doorstroming.
- Maak bindende afspraken met ontwikkelaars en corporaties over het bouwen van wooneenheden voor jongeren.
- Voorkom verhuur van door corporaties verkochte woningen.

5. Bijeenkomst ontwikkelaars/corporaties en architecten

Op 30 juni is een bijeenkomst georganiseerd met de ontwikkelaars, corporaties en architecten die aan de slag zijn met de grootschalige jongerenhuisvesting. Tijdens deze dag heeft Marlies Rohmer, inspirator en klankbord bij de realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen, haar visie op jongerenhuisvesting weergegeven en de eerste resultaten van de typologiestudie naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting elders gepresenteerd. Ook zijn de resultaten van de discussieavonden rond de zones toegelicht. Met de aanwezigen is vervolgens gediscussieerd over grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen.

Onderwerpen die daarbij aan bod kwamen zijn:

- 'Tijdelijke' huisvesting bestaat niet: de bouw van 'modulaire' studio's en containerwoningen moet tegenwoordig voldoen aan nieuwbouweisen. Beter is te spreken van modulaire of flexibele huisvesting. Ook in bestemmingsplannen moet tegenwoordig een dergelijke ontwikkeling

permanent worden bestemd. De bouwtijd is echter wel korter dan reguliere woningbouw.

- Zorg voor flexibiliteit bij de realisatie van de projecten, maak alternatief gebruik in de toekomst mogelijk.
- Relatie van het complex met de directe omgeving is van belang (ruimtelijk en functioneel).
- Aandacht voor de stichtingskosten van de projecten in relatie tot betaalbare woonlasten is belangrijk.

Bijlage 2 Verslagen Discussieavonden

- 1 Bodenterrein, 25 mei 2010
- 2 Paddepoel, 27 mei 2010
- 3 Reitdiepzone, 1 juni 2010
- 4 Eendrachtskade, 3 juni 2010

**Verslag van: Discussieavond Jongerenhuisvesting in Groningen:
zone Bodenterrein en omgeving**

Datum: 25 mei 2010

Plaats: Wiebengacomplex, Eysonniusplein 18

Aanwezig: Ferry Willemse (voorzitter)

Namens de gemeente (ROEZ): René Asschert, Anneke Miedema,
Ronald Klaassen, Tjerd van Riemsdijk, Wouter van Bolhuis

Verslag: Lonneke van Hees (Notuleerservice Mooi Werk)

1. Opening

De heer Willemse opent de informatieavond om 19.40 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De opkomst is wat lager dan de gemeente had verwacht. De voorzitter benadrukt dat deze avond geen inspraakavond is maar dat de gemeente een debat wil ontlokken om nieuwe ideeën en suggesties te genereren.

2. Presentatie: introductie grootschalige jongerenhuisvesting

De heer Asschert geeft een presentatie over jongerenhuisvesting in de stad Groningen. Wat is de aanleiding voor deze bijeenkomst, hoe wordt het bestaande beleid ervaren, hoe pakt de 15% norm uit en zijn er alternatieven voor. Groenlinks heeft in de raad een voorstel gedaan gericht op meer maatwerk bij het verlenen van onttrekkingsvergunningen voor kamerverhuur. Dat voorstel wordt bekeken. Tevens wordt gekeken naar de ideeën die deze avond worden gegenereerd. De presentatie wordt meegezonden met het verslag.

3. Gesprek over druk op bestaande wijken

De heer Hofman zegt dat de 15% norm niet daadwerkelijk de druk van studentenhuisvesting weergeeft, omdat hier alleen onttrekkingsvergunningen meetellen. Deze vergunningen worden alleen verstrekt bij huizen waar meer dan drie kamers worden verhuurd. Dus alle studentenhuizen met twee of drie inwoners tellen niet mee voor de 15% norm. Maar ook deze geven druk op de wijken. Dit is tevens interessant voor zogenaamde huisjesmelkers. Daarnaast hebben deze eigenaren, maar ook ouders van studenten, een lagere buurtgebondenheid. Ze laten na een paar jaar de rotzooi achter.

De heer van de Wardt-Olde Riekerink is aanwezig als buurtbewoners en tevens namens buurtvereniging De Hortus. Deze vereniging heeft de gemeente een brief over dit onderwerp geschreven waarin zij concluderen dat ze weinig last ervaren van jongeren in de wijk. Er wonen nu zo'n 35-40% jongeren. Daarentegen zouden zij liever een betere bestrijding van overlast zien. Wanneer er geen overlast is, is de 15% norm niet doorslaggevend. Voor de Hortusbuurt is het mogelijk zelfs schadelijk om deze norm te handhaven.

Concluderend, de aanwezigen vinden dat de overlast moet worden bestreden in plaats van de jongerenhuisvesting te reguleren met de 15% norm. Tevens is er

weinig kwalitatief goed aanbod voor jongeren. Van bijvoorbeeld het formaat studio 50m² is weinig aanbod. Mogelijk dat op het Bodenterrein middels tijdelijke eenheden hieraan wat wordt gedaan.

De heer Smit vult aan dat de Korreweg erg lang is en hier de norm erg vaag. In zijn blok wonen 80% jongeren, maar mogelijk in een ander blok 0%, wat het percentage doet afnemen. Ondanks dat aan de 15% norm wordt voldaan, kan in dat ene blok de overlast hoog zijn. De stad heeft studenten nodig, maar hij vindt dat de gemeente te makkelijk de kant van de student kiest. De gemeente wil ze graag naar de stad lokken. Daarnaast staat op websites wat je als zogenaamde huisjesmelker moet doen om kamers te verhuren, waaronder contact zoeken met de burens. Maar de heer Smit heeft geen gegevens gekregen van de eigenaren van de woningen in zijn blok waardoor hij ze via het kadaster heeft moeten kopen om een discussie op gang te kunnen brengen over de overlast.

De heer van de Wardt-Olde Riekerink oppert het idee om een flankerende maatregel te verbinden aan het verlenen van een kamervergunning. Zoals het aanbrengen van een geluiddempende vloer of wandbedekking of het plaatsen van extra fietsenrekken of het opschonen van de brandgang voor fietsen. Door de anderen wordt opgemerkt dat hiermee niet alle overlast zal verdwijnen omdat gedrag hierin ook een belangrijke rol speelt. De heer Klaassen vult aan dat twee jaar geleden in de gemeenteraad een motie is aangenomen. Hierin staat dat wanneer iemand start met het verhuren van kamers, extra maatregelen moeten worden getroffen om de vloer zo dik te maken dat in elk geval het gewone leefgeluid niet meer hoorbaar is. Dit geldt voor boven- en benedenwoningen.

Belangrijk is dat er een klachtgestuurde handhaving is zegt de heer van de Wardt-Olde Riekerink. Wanneer er een klacht is er ook daadwerkelijk geacteerd wordt. Dit kan ook de volgende dag gebeuren door zogenaamde 'vergunning controleurs'. De heer Smit zegt dat bij hem in het blok zelfs een keer een verzoek is geweest van burgemeester Rehwinkel, maar zelfs dit heeft niets uitgehaald. Het contact met de eigenaar en bewoners verloopt ook moeizaam.

De heer van de Wardt-Olde Riekerink oppert het idee om in blokken waar de jongeren oververtegenwoordigd zijn, de overige bewoners uit te kopen. De gemeente of een woningcorporatie kan deze huizen kopen voor de WOZ-waarde en hier een studentenwoning van maken. Tevens heeft de gemeente of corporatie dan meer zicht op de situatie. Opgemerkt wordt dat dit wel schade aan de huizen tot gevolg kan hebben omdat jongeren er minder voorzichtig mee omgaan. Dit is met name lastig in het geval van monumenten. Dit zou moeten worden voorkomen met de monumentenwet.

De heer Asschert vindt de koppeling van een maatregel aan onttrekkingsvergunning in principe een goede suggestie, ook al is het in de praktijk vanwege juridische aspecten moeilijk uit te voeren.

Mogelijk kan de situatie van de openbare ruimte rond kamerverhuurpanden bij de wijksschouw worden meegenomen. De stadsdeelcoördinator denkt dat het lastig is

maatregelen die betrekking hebben op de openbare ruimte te koppelen aan een vergunning. Wel kunnen brandgangen worden opgeruimd en opgeschoond, waardoor daar fietsen kunnen worden gestald. Mogelijk met budget van de gemeente.

De heer Asschert zegt dat geluidsoverlast ook met de kwaliteit van de huizen te maken heeft. Daarnaast gaat het vaak om gedrag. Ook ouderen die de tv hard aan hebben staan kunnen geluidsoverlast veroorzaken. De suggestie om 'weeswoningen' op te kopen is een suggestie die zal worden overwogen. Wel is het lastig hoe een blok te definiëren. Hij is het ermee eens dat de 15% norm nogal rigide is in de situaties waar in één blok 80% studenten kunnen wonen en in de rest van de straat geen één. De heer Smit vult aan dat wanneer je 'weeswoningen' gaat opkopen je eigenlijk toegeeft aan de studenten en de gemeente de kant van de student kiest.

Verscherping van de handhaving, woningtoezicht en toezicht op bouwkundig onderhoud moet verbeteren vinden de aanwezigen. Momenteel worden keukens gebouwd in hele kleine kamers. De heer Asschert kan niet zeggen of de gemeente hier ook de middelen en mogelijkheden voor heeft. De heer Klaassen zegt dat door VROM is besloten dat het Rijk landelijke regels heeft gesteld voor brandveilig gebruik en de gemeente daardoor geen exploitatievergunning meer heeft. Bij minder dan vijf personen mag de gemeente geen voorwaarden stellen aan de betrokken handhaving. Vanaf vijf personen moet er melding worden gedaan. Hieraan is de gemeente gebonden bij de handhaving en controle.

De gemeente wil grootschalige jongerenhuisvesting realiseren om goede huisvesting te bieden aan jongeren. Daarnaast veranderen de woonwensen van jongeren continu, de gemeente wil daarom meer kwaliteit leveren vertelt de heer Asschert.

4. Grootschalige jongerenhuisvesting Bodenterrein e.o.

De heer Asschert presenteert de plannen voor het Bodenterrein. Op dit terrein gaat grootschalige jongerenhuisvesting plaatsvinden om de druk op de bestaande wijken te verminderen. Daarnaast hebben jongeren meer kwalitatieve eisen waardoor andere type woningen moeten worden aangeboden. De woningen aan de Antillenstraat zijn erg populair, maar ook die aan het Damsterdiep. Voor 2015 is de verwachting dat zo'n 4.500 extra wooneenheden voor jongeren nodig zijn. Dit kan niet meer in de bestaande wijken. Daarom is het plan semi-permanente woningen te plaatsen op het Bodenterrein. Dit mede omdat het tempo van de realisatie van de extra wooneenheden ook belangrijk is. Dit alles vindt plaats in samenwerking met Nijestee. Er is gekozen voor het Bodenterrein omdat hier nog onduidelijk is wat er exact met de permanente huisvesting gaat gebeuren. Er komen op het Bodenterrein vijf blokken van 60 woningen in drie woonlagen. Deze opzet is vergelijkbaar met de woningen aan de Antillenstraat. Deze woningen voldoen aan de nieuwbouweisen en voor deze woningen is een bouwvergunning nodig. De woningen zullen tien tot twaalf jaar blijven staan. Belangrijk is dat deze woningen een goede prijs-kwaliteit verhouding hebben.

De heer Smit vraagt zich af of het nog wel studenten woningen zijn wanneer alle luxe, als eigen keuken en eigen sanitaire voorzieningen, aanwezig is. Het risico is dat studenten na hun studie in deze (dan relatief goedkope) woningen blijven wonen. De heer Asschert vertelt dat deze plannen ook nog met de jongeren worden besproken. De planning is om in september 2010 te starten met de bouw. De verwachting is dat het voor de kerst klaar is.

De heer Hofman vindt dit een goede locatie omdat de studenten hier weinig overlast kunnen veroorzaken. De heer van de Wardt-Olde Riekerink vindt dit juist het gevaarlijke aan dit plan. In dit blok is veel openbare ruimte waar weinig controle op is in vergelijking met een stadsblok. De heer van Riemsdijk vertelt dat de gemeente uitdrukkelijk met Nijestee heeft gesproken over de controle op deze locaties, ook aan de Antillenstraat. Nijestee kan hier bouwen maar moet dan wel extra aandacht besteden aan de omgeving. Geopperd wordt om hier bijvoorbeeld een beheerder op te zetten. De heer van Riemsdijk zegt dat de gemeente en corporatie ook geleerd hebben van andere situaties. De gemeente gaat afspraken maken met de bouwers en eigenaren m.b.t. het toezicht. De woningen komen niet dichterbij de bestaande bebouwing. Dit heeft te maken met de volgorde van initiatieven en beslissingen die zijn genomen.

De heer Asschert vertelt dat er tevens mogelijkheden zijn om op het terrein van het UMCG studentenwoningen te bouwen. Hier zouden ongeveer 200 eenheden gerealiseerd kunnen worden.

De voorzitter concludeert dat de aanwezigen het sociaal beheer van de locatie op het Bodenterrein belangrijk vinden. Men maakt zich zorgen over hoe de woningen worden neergezet t.o.v. de bestaande bebouwing, het lijkt of een soort eiland wordt gecreëerd, wat de controle en het mogelijk veroorzaken van overlast mogelijk niet ten goede komt.

De heer Smit vraagt hoe de huurovereenkomsten worden vastgelegd. De studenten moeten niet te lang na hun studie in deze woningen blijven zitten. De heer Klaassen zegt dat er bepaalde campus contracten bestaan. Hierin staat dat je zes maanden na je afstuderen de woning moet verlaten. Deze contracten kunnen hier mogelijk worden toegepast, maar corporaties hebben hier tot nu toe bewust niet voor gekozen. De heer Smit vult aan dat de woningen ook een bepaalde soberheid moet hebben zodat ontwikkeling en doorstroming van de studenten kan plaats vinden.

Er komen geen parkeerplaatsen voor deze semi-permanente woningen. Zij zijn verplicht hun auto te parkeren in de parkeergarage aan het Boterdiep, evenals bezoekers. Zij mogen hun auto niet in de buurt parkeren.

Nijestee heeft gekozen voor drie woonlagen omdat bij meer dan drie woonlagen er strengere eisen aan de fundering zijn. Tevens is dan een lift verplicht. Dit komt de flexibiliteit van de woningen niet ten goede.

Nogmaals wordt door een bewoner aandacht besteed aan de atypische plaatsing van de woningen. De woningen creëren een apart blok wat nergens binding mee heeft. In de toekomst wordt het Bodenterrein structureel bebouwd met gesloten bouw. Hiervoor staan al rooilijnen aangegeven in het bestemmingsplan vertelt de heer van Riemsdijk. De tijdelijke woningen moeten binnen deze rooilijnen staan om het definitieve bestemmingsplan in de toekomst te kunnen realiseren. Daarom worden deze woningen op het terrein geplaatst i.p.v. aan de weg. De heer van Riemsdijk zegt dat het in het groter geheel logisch is de blokken hier te plaatsen.

5. Uitleg vervolgtraject

Alle locaties die in aanmerking komen voor jongerenhuisvesting zijn nu nog in de verkenningsfase. De komende tijd gaan de gemeente en corporaties bezig met het uitwerken van de plannen. De onderwerpen die op deze avonden aanbod zijn gekomen worden hierin meegenomen. De situatie op het Bodenterrein is de enige uitzondering, omdat hier de plannen al verder gevorderd zijn. Dit is in verband met het gewenste tempo van realisatie.

In het najaar komt de gemeente met het uitvoeringsprogramma. Deze zal naar de aanwezigen worden teruggekoppeld. Met tevens een reactie op de suggesties die op deze avonden zijn gedaan.

6. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 21.32 uur

Verslag van: Discussieavond Jongerenhuisvesting in Groningen
Zone Paddepoel en omgeving

Datum: 27 mei 2010
Plaats: 't Vinkhuys, Diamantlaan 94 in Groningen
Aanwezig: Dhr. F. Willemse (voorzitter)
Namens de gemeente (ROEZ): René Asschert, Ronald Klaassen,
Bernadette Snellers
notulist: Taco Brandsma, Notuleerservice Mooi Werk

1. Opening

De voorzitter, Ferry Willemse, opent de vergadering om 19.35 uur. De voorzitter legt uit dat er verschillende typen avonden zijn: informatieve avonden, inspraakavonden en discussie- en debatavonden. Deze avond hoort bij het laatste type. De gemeente legt een aantal dingen voor en probeert op die manier ervaringsfeiten en suggesties van betrokkenen te verzamelen. Het delen van kennis staat voorop.

In eerste aanleg zal René Asschert, projectadviseur wonen van de gemeente, iets over de achtergronden van het beleid schetsen en vragen naar de ervaringen en ideeën van de aanwezigen. Voor hij René Asschert het woord geeft vraagt Ferry Willemse nog aan de aanwezigen of ze tips hebben, en of ze in de behandeling van het thema bepaalde punten missen. Wie dat wil kan naast of in plaats van een mondelinge bijdrage ook iets schrijven op de her en der neergelegde gele plakpapiertjes en deze ophangen aan een bord.

2. Presentatie: Introductie grootschalige jongerenhuisvesting

René Asschert noemt als spelers in het beleidsveld jongerenhuisvesting: corporaties, ontwikkelaars, onderwijsinstellingen en gemeente. Het is goed om te beseffen dat Groningen de jongste gemeente van het land is. De helft van haar inwoners is jonger dan 35 jaar. Er studeren 50.000 studenten in deze stad, van wie er 35.000 ook in de stad woonachtig zijn. Van deze grote groep gaan economische, culturele en andere impulsen uit; ze spenderen geld, ze bezoeken cultuur, ze maken het academisch ziekenhuis mogelijk; ze vormen samen de draagkracht voor tal van voorzieningen. Van deze groep - tot wie men ook pas afgestudeerden en mbo-ers mag rekenen - woont 25% in woningen van corporaties en 75% in woningen van particulieren. Vergunningvrij zijn woningen die maximaal 3 personen huisvesten en over 3 kamers beschikken. Daarboven is er een onttrekkingvergunning nodig: dit om een woning te onttrekken aan haar oorspronkelijke zelfstandige woonbestemming. Voor maximaal 15% van de huizen in een straat mag zo'n vergunning worden verstrekt; dat is dus iets anders dan: op zijn hoogst 15% van de bewoners van een straat mag student zijn. Het aantal studerende jongeren neemt de laatste jaren fors toe (een groeipercentage van 10 a 12%). Een verschil met vroeger is dat de particuliere kamerverhuur, in plaats van beperkt te blijven tot de oude wijken in en rond het centrum, nu ook in de omliggende wijken plaats heeft. De maximale draagkracht van sommige wijken is ondertussen bereikt. Op grond daarvan, en ook vanwege de wens van jongeren zelf naar betere woonkwaliteit, zoekt de gemeente naar alternatieve oplossingen. Het scheppen van zelfstandige wooneenheden staat daarbij centraal.

Dergelijke woonvormen winnen sterk aan populariteit. Tot en met 2014 zijn er 4500 wooneenheden nodig om zowel de groei als de kwaliteitsvraag op te vangen. De gemeente heeft in dit verband gezocht naar locaties die grootschalige complexen kunnen verdragen; zulke locaties zijn dus onder meer gevonden in de wijk Paddepoel.

René Asschert werpt na dit betoog een paar vragen op: hoe ervaart u de jongerenhuisvesting? Hoe pakt in uw straat de 15% norm uit? Heeft u alternatieven in gedachten?

3. Gesprek over druk op bestaande wijken

Mevrouw Kunne, woonachtig in de Spicaflat langs het Reitdiep, stelt een tegenvraag: hoe kijkt de stad naar de studenten? Ze hoorde dat burgemeester Rehwinkel de uitspraak deed dat de studenten de stad maken. Mevrouw Kunne verwerpt deze gedachte. De stad wordt door alle inwoners samen gemaakt, waarbij iedereen zich aan dezelfde regels moet houden. Ze vraagt zich af, of er vanavond ook studenten aanwezig zijn, en hoe zij tegen de problematiek aankijken. Er is inderdaad een vertegenwoordiger aanwezig van de politieke partij Student en Stad. Hij antwoordt dat het voor hem belangrijk is te weten hoe andere burgers van deze stad de jongerenhuisvesting beleven. Ook Student en Stad vindt dat die huisvesting in de stad dient te passen.

Mevrouw Jansen merkt op dat de zojuist geciteerde uitspraak van de burgemeester de omgekeerde wereld is. Ze heeft het gevoel dat de studenten bevoorrecht worden ten koste van de andere inwoners. Percentages zeggen haar overigens niet zoveel. Het gaat immers om gedrag, en wat dat betreft zijn er grote verschillen tussen de jongeren en de overige burgers. Waarom wordt er geen campus op Zernike gebouwd? Waarom moeten ze in Paddepoel wonen? Ook de ruimte die wordt vrijgemaakt voor het Forum zou een geschikte locatie zijn.

De heer Hazekamp, van de wijkraad Paddepoel, zegt eveneens dat percentages hem als bewoner niet veel zeggen. Voor bestuurders (hijzelf is oud-raadslid) zijn ze soms nuttig, percentages zijn werkbaar bij het maken van beleid. Maar als bewoner kijk je naar je concrete woonomgeving, naar wat daar gebeurt, naar een huis dat wordt opgeknapt, waarna er studenten in komen wonen. Je ziet dan hoe het onderhoud op den duur te wensen overlaat, hoe het tuintje verwildert, hoe luifels door beginnen te zakken, met alle risico's vandien. Je ziet overdag steeds meer gesloten gordijnen. Je krijgt het gevoel dat je buurt verloedert. Staar je vooral niet blind op 15%. Het zou beter zijn om een soort omgevingsprotocol te maken waarin regels zijn opgenomen over onderhoud, gedrag, tuin. Op basis van dat protocol maak je afspraken met de huiseigenaar. In de Mercuriusstraat wordt al zo gewerkt, en met succes.

De heer Bessem wijst erop dat in de Tuinwijk geregeld overlegd wordt tussen wijkraden en studentenorganisaties. Zo verhinder je dat de tegenstellingen nodeloos groot worden. De heer Bessem vindt de gewraakte uitspraak van de burgemeester niet helemaal onjuist; in economisch en cultureel opzicht is het onderwijs heel belangrijk voor deze stad. Het door de heer Bessem genoemde overleg heeft al geleid tot althans het concept van een gemeenschappelijke verklaring. Zijn eigen ervaring is

dat je wel degelijk met studenten kunt praten. Verder breekt hij een lans voor het *tijdig* betrekken van omwonenden bij voorgenomen projecten. Belangrijk is daarbij dan de vraag: waaraan moet een groot complex eigenlijk voldoen? De heer Bessem wijst er nog op dat er in zijn wijk (de Tuinwijk) rond studenten die wonen in corporatiewoningen veel minder problemen zijn dan bij particulier gehuisveste studenten. Daarom is hij blij dat er vanavond ook woningcorporaties aanwezig zijn.

Vanuit de zaal wordt door een der aanwezigen opgemerkt dat de tot 2006 geldende 9 % norm nooit losgelaten had mogen worden. Ook hij meent dat een campus de beste oplossing is om het leefklimaat van de andere stedelingen te behouden.

René Asschert zegt in een reactie dat er op avonden als deze in de regel niet veel studenten komen. In juni zullen er daarom gericht uitnodigingen gestuurd worden naar jongeren om ook hun stem te horen. Hoe kijken zij tegen de nog zeer prille plannen aan? Zouden zij in de voorgestelde zones willen wonen? Het gaat erom, vervolgt hij, om alternatieven te ontwikkelen voor de nu gehanteerde 15%-norm en om de druk op de wijken te verminderen.

Dit leidt vanuit de zaal tot de opmerking dat de heer Asschert net doet of het probleem nieuw is. Maar het speelt al zo lang. Los het als gemeente toch zo snel mogelijk op.

De voorzitter, Ferry Willemse, zegt dat de gemeente de bewoners niet raadpleegt uit onkunde, maar omdat zij hun denkbeelden en kritiek wil vernemen en samen oplossingen wil ontwikkelen.

Een vertegenwoordigster van Nijestee bestrijdt de opvatting dat het al jaren om dezelfde problemen gaat. Er zijn nieuwe elementen aan toegevoegd; de studentenpopulatie vestigt zich steeds meer buiten het centrum. Vroeger had je in Selwerd en Paddepoel geen conflicterende leefstijlen. Nu wel. Er zijn nu woningen waarin 4 slaapkamers zijn veranderd in 4 minihuiskamers, terwijl in de oorspronkelijke woonkamer twee personen wonen. De huizen zijn daar niet op toegerust.

De heer Bessem geeft aan, dat de gemeente toch steken heeft laten vallen. Tot een half jaar geleden nog ging de gemeente bij haar beleid uit van 10.000 studenten minder dan er werkelijk blijken te zijn. Dat er beleidsmatige fouten zijn gemaakt, laat zich dus raden. Waarom wordt er eigenlijk geen campus in Zernike gebouwd?

Een der aanwezigen zegt dat er meer foute cijfers worden gehanteerd. Zo zou slechts 2% van alle overlast door studenten worden veroorzaakt. Maar hijzelf heeft – als professioneel statisticus - de jaarcijfers van het Meldpunt Overlast bestudeerd, en geconcludeerd dat dit cijfer 12% moet zijn.

Ferry Willemse legt de door meerdere sprekers bepleite vestiging van een campus op Zernike nog eens uitdrukkelijk voor aan René Asschert. Deze antwoordt dat het hier een beleidsvraag betreft die gebaseerd is op een politieke keuze. Maar hij is

ambtenaar, en kan vragen op dit punt niet beantwoorden. Er is, vervolgt hij, een nota jongerenhuisvesting verschenen waarbij Zernike als vestigingsplaats wel in beeld komt, maar alleen als er elders geen goede tijdelijke wooneenheden worden gevonden. Het is op dit moment, zo benadrukt hij, de bedoeling om binnen de marges van de gedane keuzes stappen vooruit te zetten.

Mevrouw Jansen geeft de wens te kennen dat de hier naar voren gebrachte pleidooien voor een campus op het Zerniketerrein worden teruggekoppeld naar de politiek; anders komen we niet verder. Ze wijst er ook op dat er in de nabijheid van het crematorium twee studentenflats zouden komen, op de plaats waar tot voor enige tijd buitenlandse studenten waren gehuisvest in tijdelijke woongebouwen. Deze plannen zijn kennelijk weggemoffeld. Nu wil men op die plaats, in het kader van de tram, een parkeerhaven bouwen voor 750 auto's.

De heer Bessem zegt dat hij uit geruchten heeft vernomen dat de Hanzehogeschool en de RUG zich hebben verzet tegen de komst van een campus op Zernike. Dit zou te maken hebben met veiligheidsaspecten en andere bouwplannen. De gemeente zou zich vervolgens naar hun wensen hebben gevoegd. Klopt dit?

René Asschert antwoordt dat hij zal nagaan of er inderdaad plannen zijn geweest voor de bouw van twee flats op de genoemde locatie. Inzake de campus zegt hij dat de gemeente daar niet alleen over gaat. De Hanzehogeschool en de RUG hebben op Zernike immers stukken grond in eigendom. Over de 15%-norm zegt hij dat een dergelijk getal inderdaad een betrekkelijke waarde heeft. Het gaat primair om gedrag. Eén huis kan al meer dan genoeg overlast geven. Ten aanzien van het vergunningenbeleid merkt hij op, dat daaraan geen specifieke bouwkundige eisen zijn gekoppeld. Het zo pas geopperde voorstel om tot afspraken met de huiseigenaar te komen, spreekt hem aan. De gemeente zal kijken naar de haalbaarheid ervan. Ook al kun je de eigenaar niet op voorhand wettelijk verplichten, er kan in ieder geval een proactieve houding uit voortvloeien.

Vanuit de zaal wordt de vraag gesteld of de gemeente in dit opzicht een eigenaar toch niet kan verplichten. Zij geeft toch de vergunningen af? Kan zij dan niets afdwingen? René Asschert antwoordt dat de onttrekkingvergunning gaat over het onttrekken van een woning aan de normale woningvoorraad ten behoeve van kamerverhuur. Er zitten geen bouwkundige eisen aan vast. Vroeger had je de gebruiksvergunning waaraan wel meer voorwaarden konden worden gesteld, zoals brandveiligheid en driejaarlijkse controle, maar deze geldt nu niet meer doordat Den Haag landelijke regels heeft gesteld.

Mevrouw Kunne wijst op de kwetsbare medeburgers. Laat de gemeente ten behoeve van die categorie actief optreden. Er zijn mensen die al veertig jaar in dezelfde portiekwoning wonen, en die altijd hun best hebben gedaan hun woonomgeving netjes te houden. Die worden nu ineens geconfronteerd met gedrag waar ze geen verweer tegen hebben. In de vergadering leidt dit tot de opmerking dat de overheid, als er geen regels voor de verhuurder zijn, bij overlast dus ook haar vergunning niet in kan trekken.

De heer Bessem merkt op dat de woningcorporaties, die de jongerenhuisvesting zelf redelijk beheersbaar houden, regelmatig huurwoningen verkopen die vervolgens door de eigenaars aan studenten worden verhuurd. En dan ontstaan er problemen. Is het niet mogelijk om met behulp van de reglementen van VvE's, Verenigingen van Eigenaars, dergelijke vormen van verhuur tegen te gaan? Dan hou je er greep op. Een andere aanwezige wijst erop dat in het verleden wooncomplexen die juist waren gebouwd voor studenten, door woningcorporaties zijn verkocht aan gezinnen.

De vertegenwoordigster van Nijestee antwoordt dat haar corporatie geen woningen verkoopt om de eigenaar te laten verhuren. Het beleid is gericht op differentiatie: een mengeling van huur- en koopwoningen, bij voorkeur bewoond door gezinnen. Het lastige is dat je weliswaar als kettingbeding op kunt nemen dat een woning niet als kamerverhuurpand mag worden gebruikt, maar dit kan bij de volgende koper al weer verwateren, met name als de notaris er niets mee doet.

Er ontstaat in de zaal vervolgens enige discussie over de vraag of een VvE dwingende invloed kan hebben op de aard van de bewoning. Vaak gebeurt het, zo wordt gezegd, dat de eerste koper er zijn zoon of dochter in zet, terwijl de woning op zijn naam blijft staan; een VvE kan daartegen niets ondernemen. Verder zijn VvE's voor het overgrote deel actief in appartementsgebouwen, en in dergelijke wooneenheden wonen eigenlijk nooit meer dan twee of drie personen; een onttrekkingvergunning is dan niet aan de orde.

Opmerking: Als het gaat om minder dan drie personen kan een VvE kamerbewoning verbieden via het eigen huishoudelijk reglement.

Een der aanwezigen wil van Nijestee weten of zij wel eens jongeren uitzet. De aanwezige vertegenwoordigster van Nijestee weet daarop niet direct het antwoord.

De voorzitter, Ferry Willemse, noemt een aantal geopperde beheersinstrumenten die dat in de praktijk kennelijk toch niet zijn: kettingbedingen, VvE-reglementen, onttrekkingvergunningen zonder vereisten inzake woongedrag en onderhoud. Is er eigenlijk wel iets mogelijk om dan tenminste vervelend gedrag tegen te gaan? René Asschert antwoordt dat het sinds 1 jaar toch mogelijk is de onttrekkingvergunning in te trekken, mits er aantoonbaar en herhaaldelijk sprake is van ernstige overlast. Inmiddels lopen er in dit opzicht al enige procedures.

De voorzitter zegt dat deze avond gehouden wordt in het kader van het door de gemeente naar voren gebrachte alternatief: het scheppen van grootschalige woonvoorzieningen voor jongeren. De vraag aan de vergadering is: waarmee moeten de gemeente en de bouwers rekening houden? Na de pauze zullen de plannen worden gepresenteerd.

4. Grootschalige jongerenhuisvesting Paddepoel

René Asschert noemt drie locaties in Paddepoel die de gemeente op het oog heeft voor grootschalige jongerenhuisvesting. De eerste van deze locaties betreft een gebied tussen Zonnelaan en Dierenriemstraat; voorheen was hier het GAK gevestigd, tegenwoordig wordt het betreffende gebouw gebruikt door het Alfa-college. Nijestee is de eigenaar. Op deze plek wordt gedacht aan een gebouw dat aan 500 jongeren huisvesting biedt. Iets westelijker, aan de Zonnelaan, bevindt zich de Rabobanklocatie; hier is Lefier de eigenaar. Hier wordt gedacht aan een complex met 100 wooneenheden. Tenslotte, ook aan de Zonnelaan, maar meer naar het zuiden, een derde complex waarbij het gaat om 90 wooneenheden. Hier is Nijestee de eigenaar. Aan de noordzijde van dit plan bevindt zich het plan Callisto dat daar recentelijk is gebouwd. René Asschert legt twee vragen aan de vergadering voor: waar moeten wij rekening mee houden? En: wat zou u eraan kunnen hebben?

Een van de aanwezigen vindt dat het om erg grote aantallen gaat. Het is niet beheersbaar, vreest hij. Een andere aanwezige zou graag zien dat de wijk er dan in ieder geval een grote supermarkt aan overhield; nu moet Paddepoel het stellen met een Spar en een kleine Albert Heijn. Een derde aanwezige vraagt zich af of de nabijheid van de Callistoflat (bij het laatste plan) geen beletsel vormt. Er is daar immers in de buurt ook nog een verzorgingshuis gevestigd, Buitenzorg. Dat zorgt toch voor problemen? Een van de vertegenwoordigsters van Nijestee antwoordt dat er tussen Buitenzorg en de geplande locatie nog andere wooneenheden liggen; bovendien is er hoe dan ook voldoende ruimte tussen de Callistoflat en het beoogde jongerencomplex. Niet iedereen in de zaal is overtuigd. Er is toch sprake van fiets- en looproutes langs Buitenzorg? Schreeuwerige en beschonken figuren kunnen voor veel onrust zorgen. De heer Hazekamp meent dat de woningcorporaties over de nodige ervaring en kunde beschikken om het gedrag binnen en rond dergelijke complexen beheersbaar te houden. Dit wordt vanuit de Nijestee-delegatie bevestigd. Ook in het op orde houden van complexen door een goede in pandige vuilverwerking heeft Nijestee ervaring opgedaan. André de Vries, vanavond namens Lefier aanwezig, zet uiteen dat zijn werkgever het nodige heeft opgestoken van het beheer van de Selwerdflats. Daar is de situatie onder controle. In die flat wonen studenten die nog aan het begin van hun wooncarrière zitten. Ze bewonen een kamer en zijn voor sanitair en keukens aangewezen op gemeenschappelijke voorzieningen. Na zo'n twee jaar ontstaat echter de behoefte aan een meer zelfstandige woonsituatie. Op deze algemeen bestaande behoefte, een tendens van de laatste jaren, proberen de instellingen een adequaat antwoord te geven. Er moet een kwaliteitsslag worden gemaakt. In het westen van Nederland is er al de nodige ervaring mee opgedaan. In Utrecht bijvoorbeeld staat een complex dat 1200 wooneenheden bevat. Maar, zo vervolgt de André de Vries, het is zo opgezet dat het zeer overzichtelijk is; het geheel is onderverdeeld in compartimenten met steeds 25 wooneenheden. De Utrechtse aanpak leert dat grootschaligheid leefbaar en werkbaar kan zijn, en wij als woningcorporatie pikken die ervaringsfeiten op om ze zelf toe te passen. Een zelfstandige wooneenheid betekent: een eigen kamer, een eigen keuken, en een eigen WC en douche. In het Utrechtse voorbeeld woont een gemengde jongerenpopulatie van studenten en werkenden, huurders en eigenaars.

Vervolgens ontspint zich een discussie over de vraag in hoeverre de gepresenteerde zones werkelijk een ontlasting voor de buurt zullen betekenen. Wie gaan er wonen? Studenten? Ook andere jongeren? Gaat het om koop of huur? En als het om koop gaat, wie garandeert dan dat de eigenaar na zijn studietijd vertrekt? Iemand kan er toch blijven wonen, of de wooneenheid aanhouden als pied a terre? Kun je een leeftijdsgrens stellen aan bewoning? René Asschert antwoordt dat dit wezenlijke vragen zijn. De bedoelde bouw heeft bepaalde groepen op het oog. Hoe garandeer je dat die doelgroepen daar inderdaad structureel gehuisvest worden? Hier moeten de gemeente en corporaties samen over nadenken. André de Vries van Lefier vult aan dat je een eigenaar niet kunt dwingen tot vertrek. Je kunt wel proberen te reguleren via vormgeving en formaat; als het om wooneenheden van 25 a 30 m² gaat, beperk je daardoor alleen al de categorie die er woont. Het zijn appartementjes voor 1 persoon; soms zullen er 2 kunnen wonen. Ons idee, vervolgt André de Vries, is een mix van koop en huur, waarbij de eigenaars door de extra zorg voor hun woning een positieve uitstraling kunnen hebben naar de categorie huurders; ook zo willen we greep houden op de woonsituatie in het complex.

Vervolgens wordt de vraag opgeworpen hoe deze grote jongerenpopulatie kan recreëren. André de Vries wijst op de sportvoorzieningen op Zernike; maar natuurlijk zullen mensen soms ook enig vertier zoeken in hun woning of op het balkon. Op zich kun je daar weinig tegen doen. Als je balkons achterwege laat, gaan de ramen open en komen de geluiden op die manier naar buiten; het is aan de beheerder om dit binnen bepaalde perken te houden.

De voorzitter, Ferry Willemse, concludeert dat recreatievoorzieningen in de directe omgeving een aandachtspunt zouden moeten zijn voor de gemeente. René Asschert wijst op de Antillenstraat. Daar is bij de wooneenheden een basketbalveldje ingericht; aan dergelijke oplossingen kun je ook denken. André de Vries wijst erop dat er bij een ander Utrechts complex een groot, met glas omgeven terras op het dak is neergezet; je kunt de recreatie dus ook regelen binnen het gebouw zelf.

5. Uitleg vervolgtraject

Dan wordt gevraagd, wanneer de gebouwen – als de plannen doorgang vinden – er zullen komen. Immers, de druk is nu al heel groot. René Asschert antwoordt dat er alvast tijdelijke woonvoorzieningen moeten worden gebouwd. De locatie daarvoor is niet Paddepoel, maar het Bodenterrein. Om betaalbaar te zijn, moeten deze echter wel ongeveer 10 jaar blijven staan, en dat vereist weer bestemmingsplanprocedures waar ook weer tijd mee heen gaat; dat zal naar René Asscherts inschatting zo'n anderhalf jaar vergen. En wat betreft de permanente eenheden in Paddepoel: als het meezit, staan ze er over 5 jaar, en als het tegenzit over 10 jaar.

De heer Kuiper pleit ervoor om in de complexen ook een ontmoetingsruimte te maken, waar de studenten en de wijk elkaar kunnen treffen. En mevrouw Jansen wil dat het een duurzame bouwvorm wordt. Maak het rolstoeltoegankelijk, dan kan het ook andere bestemmingen krijgen. De heer Bessem vreest dat een gebouw voor 500 mensen wel 70 meter hoog kan worden; de wind kan daar op een rare manier omheen waaien; denk aan het risico van windval; draag eventueel zorg voor een

windtunnel. Zet op zulke gebouwen ook een 24 uren beheerdienst in, meent hij. En waak voor nog meer parkeeroverlast dan nu. Verder verdient het aanbeveling om, als de realisatie dichterbij komt, een klankbordgroep op te richten; maak alles, van ontwerp tot beheer, optimaal volgbaar en bespreekbaar. Mevrouw Kunne zegt dat evaluatiemomenten, en wel structureel, van groot belang zijn. En dan, zo vervolgt zij, zijn er ook nog de actuele problemen. Hoewel het meldpunt overlast soms goed reageert, kan deze instelling wel degelijk verbeterd worden. Er moet meer rekening worden gehouden met de kwetsbaarheid van overlastmelders.

De woordvoerder van Student en Stad zegt desgevraagd het een boeiende avond gevonden te hebben. Met elkaar communiceren blijft belangrijk, vindt hij. Het denkbeeld van een ontmoetingsruimte juicht hij toe.

André de Vries zal het adres van de website van het Utrechtse gebouw doorgeven, zodat het in de notulen opgenomen kan worden.

www.citycampusmax.nl

René Asschert zegt concluderend dat het een waardevolle avond was. Naar alles wat is gezegd zal worden gekeken; niet alle wensen kunnen worden gehonoreerd. Ook hij beoordeelt de gedachte over een ontmoetingsruimte positief. Suggesties over nog andere dan de genoemde bouwlocaties zijn welkom. Ten aanzien van het vervolg: in mei en juni zijn er buurtbijeenkomsten; in juni zal er met jongeren gesproken worden; van juni tot het najaar vindt dan de uitwerking van de projecten plaats. Als ze concreet zijn uitgewerkt liggen ze ter inzage bij ROEZ; daarna breekt de fase aan van bouwaanvraag en vergunning. Voordat een en ander aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, zal er nog terugkoppeling plaatsvinden met de wijken.

6. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 22.10, onder dankzegging voor de bijdragen en betrokkenheid van de aanwezigen.

**Verslag van: Discussieavond jongerenhuisvesting
Reitdiepzone**

Locatie: 't Vinkhuys, Diamantlaan 94, Groningen

Datum: 1 juni 2010

Tijd: 19:30 – 22:00 uur

Voorzitter: Ferry Willemse

Spreker: René Asschert (projectcoördinator jongerenhuisvesting)

Verslag: Saskia van Lier (Notuleerservice Mooi Werk)

1. Opening

Voorzitter Ferry Willemse opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Hij benadrukt dat dit geen inspraakavond of informatieavond is, maar een discussieavond. De gemeente wil graag weten wat er onder de mensen leeft en staat open voor ideeën en suggesties. De voorzitter is onafhankelijk.

2. Introductie grootschalige jongerenhuisvesting

René Asschert geeft een presentatie over een verkenning van de gemeente naar eventuele locaties voor grootschalige jongerenhuisvesting. De resultaten van de verkenning worden gepresenteerd op grote borden achterin de zaal. Jongeren vormen een belangrijk onderwerp voor de bewoners in de stad. De helft van de inwoners van Groningen is jonger dan 35 jaar. Met jongeren worden niet alleen studenten aangeduid. Het zijn ook pas afgestudeerden, starters op de arbeids- en huizenmarkt, startende ondernemers, enz. In de stad wonen 35.000 studenten. 25 % van hen woont in een corporatiewoning, 75% in particuliere woningen. De gemeente wil grip op de huisvesting. Dit kan door middel van het afgeven van onttrekkingsvergunningen. Bij meer dan drie studenten en studentenkamers in een huis is een onttrekkingsvergunning nodig. Bovendien mag maximaal 15% van de huizen in een straat een onttrekkingsvergunning hebben.

Het aantal studenten neemt echter toe en de grens van de draagkracht van de wijken is bereikt. Doordat in sommige wijken veel straten al vol zitten met studenten, kijken ze uit naar andere wijken, waar tot op heden relatief weinig studenten woonden. De gemeente meent dat er nu 4500 wooneenheden van goede kwaliteit nodig zijn om de aanwas op te kunnen vangen. De groei kan niet meer opgevangen worden in de bestaande wijken. Er ligt nu een plan voor grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones. Vanavond wordt gesproken over de Reitdiepzone. René Asschert benadrukt dat niet alleen een plan van de gemeente is. Het is een samenwerking van de gemeente, de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool en de woningcorporaties.

3. Gesprek over druk in bestaande wijken

Dhr. Peterson verbaast zich over het feit dat er in een straal van 100 meter rond zijn huis in de Briljantstraat wel achttien studentenhuizen staan. Hij heeft hierover een brief gestuurd naar de gemeente, maar geen antwoord gekregen. Hij vindt dat de huizen er zo slordig uitzien. Kan de verhuurder niet verplicht

worden de huizen netjes te houden? Kan daar eventueel een aparte verordening voor komen? Verder meent hij dat er veel studentenhuizen zijn waar geen vergunning voor bestaat. Hoe is het met de handhaving gesteld?

René Asschert antwoordt dat mensen altijd melding kunnen doen van het vermoeden dat er een studentenhuus is zonder vergunning. Dit kan gemeld worden bij de dienst RO/EZ, afdeling BWT. De kwestie van netheid is moeilijker. De vergunning handelt alleen over de kamerverhuur, er mogen geen bouwkundige eisen aan gesteld worden. De gemeente heeft de wettelijke mogelijkheid niet om dit aan te pakken. Het is zeker geen onwil. Alternatieven worden onderzocht.

Mw. Smitz (Nijestee) vult aan dat juist in grootschalige complexen een beheerder aanwezig is. Hier is dus beter onderhoud dan in particuliere woningen. Voor het realiseren van grootschalige jongerenhuisvesting wordt vaak goed overleg met de buurt gevoerd. Ook komt het voor dat Nijestee de woning zelf stoffeert, waardoor er een nettere uitstraling is. Bovendien kunnen de buurtconciërges altijd met klachten benaderd worden. Verder bestaat er een zogeheten kettingbeding bij de verkoop van de corporatiewoningen. Ze worden niet verkocht voor verhuur aan studenten. Ook latere kopers mogen er geen studenten in plaatsen, maar dit valt moeilijk te controleren.

Ferry Willemse stelt voor dat de gemeente uitzoekt welke juridische maatregelen er te nemen zijn. Verder vat hij vragen van het publiek samen, namelijk naar het handhaven van de vergunningen. Is de gemeente wel in staat alles te controleren? En zijn er geen bordjes voor bij de deur, waardoor omwonenden kunnen zien of er een vergunning is of niet?

Ronald Klaassen (gemeente) meldt dat er nu gehandhaafd wordt volgens het piepsysteem. Bij melding wordt er geïnspecteerd. Doordat de exploitatievergunning is afgeschaft is actieve inspectie beneden 5 bewoners niet meer mogelijk. Bewoners moeten dus actief melden. De gemeente kan wel de gegevens van de gemeentelijke basisadministratie vergelijken met de vergunningen. Zij kan zien hoeveel mensen er op een adres staan ingeschreven.

Mw. Simons oppert de 15%-norm los te laten. In sommige straten waar al 15% bewoond is, zijn de huizen vaak niet te verkopen, tenzij de koper er ook studenten inzet. Dergelijke straten kunnen misschien beter juist meer studenten toelaten zodat de druk elders vermindert.

Mw. Cornelissen vult aan dat sommige straten al veel meer studenten hebben. Wat gebeurt er met die te volle straten? Die 4500 woningen zijn alleen voor de nieuwe studenten. Waar gaan de oude heen? En de straten die nog niet vol zijn krijgen nu meer studenten. Kunnen de huidige aantallen niet bevroren worden? Kunnen ze niet in lege kantoren geplaatst worden?

René Asschert antwoordt dat het inderdaad al voorkomt dat er meer dan 15% kamerverhuurpanden in een straat zijn. Er blijft hoe dan ook een woningtekort van 4500 woningen. Die zijn echt nodig. Er wordt wel naar de mogelijkheden gekeken om de 15%-norm minder rigide te hanteren. De optie van de lege kantoren wordt nu al onderzocht. Het oude KPN-gebouw komt daar bijvoorbeeld voor in aanmerking. Ook de Zwarte Doos en de Suikerunie kunnen worden

bekeken. De laatste was ten tijde van de verkenning nog geen optie, maar nu wellicht wel.

Er wordt gevraagd naar de mogelijkheden voor een campus bij de universiteit. René Asschert antwoordt dat dat een politieke keuze is, waarin hij als ambtenaar geen stelling kan nemen. De keuze van de politiek gaat nu uit naar deze vier zones. Op Zernike is een tijdelijke campus misschien mogelijk, ter overbrugging.

Er wordt gevraagd of de vier zones ook niet tijdelijk zijn. Het antwoord volgt bij het onderdeel na de pauze.

Dhr. Wilkens vraagt of er marktonderzoek is gedaan naar de hoeveelheid benodigde woningen. En is er onderzoek gedaan naar of studenten wel op een campus willen wonen, of in de Reitdiepzone?

René Asschert antwoordt dat er onderzoek is gedaan onder 9000 studenten. De prognoses van de groei van de RUG en de Hanze geven het aantal van 4500 benodigde wooneenheden. Er is in het onderzoek niet gevraagd naar specifieke locaties. Na deze ronde gesprekken met buurtbewoners volgen gesprekken met jongeren.

Dhr. Prummel (gemeenteraadslid Stadspartij) meldt dat hem een onderzoek bekend is, waaruit blijkt dat 30% van de studenten graag op een campus wil wonen.

Dhr. Kuiper vraagt zich af of de Hanze en de RUG wel aan een campus willen meewerken. En moeten de wijken Vinkhuizen en Paddepoel dan bang zijn voor de komst van een campus?

Mw. Kruders (gemeenteraadslid Student en Stad) legt uit dat er op Zernike veiligheidsbeperkingen zijn waardoor de plek niet ideaal is voor bewoning. René Asschert bevestigt dit.

Mw. Kunne zegt dat Paddepoel een zwakke wijk is met kwetsbare mensen. De inwoners werken hard om de wijk te versterken en het gaat juist de goede kant op. Er zijn nu 8400 inwoners en er komt zometeen plotseling een grote groep van een specifieke categorie bij. Wat zullen de sociale gevolgen daarvan zijn?

René Asschert hoort in het relaas met name suggesties voor de gemeente, namelijk dat er nagedacht moet worden over geluidsoverlast, over de samenstelling van de wijk. Veel hangt af van de ervaring die mensen hebben. Vaak gaat het gewoon goed, soms niet. Hij benadrukt dat de behoefte naar juist zelfstandige woonruimte voor studenten, dus met eigen keuken, douche en toilet, groot is. Dit is niet in het centrum te realiseren.

Er wordt gevraagd waarom er vergunningen worden gegeven zonder brandveiligheidseisen daaraan te verbinden. Dit kan grote gevolgen hebben voor bijvoorbeeld gezinnen naast zo'n huis.

Ronald Klaassen antwoordt dat het Rijk eist dat bij bewoning door vijf of meer personen een gebruiksmelding wordt gedaan. Daarop volgt dan inspectie. Dit geldt dus niet bij vier of minder bewoners.

4. Grootschalige jongerenhuisvesting Reitdiepzone

René Asschert vertelt dat in de Reitdiepzone vier locaties zijn aangewezen voor grootschalige jongerenhuisvesting. De afbeeldingen die in de presentatie te zien zijn, betekenen zeker niet dat alles vast staat. Het zijn slechts impressies:

1. Tuincentrum Hoogeweg
 - ontwikkelaar Strukton
 - 300-400 eenheden
 - nieuwbouw
2. Oving locatie
 - Lefier
 - 600-800 eenheden
 - nieuwbouw
3. Gembeton
 - gemeente
 - aantal eenheden onbekend
 - tijdelijk of permanent
4. ACM
 - Lefier
 - ca. 300 eenheden
 - fase 1: renovatie en nieuwbouw
 - fase 2: nieuwbouw

De vraag wordt gesteld of de locatie ACM hoogbouw wordt.

René Asschert antwoordt dat dat wel waarschijnlijk is.

Een bewoner van de Marquantflat zegt dat de bewoners van deze flat tegenover ACM nu niet weten waar ze aan toe zijn. Er komen veel plannen langs van hele hoge torens tot minder hoge bouw. Kan hier eindelijk duidelijkheid over komen? Mw. Aarts (Lefier) zegt dat er studies zijn gedaan naar de ontwikkeling van de strook. Er zijn 10 varianten geopperd, maar er is nog geen keuze gemaakt. Vandaar de mogelijke verwarring. Wel is zeker dat op locatie ACM circa 250 wooneenheden komen. De eerste fase daarin is ook helder. Beneden komt horeca en allerlei bedrijven in de culturele sector. Die worden nu aangetrokken. Jongerenhuisvesting is het uitgangspunt, dat is ook helder. Voor de zomer gaat er een nieuwsbrief uit naar de bewoners van Marqant, na de zomer volgt een informatieavond.

René Asschert probeert meer onduidelijkheid weg te nemen door het project intensieve laagbouw van de gemeente toe te lichten. De Reitdiepzone komt daar namelijk voor in aanmerking. Komt er dus nu hoogbouw of juist laagbouw? Het zijn allemaal verkenningen van de mogelijkheden, niets staat vast.

Er wordt een vraag gesteld over de Briveclocatie. Die is nu niet gearceerd, maar hij had begrepen dat de hele strook studenten zou krijgen.

René Asschert benadrukt dat het nu alleen gaat om de gearceerde gebieden.

Mw. Kunne vraagt of in de toekomst ook de tussenliggende zones bedoeld worden voor huisvesting. En zo ja, voor wie dan?

René Asschert antwoordt dat het gaat om een diverse groep: niet alleen studenten, maar ook starters, pas afgestudeerden, starters op de woningmarkt.

Mw. Aarts vult aan dat de Reitdiepzone eerst bebouwd zal worden op de vier genoemde locaties. Verbindingen tussen die locaties zijn eventueel later aan de orde. Er wordt gesproken over een parelsnoer van bouwlocaties langs het Reitdiep. Ze benadrukt dat dit niet alleen de visie is van Lefier, maar dat dit in samenwerking tot stand is gekomen met de RUG, Hanze en de gemeente. In de visie wordt gezocht naar een oplossing voor de jongerenhuisvesting. De Reitdiepzone is hiervoor zeer geschikt. Vier locaties zijn nu aangewezen, maar een exacte invulling is er verder nog niet.

René Asschert vult aan dat niet alle locaties in bezit zijn van Lefier of de gemeente. Die zijn dus nog niet meegenomen.

Mw. Karst vraagt hoe er wordt omgegaan met de openbare ruimte in de ACM-zone. Is er een stedenbouwkundige visie?

René Asschert antwoordt dat er een stedenbouwkundige visie is, maar dat hij de details daarvan niet paraat heeft.

Mw. Karst meent uit de impressie te halen dat op de begane grond van ACM een open zone gerealiseerd wordt. Ze zou graag zien dat mensen hier iets kunnen doen, een werkplaats bijvoorbeeld.

Mw. Kruders oppert een inpandige fietsenstalling en een goed doordachte aanfietsroute. De stalling moet laagdrempelig zijn, anders worden de fietsen er niet ingezet.

Dhr. Peterson vult aan dat hij graag ook een parkeerruimte voor auto's ziet, naast een fietsenstalling. Bijvoorbeeld op de verschillende verdiepingen van het ACM.

Mw. Karst voelt wel wat voor een buurtconciërge.

Er is een vraag over horeca. Komt er een kroegentocht voor studenten? Is het één zaak, of worden het er meer? En voor wie is de horeca bedoeld?

Mw. Aarts antwoordt dat er een bouwaanvraag voor horeca is. Er komt bedrijfsruimte met horeca ondersteuning. De bedoeling is dat de horeca open is voor iedereen, dus ook voor omwonenden. Ook moet de horeca de aantrekkelijkheid van de locatie vergroten. Ten aanzien van de buurtconciërge zegt ze dat zo iets hier wel te realiseren is. Er wordt gezocht naar allerlei gecombineerde functies op de locaties. De Ovinglocatie krijgt mogelijk ook een onderwijsfunctie.

Er wordt een vraag gesteld over de Struktonlocatie (Tuincentrum Hoogeweg). Zij vraagt zich af of het allemaal zelfstandige eenheden zijn, of dat er ook meer mensen in een wooneenheid kunnen wonen.

Mw. Krüder zegt dat sommige studenten ook niet zelfstandig willen wonen, maar liever in een huis met gedeelde voorzieningen.

René Asschert antwoordt dat het in principe zelfstandige eenheden voor één bewoner zijn. Daar is namelijk behoefte naar onder studenten. Wel is het mogelijk twee eenheden samen te voegen voor bijvoorbeeld een samenwonend stel. Ook is koop niet uitgesloten. In elk geval is type Selwerdflat niet het streven.

Gevraagd wordt of het hier gaat om permanente locaties.

René Asschert antwoordt dat dat in geval van Gembeton nog open ligt. De rest is permanent.

Een mevrouw merkt op dat ze erg hecht aan het behoud van het landelijke en groene karakter van de Reitdiepzone.

Mw. Kruders oppert hofjesbouw zoals in Denemarken. Open hofjes met veel groen. Een ander voorbeeld is: www.citycampusmax.nl

René Asschert beaamt dat groen een goede suggestie is. Het is zeker de bedoeling dat het groene karakter behouden wordt en dat men door de voorzieningen er beter van kan genieten.

Dhr. Geel vraagt in hoeverre het wenselijk is om één type bewoner daar te concentreren.

René Asschert benadrukt dat het gaat om verschillende doelgroepen. Bovendien bepaalt hetgeen je bouwt wie je aantrekt. Meer grip heeft de gemeente daar niet op. Eventueel kan Lefier een toewijzingsbeleid voeren.

Mw. Aarts vult aan dat Lefier bij uitstek de studentenhuisvester van Groningen is. Nu wil Lefier dat verbrede naar jongeren. Bij afstuderen worden studenten niet hun huis uitgezet. Wel kunnen studenten voorrang krijgen. Er wordt echter nagedacht over een verbreding van de doelgroep.

Mw. Kruders zegt dat het college gemengde wijken wenst. Leeftijdscriteria kunnen dus misschien meegenomen worden?

Mw. Aarts zegt dat differentiatie voor Lefier belangrijk is. Niet alle jongeren zijn immers gelijk. Er wordt een omgeving ontworpen om een bepaalde categorie aan te trekken. Het kan altijd zijn dat ook een ouder iemand zich uitgenodigd voelt door de omgeving.

Dhr. Prummel zegt dat er hier een ideaalbeeld wordt gepresenteerd van differentiatie in de wijken, maar is dat ook wat de burgers willen? Willen stadjsers wel mengen met studenten. De Stadspartij is hiertegen.

Mw. Smits antwoordt dat het hier juist gaat om locaties voor jongeren. Anderen worden echter niet geweigerd. Die moeten dan niet verbaasd zijn allemaal studenten om zich heen aan te treffen.

Wanneer is dit nu gerealiseerd? 2014 of pas over tien jaar?

René Asschert antwoordt dat er vóór 2015 behoefte is aan 4500 wooneenheden. Tempo is noodzakelijk. Eerst zal een deel tijdelijk gerealiseerd worden, zoals aan de Antillenstraat. Permanente wooneenheden worden idealiter binnen tien jaar neergezet, maar dit kan door de ruimtelijke procedures langer duren. Zorgvuldigheid is ook van belang.

5. Uitleg vervolgtraject

René Asschert zegt dat de verkenningen zoals te zien op de borden achterin de zaal in februari en maart in de hal van ROEZ te zien waren. Nu, in mei en juni vinden de buurtbijeenkomsten zoals deze plaats, waarin gevraagd wordt om ideeën. In juni gaat de gemeente met studenten overleggen. Vervolgens worden

de ideeën die uit de bijeenkomsten naar voren zijn gekomen in projecten uitgewerkt. In het najaar komt er dan een concept-uitvoeringsprogramma met een Gronings model voor jongerenhuisvesting en concreet uitgewerkte projecten. Deze plannen worden gepresenteerd bij ROEZ. De volgende stap is pas het aanvragen van bouwvergunningen en dergelijke. Voordat de besluitvorming plaatsvindt zal nog terugkoppeling plaatsvinden naar de buurtbewoners. Op welke wijze en wanneer precies moet nog bepaald worden..

6. Sluiting

Ferry Willemse sluit de avond onder dankzegging af om 22:00 uur.

VERSLAG VAN: **Discussieavond jongerenhuisvesting in Groningen, zone Eendrachtskade en omgeving**

Datum/tijd: 3 juni 2010/19.30-22.15 uur

Plaats: Augustinuscollege, Admiraal de Ruyterlaan 37

Aanwezig: Ferry Willemse (onafhankelijk voorzitter); Ronald Klaassen (gemeente Groningen); belanghebbenden/-stellenden onder wie zes raadsleden en stadsdeelcoördinator Peter de Wolf

Notulist: Mårria van Winkel (Notuleerservice Mooi Werk)

Noot notulist: in dit verslag gaat het vooral om de inbreng van de aanwezigen. De algemene informatie komt daarom slechts summier aan bod.

Opening

Voorzitter Ferry Willemse opent de avond om 19.40 uur en heet ieder welkom. Het karakter van de avond is anders dan de twee soorten die het best bekend zijn, inspraak en informatie. Nu gaat het om discussie: de gemeente wil graag in gesprek met de wijkbewoners, en informatie, meningen en suggesties horen; het is een avond met de bedoeling om kennis te delen.

Het eerste deel is algemeen over de ervaring rond jongerenhuisvesting, wat voor veel mensen lijkt op studentenhuisvesting. Vragen daarbij zijn: wat verwacht u van de gemeente, welke suggesties hebt u? Het is niet de bedoeling dat dit een klaagavond wordt – dit is bovendien de vierde op rij, dus hoe het mis kan gaan is eigenlijk al wel bekend. De gemeente wil nu vooral graag horen op welke manier het beter kan.

Het tweede deel van de avond gaat over de hoofdzone in het gebied hier. Er zijn ook gele plakbriefjes voor ideeën die men nu niet mondeling kan of wil inbrengen. De voorbije avonden hebben al heel wat briefjes opgeleverd.

Er gaat een presentielijst rond, wie daarop staat krijgt het verslag.

Algemene inleiding over jongerenhuisvesting door Ronald Klaassen

De in de zaal aanwezige panelen met locaties in dit gebied hebben vorig jaar in de hal van RO/EZ gestaan, toen er een eerste verkenning is gedaan naar jongerenhuisvesting in de stad. Toen is ook gerealiseerd dat het proces rond deze locaties zorgvuldig moest worden ingegaan; de bewoners moesten er vroeg bij worden betrokken, waarbij ook wordt gepraat over hoe het nu gaat.

Groningen is de allerjongste stad van Nederland: de helft is jonger dan 35 jaar. Dit komt voor een groot deel door de studenten. Ze brengen veel onderwijs-werkgelegenheid met zich mee, en moeten ook ergens wonen. Een kwart woont in een corporatiewoning, dat kan een studentenflat zijn of een gewoon huurhuis. De driekwart in particuliere woningen woont ook heel verschillend. Deze verhouding is nogal uniek en komt alleen in Utrecht ook voor. In het verleden zijn er verschillende regels voor studentenbewoning gehanteerd, tegenwoordig mag 15 % van het aantal woningen per straat een studentenhuis zijn.

Ondertussen gaat de wereld gewoon door, met steeds meer jongeren in de stad. Langzamerhand is er een andere vorm van huisvesting nodig. De gemeenteraad wil dit faciliteren omdat ze het belangrijk vindt dat iedereen die in de stad wil wonen dat kan.

Vorig jaar is er een woonwensenonderzoek onder jongeren gedaan: t/m 2015 zijn 4500 wooneenheden nodig. Aan 9000 studenten is gevraagd hoe ze willen wonen, dat blijkt met eigen voorzieningen (sanitair/keuken) te zijn. Dat is anders dan dertig jaar geleden, maar ook gezinnen zijn gegroeid in woonoppervlak en voorzieningen.

Nu is de druk op de bestaande wijken aan de orde.

Eerste ronde algemene vragen/suggesties van de aanwezigen

Noot notulist: zo mogelijk staat bij de vraag de achtergrond van de vragensteller.

VvE = Vereniging van Eigenaren

* Lid wijkraad Laanhuizen: geldt de 15%-norm voor de huizen waarvoor een vergunning nodig is of kunnen er in een straat ook meer studenten wonen?

* Lid buurtvereniging Rivierenbuurt: in de Rivierenbuurt is het 30%, dus dat kan inderdaad.

* Bewoonster Rabenhauptstraat: kan een hoger percentage ook teruggebracht worden?

* Bewoner Zeeheldenbuurt: meer dan de helft van onze bewoners is student, dus in leeftijd tussen 18 en 25. De verhouding met andere bewoners is zoek geraakt. Hoe krijg je die terug?

* De 15% moet niet slaan op het aantal studentenhuizen maar op alle kamerbewoners, mensen die volgens de basisadministratie studeren. De 15%-norm is een smoes met verregaande gevolgen voor anderen. De WOZ-waarde (en daarmee de OZB) is hoog door de dure studentenpanden, maar zelf kun je je woning niet verkopen.

* Lid vereniging Badstratenbuurt: 15% studentenhuizen en 50% jongeren klopt onderling niet.

* Bewoonster Zeeheldenbuurt die veel kennis heeft over VvE's: als elke eigenaar binnen een VvE de splitsingsakte van zijn appartement goed bestudeert ziet hij dat daarin staat dat verhuur helemaal niet mag. Een VvE kan de eigenaar-leden die dat toch doen dwingen een boete te betalen. De voorzitter reageert dat de spreekster ervan uitgaat dat de woningen vallen onder een VvE. Dat beaamt zij: alle huizen hier zijn van VvE's. Als iedereen zich hieraan houdt, moeten alle huurders eruit. Een aanwezige vraagt of in ieder reglement die regels staan en dan nog lijkt handhaving hem een groot probleem. De spreekster met VvE-kennis reageert dat als iedere VvE elk jaar gaat vergaderen en zich aan de regels houdt... Een andere aanwezige vindt dat dit goed klinkt, maar geeft er een negatieve consequentie bij: als één woning in een VvE van drie een studentenhuus is, dan kunnen die anderen hun huis niet kwijt als er geen kamerverhuur meer in mag. Een volgende aanwezige heeft het probleem dat de buurman niet aan de VvE wil meedoen en komt graag nader in contact met de bewoonster met VvE-kennis.

* Complimenten voor de gemeente: als er drie mensen in een huis wonen, gaat de gemeente al handhaven, terwijl zo'n huis niet onder de kamerverhuurregels valt.

* Hoe wil de gemeente rond de normering bekend staan? Aan het verlenen van vergunningen zitten inkomsten vast (leges). Hoe gaat de gemeente om met studenten die klaar zijn? Er zijn flats en VvE's die helemaal volgestopt worden met studenten, de anderen in zo'n VvE kunnen hun huis niet verkopen.

* Lid buurtvereniging Rivierenbuurt: de 15%-norm pakt helemaal niet goed uit, maak er een 0%-norm van. Er is genoeg illegale bewoning in huizen met vergunning; de gemeente draagt deze mogelijkheid zelfs aan tegenover vergunningaanvragers. De vraag hoe de 15%-norm bevalt, is helemaal geen vraag. Dit heeft een tijdje gewerkt, maar nu niet meer. Ik heb last van studenten door verschil in leefstijl. Ik vind deze vraag niet meer aan de orde.

* De bewoonster met VvE-kennis zegt dat het wel mogelijk is om met de reglementen in de hand de verhuur tegen te gaan: op een benedenwoning waarvan iemand twee studio's wilde maken ligt nu een bouwstop.

De voorzitter vat al deze vragen en opmerkingen samen in de volgende vier punten:

- a) De norm wordt aan alle kanten ontdoken, en dat kan ook heel gemakkelijk, de gemeente helpt de mensen daar zelfs bij. De norm werkt dus niet.
- b) In sommige straten ligt het percentage hoger, kan dat ook weer omlaag?
- c) De norm doet er niet toe, de helft van bevolking is onder 35, dus het aantal kamerbewoners zit sowieso al boven 15%.
- d) Woningeigenaren in deze wijk zijn meestal ook lid van een VvE, waarvan in de reglementen staat dat er niet verhuurd mag worden. Maar als er inmiddels al paar appartementen in zo'n VvE studentenpand zijn, kunnen de andere woningen niet meer worden verkocht als ze niet ook kamersgewijs verhuurd mogen worden.

Ronald Klaassen geeft antwoorden:

- 1) Waarom ligt het percentage in sommige straten nu hoger? → Omdat panden waarin twee of drie mensen een kamer huren niet meetellen. Als in een straat in het verleden al meer studentenpanden waren is het percentage ook hoger dan de norm.
- 2) Wat kun je eraan doen? Kun je niet beter kijken naar het aantal studerende mensen in een straat? → Dit laatste kan niet want door de privacywetgeving mag de gemeente niet uitzoeken welke bezigheden iemand heeft. Bovendien mag de gemeente niet discrimineren.
- 3) De 15%-norm gaat over woningen, niet over het aantal personen. Het gaat om de overlast en disbalans die verschillende leefmilieus door elkaar kunnen geven. Het nut van de norm is dat daarmee overlastgevende kamerverhuur beperkt kan worden.
- 4) "De norm werkt niet want de panden met drie mensen tellen nu niet mee." → Misschien moet de gemeente dat veranderen.
- 5) Hoe kan het percentage naar beneden als het hoger is dan 15%? → Dit is gekomen door het vrijlaten van kamerverhuur in het verleden. De

vergunning is gebaseerd op het huis, niet op de eigenaar-verhuurder. Vroeger was er ook een exploitatievergunning nodig die wel aan de eigenaar gekoppeld was. In plaats van die vergunning is er nu het landelijk geregelde gebruiksbesluit, maar pas vanaf vijf bewoners. De gemeente heeft door de landelijke regelgeving als enige sturing nog hoe het pand gebruikt wordt. Bij vijf of meer bewoners moet er een gebruiksmelding komen en gaat een inspecteur kijken naar de brandveiligheid.

De bewoonster met VvE-kennis reageert dat in artikel 20 van het model-Reglement van Splitsing uit 1973 staat dat een appartementseigenaar eerst naar de voorzitter van de VvE moet gaan om verhuur af te spreken. De gemeente kan dit goed bekend maken. Hierop meldt de voorzitter dat dit nieuwe informatie is, die nog niet op een van de eerdere avonden aan de orde is geweest. Ronald Klaassen voegt toe dat als een VvE inactief is het moeilijk is om de regels alsnog toe te passen.

Een bewoner van de Parkweg reageert dat het gebruiksbesluit dat hoort bij de landelijke norm vanaf vijf bewoners alleen gaat over brandveiligheid. Vroeger was in de exploitatievergunning ook geregeld dat hygiëne en fietsenstallingplaatsen goed waren. De gemeente doet hieraan niets. De voorzitter zegt hierop dat de gemeente hieraan weinig kan doen. De rijksoverheid wilde de regeldruk verminderen. De gemeente zou tegen het rijk kunnen zeggen dat ze deze regels terug wil. Dat kan volgens de bewoner aan de Parkweg ook problemen oplossen.

Tweede ronde algemene vragen/suggesties van de aanwezigen

* De gemeente maakt beleid, ook voor studentenhuisvesting. Al een aantal jaren is er flankerend beleid. Vorig jaar is de 0-dB-norm vastgesteld. De meeste studenten wonen in vooroorlogse gehorige woningen, dus de andere bewoners waren al blij. Maar pandjesbazen gaan naar de rechter, waarvan de stadjes weer de dupe zijn.

* Bewoonster Wassenaarstraat: ik hoor over vergunningen die gekoppeld zijn aan huizen, ik heb al contact gehad met gemeente over de regels. De vergunningen die al waren afgegeven zijn voor altijd geldig. Kan daar niet een tijdslimiet aan gesteld worden? Verder denk ik dat het heel lastig is om dit op het niveau van de splitsingsreglementen van VvE's te regelen. Is er niet iets procedureels te doen dat de vergunning alleen kan worden afgegeven als de VvE actief is?

* Lid buurtvereniging Rivierenbuurt: de gemeente vindt dat er studenten moeten komen, waardoor ik denk: waarom praten wij, bewoners, met jullie, gemeente?

De voorzitter brengt in dat straks ook alternatieven nog aan de orde zijn. Verder zijn er zes raadsleden in de zaal, dus de aanwezigen zijn hoe dan ook met de gemeente in gesprek.

* Albert Heijn heeft met de bonuskaart al jaren een database met informatie van alle mensen. Laat de gemeente die kopen, dan is bekend wie er studeert.

* Lid wijkraad Laanhuizen: als ik een kapvergunning nodig heb of een bouwvergunning, komt het in de krant. Komen aanvragen voor onttrekkingsvergunningen ook in de krant?

Ronald Klaassen geeft antwoorden:

- 1) We gaan zeker onderzoeken of we de vergunning tijdelijk kunnen maken. Utrecht heeft ook zo'n soort systeem, dus juridisch moet het kunnen. Ook kunnen we onderzoeken of als eis kan worden gesteld dat de VvE actief is.
- 2) De 0-dB-norm betekent niet absolute stilte maar dat de afscheiding tussen bijvoorbeeld een boven- en benedenwoning niet meer dan een bepaalde hoeveelheid geluid mag doorlaten. Nu is de gemeente druk bezig met het aanschrijven van kamerverhuurders; eigenaren moeten dan de vloer isoleren. De gemeente verwacht hierover ook procedures, want er zijn mensen die denken dat de gemeente dit niet mag opleggen, maar de gemeente denkt dat dit juridisch haalbaar is. Dat de 15%-norm aan het huis gekoppeld is, bleek ook te mogen, terwijl allerlei mensen toen dachten van niet. Een paar aanwezigen vragen zich af of de gemeente wel echt de 0-dB-norm wil toepassen. Ronald Klaassen: wij willen het juist graag, we laten het niet geheel aan de markt over. We zijn nu op zoek naar meer mogelijkheden, onder andere met deze avonden.
- 3) Publiceren van onttrekkingsvergunningen is een goede suggestie. De gemeente heeft verschillende vormen van bekendmaken, een daarvan is het in de krant te zetten. De bewoner van de Parkweg weet dat voorheen de direct omwonenden op de hoogte werden gesteld, waarschijnlijk is dat nu ook weer zo.

Derde ronde algemene vragen/suggesties van de aanwezigen

* Ik ben geïnteresseerd in de oplossingen in dit gebied. Hoeveel vergunningen geeft de gemeente af, hoeveel leges wordt ervoor geïnd? Kan er van dat geld een constructief overleg worden georganiseerd tussen studenten, pandeigenaren en gezinnen? Er zou een neutraal informatiepunt moeten zijn dat niet van gemeente of boze buurtbewoners is.

* Voor elke student die hier komt wonen, krijgt de gemeente geld uit een fonds. Voor kamerverhuurpanden is dat twee keer zo veel als voor woonhuizen.

De voorzitter vult dit aan tot een oproep aan de gemeente: investeer in voorzieningen die conflicten kunnen helpen oplossen.

* Bewoonster met VvE-kennis: de Groningse ombudsman heeft uitgezocht hoeveel studenten er in een pand mogen wonen, inclusief de zoon of dochter van de eigenaar. Wat de gemeente zegt, dat er voor drie studenten nog geen vergunning nodig is, zou daarmee niet kloppen. Hoe zit dat? Ronald Klaassen weet dit niet. Voorzitter: we vragen gemeente dus om deze uitspraak van de ombudsman aan het verslag toe te voegen (noot achteraf: er is geen uitspraak van de ombudsman)

* Het flankerend beleid is al eens genoemd. Jammer dat daarop niet gehandhaafd wordt: er is geen beleid. Voor het opsporen van illegale panden moet ik een half jaar wachten, er lijkt geen capaciteit voor te zijn.

* Deregulering vanuit het rijk wordt als excuus gebruikt voor minder regels voor studentenhuisvesting. Praktijkvoorbeeld: bij het Abel Tasmanplein komt er een uitbreiding in een tuin met een aantal studio's. De burens blijken geen belanghebbende te zijn. Ik heb net ook al gevraagd hoe de gemeente bekend wil

staan. Dit is een typisch voorbeeld van slecht beleid. Ronald Klaassen antwoordt dat de gemeente bekend wil staan als stad waar iedereen moet kunnen wonen, dat is het beleid van de gemeenteraad.

* Bewoner Abel Tasmanplein: ik heb nog een aanvulling op het voorbeeld van het Abel Tasmanplein. Wij verkeerden in de veronderstelling dat we wat in te brengen hadden, er zijn zeven bezwaarschriften ingediend, maar de rechter heeft het afgewezen. Een schutting van 2 m hoog mag niet geplaatst worden, maar wel een uitbouw van 8 m lang en 6 m hoog. De zon wordt weggenomen, de woningwaarde gaat naar beneden. Door beleid van de gemeente worden de bewoners uit de oude wijken verbannen naar de uiterwaarden van de stad. Procederen kost heel veel geld, dat kunnen wij niet betalen. Ik ben heel erg boos. De zaal applaudisseert, de voorzitter constateert dat anderen het dus hiermee eens zijn.

PAUZE

Locaties voor grootschalige jongerenhuisvesting in Eendrachtskade en omgeving

Ronald Klaassen laat de locaties zien. Bij de andere hoofdzones in de stad zijn er ook al invullingen voor de locaties, hier is dat niet zo. De gemeente wil van de aanwezigen horen waarmee op welke locatie in dit gebied rekening gehouden moet worden.

1. Nelf-terrein. Dit staat leeg en hoort eigenlijk bij de Grunobuurt. Als er komende jaren niks gebeurt, kan er wel tijdelijke jongerenhuisvesting. Er moet daar onder meer een hoogwaardig-openbaar-vervoer-as (HOV-as) komen. Ook is er bodemvervuiling. Het is eigen grond van gemeente, dat is vrij bijzonder.
2. Kantoorgebouw Niemeijer, aan de andere kant van de spoorlijn dan Nelf. Dit komt misschien vrij en past in dit gebruik. Het gebouw wordt dan niet afgebroken maar heringericht, met eventueel iets erbij gebouwd. Dan moet er wel worden gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen volgens de norm. Bijvoorbeeld ondergronds of met een parkeerdek.
3. SoZaWe, de Zwarte Doos. Dit is nog in gebruik tot 2012. Dit is van een belegger die er voorlopig geen plannen mee heeft; daarvan is de gemeente wel afhankelijk voor het gebruik. De Voedsel- en Warenautoriteit zit hier ook.
4. KPN-gebouw aan het Hoendiep. Dit is nog vrij nieuw en staat al een tijd leeg. Het wordt nu slechts anti-kraak bewoond. Herbestemming vindt de eigenaar wel een goed idee.
5. Enceha-terrein. Hier kon een tijd niet gebouwd worden vanwege de Suikerunie. Er zijn nog geen plannen voor. Ook hier is bodemvervuiling, en spoor en ringweg waarvoor geluidsnormen gelden, en bestaande bedrijfsgebouwen waar je vandaan moet blijven. Een aanwezige die eigenaar is van een pand op dit terrein vult aan: de zone waar niet mag worden gebouwd is 150 m vanaf de bedrijven terwijl het terrein 300 m breed is, dan blijft er niet zoveel over.

Ronald Klaassen hervat dat vorig jaar door de oogharen naar de locaties is gekeken. Nu is men bezig dieper in te zoomen, waardoor dit soort informatie

(van de bedrijfseigenaar) boven water komt en ook voorschriften in bestemmingsplannen.

Daarnaast zijn er nog drie locaties die niet bij de hoofdzones horen: in De Hoogte en op Zernike en het gebouw van de belastingdienst aan de Hofstede de Grootkade. Dit kantoor staat te koop, als het leeg komt kan er jongerenhuisvesting in.

Eerste ronde vragen/opmerkingen van de aanwezigen over de locaties in dit gebied

Voorzitter: u hebt het eerste deel van de avond kenbaar gemaakt wat de last is van studenten tussen de andere mensen. Wat vindt u van het beleid van de gemeente over de jongerenhuisvesting?

* Bewoonster Badstratenbuurt: ik sta er wel open voor maar vraag me af of er 450 studenten in een pand moeten komen in een van de gebieden (Niemeijer) met nog geen 1000 inwoners, dat klopt niet helemaal. Waar kan ik achtergrondinfo krijgen? Hoeveel van deze locaties moeten echt bebouwd worden?

* Dit is het minste wat je kunt doen, dus ik ben er een groot voorstander van. Ik vertel eerlijk dat ik met studentenhuisvesting ook hier en daar m'n brood verdien. Wel heb ik een vraag: waarom wordt er voor tijdelijke oplossingen gekozen? De Niemeijer-locatie is perfect voor studenten, er is al veel lawaai van het spoor. Ik vraag de gemeente om deze huisvesting aan te pakken met kwaliteit en daarom niet tijdelijk.

* Als je grootschalig in de bekende buurten gaat bouwen, hoezo wordt dan de druk in die wijken verminderd? Hoe komen er dan minder studentenhuizen? Hoe wordt er gehandhaafd waar heel veel mensen tegelijk komen te wonen? Ik heb een ervaring hiermee in de Schilderswijk. De handhaver kon er gratis wonen maar hield zich niet aan de regels omdat hij kwaad was op bewoners die zich niet aan de regels hielden; ook wilde hij geen oppasser zijn.

* Is dit een alternatief? Komen de bestaande huizen leeg, of komt dit erbij?

* Dit is een kans, een positief begin; ik sluit me aan bij de tweede spreker. De druk van meer studenten heeft met de recessie te maken. Dan is er straks ook een kans om de druk op de bestaande wijken af te laten nemen door regelgeving.

* Waarom doen andere wijken niet mee aan de nieuwe locaties? Waarom zijn ze in de wijken met al veel studentenbewoning?

* Waar komt de toegangsweg naar het Enceha-terrein? Nu is er al overlast op de Van Heemskerckstraat.

De voorzitter vat samen dat men vindt dat dit nieuwe beleid kansen biedt. Men vraagt zich wel af of het gaat om uitbreiding voor de nieuwe aanwas of dat het een verlichting wordt voor buurten waarop al veel druk is. Men wil dat er kwalitatief goed gebouwd wordt.

Ronald Klaassen antwoordt:

1) Vragen zoals de laatste, over de toegangsweg, horen wij graag. Hierover kunnen dan namelijk randvoorwaarden bij de plannen worden opgenomen.

- 2) Er is een taakstelling geformuleerd van 4500 eenheden, maar we willen de vraag die zich voordoet bedienen. We hebben bewust gezocht naar meer capaciteit dan er nodig is want we weten dat na een tijdje sommige plannen niet doorgaan. Nu is er ruimte gevonden voor 6000 eenheden.
- 3) Het heeft een reden dat er op sommige locaties tijdelijke huisvesting komt. Op de Nelf-locatie is er uiteindelijk een ander doel. Maar als iemand daar jongerenhuisvesting kan maken die past bij de Grunobuurt en de HOV-as, gaan we dat serieus bekijken.
- Het Enceha-terrein is wellicht geschikt voor gezinshuisvesting, daar is ook een tekort aan. De campagne Intense Laagbouw was voor gezinnen die nieuwbouw in de stad zoeken; deze locatie is daar heel geschikt voor. Wel speelt nu de recessie en andere ontwikkelingen.
- Een andere reden voor tijdelijke jongerenhuisvesting is dat er voor permanente bouw meer tijd nodig is.

Tweede ronde vragen/opmerkingen van de aanwezigen over de locaties in dit gebied

* Wie bouwt dan eventueel op de uitgezochte locaties? In de Van Heemskerckstraat heeft Lefier een studentenflat, waar het een grote troep is. Komen er bij de nieuwe complexen dan ook huismeesters?

Er is iemand van Lefier in de zaal; hij is blij met deze vraag want nu kan hij een nuance aanbrengen. Er zit een conciërge op het gebouw aan de Van Heemskerckstraat, die heel veel doet. Bij grote complexen zijn er veel problemen van buiten: anderen dan de bewoners gooien rommel om het gebouw heen, die niks te maken heeft met de studentenhuisvesting. Er zijn drie grote flats in Selwerd, de bewoners daar hebben liever de flats dan studentenhuisvesting, juist vanwege het beheer en omdat ze van de flats weinig last hebben. Bij de Van Heemskerckstraat wil Lefier een proef doen met een camera om te zien wie de rommel achterlaat.

De voorzitter vraagt welke ideeën Lefier heeft voor de locaties. De medewerker van Lefier: jongerenhuisvesting, breder dan alleen studenten. Een voorbeeld is het Wielewaalplein in de Oosterparkwijk. Daar komen 155 zelfstandige eenheden, waarvan een aantal koop en de rest sociale huur. Aan de Eendrachtskade zuidzijde komen 63 zelfstandige eenheden van ongeveer 35 m². Kwaliteit voor gezinnen is iets anders dan voor jongeren, voor jongeren is vooral een centrale locatie en gunstige prijs van belang, hoewel er ook een deel best bereid is iets meer te betalen. Vanwege dat laatste geniet een locatie in of op een redelijke afstand van de binnenstad de voorkeur. Locaties in buitenwijken zijn voor deze doelgroep minder goed verhuurbaar.

* Is de prijsstelling van de eenheden vergelijkbaar met een kamer in een studentenpand? De Lefier-medewerker: de prijs is gerelateerd aan het puntensysteem, 300 tot 400 euro per maand.

* Er wordt meteen gezegd dat bouwen aan de rand van de stad niet verhuurd wordt. Heeft iemand dat weleens onderzocht? Indertijd was de huisvesting van buitenlandse studenten ook geen probleem aan de rand van de stad. Degene van Lefier reageert dat in het begin van de avond een onderzoek werd aangehaald, dus het is onderzocht. De flats in Selwerd vlakbij Zernike zijn meer

in trek bij buitenlandse studenten en zeker op termijn minder bij Nederlandse studenten.

* De kans dat al deze plannen doorgaan is groot, als ik goed reken.

De voorzitter vult aan dat driekwart moet doorgaan. Ronald Klaassen voegt toe dat hier de tijdelijke hoeveelheid bij hoort. De redenen voor tijdelijk bouwen zijn: het is sneller klaar en het terrein wordt daarmee niet definitief vastgelegd.

* Ik ben voor grootschalige huisvesting. Als ik de cijfers in de nota doorreken zijn er minimaal 5100 eenheden nodig, 4500 is al te weinig dus is er een probleem. Ik denk ook dat 2014 niet gehaald wordt.

Anderen willen de nota ook kunnen lezen, de voorzitter zegt toe dat in het verslag een link naar die nota zal worden opgenomen. Deze nota staat op de site van de gemeente.

Ronald Klaassen zegt dat de gemeente de zorg over hoeveel er gerealiseerd kan worden deelt: wij weten ook hoe het gaat met procedures en bestemmingsplanwijzigingen; het staat er niet meteen. Daarom proberen we bij het Bodenterrein als gemeente verschillende procedures gelijktijdig te doen zodat het sneller kan. Daarnaast zoeken we nog verder naar meer locaties.

* De Neboflat is leeg. Daar kunnen na de ouderen nu jongeren in! Dat vindt Ronald Klaassen een goede suggestie.

* Er is bij de gemeente een misverstand over tijdelijke bouw. In de campus in Delft zijn flats voor vijftig jaar neergezet in negen maanden. Dat is prefab bouw, maar dat kan dus ook snel. Dit is een gemis aan kennis bij de gemeente of onwil.

* Wat is ertegen om schoolverlaters (de eerstejaars), die de meeste problemen veroorzaken, eerst op Zernike op te vangen, voor ze naar de binnenstad gaan?

* Met een betere kwaliteit en de 0-dB-norm kan ook energieverstopping bij kamerverhuur worden teruggedrongen, dat past goed bij 'duurzaamste stad'. Het is ook een mooie kans voor minder geluidsbelasting. Zijn de geluidsoverlastmeldingen over de Van Heemskerckstraat bekend bij Lefier? Dat zal bij de Zwarte Doos niet beter worden, is dat ook bekend bij Lefier? Is dit het college (van B&W) van de handhaving?

De voorzitter vat samen dat vooral handhaving te wensen overlaat. Een VVD-gemeenteraadslid vraagt of het voor de mensen wel duidelijk is waar ze naartoe kunnen bellen als er overlast is.

Het lid van wijkraad Laanhuizen reageert dat er als gezamenlijke wijkraden een brief geschreven is dat direct in de planvorming moet worden meegenomen dat er een conciërge-plus komt. Niet een meldpunt instellen, waardoor klagers bij allemaal loketten langs moeten, maar op de locatie zelf een huismeester met de bevoegdheid om op te treden.

Een aanwezige meldt dat mensen die regelmatig overlast hebben het telefoonnummer daarvoor naast hun bed hebben liggen. Na bellen komt de politie die ook niet weet waar de overlast precies is en dus 's nachts over straat schreeuwt of het rustig kan. Dan is het even stil. Een goede raad: maak flats waar de ramen niet open kunnen, met een ventilatiesysteem erbij.

Een andere aanwezige reageert dat er bij de politie twee ambtenaren zijn voor studenten. Hier is het achterliggende probleem dat meldingen niet goed geregistreerd werden. Dat is nu beter zodat na een tweede melding gehandhaafd wordt.

Een volgende aanwezige vindt het niet handig dat Meldpunt Overlast 's nachts dicht is, want juist dan is de overlast er.

Derde ronde vragen/opmerkingen van de aanwezigen over de locaties in dit gebied

* Lid wijkraad Laanhuizen: bij het Nelf-terrein is er bodemverontreiniging en op de kaart ontbreekt de geluidscontour van het spoor. Ondertunneling van de spoorbaan geldt ook voor deze locatie, niet alleen voor het kantoor van Niemeijer. Dit soort zaken speelt ook bij de Enceha-locatie.

* Hoe lang is tijdelijk? Ronald Klaassen: bestemmingsplan-tijdelijk is vijf jaar. Bij modulaire bouw, wat wil zeggen dat het gebouw na gebruik elders opnieuw gebruikt kan worden, gaat het om tien tot twaalf jaar.

* Is de Suikerunie-locatie al genoemd? Die kan toch ook tijdelijk worden gebruikt? Ronald Klaassen: de Suikerunie-locatie was bij de inventarisatie nog niet in beeld, maar kan erbij worden opgenomen.

* Welke andere locaties waren in beeld, maar zijn afgefallen en waarom? Ronald Klaassen zou hierop wel antwoord willen geven, maar van sommige locaties willen de eigenaren dat niet. Een aanwezige vult aan dat in de nota over een paar locaties ook het afwegingsproces wordt besproken.

* Enkele bewoners vlakbij de Niemeijer-locatie: hier zijn nu maar 1000 inwoners, het is niet in verhouding om daaraan 400 jongeren toe te voegen. Hier is bovendien al een drukke doorgangsroute. Wij zijn dus heel erg tegen! En waar kunnen de extra auto's blijven? Als aanvulling op de eerdere vraag over de toegangsweg: het is hier soms heel moeilijk om de wijk uit te komen. Dan moeten er niet nog eens 450 mensen bij komen. De voorzitter voegt toe dat ook nachtelijk gebruik van de toegangswegen moet worden meegenomen.

* Kan ik een nieuw idee later nog eens doorgeven? Voorzitter: hoe dat kan wordt toegevoegd aan het verslag, als verlengde van de gele plakbriefjes op de tafels. De gemeente is u dan zeer erkentelijk.

* Er wordt af en toe gezegd dat zaken op de andere avonden al aan de orde waren of nu juist nieuw zijn. Er zijn vast ook zaken die nu niet aan de orde kwamen, dus kunnen we ook verslagen van de andere avonden krijgen? Ronald Klaassen zegt dit toe, ze worden toegestuurd per e-mail of post (het adres dat men opgeeft op de presentielijst).

* Deze locaties betekenen ook dat er extra fietsverkeer ontstaat, ze zijn nergens in de buurt van tramlijnen. Wilt u daarnaar kijken?

* Ik stel voor om iets met studentenhuisvesting te doen in gebieden waar niks is. En gaat u wat doen met het idee van een studentenboulevard?

Het vervolg na deze avond, en afsluiting

Ronald Klaassen vertelt dat voor de zomer ook nog aan jongeren wordt gevraagd hoe zij willen wonen. Tegelijk worden de locaties verder uitgewerkt – omdat er voor deze zone nog geen plannen zijn speelt dat hier wat minder. In

het najaar moet een concept uitvoeringsprogramma klaar zijn: het Gronings model voor jongerenhuisvesting.
Alle officiële inspraak moet daarna nog komen.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun geduld en voor hun creatieve inbreng, tot ziens en wel thuis. Hij sluit de avond af om 22.15 uur.