

Onderwerp Monitor Jongerenhuisvesting eerste half jaar 2014

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8212 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4381040

Datum Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Zoals afgesproken met uw raad informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. De laatste monitor jongerenhuisvesting is aan de orde geweest in uw raad van 18 december 2013 als onderdeel van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014.

Hierbij ontvangt u de eerste monitor jongerenhuisvesting van 2014.

Monitor Jongerenhuisvesting

Net zoals in de voorgaande monitoren gaan we achtereenvolgens in op de volgende onderdelen:

1. *Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur*
2. *Voortgang BOUWJONG!*
3. *Handhaving illegale kamerverhuur*
4. *Geluidreducerende maatregelen*
5. *Meldpunt Overlast*
6. *Campagne Leven in Stad*

Daarnaast gaan wij in op de door u aangenomen moties:

- **'Student geen lastpak'**
- **'Kamerbewoning'**

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Aantal jongeren en studenten in Groningen

Onze stad groeit al jaren vooral vanwege een toename van het aantal jongeren. Op 1 januari 2014 zijn er 57.423 jongeren. Dit is een stijging ten opzichte van 2013 met 1.602 jongeren.

	2010	2011	2012	2013	2014
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821	57.423
Index	100	102	106	109	112

Tabel aantal jongeren leeftijd 18 t/m 27 jaar

Het gezamenlijk aantal studenten komt uit op 55.639 op 1 januari 2014. Op 1 oktober 2013 waren er nog 55.020 studenten ingeschreven op beide onderwijsinstellingen.

Onderzoek woonwensen studenten/jongerenhuisvesting

Zoals u weet hebben wij in 2009 en 2011 onderzoek uitgevoerd naar studentenhuisvesting in Groningen. Hieruit bleek dat de vraag naar jongerenhuisvesting vooral een kwalitatieve vraag is. In de monitor Jongerenhuisvesting bij het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek van Kences (de brancheorganisatie voor studentenhuisvesting) dat in 2012 is uitgevoerd. In deze resultaten zagen wij een bevestiging van de resultaten van ons eigen onderzoek.

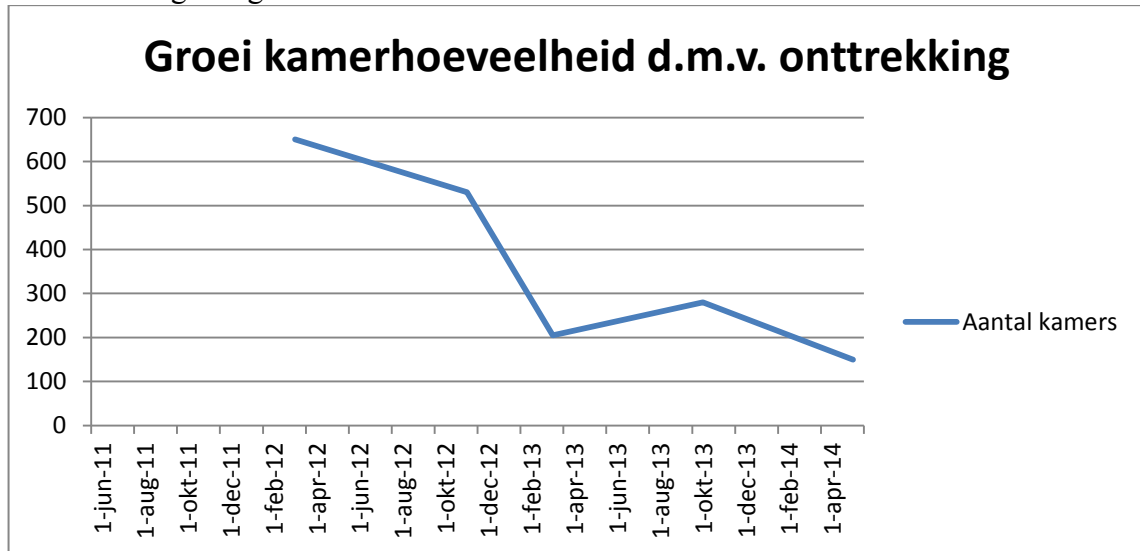
Zoals in de vorige monitor is aangegeven hebben wij eind 2013 een nieuw onderzoek uitgezet. Dit onderzoek is uitgevoerd naar de woonwensen van alle jongeren in de leeftijd van 18 tot 30 jaar in onze stad. Er wordt op dit moment gewerkt aan de eindrapportage van het onderzoek. In de monitor van eind 2014 zullen we u uitgebreid over de resultaten informeren.

Jaarlijkse woonwensenonderzoek Kences

Tussen 17 maart en 1 mei 2014 is onder studenten het jaarlijkse onderzoek naar woonwensen gehouden. ABF Reseach voerde het onderzoek uit in opdracht van Kences, de brancheorganisatie voor studentenhuisvesting. Dit jaar vulden landelijk meer dan 40.000 studenten de vragenlijst in. De resultaten presenteert Kences op 1 oktober 2014. We zullen u in de monitor van eind 2014 uiteraard ook over de resultaten van dit onderzoek informeren.

Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur

Per 1 mei 2014 is het aantal onttrekkingsvergunningen toegenomen tot 3.864. Er zijn dus 30 vergunningen bijgekomen ten opzichte van oktober 2013. Uitgaande van een gemiddeld aantal kamers per onttrekking van ongeveer vijf levert dit de volgende aantallen toegevoegde kamers:



1 juni 2011 is de stand waarmee vergeleken wordt op het eerste grafiekpunt, vandaar dat de lijngrafiek pas later begint.

Woningsplitsingen

Sinds eind 2012 staat het onderwerp woningsplitsingen in de belangstelling. Naar aanleiding van signalen van onder andere een aantal wijkorganisaties hebben wij onderzocht hoe wij splitsingen kunnen reguleren. Wij zagen namelijk dat het aantal splitsingen, sinds de aanpassing van het bouwbesluit in 2012, aan het toenemen is en dat een groot deel van de splitsingen plaatsvond in straten die vanwege de 15% al op slot stonden. Door het splitsen van woningen wordt daarmee in feite ons beleid omzeild en dat was de aanleiding om te onderzoeken hoe we dit kunnen reguleren.

We hebben er voor gekozen om woningsplitsingen te reguleren met een facetbestemmingsplan voor de gehele stad, exclusief de binnenstad. Op 23 april 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan Woningsplitsing vastgesteld en vanaf dat moment kunnen woningen in de stad niet meer worden gesplitst. Er is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In het geval dat het om woningen gaat van 140 m² of groter en er na splitsing appartementen ontstaan van 50 m² of groter, kan ons college medewerking verlenen aan woningsplitsing. Het is aan ons college om dit te beoordelen, waarbij onder andere getoetst wordt aan het woon en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden. Ook is het mogelijk om splitsingen toe te staan vanwege het toevoegen van woningen voor mantelzorg.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft uw raad de motie '**Bestemming in tijdelijkheid aangenomen**'. Hierin verzoekt u ons de maatregel binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan te evalueren. In de tweede monitor van dit jaar zullen we u informeren over de eerste ervaringen met het bestemmingsplan.

Kamerbemiddelingsbureaus

In 2009 is de gemeentelijke verordening kamerbemiddelingsbureaus opgeheven. De raad heeft daarbij een motie aangenomen om met een nieuwe verordening te komen. De uitvoering van de motie is toen echter uitgesteld in afwachting van een rechtszaak tussen de gemeente Amsterdam en Direct Wonen. Bij de behandeling van de brief 'Jongerenhuisvesting en overlast' in de raad van 4 december 2013 heeft het college toegezegd om begin 2014 de stand van zaken aan de raad te melden.

In de vergadering van 5 februari is de raad geïnformeerd en is toegezegd om voor de zomer 2014 met een uitgewerkt voorstel te komen. Dit voorstel is op dit moment op route naar de raad en zal bijna gelijktijdig met deze monitor langskomen. In dit voorstel zult u op dit gebied verder worden geïnformeerd.

2. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)

Zoals bekend zorgen de crisis, maar vooral de rijksbezuinigingen, ervoor dat het investeringsvermogen van corporaties fors onder druk is komen te staan. De corporaties hadden dan ook verscheidene BOUWJONG-projecten 'on hold' gezet.

De laatste tijd zien wij echter kleine tekenen van herstel en wordt er met corporaties gesproken over het nemen van investeringsbeslissingen voor een aantal projecten. Zoals wij u in de brief 'ontwikkelingen jongerenhuisvesting' van 20 februari 2014 met kenmerk RO14.4186857 hebben aangegeven leggen we de prioriteit op een aantal zones en een aantal projecten binnen die zones.

Verder is er een aantal concrete particuliere initiatieven in ontwikkeling. Voor onder andere de locaties ACM, Woldring en Gem-beton voeren wij concrete gesprekken met ontwikkelaars over de realisatie van jongerenhuisvesting. Ook voor bestaande leegstaande gebouwen vinden gesprekken met ontwikkelaars plaats, bijvoorbeeld voor de voormalige Hamrik-school in de Heinsiusstraat.

Met de maatregelen uit het Bouwoffensief proberen we de woningmarkt op gang te houden. Er vinden in dat kader ook verscheidene gesprekken plaats met partijen over mogelijke incidentele projectfinanciering door de gemeente voor de realisatie van projecten voor jongerenhuisvesting.

Gerealiseerd / in uitvoering

Sinds de start van Campus Groningen in 2011 zijn tot op heden circa 1.550 eenheden opgeleverd (permanent en tijdelijk). In 2014 zijn tot nu een paar kleinere initiatieven gerealiseerd. Er is daarnaast nog een aantal grotere projecten in uitvoering die dit jaar nog opgeleverd worden:

- Europapark, kolenkade – 132 eenheden
- Wijkpost Hoendiep – 36 eenheden
- Hunzerheem, 235 eenheden
- Zonnelaan/Plutolaan, 80 eenheden

In totaal verwachten we voor de BOUWJONG-projecten dat er in 2014 circa 500 eenheden worden opgeleverd. Aan het eind van het jaar zullen er dus in totaal circa 2.000 eenheden zijn opgeleverd.

Hieronder vindt u het projectenoverzicht van BOUWJONG aangevuld met de grotere particuliere initiatieven. We hebben het overzicht ten opzichte van voorgaande jaren aangepast en hebben onderscheidt gemaakt in gerealiseerde projecten, harde projecten waarvoor een vergunning is verleend en die in uitvoering zijn of waarvan we aannemen dat ze in uitvoering gaan. Verder hebben we een overzicht gemaakt van zachte plannen. Dit zijn plannen die voorlopig niet uitgevoerd zullen worden (omdat ze bijvoorbeeld ‘on hold’ staan of de financiering niet rondkomt).

Harde plannen

Locatie	Opdrachtgever	corp.	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Damsterdiep 18	Keulen		29						29					verleend
Europapark, Kolenkade	Lefier	x	132					132						verleend
Herestraat 113	Particulier		18					18						verleend
Hoendiep, wijkpost Stadsbeheer	De Huismeeesters	x	36					36						verleend
Koekoeksplein	De Huismeeesters	x	54				doorlopend							verleend
Oosterhamrikzone N.Z. 82	Kooi		32						32					verleend
Oosterhamrikkade Z.Z. 5-9 vm UMCG distr. centrum	Hericon Vastgoed		148							148				verleend
Populierenlaan, Hunzerheem	I.N.M.		235					235						verleend
Steenhouwerskade 7 - 10	VOL Vastgoed		350						350					verleend
Zaagmuldersweg 530	Paul van Bussel		37						37					verleend
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	De Huismeeesters	x	204					80	80	44				verleend
Zonnelaan 10 /Gr Beerstraat 206 - 210	Van Wijnen/SSH?	x	284						284					verleend
Zonnelaan-Trefkoel	Nijestee	x	450									450		verleend
	Totaal hard		2.009	0	0	0	0	501	812	192	450	0	0	
	aantal permanent			aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

Zachte plannen

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Dierenriemstraat, GAK	342											
Friesestraatweg, Woldring	500							500				
Friesestraatweg, Gembeton		350						350				
Jullensstraat 5 e.v.	101						101					verleend
Oosterhamrikkade N.Z.	90								90			
Oosterhamrikkade Z.Z. 103-107	179							179				
Reitdiep, Tuincentrum	393								393			verleend
Weeshuisgang 4	24					24						verleend
Zonnelaan, (Polaris) Rabobank	125											
	1.754	350	0	0	0	24	101	1.029	483	0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

Gerealiseerd

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014
A weg 27 e.v.	9					9
Asingastraat 7	5				5	
Boden (gemeente)		345	345			
CiBoGa, Langestraat	16			16		
Damsport, Wolters-Noordhof	154				154	
Eendrachtskade n.z. 13	30				30	
Eendrachtskade z.z.	63			63		
Eendrachtskade	11					11
H.W. Mesdagstraat 10 e.v.	9			9		
Hofstede de Grootkade	136				136	
Lissabonstraat	80		80			
Meeuwerderweg	20				20	
Nw. St. Jansstraat 58-60	6					6
Parkweg 101 e.v.	8				8	
Paterswoldseweg, NEBO-flat	58				58	
Prof. Wiersmastraat	25				25	
Theodorus Niemeyerstraat	61				61	
Van Ketwich Verschuurlaan, zusterwoningen		198	198			
Vechtstraat 31	34			34		
Wielewaalplein, De Groenling	151			151		
Zonnelaan, De Planck	135				135	
W.A. Scholtenstraat 24 e.v.	11					11
	1.022	543	623	273	632	37
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014

Naast bovenstaande plannen hebben we nog een aantal plannen waarvan op dit moment de status of realisatie onduidelijk is:

- Antillenstraat, 240 eenheden;
- Boden/Ebbingekwartier (UMCG/RUG), 200 eenheden;
- Cortingborg 2, 196 eenheden;
- Eendrachtskade z.z./SOZawe, 400 eenheden;
- Enceha, 350 eenheden;
- Oosterhamrikkade Z.Z. 115-117, 261 eenheden;
- Paradijsvogelstraat 9-11, aantal eenheden onbekend;
- Nelf-terrein, 240 eenheden;
- Zernike, 500 eenheden

3. Handhaving illegale kamerverhuur

Zoals in de vorige monitor werd aangegeven wordt boeken we vooruitgang met de handhaving. Bij de start van de handhaving gingen we uit van circa 1.800 woningen die mogelijk illegaal waren. Na een eerste administratieve controle konden circa 300 panden van de lijst worden gehaald. We lopen nu tegen het einde van het handhavingstraject. Van de 1.500 panden moeten er nu nog zo'n 140 worden onderzocht. We gaan nu over naar de beheerfase. Het blijft vanwege de grote dynamiek op de kamerverhuurmarkt namelijk belangrijk om periodiek controles te blijven uitvoeren. We doen dit op basis van uitdraaien uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) en vervolgens controle of daadwerkelijk sprake is van illegale kamerverhuur. We nemen de laatste 140 panden mee in de beheerfase.

In totaal zijn 254 aanschrijvingen gedaan., waarvan er circa 150 gelegaliseerd zijn. De vorige keer waren dit nog 216 aanschrijvingen en 140 legalisaties. Er lopen nog ongeveer 25 handhavingszaken. De meeste aangeschreven panden hebben de illegale situatie beëindigd door de indeling van het huis zodanig aan te passen dat er geen vergunningsplicht meer is. In een aantal gevallen is het aantal bewoners teruggebracht zodat geen vergunning meer nodig is. Wij verwachten dat het in totaal om circa 50 jongeren gaat die andere woonruimte hebben moeten vinden. Wij hebben geen geluiden ontvangen dat dit niet is gelukt.

4. Geluidreducerende maatregelen

Vanaf 2011 hebben wij ons bezig gehouden met de uitvoering en handhaving van geluidsreducerende maatregelen. Alhoewel de maatregelen effect hebben gehad, zijn de effecten minder groot dan gehoopt. Bij de behandeling van de begroting 2014 heeft uw raad aangegeven de effectiviteit van het beleid te willen vergroten door gewenst gedrag te belonen en subsidie in te zetten in plaats van handhaving. Op 8 april 2014 hebben wij daarom de subsidie geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden vastgesteld. Door het beschikbaar stellen van een subsidie (€20,- per gerealiseerde m² met een maximum van € 1.000 per adres) willen we pandeigenaren positief stimuleren om geluidsreducerende maatregelen toe te passen in kamerverhuurpanden.

Alle pandeigenaren die bij de voorgaande regelingen al maatregelen hebben uitgevoerd komen in ieder geval in aanmerking voor de subsidie. Hiervoor wordt een deel van het beschikbare budget gereserveerd.

5. Meldpunt Overlast en Zorg

Naar aanleiding van de toename in het aantal meldingen hebben wij een nadere analyse uitgevoerd. Met de brief 'Jongerenhuisvesting en overlast' (d.d. 18 oktober, kenmerk RO13.3956197) hebben wij u hierover geïnformeerd. Naar aanleiding van deze brief heeft uw raad de onderstaande moties aangenomen:

- ***'Student geen lastpak'***
- ***'Kamerbewoning'***

Hieronder gaan wij in op de moties.

Motie 'Student geen lastpak'

U hebt ons verzocht om de categorie studentenoverlast niet langer te hanteren bij de verslaglegging van het Meldpunt Zorg en Overlast.

Bij het Meldpunt Zorg en Overlast worden verschillende vormen van overlast geregistreerd. Zo registreren we bijvoorbeeld overlast door jongeren, overlast door studenten en door burens. Het ligt voor de hand om dit apart te registreren, want het gaat vaak om wezenlijk andere overlast.

Jongerenoverlast is een andere soort overlast dan overlast door studenten. Het is niet helemaal dezelfde leeftijdsgroep, jongeren zijn meestal jonger of minderjarig. Vaak gaat het om overlast in de openbare ruimte, omdat ze nog niet zelfstandig wonen. Bij overlast door studenten vragen we zelf niet aan de veroorzaker of diegene studeert. De melder geeft aan dat hij/zij naast een studentenhuus woont en beschrijft de overlast. Wanneer uit de Basis Voorziening Gegevens (BVG) blijkt dat dat pand kamergewijs wordt verhuurd aan personen globaal tussen de 18 en 25 jaar, is het in deze stad meer dan aannemelijk dat het om studenten gaat.

We zullen de meldingen over studentenoverlast daarom in het jaarverslag voortaan mee nemen in de meldingen van burenoverlast.

Motie ‘Kamerbewoning’

U heeft ons verzocht om bij het administreren van Buren- of Geluidsoverlast, ook de betreffende woonvorm, zoals bijvoorbeeld kamerverhuurpand, te registreren. Het apart registreren van de woonvorm bij het Meldpunt Zorg en overlast is niet mogelijk met het huidige systeem. Dit zou wel meegenomen kunnen worden bij de ontwikkeling van een mogelijk nieuw systeem. Bij het incidentenoverleg tussen de gemeente, medewerkers handhaving kamerverhuur en de politie wordt wel geregistreerd of het gaat om een kamerverhuurpand. Dit is het geval wanneer voor het betreffende pand een onttrekkingsvergunning is verleend. Aangezien het Meldpunt de woonvorm niet apart kan registreren zullen we voortaan bij het incidentenoverleg de woonvorm blijven registreren.

Tot slot zijn eind 2013 een drietal pilots gestart in buurten waar we veel overlastmeldingen ontvangen. Het doel van de pilots is te kijken hoe binnen het gegeven beleid, bewoners en studenten gezamenlijk initiatieven kunnen bedenken om iets aan de overlast te doen. Wij kijken dan vanuit de gemeente hoe we dergelijke initiatieven zoveel mogelijk kunnen faciliteren.

We hebben gekozen voor de volgende buurten/straten:

1. Briljantstraat, Vinkuizen
2. Zeeheldenbuurt
3. Poolsterlaan, Paddepoel

In de Briljantstraat hebben ondertussen verscheidene gesprekken plaatsgevonden met de Stichting Briljantstraat en omgeving. In deze straat zijn ze eind december 2013 begonnen met een kerstbomenactie. Bewoners hebben kerstbomen geregeld en die zijn door ons op de verschillende pleintjes geplaatst. Bewoners konden hun wensen voor de wijk in deze kerstbomen hangen. Na verschillende gesprekken bleek dat de problematiek breder moest worden aangepakt dan alleen door het gezamenlijk organiseren van activiteiten. Om deze reden is kort geleden gesproken met een opbouwwerker. Afgesproken is dat nu eerst een informatieavond in de straat wordt georganiseerd. Het is de bedoeling om dit nog voor de zomer te organiseren.

In de Zeeheldenbuurt hebben ondertussen ook verscheidene gesprekken plaatsgevonden. Hier is gekozen voor een lentekriebels-plus actie. Bij deze plus-actie wordt samen met bewoners gekeken of er nog plekken kunnen worden gevonden voor het plaatsen van fietsklemmen in privévoortuintjes, waarbij ook meteen de voortuintjes worden aangepakt. Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar plekken waar na de lentekriebels actie nog aanvullende actie is gewenst, bijvoorbeeld het snoeien van overhangende hagen. Concreet wordt nu gewerkt aan het organiseren van een buurtfeest na de zomer, waarbij het ook de bedoeling is om studenten bij de organisatie te betrekken (vergelijkbaar met feest in de Jozef Israelstraat). Tevens is door een aantal actieve bewoners samen met de gemeente gebrainstormd over andere mogelijk acties.

In de Poolsterlaan heeft tot op heden één gesprek plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit gesprek is er een huisbezoek geweest van de studentencontactfunctionarissen van de politie. Een vervolgesprek zal nog plaatsvinden.

6. Campagne Leven in Stad

Jaarlijks is er 200 duizend euro beschikbaar voor flankerend beleid, 1/3 voor de campagne Leven in de Stad en 2/3 voor het plaatsen van fietsklemmen. Het structurele budget voor het plaatsen van fietsklemmen is naar aanleiding van uw motie “Leven in de stad, gelden slimmer besteden” aangepast. We hebben het budget voor het plaatsen van fietsklemmen verhoogd van 130 duizend euro naar 150 duizend euro structureel. Daarnaast is voor de campagne "leven in stad" besloten om minder geld uit te geven aan grootschalige campagnes en meer geld in te zetten voor microcampagnes in de buurten en wijken die gericht zijn op stadjes en studenten. Doel is om kleine straat-, buurt- of wijkactiviteiten te ondersteunen waar studenten en stadjes elkaar daadwerkelijk ontmoeten.

In 2014 worden diverse microcampagnes ondersteund, zoals de Maskerade in het kader van het RUG400 lustrum, een cultuurfeest in de Zeeheldenbuurt en Bazes. We vragen aan de initiatiefnemers om hierover te communiceren, zodat er publiekelijk aandacht aan wordt besteed. Hierbij werken we met een actieve website, blogs, Twitter en Facebook en worden gerealiseerde microcampagnes onder de aandacht gebracht via posters in Abri's.

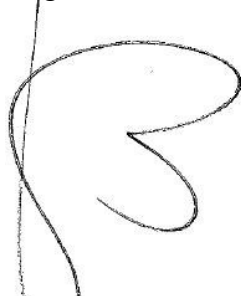
Ook tijdens de KEI-week wordt weer aandacht gevestigd op dit onderwerp, omdat dit hét evenement is om dit thema bij circa 4.500 nieuwe studenten in Groningen onder de aandacht te brengen. Dit jaar is het centrale gemeentelijke thema in de Keiweek *veiligheid*.

Vanaf 2015 zullen we geen fietsklemmen meer kunnen plaatsen in het kader van de vastgestelde bezuinigingsmaatregelen. Om die reden plaatsen we sinds begin 2014 geen nieuwe aanvragen meer op de wachtlijst, maar handelen we alleen nog de aanvragen af die al op de wachtlijst staan.

Vervolg

Aan het eind van 2014 zullen we u zoals aangekondigd een nieuwe woonvisie voorleggen. Hierin zullen we ook ingaan op onze doelen voor de huisvesting van jongeren. Ons eigen onderzoek naar de woonwensen van jongeren en het landelijk onderzoek van Kences zijn hierbij belangrijke input. Op basis hiervan zullen we ook ons beleid voor jongerenhuisvesting tegen het licht houden. De tweede Monitor jongerenhuisvesting zal u dan ook worden aangeboden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink