

Bestuursdienst

Onderwerp Monitor Jongerenhuisvesting

Steller Michiel de Boer



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

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

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8235 Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO13.3618864

Datum 18 APR 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In november 2011 hebben wij u voor het eerst met de monitor Jongerenhuisvesting geïnformeerd over de ontwikkelingen met jongerenhuisvesting. In de collegebrief "woningmarktontwikkelingen en monitor Jongerenhuisvesting" hebben wij u vervolgens op 18 juli 2012 voor de tweede keer geïnformeerd. In het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 hebben we u in februari 2013 de derde monitor voorgelegd. Dit is ondertussen de vierde monitor Jongerenhuisvesting, waarin wij u informeren over de actuele stand van zaken.

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

Tevens gaan wij in op de **motie "investeren"** die uw raad bij de behandeling van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 heeft aangenomen.

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Aantal jongeren en studenten in Groningen

Het aantal jongeren in de stad groeit de laatste jaren gestaag. Per 1 januari 2012 waren er 54.636 jongeren in de leeftijd 18 tot en met 27 jaar in de stad. Op 1 januari 2013 zijn er 55.810 jongeren in deze leeftijdsklasse. Het aantal jongeren is dus wederom toegenomen met 1.174 (stijging 2,1%)



Het aantal studenten dat staat ingeschreven bij de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool was op 1 januari 2012 54.079.

Op basis van de inschrijvingen voor het nieuwe studiejaar 2013 - 2014 blijkt dat het aantal studenten aan de RuG voor het eerst sinds eind jaren negentig is gedaald. Het aantal studenten is afgenomen met 813 tot 26.994 (peildatum 1 oktober 2012). De verklaring hiervoor is de extra uitstroom als gevolg van de langstudeerboete. De daling was voorzien en in lijn met de landelijke ontwikkeling. Het is een tijdelijke terugval, de lange termijn prognoses gaan nog steeds uit van groei.

Het aantal aanmeldingen aan de Hanzehogeschool is daarentegen gestegen. Er hebben zich 6.800 nieuwe studenten ingeschreven, 2 procent meer dan vorig jaar. Het totaal aantal studenten aan de hogeschool blijft 26.000.

Onderzoek studenten/jongerenhuisvesting

Zoals u weet hebben wij in 2009 en 2011 onderzoek uitgevoerd naar Studenten en jongerenhuisvesting 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 dat in 2012 is uitgevoerd. In deze resultaten zagen wij een bevestiging van de resultaten van ons eigen onderzoek.

Wij zijn voor 2013 wederom een eigen onderzoek aan het voorbereiden. De insteek van dit onderzoek is breder dan de voorgaande onderzoeken en richt zich op alle jongeren in onze stad (niet alleen de studenten). Op deze manier krijgen wij een beeld van de woonwensen van alle jongeren in onze stad. We willen dit onderzoek voor de zomer 2013 uitvoeren, zodat we naar de zomer de resultaten binnen hebben. Het benaderen van jongeren is lastiger dan alleen het benaderen van studenten. Bij de vorige twee onderzoeken hebben we op basis van de email-adressen van de onderwijsinstellingen studenten gericht benaderd. Aangezien we uiteraard niet van alle jongeren in onze stad een email-adres hebben, zijn we aan het kijken of we het onderzoek via social-media kunnen uitzetten, bijvoorbeeld via facebook.

Uit overleg met corporaties en de studentenorganisaties in de stad en uit het aantal beschikbare kamers op bijvoorbeeld www.kamernet.nl blijkt dat er geen sprake is van kamernood en dat studenten goed in staat zijn om woonruimte te vinden.

Van de uitwonende studenten in de stad huurt, zoals al in de vorige monitor werd aangegeven, 85% een woonruimte op de particuliere markt of van een woningcorporatie. De verhouding tussen particuliere verhuur en corporatieverhuur was in 2011 63% tegen 23%. In 2009 was deze verhouding 56% tegen 28%. Uit het onderzoek van 2011 bleek dat er dus meer studenten in de particuliere verhuur terecht waren gekomen. Overigens stijgt het aandeel studenten dat huurt bij een corporatie naarmate ze ouder worden. Daarnaast is het zo dat een fors deel van de jongerenhuishoudens in corporatieve woningen woont. Op basis van ons onderzoek in

2013 zullen we de verhouding opnieuw kunnen bepalen en u hierover informeren in de volgende monitor, die wij u eind 2013 zullen aanbieden.

Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur

Per 1 maart 2012 waren er in totaal 3.631 onttrekkingsvergunningen afgegeven. Medio vorig jaar waren dit er bijna 3.500. De stand per 1 november zoals in de vorige monitor werd aangegeven was 3.737. De meeste recente stand is die van 28 maart 2013 en op dat moment waren er 3.778 vergunningen verleend. Zoals eerder aangegeven is het gemiddeld aantal kamers per onttrekking ongeveer vijf. Dit levert de volgende aantallen toegevoegde extra kamers op:

Peildatum	Aantal onttrekkingsvergunningen	Toevoeging aantal kamers door onttrekkingen
1 juni 2011	3.500	
1 maart 2012	3.631	650
1 november 2012	3.737	530
28 maart 2013	3.778	205

Woningsplitsingen

Sinds vorig jaar staat ook het onderwerp woningsplitsingen in de belangstelling. We zien dat de afgelopen jaren het aantal woningsplitsingen toeneemt. Vanaf 2010 tot op heden zijn er circa 650 eenheden bijgekomen door woningsplitsingen. De helft daarvan vindt plaats in straten die al op slot staan vanwege de 15% norm. Door het splitsen van woningen ontstaan zelfstandige wooneenheden (appartementen), waarvoor geen onttrekkingsvergunning nodig is. Hierdoor kan het aantal eenheden voor jongerenhuisvesting toch toe nemen in straten die in feite al op slot staan.

We vinden dit een ongewenste ontwikkeling, maar hebben op dit moment geen instrumenten om woningsplitsingen te reguleren. We hebben daarom onderzocht op welke wijze we deze woningsplitsingen kunnen gaan reguleren. Binnenkort ontvangt u een voorstel daarover.

2. Voortgang BOUWJONG!

De realisatie van de plannen staat zoals eerder aangegeven onder grote druk. In Groningen hebben woningcorporaties Lefier, de Huismeesters en Nijestee aangegeven vooralsnog de ontwikkeling van de BOUWJONG-projecten 'on hold' te zetten, in afwachting van de concrete uitwerking van de aangekondigde maatregelen in het regeerakkoord. Ondertussen is door het rijk een woonakkoord gesloten, waarin enkele wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van de eerder voorgestelde maatregelen. Alhoewel het een stap in de goede richting is, belemmeren de maatregelen in het woonakkoord de corporaties nog steeds ernstig om te investeren in de Groningse woningmarkt. Onlangs hebben wij met het "Gronings Bod" als gemeente samen met

vijf corporaties in onze stad een bod richting de minister gedaan, waarin wij laten zien dat investeren meer oplevert dan heffen.

Gerealiseerd / in uitvoering

In de vorige monitor is aangegeven welke projecten zijn gerealiseerd en welke in aanbouw zijn. Vanaf de start van BOUWJONG zijn tot op heden circa 850 eenheden opgeleverd. In 2012 zijn er in totaal 214 eenheden (exclusief particuliere initiatiefnemers) opgeleverd. Voor 2013 verwachten wij circa 540 eenheden op te leveren op de volgende BOUWJONG locaties:

- 136 eenheden Hofstede de Grootkade
- 135 eenheden Zonnelaan
- 58 eenheden NEBO-flat
- 140 eenheden Damsport
- 71 eenheden Hunzerheem (waarschijnlijk, overige eenheden in 2014)



Het betreft projecten waarvoor de investeringsbeslissingen al waren genomen, waardoor realisatie was geborgd. Daarnaast verwachten wij dat in 2013 particuliere initiatiefnemers circa 80 eenheden zullen opleveren. In totaal worden daarmee in 2013 circa 600 eenheden opgeleverd. Dit is gezien de omstandigheden nog een substantiële productie.

Op de volgende pagina vindt u het projectenoverzicht BOUWJONG. Aangezien de meeste projecten "on hold" staan is het voor een aantal grote projecten niet reëel meer dat zij conform eerdere planning worden gerealiseerd. In het bijgevoegde overzicht zijn daarom deze projecten verschoven naar 2014 of na 2014. Het gaat om de volgende projecten:

- GAK
- Polaris (Rabobank)
- Zonnelaan / Gr. Beerstraat
- Tuincentrum Hoogeweg
- Gem-beton
- Hunzerheem (deels)

5
Monitor Jongerenhuisvesting

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	na 2014
Projecten BouwJong							
Bodenterrein							
1 Bodem (gemeente)		345	345				
2 Bodem (UMCG/RUG)	200						200
Paddepoel							
3 GAK	342						342
4 (Polaris) Rabobank	125						125
5 Zonnelaan	135				135		
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250						250
7 Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	204						
Eendrachtsskade e.o.							
8 Eendrachtsskade ZZ	63			63			
9 Wijkpost Hoendiep	36					36	
10 ENCEHA	350						350
11 Nelf	240	120					360
12 Niemeyer	450						450
13 SOZAVE	400						400
Reitdiepzone							
14 ACM	250						250
15 Tuincentrum Hoogeweg	393						393
16 Gembeton		219					219
Overig							
17 Zusterwoningen		207	207				
18 Lissabonstraat	80		80				
19 Groening Wielewaalplein	151			151			
20 Antillenstraat		240					
21 Cortinghborg 2	168						168
22 Belastingkantoor	136				136		
23 NEBO-flat	58				58		
24 Wolters-Noordhof, Damsport	140				140		
25 Zernike		500					500
26 Europapark, Kolenkade	125					125	
27 Hunzerheem	235				71	164	
Overige projecten							
28 Asingastraat 7	5				5		
29 Vml UMCG Distr. Centr.	179					179	
30 Oosterhamrikkade 82	32					32	
31 Herestraat 113	18				18		
32 Zonnelaan-Treffkoel	250						250
34 CiBoGa, Langestraat	16			16			
35 Vechtstraat 31	34			34			
36 Weeshuisgang	24					24	
37 Jullensstraat 118	101					101	
38 H.W. Mesdagstraat 20	9			9			
39 W.A. Scholtenstraat 24	11				11		
40 Prof. Wiersmastraat	25				25		
41 A weg 27 e.v.	9				9		
42 Nw. St. Jansstraat 58-60	12				12		
43 Eendrachtsskade n.z. 13	30					30	
Totaal	5.286	1.631	632	273	620	691	3.897
Totaal (cumulatief)			632	905	1.525	2.216	6.113

 BOUWJONG-project
 Particulier initiatief

Aanvullende opmerkingen met betrekking tot de individuele projecten:

BOUWJONG projecten:

- Wijkpost Hoendiep: koopakte is door De Huismeesters getekend. Planning is start dit jaar;
- Gem-beton: De Huismeesters heeft aangegeven deze locatie niet meer te willen ontwikkelen. Er lopen gesprekken met een ontwikkelaar/bouwer over mogelijke ontwikkeling van de locatie;
- Antillenstraat: ontwikkelde plan gaat niet door, aantallen voorlopig uit het overzicht gehaald;
- Wolters-Noordhof / Damsport: is deels opgeleverd en wordt verhuurd;
- Hunzeheem, gefaseerde ontwikkeling, start met 71 eenheden.

Particuliere initiatieven:

- Oosterhamrikkade 82: vergunning verleend voor 32 eenheden;
- Jullensstraat 5a: vergunning is verleend, bezwaar vanuit de buurt;
- Herestraat 113: uitvoering van 19 eenheden is gestart;
- W.A. Scholtenstraat 24: 11 eenheden in uitvoering
- Professor Wiersmastraat 3: bouw van 25 appartementen is in uitvoering;
- Eendrachtskade n.z. 13: vergunning verleend voor 30 eenheden;
- Nw. St. Jansstraat 58-60: 12 eenheden in uitvoering;
- Weeshuisgang: vergunning verleend, beroepszaak loopt.

Aanvalsplan woningmarkt (inclusief versnelling BOUWJONG)

Momenteel wordt gewerkt aan het aanvalsplan woningmarkt dat wij in juni 2013 presenteren aan uw raad. In dit aanvalsplan geven wij aan hoe wij denken de woningmarkt (inclusief de BOUWJONG projecten) en de stedelijke vernieuwing op gang te houden en hoe wij de beschikbare (ISV) middelen hiervoor kunnen inzetten. Wij richten ons op de volgende deelthema's:

- *Het stimuleren van de vraag;* hiervoor gaan wij (bestuurlijk) in overleg met verschillende marktpartijen en proberen wij coalities te vormen om gezamenlijke projecten mogelijk te maken. Maar het gaat bijvoorbeeld ook om het verstrekken van startersleningen;
- *Het organiseren van het aanbod;* we willen de informatievoorziening over nieuwbouwwoningen verbeteren en dit zowel online als offline aantrekkelijker maken;
- *Het stimuleren/versnellen van specifieke projecten;* in samenwerking met de stuurgroep grondexploitaties wordt bij specifieke projecten onderzocht of wij ons flexibeler op kunnen stellen om zo projectenontwikkeling te bevorderen;
- *Versnellingsopgave BOUWJONG;* wij proberen in overleg met corporaties en particuliere investeerders te focussen op de kwalitatieve bouwopgave voor jongerenhuisvesting.

Motie "Investeren"

Bij de behandeling van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 is door uw raad de **motie "Investeren"** aangenomen. Hierin verzoekt u ons om samen met de woningcorporaties het gesprek aan te gaan met investeerders met het doel BOUWJONG projecten te realiseren en hiervoor een voorstel op te stellen (inclusief een op te stellen akkoord met deze partijen.

Wij voeren op dit moment al veel gesprekken met investeerders. Er zijn bijna wekelijks partijen die zich bij ons melden met initiatieven. Het ene initiatief is kansrijker dan het andere, maar we gaan in alle gevallen met een positieve en meewerkende houding de gesprekken aan. Daarbij geven we ook de situatie aan met betrekking tot de projecten die door de corporaties "on hold" zijn gezet. Wij adviseren investeerders/ontwikkelaars dan ook contact op te nemen met de corporaties om te kijken of tot een coalitie kan worden gekomen, waarmee projecten toch ontwikkeld kunnen worden. De realisatie van deze projecten is per locatie maatwerk. Aangezien investeerders / ontwikkelaars per project een investeringsbeslissing nemen, zullen ze niet geneigd zijn om tot een "generiek akkoord" te komen.

Een aantal concrete gesprekken vindt nu plaats voor de volgende locaties:

- Gem-beton: zoals aangegeven wordt in nauwe samenwerking door ons met een ontwikkelaar / bouwer hiervoor een plan ontwikkeld. Op korte termijn zal ook het gesprek met een corporatie worden aangegaan of deze geïnteresseerd is hierin te participeren;
- ACM-locatie: verschillende partijen hebben zich gemeld, die we direct in contact hebben gebracht met Lefier;
- Voor het Nelf-terrein hebben zich verschillende partijen gemeld. We zijn nu in afwachting van het onderzoek naar het tracé van de busbaan en de onderdoorgang van de Paterswoldseweg met het spoor. De resultaten worden voor de zomer 2013 verwacht. Op basis hiervan gaan we het ontwikkelperspectief van de locatie bepalen en zullen we het contact met deze partijen opnieuw leggen.

3. Handhaving illegale kamerverhuur

Zoals in de vorige monitor werd aangegeven wordt hard gewerkt aan 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. Tot op heden zijn van de 1.500 resterende panden 1.068 panden bezocht. Het overgrote deel van de panden blijkt niet illegaal, omdat het kleine panden betreft waar gezien het aantal studenten of aantal kamers geen onttrekkingsvergunning nodig is. Tot op heden zijn 216 aanschrijvingen gedaan, waarvan er 140 alsnog zijn gelegaliseerd. Er lopen nog circa 20 handhavingszaken. De overige 56 panden zijn op een andere wijze buiten te illegaliteit gekomen hetzij door wijziging van de indeling of door het terugbrengen van het aantal bewoners naar 2 personen.

Er moeten nog circa 450 panden worden gecontroleerd. We verwachten dat ongeveer 80% hiervan niet vergunningplichtig is. De overige 20% is dan in feite illegaal waar 3, 4 of meer bewoners wonen. Om de situatie te legaliseren kan voor deze woningen de bewoning nog worden teruggebracht naar 2 bewoners. Dit betekent dat voor circa 90 woningen 2 of meer bewoners op zoek moeten naar een andere woonruimte. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij de verhuurder, maar we zullen als gemeente hier zorgvuldig mee omgaan en studenten voldoende tijd geven om andere woonruimte te vinden.

4. Geluidreducerende maatregelen

Eind 2011 is een start gemaakt met een lijst van ruim 2.200 adressen waar mogelijk extra geluidsisolatie moet worden aangebracht. We zijn ondertussen gestart met het aanschrijven van eigenaren voor het uitvoeren van de geluidreducerende maatregelen. Inmiddels zijn 903 panden aangeschreven (in de vorige monitor waren dit er nog 700). Dit betreft een 1^e brief, die nog in de zogenaamde “vriendelijke” fase wordt verstuurd. Van 279 panden is de handhaving beëindigd omdat deze na controle van onder andere de gezonden antwoordformulieren niet bleken te vallen binnen de gestelde criteria of dat er al voldoende isolatie aanwezig was. Er zijn 210 (was 170 vorige monitor) vooraankondigingen gezonden en 37 keer (was 22 keer) een last onder dwangsom.

Zoals aangekondigd is door Vastgoed belang ondertussen een bezwaar aangetekend voor wat betreft de geluidreducerende maatregelen. Het bezwaar is aan de orde geweest bij de Algemene Bezwaarcommissie en hieruit is gebleken dat we de gezonden brieven meer verhelderend gaan redigeren en het beleid gaan actualiseren. Op basis van het advies van de commissie is er nog de mogelijkheid voor Vastgoed belang om in beroep te gaan bij de rechtbank.

5. Meldpunt Overlast en Zorg

Zoals we in de vorige monitor al aangaven nemen wij overlast serieus. In de vorige monitor hadden we nog geen compleet beeld over 2012 en waren er tot en met het 2^e kwartaal 318 meldingen van studentenoverlast. Het totaal aantal overlastmeldingen in 2012 is uitgekomen op 684 meldingen.

Jaar	Aantal meldingen
2009	427
2010	565
2011	595
2012	684

Er is wederom sprake van toename van het aantal meldingen. De meldingen studentenoverlast gaan voor het grootste gedeelte over lawaai vanuit studentenhuizen. Dit hoeven niet altijd kamerverhuurpanden met een vergunning te zijn. Vanuit het Meldpunt is het onderscheid tussen panden met en zonder vergunning niet te maken.

6. Campagne Leven in Stad

Jaarlijks is er € 200.000,- 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 € 130.000 naar € 150.000,- structureel. Daarnaast is 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 stadgers en studenten. Doel is om kleine straat-, buurt- of wijkactiviteiten te ondersteunen waar studenten en stadgers elkaar daadwerkelijk ontmoeten. We vragen aan de initiatiefnemers om hierover te communiceren, zodat er publiekelijk aandacht aan wordt besteed. Daarom blijven we in 2013 doorgaan met de website, de blogs en Twitter, alle relatief goedkope communicatie-uitingen. Tevens gaan we in de KEIweek weer aandacht vestigen op dit onderwerp, omdat dit hét evenement is om dit thema bij circa 4500 nieuwe studenten in Groningen onder de aandacht te brengen.

Er lopen een aantal concrete projecten in het kader van de campagne, onder andere het BAZES-actie (Benefiet Actie Zeven Erkende Studentenverenigingen) waarover we u al eerder informeerden. Daar is nog bijgekomen het "Running diner" in de Oosterpoort. Hierbij wordt door verschillende studenten op verschillende adressen een voorgerecht, hoofdgerecht of nagerecht bereiden. Vervolgens worden burens hiervoor uitgenodigd en worden bijvoorbeeld verhalen uitgewisseld, een voordracht gegeven of muziek gemaakt met als doel elkaar beter te leren kennen.

Het plaatsen van fietsklemmen is een succes, ondertussen zijn er bijna 4.000 klemmen geplaatst. In 2012 was er sprake van een wachtlijst van 2.000 fietsklemmen. Door uw

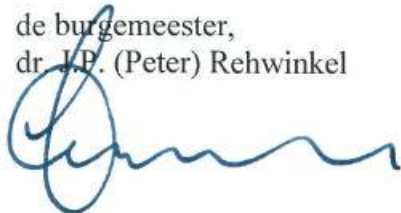
raad is in 2012 extra budget beschikbaar gesteld voor het plaatsen van fietsklemmen. Deze middelen zijn voortvarend ingezet en in totaal zijn in 2012 ongeveer 1.290 fietsklemmen geplaatst. Momenteel is er nog een wachtlijst van 1.500 klemmen en wekelijks groeit deze lijst aan. De wachttijd tot afhandeling is meer dan twee jaar.

Met de brief "voorstel extra budget fietsklemmen" informeren wij u in uw vergadering van 15 mei 2013 tevens over ons besluit om voor 2013 extra budget beschikbaar te stellen. Wij verwachten overigens niet dat door het extra budget voor 2013 de wachtlijst binnen afzienbare tijd kan worden weggewerkt. Er komen zoals aangegeven wekelijks nog nieuwe aanvragen binnen. Anderzijds zullen aanvragen niet gehonoreerd kunnen worden omdat de fysieke mogelijkheden beperkt zijn: het trottoir is te smal, de parkeerdruk is te hoog om autoparkeerplaatsen op te heffen en groenstroken willen we niet opofferen.

Aan het eind van 2013 zullen wij u opnieuw met de monitor Jongerenhuisvesting informeren over de actuele ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

