



Onderwerp Monitor Jongerenhuisvesting eerste half jaar 2016
inclusief plan van aanpak verbetering kwaliteit
kamerverhuurmarkt

Steller M. de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 3678212 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 5701761

Datum 25-05-2016 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Voor u ligt de Monitor Jongerenhuisvesting van het eerste half jaar 2016. Zoals afgesproken met uw raad informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. De laatste monitor van 2015 was onderdeel van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2016 (MJP Wonen 2016). Zoals afgesproken bij de vaststelling van de Woonvisie 'Wonen in Stad' informeren wij u hierbij ook over ons Plan van aanpak voor de verbetering van de kwaliteit van de bestaande kamerverhuurmarkt. Dit plan van aanpak vindt u als bijlage bij deze monitor.

Ontwikkeling aantal jongeren

Onze stad groeit al jaren vooral vanwege een toename van het aantal jongeren. Op 1 januari 2016 zijn er 58.453 jongeren in de leeftijd 18 t/m 27 jaar. Het aantal jongeren in deze leeftijdscategorie is dus licht gedaald. Dit komt vooral door een daling van het aantal jongeren in de leeftijdscategorie 18 t/m 21 jaar. Bij de andere leeftijdscategorie 21 t/m 27 jaar zien we nog een lichte stijging.

Binnen deze leeftijdscategorie 18 t/m 21 jaar zien we dat het aantal jongeren geboren in Nederland is gedaald met circa 750 personen, terwijl de groep jongeren geboren buiten Nederland is gegroeid met circa 150 personen.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821	57.383	58.463	58.453
Index	100	102	106	109	112	114	114

Figuur 5: aantal jongeren leeftijd 18 t/m 27 jaar (Bron: gemeente Groningen, 2016)

De lichte daling komt dus vooral doordat het aantal Nederlandse studenten in Groningen dat zich heeft ingeschreven bij de RUG of HHG is gedaald. Het aantal buitenlandse studenten is juist gestegen.

Het aantal inschrijvingen is zoals we in de vorige monitor al aangaven voor zowel de RUG als de HHG voor het collegejaar 2015 – 2016 gedaald. Het totaal aantal studenten was echter gestegen. Dit wordt veroorzaakt door zij-instromers en instroom van Master studenten (vooral internationale studenten).

De dalende inschrijving is een landelijke trend. In april 2016 heeft minister Bussemaker de Kamer hierover uitgebreid geïnformeerd. De daling heeft volgens de minister verschillende oorzaken:

- De toelatingseisen van opleidingen zijn strenger geworden;
- De arbeidsmarkt en slechte arbeidsmarktperspectieven bij sommige hbo-opleidingen spelen ook een rol;
- Vooruitlopend op de invoering van het leenstelsel in 2015 hebben veel studenten in 2013 besloten om geen tussenjaar te nemen maar meteen aan een studie te beginnen.

Het is nu nog te vroeg om te zeggen dat het leenstelsel leidt tot een daling van het aantal studenten. Dit kan pas over een paar jaar worden vastgesteld. Ook voor Groningen kunnen we op dit moment niet aangeven wat de effecten van het leenstelsel zijn op het aantal studenten. Bij ons komende onderzoek naar woonwensen van jongeren dat in mei 2016 is uitgezet, proberen we met de vraagstelling ook de effecten van het leenstelsel in beeld te krijgen. We verwachten de resultaten van dit onderzoek voor de zomer van 2016. Wanneer daar aanleiding toe is zullen wij uw raad met een aparte brief informeren over de resultaten en anders nemen wij de resultaten mee in de monitor van het tweede half jaar van 2016 als onderdeel van het MJP Wonen 2017.

Uit de actuele cijfers van de RUG blijkt overigens dat het aantal voorinschrijvingen voor het collegejaar 2016 – 2017 flink is toegenomen. Landelijk gaat het om een stijging van 11% ten opzichte van vorig jaar. Voor de RUG is de stijging 14%. Het aantal doorstromers vanuit het VWO is bescheiden. Dit betekent dat de toename vooral zit in de groep buitenlandse studenten. Ook voor de HHG is sprake van een stijging van het aantal vooraanmeldingen ten opzichte van vorig jaar. Hier is de stijging 9,5%. Het gaat hier om vooraanmeldingen, waardoor nog een deel kan afvallen, maar er zal sprake zijn van een stijging ten opzichte van vorig jaar.

Naast ons eigen onderzoek wordt ook elk jaar in opdracht van KENCES door ABF de Studentenmonitor opgesteld. In de vorige monitor jongerenhuisvesting hebben wij u aangekondigd een nadere analyse uit te voeren naar de resultaten van de studentenmonitor van ABF. Wij zijn kritisch op de resultaten van het onderzoek van ABF, aangezien wij ons niet herkennen in de prognoses. De prognoses van ABF vallen de laatste jaren namelijk behoorlijk lager uit dan de werkelijke gerealiseerde groei. Zo werd voor het collegejaar 2014 – 2015 bijvoorbeeld door ABF een daling van 90 studenten geprognostiseerd, terwijl de werkelijke groei 1.250 studenten was. Vorig jaar hebben we daarover contact gehad met ABF, waarbij we getracht hebben om de aannames die in het onderzoek worden gedaan helder te krijgen. Zoals we in de vorige monitor aan hebben gegeven zijn veel van de aannames niet duidelijk inzichtelijk gemaakt en zijn we tot op heden nog niet in staat geweest om te achterhalen waardoor de prognoses voor Groningen afwijken van de werkelijke cijfers. Wij hebben ondertussen wel contact gehad met een aantal andere gemeenten die met dezelfde kritische houding naar de resultaten van de studentenmonitor kijken.

Met een aantal van deze gemeenten is een gesprek geweest met ABF. In dit gesprek is met ABF afgesproken dat zij een duidelijkere leeswijzer gaan opnemen met een toelichting over de onzekerheden bij prognoses (bijvoorbeeld bij wijzigingen in het buitenland van regels rondom studeren). Daarnaast zal ABF terugkijken over de afgelopen 5 jaar en hun prognoses over die periode vergelijken met de daadwerkelijk gerealiseerde cijfers. Op basis daarvan kan gekeken worden of wellicht aannames dienen te worden aangepast om de prognoses beter bij de werkelijkheid te laten aansluiten. Tot slot gaan ze in vervolgonderzoeken ook Short-stay meenemen, aangezien dat een steeds groter aandeel krijgt in de huisvesting van studenten.

Beleid jongerenhuisvesting

In juni 2015 heeft uw raad de Woonvisie 'Wonen in Stad' en het aangepaste kamerverhuurbeleid vastgesteld. Als onderdeel van het kamerverhuurbeleid is ook de huisvestingsverordening aangepast en zijn bijbehorende beleidsregels vastgesteld. Ondertussen zijn wij ongeveer 1 jaar verder met het nieuwe kamerverhuurbeleid en evalueren we hieronder onze ervaringen tot nu toe.

Omgevingstoets

Een belangrijk onderdeel van het nieuwe kamerverhuurbeleid is de omgevingstoets. Met de omgevingstoets kijken we op wijk/buurtniveau naar de gevolgen van onttrekkingen van woningen voor kamerverhuur voor de leefbaarheid. We toetsen daarbij op verschillende criteria:

- volkshuisvestelijke aspecten / beleid;
- de meest recente leefbaarheidsmonitor;
- klachten en meldingen (Meldpunt Zorg en Overlast);
- (bouw)technische staat van de woning;
- aantallen onttrokken woningen;
- aantal kleinere appartementen voor specifieke groepen;
- gevolgen op wijk, straat en/of blokniveau;
- actuele beeld stadsdeelcoördinator, wijkagenten en eventuele andere wijkorganisaties.

Vooraf in het begin bleek de toetsing ingewikkeld en meer tijd te vragen dan van tevoren werd ingeschat. Dit kwam vooral omdat aan verschillende regelingen en documenten moet worden getoetst, bijvoorbeeld aan:

- verschillende bestemmingsplannen (vigerend bestemmingsplan, bestemmingsplan Woningplitsing);
- de huisvestingsverordening en beleidsregels en de nieuwe vergunning voor woningvorming;
- de uitzonderingen voor bijvoorbeeld wonen boven winkels en de uitzondering voor omzetting van kamers naar appartementen.

Ondertussen is de nodige ervaring opgedaan waardoor de toetsing nu efficiënter verloopt.

We merken dat de omgevingstoets en de complexiteit ook leidt tot onzekerheid bij aanvragers. De 15%-norm was eenduidig. Als de 15%-norm niet bereikt was werd een onttrekkingsvergunning verleend. Nu bepaalt de omgevingstoets of wel of geen vergunning wordt verleend.

Aangezien het om maatwerk per aanvraag gaat, kan op voorhand niet richting aanvragers zekerheid worden gegeven over de uitkomst van de omgevingstoets. Het zal een kwestie van tijd zijn dat aanvragers op basis van voorgaande vergunningverleningen een inschatting kunnen maken van de kansrijkheid van een vergunningaanvraag en daarop kunnen anticiperen.

We zien dat het aantal aanvragen voor een onttrekkingsvergunning voor kamerverhuur verder is afgenomen. Vanaf 1 oktober (peildatum vorige monitor) tot en met 21 april zijn er 21 reguliere aanvragen (dus niet voor de overgangsregeling) voor onttrekkingsvergunningen binnengekomen. Daarvan zijn 15 aanvragen geweigerd, 5 verleend en 1 is nog in behandeling. In 2015 zijn in totaal 69 vergunningen verleend. In 2014, 2013 en 2012 was dat aantal respectievelijk 92, 112 en 201 vergunningen. De afname zal enerzijds worden veroorzaakt doordat er geen behoefte meer is aan het toevoegen van meer kleinere kamers. Anderzijds zal het beleid ook een preventieve werking hebben. Daarmee lijken we te bereiken wat we met ons beleid voor ogen hadden: door meer maatwerk kunnen we ingrijpen op plekken waar het mis dreigt te gaan op het gebied van leefbaarheid en woonklimaat en ontwikkelingen toestaan op plekken die dat kunnen hebben.

Daarnaast zijn er vanaf januari 2016 tot en met heden ruim 600 beperkte onttrekkingsvergunningen (3 bewoners op 3 kamers) verleend op basis van de overgangsregeling van het nieuwe beleid. Het totaal aantal panden met een onttrekkingsvergunning komt daarmee op 4.542.

Aanpassingen beleidsregels

Op basis van de ervaring tot nu toe waren er ook een aantal zaken waar we tegen aanliepen waarvoor we aanpassingen in de beleidsregels hebben gemaakt. Het gaat om de volgende zaken:

1. Uitzondering voor kamerverhuur bij Wonen boven Winkels

Deze uitzondering werd met ingang van het nieuwe beleid bewust gebruikt om woonruimte boven winkels in woonwijken om te zetten naar kamerverhuur. Ook voor winkelstraten in de binnenstad zagen we een toename van het gebruik van deze uitzondering. In ons vorige beleid gold de 15%-norm niet voor de binnenstad, maar nu wel. De enige manier om toch nog kamerverhuur in de binnenstad toe te voegen is door gebruik te maken van de uitzondering voor Wonen boven Winkels. In de binnenstad zijn echter ook veel winkelstraten waar andere woonvormen dan kamerverhuur boven winkels mogelijk zijn. Voor deze locaties is het ongewenst dat ze door gebruik te maken van de uitzondering alsnog naar kamerverhuur worden omgezet. We hebben deze regeling in de beleidsregels daarom laten vervallen.

2. Omzetten kamers naar appartementen

Om een kwaliteitsslag te stimuleren in de bestaande kamerverhuurmarkt is in de beleidsregels opgenomen dat het omzetten van kamers naar appartementen toegestaan is mits appartementen van minimaal 18m² ontstaan *of* het aantal huishoudens afneemt. In de praktijk blijkt dat deze uitzondering door de formulering van het woordje "*of*" toch het aantal bewoners in specifieke gevallen kan toenemen. Dit is bijvoorbeeld het geval als er in de huidige situatie sprake is van zeer grote kamers die worden omgezet naar appartementen.

Daarnaast blijkt dat vanuit het bouwbesluit een ruimere maat moet worden aangehouden wanneer ook gebruiksruimte wordt meegeteld. Vanuit de Woningwet wordt daarnaast een minimale oppervlakte van 12m^2 per bewoners voorgeschreven. Om deze redenen is de regel als volgt aangescherpt:

Het omzetten van vergunde onzelfstandig kamerverhuurpanden in zijn geheel naar zelfstandige appartementen is toegestaan mits na omzetting appartementen van minimaal 24m^2 ontstaan en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd. De vergunning wordt verleend onder het nadere voorschrift dat de ontstane woningen alleen door één huishouden mogen worden bewoond.

In het geval van een beperkte legalisatievergunning van 3 bewoners / 3 kamers tellen we de kamers kleiner dan $7,5\text{m}^2$ niet mee. In die gevallen mag er dus maximaal naar twee appartementen worden omgezet

Hierdoor wordt naast een kwaliteitsverbetering ook bewerkstelligd dat het pand minder intensief bewoond zal worden. Door een maat van 24m^2 aan te houden kan eventueel ook een samenwonend stel in het appartement wonen onder voorwaarde dat zij één huishouden zijn.

3. Overgangsregeling 3 bewoners / 3 kamers

Tot slot is een aanpassing gedaan in de overgangsregeling voor panden die met de nieuwe vergunningsplicht voor 3 bewoners / 3 kamers nu vergunningsplichtig zijn geworden. Deze panden krijgen in principe een beperkte onttrekkingsvergunning (legalisatievergunning) voor 3 bewoners / 3 kamers. In ons vorige kamerverhuurbeleid werden kamers kleiner dan $7,5\text{m}^2$ echter niet gezien als verhuurbare kamers en werden daardoor niet meegeteld in het aantal kamers. Hierdoor konden panden toch vergunningsvrij verhuurd worden aan meer dan 3 bewoners, zolang het aantal kamers groter dan $7,5\text{m}^2$ beperkt bleef tot drie. Op grond van het rechtzekerheidsbeginsel worden nu ook de kamers kleiner dan $7,5\text{m}^2$ in het nieuwe beleid meegenomen in de legalisatievergunningen. Deze panden krijgen dus een vergunning tot maximaal het feitelijk aantal bewoonde kamers. Daarnaast worden deze panden uitgezonderd van de regel voor het omzetten van panden naar appartementen voor de kleine kamers.

Aanbevelingen

Eigenlijk is 1 jaar te kort om een goede evaluatie te kunnen uitvoeren. Alhoewel het beleid in eerste instantie het gewenste effect lijkt te hebben, moeten we dit de komende jaren blijven monitoren. Dit doen we met de monitor jongerenhuisvesting. Momenteel lopen de eerste bezwaarschriften bij de bezwaarschriftencommissie van aanvragen waarvoor de vergunning is geweigerd. Er zijn op moment van schrijven van deze evaluatie echter nog geen uitspraken gedaan. Op basis van de uitspraken van de bezwaarschriftencommissie zullen we bekijken of beleidsaanpassingen nodig zijn. Uit de zittingen van de bezwaarschriftencommissie blijkt in ieder geval dat de informatieverstrekking en de toetsingsadviezen een punt van aandacht zijn. We gaan daarom in de beleidsregels duidelijker omschrijven waarop we toetsen en de toetsingen zelf ook duidelijker en vollediger formuleren. We hopen hiermee richting aanvragers meer duidelijkheid te geven over de afwegingen die we als gemeente maken bij een vergunningsaanvraag.

Bestemmingsplan woningsplitsing

Met ons gewijzigde beleid en de introductie van de woningvormingsvergunning in de huisvestingsverordening kunnen we nu ook woningsplitsingen via de huisvestingsverordening reguleren. Voor de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 was dit niet mogelijk. Om ongewenste splitsingen tegen te gaan heeft uw raad daarom al eerder op 23 april 2014 het facetbestemmingsplan Woningsplitsing vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het splitsen van woningen voor de gehele stad onmogelijk. 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. In de motie heeft u ons college verzocht:

- de maatregel binnen 2 jaar na ingangsdatum van het facetbestemmingsplan te evalueren;
- in die evaluatie in te gaan op de gewenste als de ongewenste effecten van deze maatregel, met daarbij specifieke maar niet exclusieve aandacht voor de ontwikkeling van de woningmarkt voor starters;
- tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussentijdse actualisering van het facetbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht.

Hieronder wordt ingegaan op de motie.

Evaluatie bestemmingsplan Woningsplitsing

De toename van het aantal splitsingen van woningen (vooral ook in straten die al op slot staan vanwege de 15% norm), de gevolgen van splitsingen voor de woningvoorraad en de leefbaarheid in buurten en wijken en de geluiden van buurtorganisaties en bewoners waren de aanleiding om de mogelijkheden van het reguleren van woningsplitsingen te onderzoeken. We zagen dat vooral de kleinere goedkopere gezinswoningen (zoals in Vinkhuizen-noord) werden gekocht om vervolgens te splitsen naar meerdere kleinere zelfstandige eenheden. Hiermee werd in feite de 15%-norm omzeild, omdat voor het splitsen in kleinere zelfstandige eenheden geen onttrekkingsvergunning nodig is. Op basis van een onderzoek naar de mogelijkheden is besloten om woningsplitsing met een facetbestemmingsplan te gaan reguleren. Het bestemmingsplan is op 23 april 2014 in werking getreden en nu ongeveer 2 jaar in werking.

Het facetbestemmingsplan bevat een regeling voor de gehele stad (exclusief de binnenstad) voor het bouwkundig splitsen van woningen. Bouwkundig splitsen is het omzetten van een zelfstandige woning naar meerdere kleinere zelfstandige eenheden. Het facetbestemmingsplan verbiedt in principe het bouwkundig splitsen van woningen. Er is echter een vrijstellingsmogelijkheid. Als de woning groter is dan 140 m² en na splitsing ontstaan appartementen van 50m² of groter dan kunnen we binnenplannen vrijstellen van het bestemmingsplan woningsplitsing. Dit is onder de voorwaarde dat de leefbaarheid door de splitsing niet in het geding komt.

Effecten van het bestemmingsplan Woningsplitsing

Gewenste effecten

Een belangrijk gewenst effect is dat we hebben gezien dat het aantal splitsingen van kleine en goedkope gezinswoningen gestopt is. Dit is bijvoorbeeld heel duidelijk te zien in Vinkhuizen-noord. Omdat de woningen niet meer gesplitst kunnen worden blijven ze beschikbaar voor startende huishoudens en gezinnen op de woningmarkt. Zoals ook aangegeven bij de woonvisie en de huisvestingsverordening zijn goedkope gezinswoningen in Groningen schaars en verdienen ze om die reden bescherming. Met het bestemmingsplan Woningsplitsing en met ons nieuwe kamerverhuurbeleid hebben we nu instrumenten in handen om dat te kunnen doen.

Het bestemmingsplan wordt ook gebruikt om woningsplitsingen van grotere gezinswoningen in bijvoorbeeld de Schilderswijk te reguleren. Het aandeel gezinswoningen in deze wijk is door het grote aandeel kamerverhuur schaars geworden. De meeste straten hier zitten ver boven de 15% norm, waarvan een aantal straten zelfs rondom de 40%. Bovendien ligt hierdoor de bevolkingsdichtheid hoog en is geen sprake meer van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Dit leidt tot aantasting van de leefbaarheid en het woongenot, wat bleek uit de vele signalen en klachten van bewoners over onder andere overlast. Op basis van het leefbaarheids criterium hebben we daarom in veel gevallen in de Schildersbuurt, maar ook in andere buurten waar het aandeel kamerverhuur hoog ligt en de leefbaarheid onder druk stond, niet meegewerkt aan woningsplitsingen vanwege het leefbaarheids criterium.

Het splitsen van grotere woningen in andere delen van de stad naar appartementen van 50m² of groter hebben we in veel gevallen toegestaan. Daarnaast zijn de afgelopen jaren ook veel appartementen toegevoegd in niet-woongebouwen zoals leegstaande kantoren. Het bestemmingsplan heeft er dus niet toe geleid dat er geen appartementen meer kunnen worden toegevoegd. Wij hebben dan ook geen signalen ontvangen van starters die als gevolg van het bestemmingsplan Woningsplitsing geen appartement hebben kunnen bemachtigen. Ook vanuit de makelaardij, die kritisch was op het bestemmingsplan Woningsplitsing, hebben we hierover geen signalen ontvangen. Navraag bij een makelaar bevestigd dat hij geen effecten heeft gemerkt voor starters op de woningmarkt, aangezien uiteindelijk het aantal gesplitste woningen maar een klein deel is van de totale woningmarkt.

Ongewenste effecten

Zoals hierboven aangegeven hebben wij geen signalen opgevangen dat het bestemmingsplan heeft geleid tot negatieve effecten op de ontwikkeling van de woningmarkt voor starters.

Tegen het bestemmingsplan Woningsplitsing was ook bezwaar en beroep aangetekend tot aan de Raad van State. De Raad van State heeft geoordeeld dat het bestemmingsplan Woningsplitsing een geëigend instrument is om de woningvoorraad te beschermen. Dit is de reden dat veel andere gemeenten ook gekozen hebben om woningsplitsingen met een bestemmingsplan te gaan reguleren.

Gezien de ervaringen tot nu toe zien wij geen aanleiding tot een tussentijdse actualisatie van het bestemmingsplan Woningenplitsing. Het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat kleinere goedkope gezinswoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Daarnaast kunnen met het bestemmingsplan ook de woningsplitsingen van grotere woningen worden tegengaan op plekken waarvan wij het ongewenst vinden dat schaarse gezinswoningen worden gesplitst. Wij concluderen dan ook dat het bestemmingsplan woningsplitsing als instrument om bouwkundige splitsingen te reguleren goed werkt.

Daarentegen is ook meegewerkt aan vele splitsingen die wel aan de voorwaarde voldoen en zijn ook op andere manieren appartementen toegevoegd. We hebben geen signalen dat het bestemmingsplan heeft geleid tot negatieve ontwikkelingen voor starters op de woningmarkt. Tot slot is het mogelijk om eventuele gewenste ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan Woningenplitsing goed gemotiveerd via een buitenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan te realiseren.

Facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen

Naast het nieuwe kamerverhuurbeleid en het bestemmingsplan Woningenplitsing hebben we het facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen opgesteld. Dit bestemmingsplan moet ongewenste ontwikkelingen zoals het optoppen van woningen, het bebouwen van binnenterreinen en achtertuinen en dergelijke tegen gaan voor een aantal wijken waar de huidige bestemmingsplannen deze mogelijkheden bieden. Dit facetbestemmingsplan haalt deze mogelijkheden uit de huidige vigerende bestemmingsplannen. We hebben uw raad hierover in een aparte collegebrief geïnformeerd. Het facetbestemmingsplan wordt eind 2016 / begin 2017 ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Kamerbemiddelingsbureaus

In 2014 is door uw raad besloten om geen aparte verordening kamerbemiddelingsbureaus op te stellen, maar om een Steunpunt en informatiecampagne op te zetten. Het Steunpunt (www.steunpuntbemiddelingskosten.nl) is opgezet door de Groninger Studentenbond (GSB), Kamerbewoners Adviesbureau (KAB) en de Studenten Organisatie Groningen (SOG). In 2014 en 2015 hebben we het Steunpunt met subsidie ondersteund. In de vorige monitor hebben we aangegeven dat het Steunpunt kan terugkijken op een goed jaar. In het collegejaar 2014 - 2015 zijn er ruim 150 vragen via email bij het Steunpunt binnen gekomen. Daarnaast werd er regelmatig gebeld voor advies. Het Steunpunt Bemiddelingskosten heeft sinds de rapportage in de vorige monitor ongeveer 50 meer meldingen gekregen van jongeren (voornamelijk studenten) dan vorig jaar in totaal. Dit jaar zijn er tot nu toe iets minder dan 200 meldingen binnen gekomen. Het Steunpunt heeft daardoor niet de indruk dat de meeste bemiddelaars zich nu aan de wet houden. Veel bemiddelingskantoren proberen via zogenaamde turboliquidaties onder de aansprakelijkheid uit te komen en weer verder te gaan onder een andere naam. In februari 2016 heeft een advocatenkantoor namens onze cliënten wel twee rechtszaken gewonnen. Tenslotte bereidt het Steunpunt zelf twee zaken voor, zonder tussenkomst van een advocaat, zodat de student enkel de kosten voor de rechtbank hoeft te betalen. Mochten deze zaken succesvol worden afgerond dan wil het Steunpunt deze dienst voor alle studenten aanbieden.

Onlangs hebben wij naar aanleiding van een initiatiefvoorstel van de SP besloten om tevens een meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag te openen. Hier kunnen studenten meldingen doen over misstanden op de kamerverhuurmarkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om te hoge huren, onterechte bemiddelingskosten, maar ook bedreiging en intimidatie door kamerverhuurders. Het doel van dit meldpunt is in eerste instantie het registreren van meldingen om daarmee een goed beeld van de omvang van de problematiek te krijgen. Op basis van de omvang kan dan bepaald worden welke maatregelen kunnen worden ingezet om ongewenst gedrag aan te pakken. We zijn in overleg met studentenorganisaties om op korte termijn tot het opzetten van het meldpunt te komen.

Handhaving illegale kamerverhuur

Het project handhaving is in mei 2014 afgerond en overgegaan naar een beheerfase. Vanwege de dynamiek op de kamerverhuurmarkt blijven we controleren op nieuwe gevallen van mogelijke illegale kamerverhuur. Dit doen we door periodiek uitdraaien te maken uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Met de uitvoering van het project Afbakening Studentenhuisvesting BAG komen we overigens ook langs alle panden waarvan conform onze gegevens mogelijk kamerverhuur plaatsvindt. Met de brief Voortgang Afbakening Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) (d.d. 14 oktober 2015, kenmerk 5248322) hebben wij u over de voortgang van dit project geïnformeerd. In het plan van aanpak voor de verbetering van de kwaliteit van de bestaande kamerverhuurmarkt is het verbeteren van de handhaving één van de maatregelen. Daarbij zullen we ook naar de illegale kamerverhuur kijken.

Subsidieregeling Geluidsreducerende maatregelen

Zoals bekend hebben we de regeling geluidsreducerende maatregelen omgezet in een subsidieregeling. Er is € 190.000,- aan subsidie beschikbaar. Tot op heden zijn 59 aanvragen ingediend. Hiervan zijn er 8 afgewezen en één aanvraag is nog in behandeling. We hebben, vanaf de inwerkingtreding in mei 2014, € 37.040,- aan subsidie verstrekt. Op 14 oktober 2015 is de regeling met een advertentie opnieuw onder de aandacht gebracht vanwege het beperkt aantal aanvragen. Dit heeft echter tot op heden niet geleid tot nieuwe aanvragen. Een groot deel van het subsidiebudget is nog beschikbaar en de regeling lijkt niet erg populair. Om die reden hebben wij besloten de inzet van de middelen breder in te gaan zetten ten behoeve van de uitvoering van de maatregelen uit het plan van aanpak verbetering kwaliteit bestaande kamerverhuurmarkt. Hieronder gaan we kort in op het plan van aanpak en verwijzen we naar het plan van aanpak dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Plan van Aanpak kwaliteitsslag bestaande voorraad

Zoals aangekondigd in de Woonvisie informeren wij u in deze monitor over het plan van aanpak kwaliteitsslag bestaande voorraad. Het plan van aanpak vindt u als bijlage bij deze monitor. Naast het omschrijven van de maatregelen die wij willen nemen om de kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren leek het ons ook goed om te laten zien welke maatregelen wij op dit moment al nemen. Het plan van aanpak informeert zodoende niet alleen uw raad hierover, maar kan ook gebruikt worden om bewoners te informeren over de maatregelen die wij nu al nemen. Het plan van aanpak is daarom vormgegeven als brochure met dezelfde opmaak een uitstraling van de woonvisie.

Stimuleren van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw (Voortgang Campus Groningen)

Naast het reguleren van de bestaande particuliere kamerhuurvoorraad zetten we in op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting onder de naam Campus Groningen (BOUWJONG). Voor 2016 verwachten wij circa 1.100 eenheden op te leveren. Vanuit de oorspronkelijke Campus Groningen projecten gaat het om het 'Plan M(aaskant) aan de Oosterhamrikkade zz. De resterende aantallen komen voort uit overige particuliere projecten. Daarmee komen we sinds de start van Campus Groningen in 2011, inclusief particuliere initiatieven aan het eind van dit jaar op een aantal van bijna 3.900 opgeleverde eenheden (zie het projectenoverzicht).

Voor 2016 staan nog verscheidende grote projecten op stapel. Zo verwachten we in 2016 de oplevering van:

- The Student Hotel, Ebbingekwartier, 365 eenheden;
- Heinsiusstraat, school De Hamrik, 146 eenheden;
- Oosterhamrikkade ZZ 7 en 9, 118 eenheden;
- Zonnelaan / Grote Beerstraat, 284 eenheden

Verder lopen er een aantal concrete initiatieven. Voor de Woldring locatie aan de Friesestraatweg worden op dit moment de voorbereidingen getroffen voor de wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Hier wordt een plan ontwikkeld voor circa 350 eenheden voor jongeren en starters. Voor de ontwikkeling van Polaris (Rabotoren) wordt nu de bestemmingsplanprocedure en de participatieprocedure met bewoners gestart. Nijestee heeft aangegeven ook de GAK-locatie in Paddepoel op korte termijn in ontwikkeling te willen nemen.

De ACM-locatie is door Lefier aan een projectontwikkelaar verkocht. De nog bestaande toren is ondertussen gesloopt. Met de ontwikkelaar wordt nu gewerkt aan het programma en het ontwerp voor de locatie.

De komende jaren verwachten wij dat er nog een behoorlijk aantal projecten voor jongerenhuisvesting zullen worden opgeleverd. Verscheidene grote projecten zitten nog in de pijplijn voor 2017.

Over het algemeen bevatten de projecten die worden opgeleverd zelfstandige appartementen. Vooral in de beginfase van Campus Groningen werden door de corporaties appartementen opgeleverd van circa 28 – 30m². Zoals bekend is het investeringsvermogen van corporaties flink afgenomen en hebben de corporaties de afgelopen jaren minder projecten opgeleverd. De markt is in dit gat gesproken. Zij realiseren over het algemeen tevens zelfstandige appartementen, maar vaak met iets kleinere oppervlaktes van rond de 25 m². Ook zien we dat het programma de laatste jaren meer gedifferentieerd wordt. Er blijkt ook behoefte te zijn aan semi-zelfstandige eenheden. Voor de Trefkoel-locatie worden bijvoorbeeld onzelfstandige kamers gerealiseerd van rond de 15m² die wel een eigen toilet en douche hebben, maar waarbij de keuken en de woonkamer worden gedeeld. Vooral buitenlandse studenten hebben een voorkeur voor deze vorm van wonen. Met het Student Hotel dat dit jaar wordt opgeleverd wordt de bovenkant van de markt bediend. Het gaat hier om volledig gemeubileerde kamers met huurprijzen tussen de € 600 - € 700 per maand.

Hierbij worden ook allerlei extra faciliteiten geboden zoals bijvoorbeeld game-rooms, sportfaciliteiten, studieruimtes en de beschikking over een fiets van het Student Hotel. Over het algemeen hebben de grotere complexen een beheerder die ervoor zorg draagt dat de complexen zorgvuldig worden bewoond. Vaak worden ook studenten ingezet om het dagelijkse reilen en zeilen binnen deze complexen in goede banen te leiden.

Zie het projectenoverzicht op de volgende pagina.

Hard

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	na 2020	bouwverg.
Boterdiep 31, Studentenhotel	365							365						verleend
Noorderbuitensingel 11 -Bethesdagebouw, fase 1	25								25					verleend
Akkerstraat 28 Noorderkerk, fase 2	72								72					verleend
Akkerstraat 28 Noorderkerk, fase 3	7								7					verleend
Koekoeksplein	47								7	7	7	7	7	verleend
Oosterhamrikkade Z.Z. 5	30									30				verleend
Oosterhamrikkade Z.Z. 7 (plan M)	82													verleend
Oosterhamrikkade Z.Z. 9	36								36					verleend
Oosterhamrikkade Z.Z. 103-107 (vm taxicentrale)	180									180				verleend
Reitemakersrijge 6-2	42										42			verleend
Turfsingel 30/9 en 30/10	38								38					verleend
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	44									44				verleend
Zonnelaan 10 /Gr. Beerstraat 206 - 210	284									284				verleend
Zonnelaan-Trefkoel	445										445			verleend
	1.697	0	0	0	0	0	0	960	704	7	7			
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	na 2020	

Zacht

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	na 2020	bouwverg.
Cortinghborg 3	240									240				verleend
Dierenriemstraat, GAK	350										350			verleend
Friesestraatweg, ACM	476									476				verleend
Friesestraatweg, Gembeton		350									350			verleend
Friesestraatweg, Woldring	345									345				verleend
Jullensstraat 5-5A	101									101				verleend
Oosterhamrikkade N.Z.	90									90				verleend
EnCelia terrein	350													verleend
Reitdiep, Tuincentrum	393									393				verleend
Zonnelaan, (Polaris) Rabobank	200									200				verleend
	2.545	350	0	0	0	0	0	0	976	1.569	0			
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	na 2020	

Gerealiseerd

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	na 2020	
Bodenterrein		345	345											
Boterdiep 65	26							26						
Brederostraat 1	12							12						
Damspoor, Wolters-Noordhof	154				154									
Damsterdiep 26	26					26								
Damsterdiep 18	29							29						
Eendrachtsskade 4	19					19								
Eendrachtsskade 13	30				30									
Eendrachtsskade 2.2	63			63										
Europapark, Hete Kolen	132					132								
Heinsiusstraat 1 (blokken A, B, C en D)	146							146						
Hereweg 70	10							10						
Hoendiep, wijkpost Stadsbeheer	36							36						
Hofstede de Grootkade	136				136									
Hofstede de Grootkade 11	14							14						
Hofstraat 8/Turfsingel 9	24							24						
Kerklaan 76	12							12						
Koekoeksplein	12							12						
Langestraat 10	20			20										
Lissabonstraat	80		80											
Meeuwerderweg 75	20					20								
Oosterhamrikzone N.Z. 82	32							32						
Paterswoldseweg, NEBO-flat	58					58								
P. Campersingel 121	20							20						
Populierenlaan, Hunzerheem	235						235							
Prof. Wiersmastraat 3	26					26								
Steenhouwerskade 7 - 10	215							215						
Sint Walburgstraat 22	31							31						
Stationsplein 7/9		200							200					
Theodorus Niemeyerstraat	61					61								
Ubbo Emmiusstraat 30-1/1a - 30-23	24							24						
Van Ketwich Verschuurlaan, zusterwoningen		198	198											
Van Oldenbarneveltlaan 15	16							16						
Vechtstraat 31	34				34									
W.A. Scholtenstraat 24 e.v.	11							11						
Weeshuisgang 4	24							24						
Wielewaalplein, De Groening	151			151										
Zaagmuldersweg 65	15							15						
Zaagmuldersweg 530	47							47						
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	79							79						
Zonnelaan, De Planck	135					135								
	2.215	743	623	268	620	573	696	178	0	0	0	0		
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	na 2020	

Bevorderen van het samenleven van studenten en andere stadgers

Naast zorgen voor goede huisvesting is het van belang dat studenten en andere stadgers op een goede manier naast elkaar in onze stad kunnen samenleven. Op verschillende plekken in onze stad staat dit onder druk doordat de balans in wijken als het gaat om het goed samenleven onder druk is komen te staan, waardoor overlast ontstaat, het woongenot van bewoners wordt aangetast en de leefbaarheid van wijken en buurten in het geding komt. Naast beleid op kamerverhuur en het toevoegen van nieuwbouw proberen we met flankerend beleid dit samenleven te bevorderen.

WIJS

WIJS (Wijk Inzet door Jongeren & Studenten) is dit studiejaar officieel gestart. Op dit moment hebben zo'n 450 studenten zich namens WIJS ingezet in meer dan 35 verschillende projecten. Dit zijn studenten van allerlei verschillende studierichtingen van voornamelijk de Hanzehogeschool en Rijksuniversiteit Groningen. Denk aan bijvoorbeeld studenten van Toegepaste Psychologie, Minerva, Communicatie, Recht, Bedrijfseconomie en Bouwkunde. Het hoofdkwartier van WIJS in Winkelcentrum Paddepoel is inmiddels fulltime bememd door studenten die dagelijks bewoners helpen met diverse financiële, juridische of ondernemersvraagstukken. Verder ondersteunen studenten maatschappelijke projecten, wordt er onderzoek gedaan in verschillende wijken en zetten ze activiteiten op waarbij ze een bepaalde bijdrage aan de stad en wijken leveren. Tevens heeft WIJS sinds april een huisstijl, een website en is WIJS actief op social media. Allemaal opgezet door studenten en jongeren.

Het aankomend studiejaar gaat WIJS verder door ontwikkelen. Huidige projecten zullen gestructureerd en uitgebreid worden, er zullen meer projecten worden gestart met de Rijksuniversiteit en gaan 500 studenten buurt- en WIJteams ondersteunen. Binnenkort verschijnt de eerste nieuwsbrief en rond de start van het nieuwe studiejaar zal er een WIJS magazine verschijnen waarin bewoners, studenten, opdrachtgevers en andere belanghebbenden zijn geïnterviewd en waar resultaten en diverse projecten worden beschreven. Met dit magazine komen we ook tegemoet aan uw motie '*Kwalitatieve prestatie-indicatoren WIJS*'. Het magazine beschrijft de ervaringen en resultaten van WIJS voor zowel studenten als voor bewoners en schetst een toekomstperspectief. Het magazine wordt aangeboden aan uw raad, diverse andere betrokken partijen en aan bewoners om de bekendheid over WIJS verder te vergroten.

Meer informatie:

www.wijsgroningen.nl

Facebook: WIJSgroningen

Twitter: @WIJS050

Campagne Leven in Stad

Leven in Stad (LiS) maakt onderdeel uit van het flankerend beleid voor jongerenhuisvesting en is vooral gericht op het informeren over beleid van de gemeente en het bevorderen van het samenleven tussen studenten en stadgers. Zoals aangekondigd in de monitor Jongerenhuisvesting van het eerste half jaar 2015 wilden we het platform in 2015 omvormen naar een platform dat door verschillende partijen wordt gedragen. Uit de dialoogavond 'student en stadger aan zet' van november 2014 was dit één van de belangrijke resultaten. In de brief over de voortgang Platform Leven in Stad en WIJS hebben wij u specifiek over dit onderwerp geïnformeerd.

Het platform is een feit en gezamenlijk is de blog "Clickt" ontwikkeld en gelanceerd (www.stadclickt.nl) en is de website van Leven in Stad (www.leveninstad.nl) aangepast. Clickt wordt ook gebruikt om meer positieve communicatie over jongerenhuisvesting (o.a. Campus Groningen) naar buiten te brengen.

We blijven vanuit het Platform Leven in Stad activiteiten die studenten en Stadgers gezamenlijk organiseren op het gebied van het bevorderen van het samenleven ondersteunen door middel van subsidie.

Plaatsen van fietsklemmen

Onder flankerend beleid valt ook het plaatsen van fietsklemmen. In 2015 zijn 168 fietsklemmen geplaatst. In 2016 zijn tot op heden (18 april) 47 fietsklemmen geplaatst en liggen we op schema. De doelstelling was om voor het beschikbare budget in 2015 van € 25.000,- circa 75 fietsklemmen te plaatsen. In april 2015 was dit beschikbare budget echter al volledig benut. Bij de vaststelling van de Fietsstrategie heeft uw raad € 25.000,- extra middelen beschikbaar gesteld, waaruit de plaatsing nu wordt bekostigd.

Intensiveren samenwerking met studentenorganisaties

Tot slot zijn we bezig om de samenwerking met studentenorganisaties te vergroten.. Studentenorganisaties namen al actief deel in de Werkgroep Jongerenhuisvesting, maar ze zijn nu ook actief in het Platform Leven in Stad.

Op verzoek van bewoners van de Schildersbuurt en in overleg met ons is een ontmoetingsbijeenkomst georganiseerd met het bestuur van Vindicat. Vanuit Vindicat waren huisoudsten en overige bewoners aanwezig vanuit het eerste Schilderskwartier. Het doel was om elkaar te leren kennen en het gesprek aan te gaan over het samenleven in de buurt en het voorkomen van overlast. Over het algemeen werd de bijeenkomst door zowel bewoners als door Vindicat als positief ervaren. Op moment van schrijven van deze monitor is een tweede bijeenkomst in de maak met de overige schilderskwartieren. Tevens wordt Albertus Magnus benaderd om tot soortgelijke bijeenkomsten te komen.

Moties Woonvisie jongerenhuisvesting

Bij de vaststelling van de Woonvisie door uw raad zijn verscheidene moties aangenomen op het gebied van jongerenhuisvesting. Hieronder rapporteren wij over de voortgang van de moties die nog niet zijn afgehandeld.

Motie 'Engelstalige website'

Het college wordt verzocht te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om één meertalige website op te zetten waarop alle informatie (aanbieders, verplichtingen, informatie, etc.) zichtbaar is over het wonen en het zoeken van een woning in Groningen.

Wij hebben aangegeven dat niet de insteek zal zijn een nieuwe website te maken, maar om te kijken hoe we verschillende bestaande websites beter kunnen ontsluiten en indien nodig aan te vullen met Engelstalige informatie. We hebben hiervoor een opdracht uitgezet richting het Urban Gro Lab om te kijken of internationale studenten hier mee aan de slag kunnen. Helaas heeft deze vraag niet tot een concrete opdracht geleid.

In overleg met het International Welcome Center (IWCN) hebben we in eerste instantie besloten om vervolgens de informatie daar onder te brengen en door te verwijzen naar de al bestaande sites. De laatste tijd is de kwaliteit van huisvesting van buitenlandse studenten echter ook steeds meer een punt van aandacht geworden. Hierover hebben wij contact met de RUG en HHG. Uit dit overleg is gekomen dat wij een gezamenlijk belang hebben om te zorgen voor een goede huisvesting van ook de buitenlandse studenten. We zijn dan nu ook in overleg met RUG en HHG om de mogelijkheden van een gezamenlijk platform voor het informeren van buitenlandse studenten op te zetten. Tot slot is ook Welkomstbeleid in ontwikkeling voor internationale kenniswerkers en studenten. Huisvesting en de informatieverstrekking daarover is een belangrijk onderdeel.

Motie 'intrekken ongewenste bouwvergunningen'

Binnen ons vergunningsverleningsstelsel wordt gesignaleerd wanneer een vergunning binnen een bepaalde termijn niet is gebruikt. Het intrekken van vergunningen gebeurt ook al. Rondom de vergunningen die niet zijn ingetrokken spelen vaak bijzondere omstandigheden.

We hebben een scan uitgevoerd naar verleende omgevingsvergunningen die nog niet zijn uitgevoerd. Het gaat om circa 70 vergunningen die eventueel in aanmerking kunnen komen voor intrekking vanwege de nieuwe woonvisie en aangepast kamerverhuurbeleid. De nadere afweging om per vergunning te bekijken of uitvoering nog wenselijk is moet nog plaatsvinden. Tevens moet de juridische haalbaarheid worden bepaald. Vanwege capaciteitsproblemen zowel intern maar ook op de markt heeft de uitvoering van deze motie vertraging opgelopen. Wij informeren u zo spoedig mogelijk over de voortgang.

Motie 'Melding omgevingsvergunning'

Als belangrijke stap zien wij het aanbieden van de app "Omgevingsalert" waarbij je door middel van notificaties op de hoogte wordt gebracht van o.a. aangevraagde omgevingsvergunningen en bekendmakingen. De invoering blijkt technisch gezien meer voeten in de aarde te hebben dan aanvankelijk gedacht, maar we verwachten dat de app voor de zomer werkt. Daarnaast hanteren we nu de werkwijze dat bij bouwinitiatieven die niet in het bestemmingsplan passen, én die gevoelig kunnen liggen wij niet meewerken zolang er geen draagvlak is in de naaste omgeving. We vragen de initiatiefnemer actief contact op te laten nemen met de naaste omgeving. Waar nodig ondersteunen we daarbij. In de pilot wijkwielstand in de Schildersbuurt is het traject aanvraag omgevingsvergunning ook besproken en zijn ideeën naar voren gebracht over andere manieren van communiceren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

KAMERS IN DE LIFT



conceptversie: Plan van aanpak kwaliteit bestaande kamerverhuurmarkt

KAMERS

IN DE

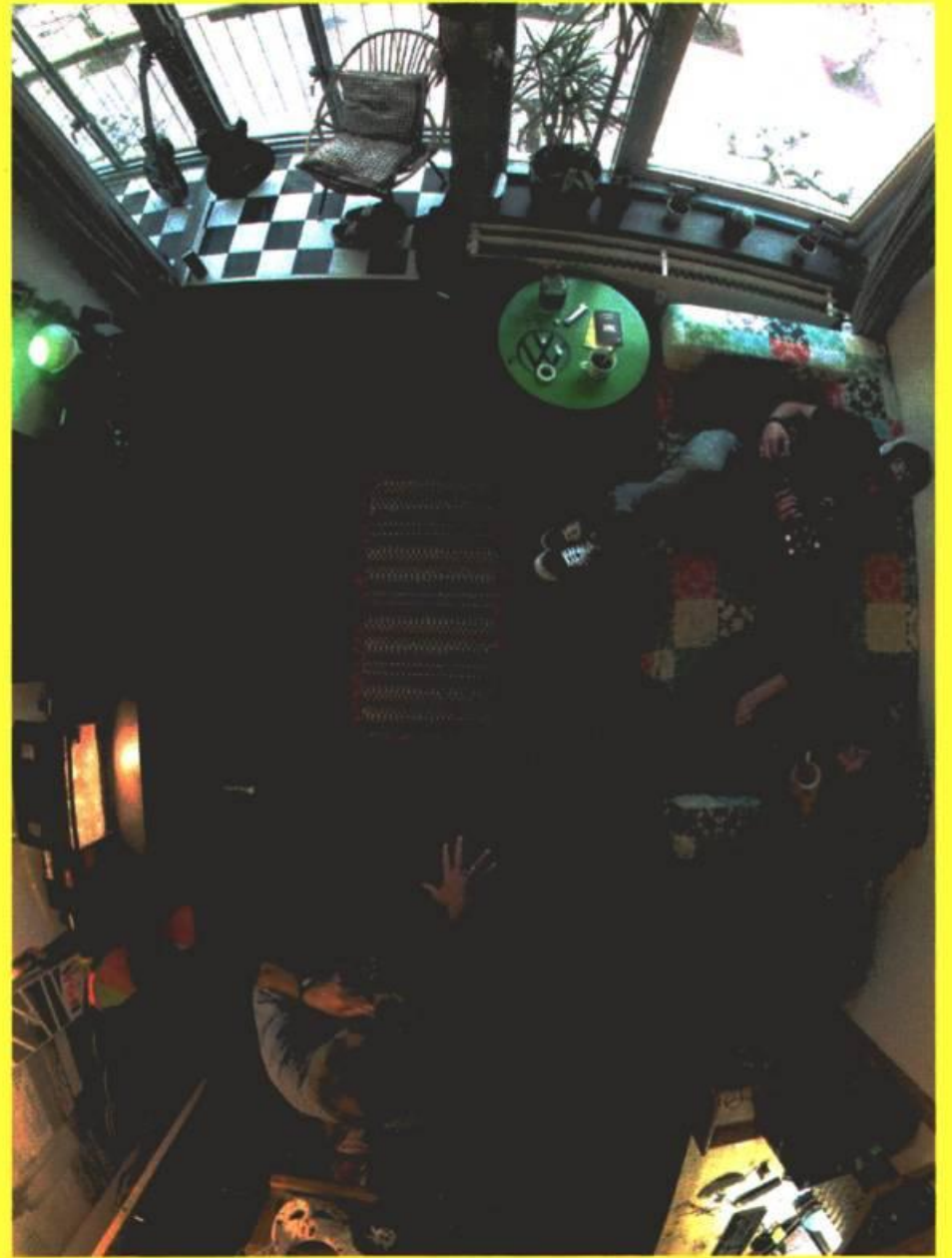
LIFT



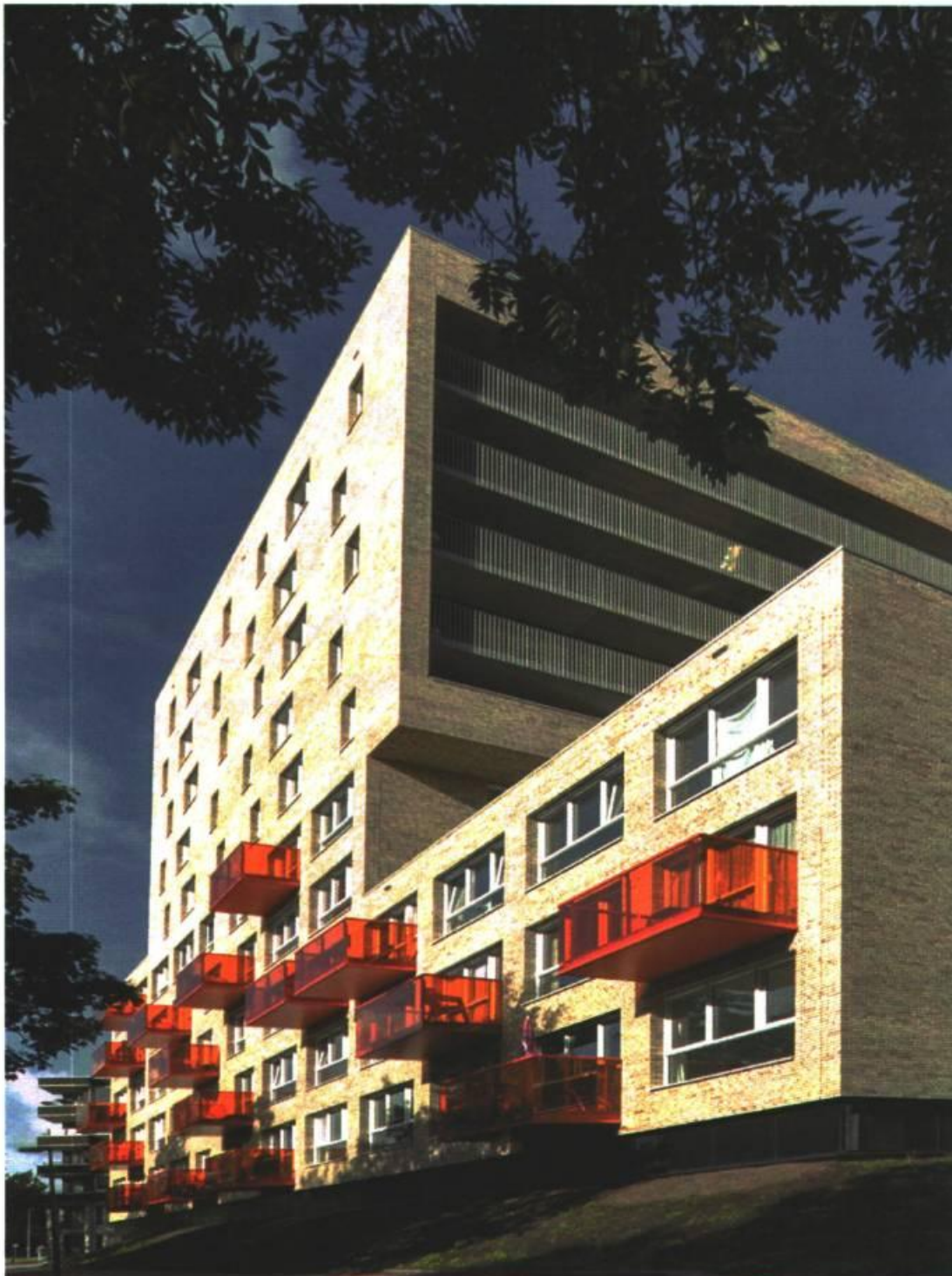
conceptversie: Plan van aanpak kwaliteit bestaande kamerverhuurmarkt



studentenhuis



gedeeld appartement



Inleiding

Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de ruim 200.000 inwoners zijn er circa 65.000 tussen de 18 - 30 jaar. Zeker de helft van deze jonge inwoners is student: circa 35.000 in totaal. Ongeveer 80% van deze studenten huurt een woning op de particuliere kamerverhuurmarkt. Groningen wijkt hierin af van andere studentensteden. Daar huren studenten over het algemeen meer bij woningcorporaties en minder op de particuliere markt.

Groningen telt circa 5.500 officiële kamerverhuurpanden. Dit zijn panden waarvoor een zogenaamde onttrekkingsvergunning is verleend. Dat aantal is inclusief de panden die via de overgangsregeling een beperkte onttrekkingsvergunning hebben gekregen. De 5.500 kamerverhuurpanden zijn voor een belangrijk deel in bezit van een selecte groep grote kamerverhuurders. Alle kamerverhuurders samen bedienden ongeveer 28.000 'op kamers wonende' studenten. De overige 7.000 huren overwegend bij een corporatie. Ook wonen studenten soms alleen of met z'n tweeën in een woning waarvoor geen onttrekkingsvergunning nodig is.

Al stad willen we de kwaliteit van de huisvesting van onze jongeren verbeteren. Daarmee dragen we bij aan evenwichtige wijken en spelen we in op de veranderende woonwensen van jongeren. Bovendien is goede jongerenhuisvesting van groot belang voor Groningen en haar City of Talent doelstellingen.

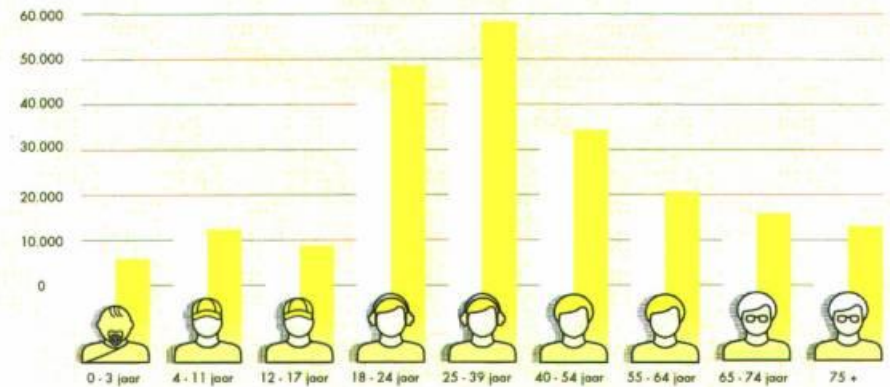
We doen dit alles door het toevoegen van nieuwe, kwalitatief hoogwaardige jongereneenheden. Met deze kwaliteitsslag willen we de markt gezonder maken en jongeren een alternatief bieden voor de reguliere kamerverhuur. Daarnaast zetten we met ons kamerverhuurbeleid en flankerend beleid in op de regulering van de bestaande markt. Belangrijk doel van deze aanpak is het borgen van de leefbaarheid in de wijken.

Dit plan van aanpak geeft een verdere uitwerking van de bovenstaande doelstelling. Naast de zaken die we al ondernemen op het gebied van jongerenhuisvesting, richten we ons hierbij vooral op:

1. Studenten bewuster maken van hun woonsituatie en de rechten en plichten die daarbij horen;
2. Het verbeteren van de handhaving op ongewenste zaken zoals illegale kamerverhuur, een slechte onderhoudsstaat van woningen en het aanpakken van ongewenst 'verhuurbedrag'.

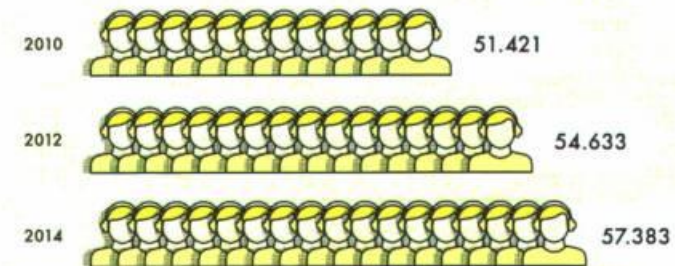
Bevolkingsomvang per leeftijdsgroep nu en in de toekomst

Legenda 2014 2029



Bron: PBL/CBS (Pearl)

Groei aantal jongeren van 18 - 27 jaar in de stad Groningen



Bron: PBL/CBS (Pearl)



IN VIJF

STAPPEN

OMHOOG:

WAT GAAN

WE DOEN?

We zetten naast de al bestaande maatregelen in op aanvullende acties om de kwaliteit van de bestaande kamerverhuurmarkt te vergroten. We richten ons op het vergroten van de kennis van jongeren/ studenten over de kamerverhuurmarkt en hun rechten en plichten. Hierdoor kunnen zij zich beter wapenen tegen ongewenste zaken op de kamerverhuurmarkt. Daarnaast gaan we meer aandacht geven aan handhaving. Preventie staat voorop. We mikken op de volgende maatregelen:

1

Samen kritisch op kwaliteit: een verbond met studentenorganisaties

We willen jongeren en studenten helpen kritischer te zijn op de kwaliteit die ze krijgen in relatie tot hun huur. Ook willen we jongeren en studenten beter wijzen op hun rechten en plichten. Daarin trekken we samen op met de studentenorganisaties. We intensiveren de bestaande samenwerking met de Groninger Studentenbond (GSB), Grobos, het steunpunt Bemiddelingskosten en het KamerAdviesBureau (KAB). We zullen deze organisaties stimuleren en faciliteren waar nodig en wenselijk. Ook gaan we samen met de GSB een Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag oprichten en geven

we meer aandacht aan de samenwerking met de GSB-huurteams. Bij deze samenwerking past ook een financiële ondersteuning vanuit de gemeente.

2

Betere wooninformatie voor buitenlandse studenten

We gaan meer Engelstalige informatie verschaffen over het vinden van woonruimte in Groningen en de rechten en plichten van huurders en verhuurders. Dit pakken we op met de RUG en de Hanze Hogeschool. Met studenten van de RUG-opleiding Business and Research gaan we onderzoek doen naar de informatiebehoefte van internationale studenten. We nemen we dit ook mee in het welkomstbeleid van 'internationals'.



3

Scherpe controles op onderhoudsstaat kamerverhuur

We gaan jaarlijks in een aantal straten met veel kamerverhuur de onderhoudsstaat van woningen in kaart brengen. Dat doen we samen met studenten van de relevante technische opleidingen in de stad. Wanneer blijkt dat kamerverhuurpanden qua onderhoud uit de toon vallen en daardoor het straatbeeld verstoren, spreken we eigenaren aan. Verder gaan we huurders in geval van achterstallig onderhoud informeren over de mogelijkheden van huurverlaging en staan we huurders bij om zelf de verhuurder aan te spreken. Mocht de onderhoudsstaat tot onveilige situaties leiden, dan treden we handhavend op.

4

Gratis rookmelders

We gaan alle bestaande woningen met minder dan vijf bewoners een rookmelder verschaffen. Hetzelfde doen we bij alle nieuwe onttrekkingsvergunningen aan woningen met minder dan vijf bewoners.



5

Stevige aanpak ongewenst verhuurbedrag

Regelmatig horen we over verhuurders die zich niet aan de regels houden of ongewenst gedrag vertonen. Dat kan gaan over te hoge huren en illegale kamerverhuur, onveilige situaties, het vragen van bemiddelingskosten. We ontvangen zelfs signalen over intimidatie en bedreiging. Om een beter beeld te krijgen van de aard en omvang van de problematiek richt de Groninger Studentenbond met steun van de gemeente op 1 juli 2016 een Meldpunt voor Ongewenst Verhuurbedrag op.

Op basis van de binnengekomen meldingen gaan we dossiers opbouwen. Daarnaast gaan we de reeds bestaande dossiers van de Groninger Studentenbond bestuderen en kijken welke maatregelen we kunnen nemen. Inzet is een stevige aanpak van ongewenst verhuurbedrag. Dat blijft niet bij het aanschrijven van eigenaren die panden verhuren die niet bewoond mogen worden. Daar waar zich onveilige situaties voordoen, gaan we over tot ontruiming. Ook leggen we dwangsommen op aan eigenaren die zich niet aan de eisen van de vergunning houden. Wanneer sprake is van ernstige en structurele overlast trekken we onttrekkingsvergunningen in. Datzelfde doen we bij illegale kamerverhuur waar legalisatie niet tot de mogelijkheden behoort. Ook ondersteunen we het Steunpunt Bemiddelingskosten bij een proefproces tegen kamerbemiddelingsbureaus die zich failliet laten

verklaren om zo onder claims uit te komen. Tot slot gaan we onderzoek doen naar de invoering van (forse) bestuurlijke boetes in geval van ongewenst gedrag en ongewenste situaties.

De prioriteit ligt bij het bestrijden van uitbuiting en bedreiging van huurders. Waar nodig treden we stevig op. Dat doen we integraal en gebiedsgericht. Overtreders worden dan op verschillende fronten tegelijk aangepakt: publiek-juridisch, fiscaal en strafrechtelijk. Hierbij zorgen we voor een goede afstemming met Politie en OM. We laten ons inspireren door andere gemeenten zoals Rotterdam, waar reeds goede resultaten behaald worden. Tevens sluiten we ons aan bij de gemeentelijke Leerkring Handhavinginstrumentarium Woningwet.



studio



bovenwoning



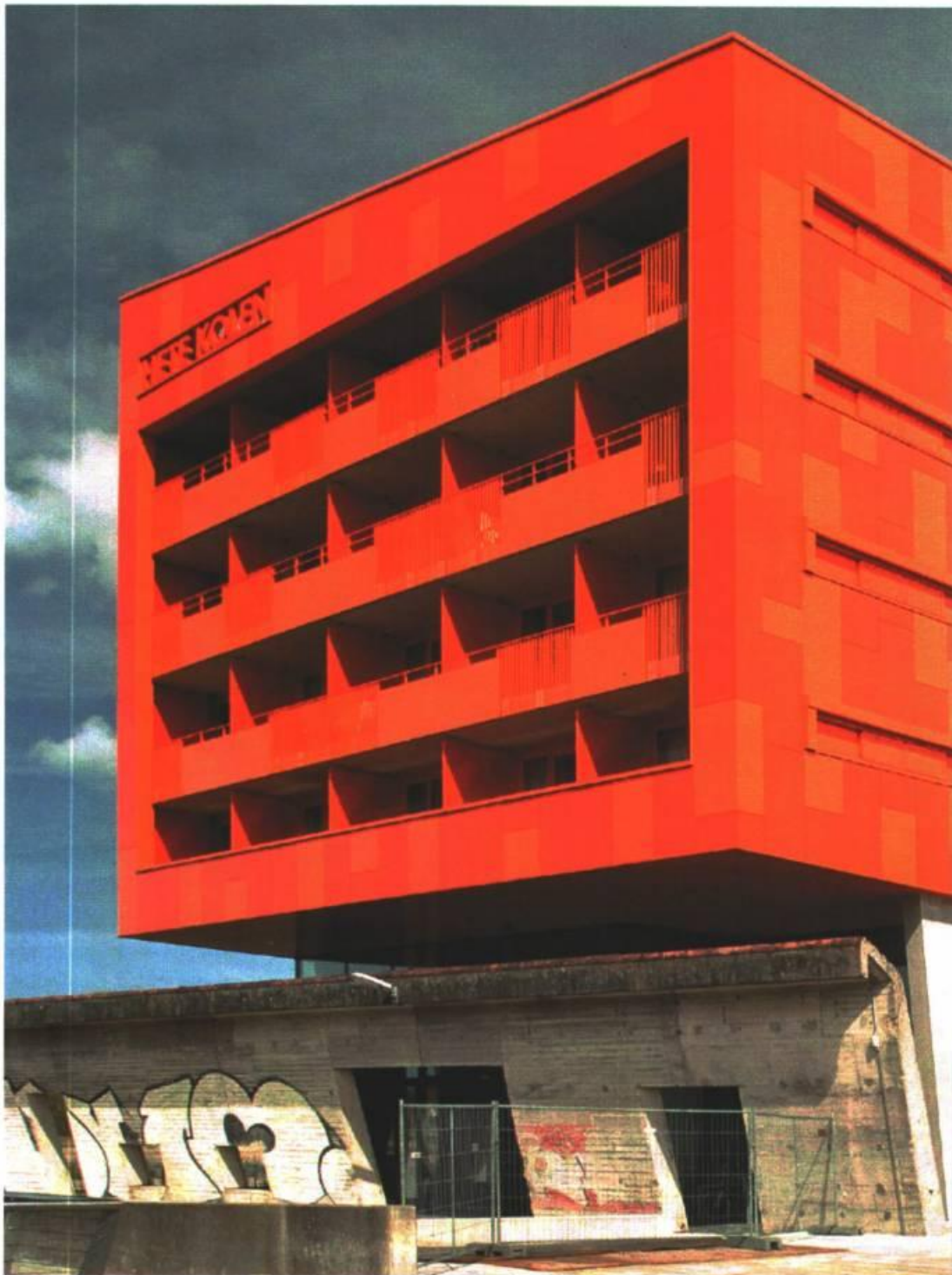
W E L K E

M A A T

R E G E L E N

W O R D E N A L

G E N O M E N ?



De stad onderneemt al het nodige om de kwaliteit van de bestaande kamerverhuurmarkt te verbeteren. Hieronder volgt een overzicht van de maatregelen die al zijn getroffen:

Hoogwaardige nieuwbouw met Campus Groningen

Met het project Campus Groningen, voorheen BouwJong, voegen we kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw voor jongeren toe. Met de nieuwbouw voorzien we in de veranderende woonwensen van jongeren en bieden we een alternatief voor de vaak (te) kleine en (te) dure kamers op de particuliere markt. Sinds de start van Campus Groningen in 2011 zijn ruim 3.000 zelfstandige eenheden toegevoegd. Ondertussen staat nog een fors aantal nieuwe eenheden op de planning. Zij zullen de komende jaren gereedkomen. De reacties op de complexen die tot nu toe zijn opgeleverd zijn goed. Ze zorgen voor de gewenste kwalitatieve boost. Bovendien leveren ze weinig tot geen overlast op voor de omgeving, zeker wanneer er een beheerder op het complex aanwezig is.

Flankerend beleid jongerenhuisvesting

Als onderdeel van het flankerend beleid jongerenhuisvesting zetten we de onderstaande instrumenten in:

PLAATSEN VAN FIETSKLEMMEN

Sinds enkele jaren plaatsen we fietsklemmen om de overlast van willekeurig gestalde fietsen te beperken. De regeling is populair, mede omdat we met een relatief kleine inspanning snel en goed resultaat behalen. De populariteit vertaalt zich naar een wachtlijst. Dit is het gevolg van een groot aantal aanvragen en het feit dat het steeds lastiger wordt ruimte te vinden in de openbare ruimte. Voorts is er in 2014 fors bezuinigd op de plaatsing waardoor nu jaarlijks nog maar € 25.000,- beschikbaar is. Willen we de wachtlijst wegwerken, dan is ca. € 200.000,- aan extra middelen nodig.

CAMPAGNE LEVEN IN STAD

Onder de naam Leven in Stad bevorderen wij het contact tussen studenten en andere Stadlers. De campagne spreekt iedereen aan op zijn verantwoordelijkheden en probeert wederzijds begrip te kweken. Daarnaast informeert Leven in Stad bewoners over het jongerenhuisvestingsbeleid en alle maatregelen die de gemeente neemt om ergernis en overlast te voorkomen.

Leven in Stad was aanvankelijk een initiatief van de gemeente. In 2015 is het omgevormd naar een platform waarin behalve de gemeente ook andere partijen participeren waaronder bewonersorganisaties, studentenorganisaties, woningbouwcorporatie Nijestee en de brandweer. Doel van het platform is om 'het samenleven' te bevorderen. Daarbij belicht het vooral de positieve ontwikkelingen. Hiervoor is in april 2016 de blog 'Click 't' gelanceerd. De blog wordt door de samenwerkende partijen gevuld met goede (praktijk)voorbeelden, bedoeld ter inspiratie van bewoners en andere partijen.

SUBSIDIE GELUIDSREDUCERENDE MIDDELEN

We hebben de regeling geluidsreducerende maatregelen omgezet in een subsidieregeling. In totaal is € 190.000,- aan subsidie beschikbaar. Tot op heden zijn 63 aanvragen ingediend. Hiervan zijn er negen afgewezen. Eén aanvraag is nog in behandeling. Vanaf de inwerkingtreding in mei 2014 is € 39.360 aan subsidie verstrekt. Vanwege het beperkt aantal aanvragen is in oktober 2015 de regeling met een advertentie opnieuw onder de aandacht gebracht. Dit heeft tot op heden niet geleid tot nieuwe aanvragen.

WIJS

Met WIJS wordt het onderwijs naar de wijken gehaald. Bewoners kunnen bij WIJS met hun vragen terecht. In ruil voor studiepunten gaan studenten met deze vragen aan de slag. Daarnaast biedt WIJS studenten de mogelijkheid om activiteiten op te zetten die een bijdrage leveren aan hun wijk of buurt. Studenten zijn binnen WIJS bezig met maatschappelijke vragen en problemen en leveren zo een bijdrage aan de stad. Inmiddels heeft de Hanzehogeschool Groningen (HHG) zich volledig geëngageerd en is WIJS met enthousiasme ontvangen door de Rijksuniversiteit Groningen (RUG). Het eerste WIJS-atelier is te vinden in Winkelcentrum Paddepoel.

Controle Veiligheidsregio Groningen (VRG)

Wanneer panden worden verhuurd aan vijf bewoners of meer moet een gebruiksmelding worden gedaan. De VRG controleert deze panden vervolgens op brandveiligheid. Van de 5.500 officiële kamerverhuurpanden worden er circa 1.600 bewoond door vijf of meer bewoners. De panden met tien of meer bewoners worden jaarlijks gecontroleerd, de panden met vijf of meer tweejaarlijks. Uitzondering vormt de binnenstad. Hier worden ook de panden met vijf of meer bewoners jaarlijks gecontroleerd.





Meldpunt Zorg en Overlast en Incidentenoverleg

Via het Meldpunt Zorg en Overlast kunnen bewoners overlast melden. Tijdens het driewekelijkse Incidentenoverleg zitten vertegenwoordigers van het meldpunt, de gemeente en de politie om tafel om de binnengekomen meldingen rondom jongerenhuisvesting en kamerverhuur te bespreken en acties te bepalen. Sinds 2013 stuurt het Meldpunt brieven naar eigenaren van panden waar overlast wordt gemeld. In deze brieven wordt aangegeven welke maatregelen eventueel kunnen volgen. Vaak zijn eigenaren van dergelijke panden niet op de hoogte van de overlast. De eigenaren 'schrikken' over het algemeen van de brief en ondernemen meestal snel actie.

Studentcontactfunctionaris politie

De politie heeft in overleg met de gemeente in 2006 twee studentcontactfunctionarissen aangesteld. Zij geven voorlichting aan studenten over zaken als inbraakpreventie, diefstal in de horeca, heling en fietsdiefstal. Ze bezoeken studentenpanden bij overlastmeldingen en hebben veel contact met studentenverenigingen. De politie hanteert bij overlast bovendien het volgende geluidsprotocol:

- Bij een eerste melding en constatering van geluidsoverlast krijgt men een waarschuwing (gele kaart) en volgt een afspraak op de locatie;
- Bij een tweede melding en constatering wordt procesverbaal opgemaakt ter hoogte van € 130,-;

- Bij een derde keer constatering volgt in beslagname van de geluidsapparatuur en wordt wederom procesverbaal opgemaakt ter hoogte van € 130,-.

Overleg studentenverenigingen

Sinds eind vorig jaar is er contact met studentenverenigingen over overlast. Met Vindicat en bewoners van de Schildersbuurt heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt om overlast te voorkomen. Met Albertus Magnus is een soortgelijk gesprek gehouden. We geven een periodiek vervolg aan deze gesprekken.

Handhaving illegale kamerverhuur

In de periode 2011 - 2014 is uitvoering gegeven aan het project Handhaving illegale kamerverhuur. Bij de start van de handhaving gingen we uit van circa 1.800 woningen die mogelijk illegaal verhuurd werden. Na een eerste administratieve controle konden circa 300 panden van de lijst worden geschrapt. Van de resterende panden bleek een klein deel niet legaliseerbaar. Eind 2014 is het project handhaving afgerond en zijn we overgegaan naar de beheerfase. Vanwege de dynamiek op de kamerverhuurmarkt blijven we controleren op mogelijke nieuwe gevallen van illegale kamerverhuur.

Steunpunt Bemiddelingskosten

De afgelopen jaren vroegen veel makelaars en bemiddelingskantoren onredelijk hoge kosten, bijvoorbeeld voor een korte bezichtiging en het opstellen van een huurcontract. Om dit te voorkomen is het Steunpunt Bemiddelingskosten Groningen opgericht. Dit steunpunt wordt gesubsidieerd door de gemeente. Door een uitspraak van de Hoge Raad is eind 2015 duidelijk geworden dat bemiddelingskosten helemaal niet in rekening gebracht mogen worden bij de huurder. Op basis van deze uitspraak kunnen huurders ten onterechte betaalde bemiddelingskosten terug claimen. Bemiddelingsbureaus kiezen nu vaak eieren voor hun geld en laten hun bedrijven uitschrijven uit de Kamer van Koophandel of failliet verklaren. Hierdoor wordt het juridisch lastig een claim neer te leggen. De gemeente Groningen ondersteunt het Steunpunt bij een proefproces tegen bemiddelaars die op deze wijze onder de claims uit proberen te komen.

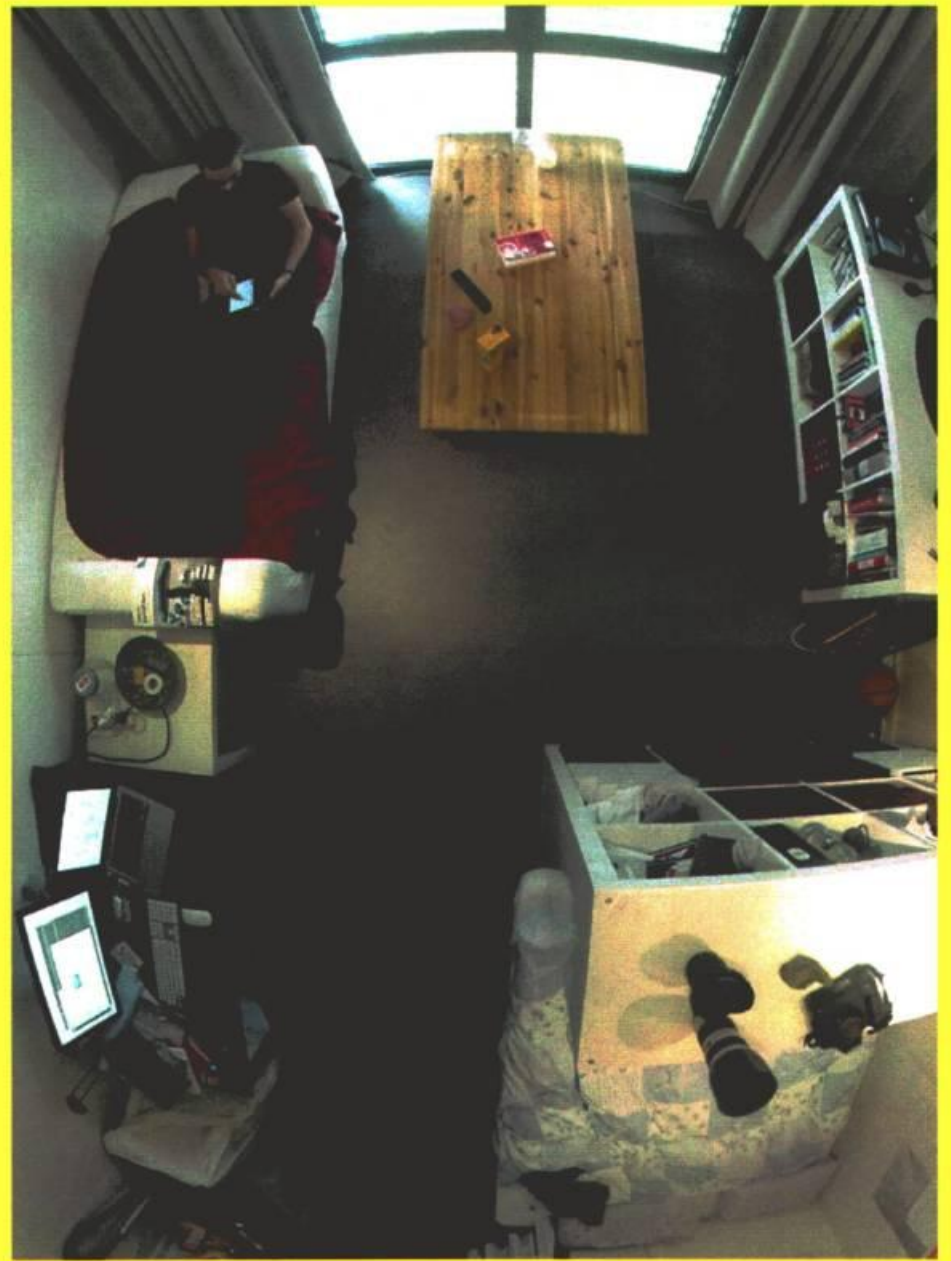
Beleid omzetten kamers naar appartementen

In ons kamerverhuurbeleid en de relevante beleidsregels stellen we dat we het omzetten van kamers naar appartementen in officiële kamerverhuurpanden als een kwaliteitsverbetering zien. Om deze reden passen we in dergelijke gevallen de omgevingstoets niet meer toe. De voorwaarde is wel dat bij een omzetting de appartementen minimaal 24 m² groot worden en het aantal huishoudens/bewoners afneemt. Hierdoor neemt de kwaliteit van de kamers toe en krimpt de bewoningsintensiteit.





leegstandsbeheer



wooncontainer

Colofon

Tekst: gemeente Groningen

Vormgeving: studio de Ronners

Redactie: Complod

Fotografie: studio de Ronners, Hollandse Hoogte

Contact

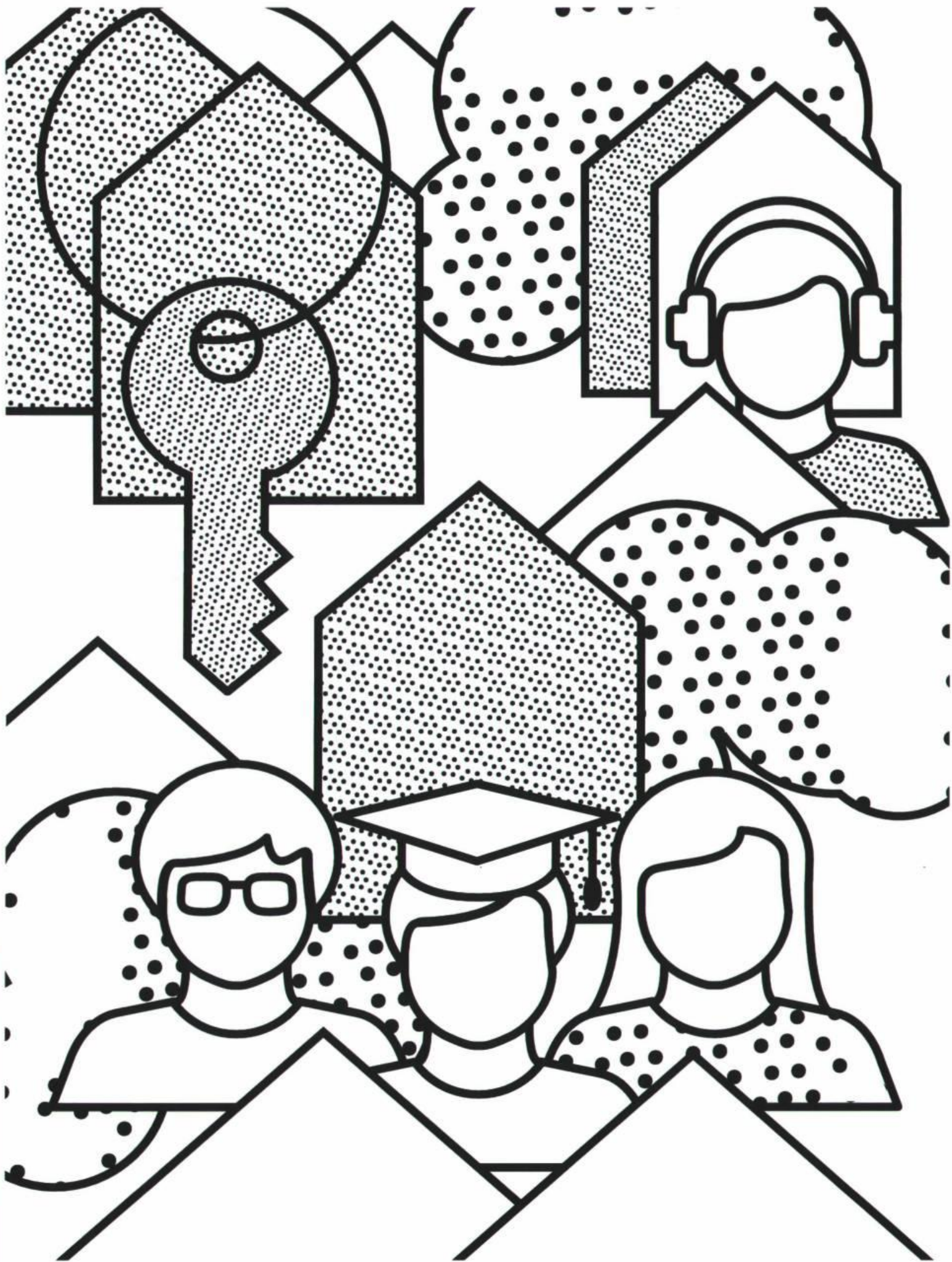
Gemeente Groningen
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen

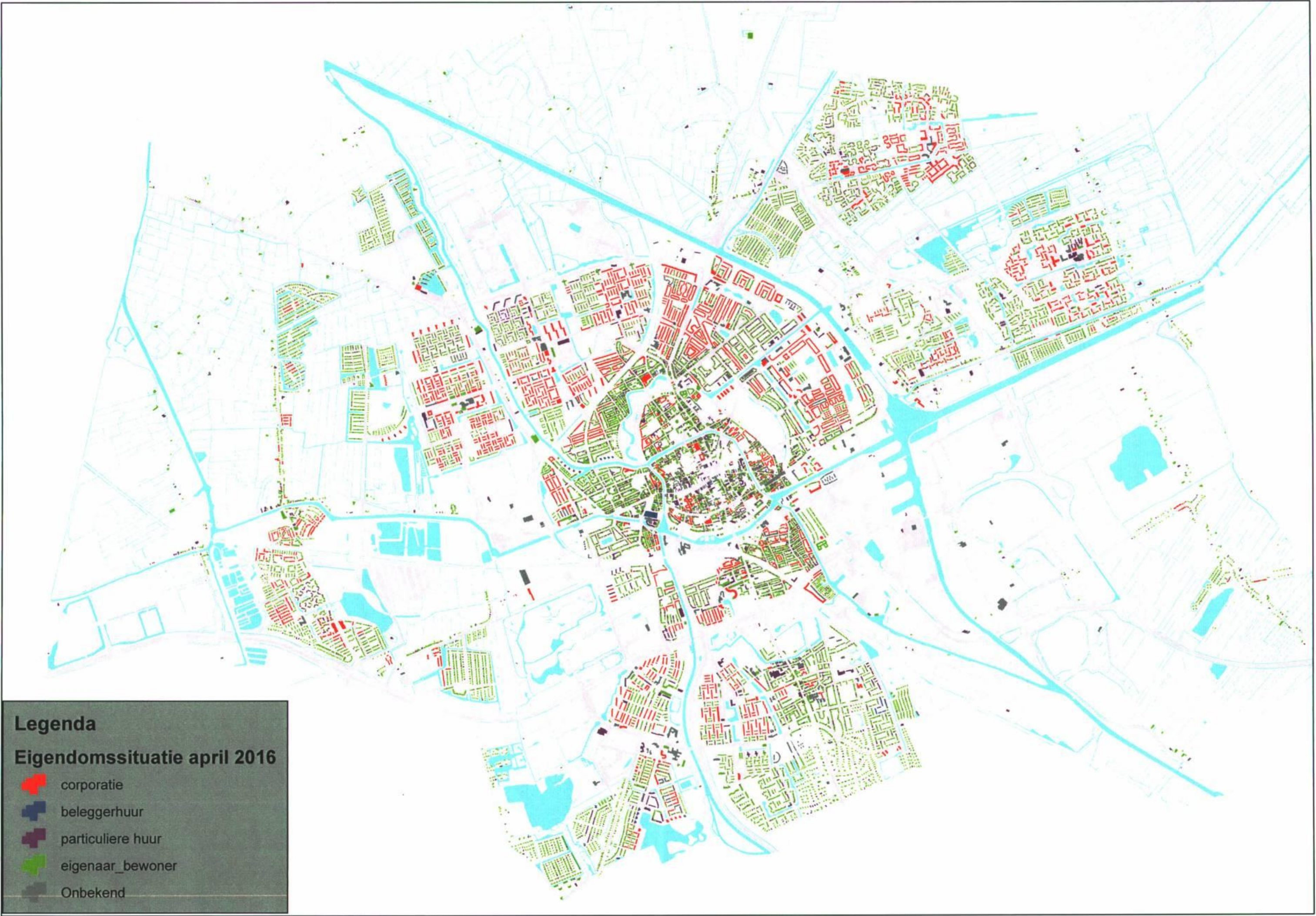
Telefoon + 31 50 367 76 24

www.gemeente.groningen.nl
www.woneninstad.nl

© Gemeente Groningen, mei 2016







Legenda
Eigendomssituatie april 2016

- corporatie
- beleggerhuur
- particuliere huur
- eigenaar_bewoner
- Onbekend