


Onderwerp Omzetting kamerverhuurpanden naar studio's
ter informatie
Steller Chris Myles, Marije Jansen, Jeroen Heijnen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050-3674282 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 653191-2022
Datum 18-1-2023 Uw brief van Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Middels deze brief informeren wij u over de onderzochte mogelijkheden voor het tegengaan van de omzetting van kamerverhuurkamers naar studio's, zoals verzocht in de motie *stop de ombouw van kamers naar studio's?* van 11 november 2021.

Allereerst wordt de aanleiding voor het verzoek beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de beleidsmatige context, de onderzochte mogelijkheden, de reeds ondernomen stappen en het vervolg.

Aanleiding

Sinds de invoering van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen (HBW) en het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (HBW2) is de regel voor het omzetten van kamers naar studio's geïntroduceerd om een kwaliteitsverbetering in de kamerverhuur te stimuleren. Daarnaast kwam uit onderzoek o.a. van Kences dat studenten de voorkeur gaven voor zelfstandige woonruimte. Onder voorwaarden is het sindsdien toegestaan vergunde onzelfstandige wooneenheden (kamers) om te vormen naar zelfstandige wooneenheden van minimaal 24 m² (studio's), onder voorwaarde dat het aantal huishoudens met 1 afneemt.

In de motie *stop de ombouw van kamers naar studio's?* heeft u ons verzocht:

- Bij het meerjarenprogramma wonen 2022 met beleid te komen en aan te geven hoe en op welke termijn er paal en perk gesteld kan worden aan de ombouw van kamers naar studio's.

In het Meerjarenprogramma 2022-2025 hebben we op basis van cijfers, maar tevens door signalen van bewoners, beleggers en makelaars geconstateerd dat de beleidsregel

Volgvel 1

(te) goed werkt. Alhoewel de signalen wisselend zijn verdwijnen er meer betaalbare kamers dan we van tevoren hadden verwacht. Bovendien neemt niet altijd het aantal bewoners af omdat in de studio's soms ook huishoudens met twee personen wonen. Daarnaast hebben sommige studenten in relatie tot mentaal welzijn baat bij gedeelde voorzieningen in onzelfstandige woningen. Het wonen op kamers kan positief bijdragen aan het welzijn en de sociale ontwikkeling van studenten. Tot slot leidt het omzetten in sommige gevallen ook tot het slopen van historische interieurs van woningen. We hebben aangegeven voornemens te zijn om de omzettingsregeling af te schaffen en deze wijziging verder uit te werken in het omgevingsplan. Daarnaast hebben we aangegeven dat de beleidsregel op basis van de Huisvestingsverordening aangepast moeten worden.

Beleidsmatige context

Kwaliteitsslag

Sinds de invoering van de omvormingsregel in 2016 zijn er circa 600 omgevingsvergunningen verleend voor het omzetten van totaal 3.200 kamers naar 2.400 studio's. Hierdoor zijn circa 800 wooneenheden (kamers) minder in Groningen. Momenteel zijn er nog circa 5.000 kamerverhuurpanden met in totaal circa 25.000 kamers.

De kwaliteitsslag hebben we vooral gezet in de nieuwbouw. De manifestatie BouwJong! die we vanaf 2010 hebben georganiseerd heeft hier een belangrijke rol in gespeeld. Het doel van deze manifestatie was het aanbod aan kwalitatief goede huisvesting voor jongeren en studenten te vergroten. Sinds 2011 zijn er ruim 7.500 nieuwe eenheden voor jongeren en studenten gerealiseerd en tot 2025 komen hier nog circa 1.000 eenheden bij. Het gaat onder andere om projecten zoals Libertas waar 270 semi-zelfstandige eenheden zijn opgeleverd voor studenten van het University college (UCG). De studenten hebben hier een eigen toilet en douche, maar delen de keuken met elkaar. Daarnaast worden nog circa 500 eenheden gerealiseerd met het project Portland in de Reitdiepzone.

Prognose en planning

Vanuit het convenant 'Studenten- en Jongerenhuisvesting in Groningen 2019-2022' hebben we in mei 2021 op basis van onze bevolkingsprognose en de prognoses van de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool Groningen een gezamenlijke prognose voor jongeren opgesteld. Hieruit blijkt dat van alle jongeren (inwoners in de leeftijd tussen 18-30 jaar) alleen de doelgroep internationale studenten groeit. Het aandeel Nederlandse studenten en jongeren neemt de aankomende jaren af. Om de groeiende groep internationale studenten te kunnen huisvesten is er extra aanbod nodig. Al eerder is besloten dat Zernike een logische plek is om extra aanbod toe te voegen. Zernike zal huisvesting bieden aan circa 1.500 (internationale) studenten, maar ook bijvoorbeeld aan docenten uit het buitenland die tijdelijk in Nederland verblijven. Deze 1.500 eenheden sluiten aan bij de behoeftevraag op basis van de voorgenoemde prognoses. Het is nadrukkelijk de bedoeling om hier niet alleen zelfstandige eenheden toe te voegen, maar vooral ook onzelfstandige- of semi zelfstandige eenheden. Het streven is om in 2025 met de ontwikkeling van Zernike te beginnen. Vooruitlopend op de realisatie van deze permanente eenheden zijn we met de SSH voornemens om 400 tijdelijke onzelfstandige eenheden toe te voegen op Zernike Campus. De verwachte oplevering hiervan is in 2024.

Onderzochte mogelijkheden

Facetbestemmingsplan

In navolging van de motie van uw raad en het Meerjarenprogramma 2022-2025 hebben we verschillende mogelijkheden onderzocht om de omzetting van kamers naar studio's te stoppen. In het Meerjarenprogramma 2022-2025 hebben wij aangegeven de wijziging uit te willen werken in het omgevingsplan. Gezien de planning van de Omgevingswet hadden we de voorkeur om de omzettingsregel met een facetbestemmingsplan uit de bestemmingsplannen te schrappen. Daarom hebben we afgelopen juli in voorbereiding hierop het voorontwerpbestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 3 (HBW3) ter inzage gelegd.

Financiële risico

Tegelijkertijd hebben we het financiële risico van de voorgenoemde optie onderzocht. Het is gebleken dat het vaststellen van HBW3 onder huidig recht zal leiden tot een aanzienlijk financieel risico van vele tientallen miljoenen euro's. Er zijn geen werkbare mogelijkheden voorhanden om dit risico bij voorbaat te beperken.

Naar aanleiding van het financiële risico hebben we de mogelijkheid om de omzettingsregel via het omgevingsplan te schrappen nader onderzocht. Hierbij is onder andere gekeken naar het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid in HBW3 of het schrappen van de regel uit de Huisvestingsverordening. In overleg met onze juristen en onze stadsadvocaat TRIP is echter geconcludeerd dat geen van deze mogelijkheden werkbaar is en/of het financiële risico zal wegnemen.

Het is aannemelijk dat het hiervoor genoemde financiële risico na inwerkingtreding van de Omgevingswet wel veel kleiner is. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan namelijk nieuwe regels gelden ten aanzien van het schrappen van planologische mogelijkheden. De uitwerking van de nieuwe wetgeving is in de praktijk nog niet bekend, waardoor we nog niet met zekerheid kunnen concluderen dat het financiële risico daadwerkelijk verkleind wordt. Daarom gaat onze voorkeur uit naar het gefaseerd schrappen van de omzettingsregel uit het omgevingsplan. Uit het oogpunt van duidelijkheid en uitvoerbaarheid voor de uitvoering sluiten we daarbij aan bij het tijdsplan van de gebiedsgerichte opbouw van het omgevingsplan. Dit tijdsplan heeft uw raad op 19 januari 2022 met de transitiestrategie omgevingsplan vastgesteld.

Vervolg

Bekendmaking

Om te voldoen aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet zullen wij zo spoedig mogelijk in de Gezinsbode en het Gemeentebode een bekendmaking publiceren dat we, zodra de Omgevingswet in werking is getreden, voornemens zijn om de omzettingsregel te schrappen.

Woningvormingsvergunning

In aanloop op het voorgaande gaan we de beleidsregel op basis van de Huisvestingsverordening aanpassen. Daarmee komt de woningvormingsvergunningplicht voor het omzetten van kamerverhuurpanden te vervallen. Deze heeft geen meerwaarde meer ten opzichte van de eveneens benodigde omgevingsvergunning voor omzetting.

Volgvel 3

Beleidsmatige doelstellingen

We zijn ons er evenwel van bewust dat we hierdoor niet per direct het omzetten van kamers naar studio's stop kunnen zetten. Zoals eerder aangegeven voegen we de komende jaren nieuwe woonruimte voor studenten en jongeren toe, deels in de vorm van onzelfstandige en semi-zelfstandige eenheden. Wij verwachten dat met de extra eenheden die de komende jaren verder nog worden opgeleverd we in de behoefte van studenten en jongeren kunnen blijven voorzien. We blijven de markt nauwgezet monitoren en we onderzoeken de mogelijkheden om in onze ontwikkelgebieden onzelfstandige of semizelfstandige eenheden toe te voegen, mocht uit de behoefte-ramingen blijken dat dit nodig is.

Tot slot verwachten wij dat met de aangekondigde aanscherping van het Rijk van het Woningwaarderingstelsel het minder lucratief wordt om kamers naar studio's om te zetten.

Bescherming interieurs

Bij verbouwingen van historische panden die geen monument zijn wordt het historische interieur in voorkomende gevallen ook aangetast. Dit omdat niet alle ingrepen vergunningplichtig zijn. Waar individuele eigenaren de waarde van hun interieur vaak waarderen; men woont immers niet voor niks in een historisch pand, geldt dat bij grote ingrepen t.b.v. commerciële verhuur niet altijd. De interieurs worden niet altijd op waarde geschat of worden soms vanuit praktische en/of bouwkundige overwegingen verbouwd of gesloopt. Interieurs in niet-monumentale panden zijn hierdoor kwetsbaar en zijn ook niet altijd in beeld. Om dit te beschermen en meer bewustwording te creëren is op 27 januari 2021 de motie *Behoud historische interieurs* aangenomen. De verwachting is dat zodra de omzetting van kamers naar studio's wordt afgebouwd, er ook minder historische interieurs verloren zullen gaan.

Als gemeente zetten we ook nu al in op bewustwording; enerzijds om de interieurs te behouden en anderzijds als er toch elementen en/of onderdelen verwijderd worden, om de materialen aan de stichting Monument&Materiaal aan te bieden. Recentelijk zijn hierover al artikelen verschenen in de Gezinsbode en zijn posts op social media geweest. Ook wordt informatie verstrekt via het loket Bouwen en Wonen wanneer eigenaren contact zoeken. Tenslotte zullen we nog actief contact zoeken met de eigenaren met veel panden in bezit. Het gaat hierbij enerzijds dan om bewustwording en anderzijds te stimuleren dat men bij verbouwingen waardevolle materialen aan de stichting Monument & Materiaal aanbiedt.

Conclusie

Gezien de prognose voor jongeren en studenten is het huidige aanbod, samen met de toekomstige ontwikkelingen, wat ons betreft op dit moment voldoende om te voldoen aan de behoefte-vraag van deze doelgroep. We vinden het daarom, met de omvang van het financiële risico dat we daarbij lopen, niet verantwoord om HBW3 vast te laten stellen. Het doet meer recht te investeren in ontwikkellocaties en het creëren van een passende woningvoorraad in de nieuwbouw. Ook beleidsmatig achten we het daarom niet nodig de omvormingsregel per direct uit de bestemmingsplannen te schrappen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen we de omzettingsregel per gebied met geringere risico's uit het omgevingsplan schrappen. Bij deze fasering sluiten we aan bij de gebiedsgerichte opbouw zoals opgenomen in de transitie-strategie

Volgvel 4

omgevingsplan, vastgesteld door uw raad op 19 januari 2022. Als voor het eerste deelgebied dat opgenomen wordt in het omgevingsplan het ontwerp-omgevingsplan ter inzage wordt gelegd, zullen we uw raad hierover verder informeren.

Met deze brief en de te nemen vervolgstappen beschouwen wij de, in de raadsvergadering van 10 november 2021 aangenomen motie '*stop de ombouw van kamers naar studio 's?*', als afgehandeld.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

loco-burgemeester,
Mirjam Wijnja

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.