

Bladzijde 1
Onderwerp Ontwikkelingen jongerenhuisvesting



Onderwerp Ontwikkelingen jongerenhuisvesting

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8212 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO14.4186857
Datum **20 FEB 2014** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 25 juni 2013 hebben wij het Bouwoffensief gepresenteerd. Een reeks praktische maatregelen waarmee we een impuls willen geven aan de vastgelopen woningmarkt. Het Bouwoffensief bevat tevens een versnellingsplan voor Campus Groningen (BouwJong). Met Campus Groningen willen we voortvarend nieuwe woonruimte bouwen voor jongeren in de stad en een aantrekkelijk alternatief voor onzelfstandige woningen in de particuliere sector bieden. Het gaat dan ook vooral om de toevoeging van kwalitatieve woonruimte.

Een groot deel van de jongeren woont op dit moment nog in de bestaande woningvoorraad. Ons bereiken vaker geluiden vanuit de stad dat ons beleid voor particuliere kamerverhuur (de 15% norm) tegen een aantal grenzen begint aan te lopen en de balans in een aantal wijken en straten verstoord raakt. Het toevoegen van nieuwbouw is daardoor niet meer de enige oplossing. Wij willen daarom de volgende maatregelen gaan nemen:

1. Versnellen van de Campus Groningen-opgave;
2. Continuering van de handhaving op illegale kamerverhuur;
3. Onderzoeken aanpassing regels en vergunningen en meer maatwerk;

In deze brief informeren wij u nader over deze maatregelen.

1. Versnellen van de Campus Groningen opgave

Sinds de start van Campus Groningen hebben we circa 1.500 eenheden voor jongeren toegevoegd. Vorig jaar hoorden we de eerste signalen dat in de particuliere kamerverhuurmarkt leegstand ontstaat in de kleinere kwalitatief mindere kamers. De effecten van de nieuwbouw worden dus zichtbaar. Dit betekent dat we nog meer willen inzetten op het versnellen van projecten voor jongerenhuisvesting. Voordat we aangeven hoe we dat willen doen geven wij u een beeld van de projecten voor jongerenhuisvesting die al gerealiseerd zijn, welke in aanbouw zijn en voor welke projecten de planvorming loopt.

Gerealiseerde Campus Groningen-projecten

Sinds de start van Campus Groningen in 2011 zijn de volgende projecten gerealiseerd:

Naam	Aantal tijdelijk	Aantal permanent	Jaar
Bodenterrein	345		2011
Zusterwoningen	198		2011
Lissabonstraaat		80	2011
Eendrachtskade Z.Z.		63	2012
De Groenling		151	2012
De Planck (Zonnelaan)		135	2013
Niemeyer		61	2013
Hofstede de Grootkade		136	2013
NEBO-flat		58	2013
Damsport		154	2013
Totaal	543	838	

De kleinere gerealiseerde particuliere projecten zijn niet in dit overzicht opgenomen.

De onderstaande projecten zijn in aanbouw:

Naam	Aantal tijdelijk	Aantal permanent	Jaar verwacht
Europapark, Kolenkade		132	2014
Hunzerheem		234	2014
Totaal		366	

De kleinere particuliere projecten zijn niet in dit overzicht opgenomen.

Projecten in de planvormingsfase:

Naam	Aantal tijdelijk	Aantal permanent	Jaar verwacht
Cortingborg 2		In studie	
GAK		342	2016
Gem-beton		In studie	
Oosterhamrikkade 82		32	2014/2015
Polaris (Rabobank)		125	2015/2016
Trefkoel		450	2017
Vml UMCG distr. centr.		148	2015/2016
Wijkpost Hoendiep		36	2014/2015
Woldring		In studie	
Zonnelaan / Gr. Beerstraat		282	2015
Zonnelaan / Plutolaan		80	2014
Totaal		1495	

De kleinere particuliere projecten zijn niet in dit overzicht opgenomen.

In totaal zijn er met de plannen die in de planvormingsfase zitten en initiatieven in de ideevormingsfase (niet opgenomen in de bovenstaande tabellen) nog voor circa 5.000 eenheden aan zachte plannen.

Zoals uit het overzicht blijkt zitten er nog steeds veel plannen in de pijplijn. Om versnelling in de realisatie van deze plannen te krijgen gaan we focussen op een aantal zones voor jongerenhuisvesting. Deze focus hebben we bij de start van Campus Groningen ook

aangebracht. Het ging toen om de volgende zones: Bodenterrein, Eendrachtskade e.o., Paddepoel en de Reitdiepzone.

Op onder andere het Bodenterrein en de Eendrachtskade en omgeving zijn verscheidene projecten gerealiseerd. In de zone van Paddepoel staan nog twee locaties met grote potentie voor jongerenhuisvesting en ook de Reitdiepzone / Westelijke Ringweg biedt veel potentie voor de realisatie van jongerenhuisvesting. De prioriteit blijft dan ook op deze zones liggen.

De ontwikkelingen inde praktijk laten deels ook andere zwaartepunten zien. Wij zien op dit moment bijvoorbeeld diverse concrete initiatieven in de Oosterhamrikzone. De zone kan met deze plannen een goede bijdrage leveren in het realiseren van de behoefte, mits er voldoende kwaliteit wordt gerealiseerd. De uitgangspunten Campus Groningen zijn daarbij nadrukkelijk de leidraad. Het moet dan gaan om projecten die bijdragen aan een kwalitatieve toevoeging met een gevarieerd programma

De volgende zones houden wat ons betreft dan ook prioriteit:

1. Paddepoel;
2. Ebbingekwartier/Oosterhamrikzone;
3. Reitdiepzone

Voor al deze zones geldt dat de ontwikkeling van projecten zal worden afgezet tegen het evenwicht van de omliggende wijken, ook in relatie tot kamerverhuur. We willen daarom, vooruitlopend op de realisatie van bovenstaande Campus Groningen-projecten, onderzoeken of het soelaas biedt om in buurten rondom de locaties van deze projecten verdere nieuwe particuliere kamerverhuur stil te zetten. Het gaat dan bijvoorbeeld om de Oosterhamrikzone en omgeving.

Afspraken corporaties investeringsbeslissingen

Binnen de bovengenoemde zones streven we met de corporaties Lefier, Nijestee en De Huismeesters naar concrete investeringsbeslissingen in de eerste helft van 2014 voor de projecten:

- GAK;
- Polaris (Rabobank);
- ACM-locatie;

Overige potentiële projecten voor jongerenhuisvesting door particulier initiatief

Naast de bovengenoemde projecten zien wij potentie in een aantal particuliere initiatieven in de Oosterhamrikzone en de Reitdiepzone (Zone Westelijke Ringweg). Met deze initiatiefnemers zullen we onderzoeken hoe we als gemeente een bijdrage kunnen leveren in het versnellen van de projecten.

Rol Onderwijsinstellingen

Naast het komen tot investeringsbeslissingen met corporaties en afspraken met particuliere initiatiefnemers willen we intensief in overleg treden met de onderwijsinstellingen over hun rol bij de realisatie van projecten voor jongerenhuisvesting. De komende tijd speelt in ieder geval het proces rondom de vernieuwing van het Housing Office en de huisvesting van buitenlandse studenten. Ook ondersteunen wij de Rijkuniversiteit bij de ontwikkeling van een University college. Verder willen we met de onderwijsinstellingen de mogelijkheden van

koppelen van huisvesting en sociale projecten onderzoeken (bijvoorbeeld huurkortingen wanneer huurders zich inzetten voor de wijk).

2. Handhaving illegale kamerverhuur

De afgelopen jaren hebben wij een intensieve controle uitgevoerd op illegale kamerverhuur. We hebben nu ongeveer 1.500 panden gecontroleerd en we naderen nu het einde van dit project. Uiteindelijk blijkt maar een klein deel van de gecontroleerde panden echt illegaal te zijn. Voor deze panden is legalisatie met een onttrekkingsvergunning niet mogelijk omdat de 15% norm in de betreffende straat al is bereikt. In de meeste gevallen worden deze panden gelegaliseerd door het aantal bewoners terug te brengen naar twee bewoners, waarbij ons uitgangspunt is dat niemand op straat komt te staan, dit conform de aanpak in het verleden. Er is dan namelijk geen onttrekkingsvergunning meer nodig. Nu het project is afgerond gaan we over naar de beheerfase. Het blijft vanwege de grote dynamiek op de kamerverhuurmarkt namelijk van belang om periodieke controles uit te voeren door nieuwe uitdraaien te maken vanuit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) en vervolgens te controleren of er daadwerkelijk sprake is van illegale kamerverhuur.

3. Onderzoeken aanpassen regels en vergunningen en meer maatwerk

We horen steeds vaker geluiden uit de stad dat de balans in straten verstoord raakt. Dit komt mede doordat er naast kamerverhuurpanden met onttrekkingsvergunning ook veel kamerverhuur plaatsvindt in panden die conform onze beleidsregels geen vergunning nodig hebben. In totaal zijn tot nu toe ongeveer 4.000 onttrekkingsvergunningen afgegeven. Het gaat dan om circa 20.000 jongeren die in officiële kamerverhuurpanden wonen. Er wonen op dit moment circa 35.000 studenten in de stad. Dit betekent dat circa 15.000 studenten in woningen wonen waar geen onttrekkingsvergunning voor nodig is. In feite zijn dit wel onttrekkingen aan de woningvoorraad omdat ze niet meer zelfstandig worden bewoond. Hierdoor kan het zijn dat de bevolkingsopbouw in een wijk of buurt te eenzijdig wordt en het evenwicht verstoord raakt.

Verder zien we andere ongewenste effecten van onze beleidsregels in straten waar grote appartementencomplexen staan. Deze tellen namelijk wel mee in het aantal woningen in een straat, maar niet mee voor de 15% norm. Doordat ze wel meetellen in het aantal woningen, kunnen er relatief veel grondgeboden woningen worden onttrokken voordat de 15% is bereikt. In potentie kunnen hierdoor hele straten worden onttrokken voor kamerverhuur voordat de 15% is bereikt.

Dit alles is voor ons de aanleiding te gaan onderzoeken of herijking van ons beleid mogelijk is. Al eerder hebben wij u toegezegd ook terug te komen op de discussie rondom de wijk Selwerd, waar we vooruitlopend op de wijkvernieuwing, deze wijk 'op slot' hebben gezet voor nieuwe kamerverhuur. Wij zullen op basis van deze tijdelijke maatregel in Selwerd in ons onderzoek meenemen of we in de toekomst meer van dergelijk maatwerk mogelijk kunnen maken en wat de voor- en nadelen hiervan zijn.

Vervolg

De komende maanden gaan we de hierboven beschreven mogelijkheden inhoudelijk nader onderzoeken. Ook zullen we daarbij nadrukkelijk de consequenties van eventuele aanpassingen in ons beleid voor de benodigde ambtelijke capaciteit en financiën betrekken. We zullen u voor de zomer van 2014 informeren over de uitkomsten van het bovengenoemde onderzoek.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

