



Onderwerp Preadvis initiatiefvoorstel PvdA en D66 keurmerk Studentenhuisen

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8235 Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO13.3796079

Datum 15 AUG 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief reageren wij op het initiatiefvoorstel van PvdA en D66 voor het invoeren van een keurmerk voor studentenhuisen.

Algemeen

Wij vinden het op zich een prima idee om een keurmerk op te zetten. Dit geeft een positieve stimulans, terwijl studentenhuisvesting juist regelmatig negatief aan de orde komt. We vragen ons echter af of dit een gemeentelijke verantwoordelijkheid moet zijn. Het zou het allermooist zijn als de markt dit zelf zou oppakken. Onlangs hebben studenten onder de naam 'Host me Right' een initiatief bij ons neergelegd voor het opzetten van een informatieve site met ook een review mogelijkheid voor buitenlandse studenten. Buitenlandse studenten kunnen op deze site informatie over Groningen inwinnen en kamers beoordelen. Wij hebben dit initiatief, in goed overleg met Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool, van harte ondersteund.

Daarnaast zijn er de nodige aandachtspunten bij dit voorstel als we dit als gemeente zelf zouden oppakken:

1. We hebben al eerder labels afgegeven voor kamerverhuurpanden. Criterium hiervoor was een hele duidelijke en objectieve: deze panden voldeden aan de destijds geldende brandveiligheidseisen. Dit label is sinds 2008 afgeschaft omdat de brandveiligheidseisen zijn aangepast. De labels hangen nog wel op diverse panden;
2. Het huidige beleid voor particuliere kamerverhuur is gebaseerd op het onttrekken van woningen voor kamerverhuur. We mogen daarbij niet op doelgroepen sturen. Dus of er wel of geen studenten in de panden wonen, daar hebben we geen invloed op. Er zijn op dit moment ruim 3.800 onttrekkingsvergunningen afgegeven. Uiteraard wonen in de meeste panden wel studenten.
3. Naast deze panden met een vergunning zijn er ook nog panden die geen vergunning nodig hebben. Dit zijn bijvoorbeeld panden waar 3 of minder



- huurders zijn. Wij schatten dat er ca. 3.000 van dergelijke panden in de stad worden verhuurd. We hebben niet in beeld waar deze panden zich bevinden. Daarnaast zijn er nog de panden die door de corporaties worden verhuurd.
4. In het voorstel wordt de huisjesmelker vergeleken met de goedwillende moeder die voor haar kind(eren) een woning koopt. Maar in de praktijk zijn in beide gevallen de goede en de slechte voorbeelden te noemen. Grotere kamerverhuurders die hun panden er goed bij hebben staan versus de eigenaar die voor zijn/haar kind een woning koopt die matig onderhouden wordt en vice versa. Het is dus niet per definitie een 'huisjesmelker-probleem'.
 5. Verder staan er in de genoemde voorwaarden (zie ook hieronder wat specifiek) verschillende soorten voorwaarden: bouwkundige voorwaarden, gedragsvoorwaarden en juridische voorwaarden. Een aantal van de voorwaarden is moeilijk meetbaar of toetsbaar te maken. Eenmaal een keurmerk afgegeven, dient dit regelmatig gecontroleerd te worden. Dit betekent veel werk.
 6. Spreiding per wijk/omvang: Als we ervan uitgaan dat alleen de panden met een onttrekkingsvergunning worden aangeschreven, betekent dit dat we ruim 3.800 adressen moeten aanschrijven. Het aanschrijven dient in een redelijk korte termijn te gebeuren, anders heeft de systematiek geen waarde. Het controleren en aanschrijven van (mogelijk) ca. 1.800 illegale kamerverhuurpanden heeft ongeveer 2 jaar in beslag genomen. Afhankelijk van wat precies door ons gecontroleerd moet worden, verwachten wij voor een dergelijk keurmerk ongeveer hetzelfde tijdsbeslag. In totaal zal de controle van alle 3.800 panden daarmee circa 4 jaar in beslag nemen. De uitvoering zal circa 1 fte extra werk per jaar vragen. Als alle niet vergunningsplichte woningen ook gecontroleerd moeten worden zal dit ongeveer 8 jaar duren voordat alle panden eventueel een keurmerk hebben gekregen;
 7. Er is overleg geweest met grotere kamerverhuurders omdat zijzelf eventueel een dergelijk keurmerk wilden invoeren. Binnen deze sector is hiervoor geen overeenstemming bereikt. De vraag is of men ontvankelijk is voor een dergelijk, min of meer vrijwillig, maar door de gemeente opgelegd keurmerk.

De voorwaarden

Ook voor wat betreft de voorwaarden zijn verscheidene aandachtspunten aan de orde:

1. *Goede staat van onderhoud*: de grote vraag is wat goede staat van onderhoud is. Bij een woning die in bijzonder slechte staat is en de veiligheid in het geding is, kunnen we handhaven en de eigenaar aanschrijven. Maar tussen slecht, matig, redelijk en goed zitten nogal wat gradaties. En waar leggen we de grens en waarom? Bovendien kan een woning in een paar jaar van staat veranderen (zowel positief als negatief);
2. *Oplossing fiets*: met name de oplossing voor de openbare ruimte is een vraagstuk. Momenteel plaatsen we op verzoek en op onze kosten fietsenklemmen bij kamerverhuurpanden in de openbare ruimte. Hiervoor is een grote wachtlijst. Dit komt mede omdat deze klemmen niet zomaar in de openbare ruimte te plaatsen zijn. Vraagstukken als breedte stoep, opofferen



groen of bomen, opheffen parkeerplaatsen etcetera, vraagt om een goede afweging. De eigenaar van een pand kan dus niet, bij gebrek aan ruimte op eigen terrein, zelf een initiatief nemen in de openbare ruimte en daar dus ook niet op beoordeeld worden. Daarnaast zegt dit niets over het gebruik. De ervaring leert helaas dat schuurtjes en stallingen vaak niet gebruikt worden om fietsen in te stallen. Dit kunnen we ook niet afdwingen;

3. *Geluidreducerende maatregel:* Niet alle panden hoeven aan deze norm te voldoen. Het gaat dan om kamerverhuurpanden met beneden eveneens een kamerverhuurpand. Op dit moment is het daarnaast niet duidelijk of de geluidsreducerende maatregelen in verband met de bezuinigingen gehandhaafd blijven;
4. *De kamers voldoen aan wettelijke eisen van prijs en kwaliteit:* indien deze voorwaarden aan het keurmerk worden gekoppeld, vraagt dit om veel extra controlerend werk. De huurcontracten dienen dan te worden ingezien en bovendien dient de woning dan aan de hand van het huidige puntensysteem gewaardeerd te worden. Bovendien kan een verhuurder bij mutatie de huur aanpassen, waardoor deze voorwaarde niet meer geldig kan zijn. In principe is het niet de taak van de gemeente om dit te controleren, maar is dit een zaak tussen huurder en verhuurder. Men kan de huurcommissie inschakelen als er geschillen zijn tussen huurder en verhuurder over huurprijs, onderhoud en servicekosten van woningen;
5. *Eigenaar en bewoners zijn aanspreekbaar en benaderbaar:* de grote vraag is hoe dit te toetsen. Bovendien kan, door de behoorlijke rotatie in studentenwoningen, het gedrag snel veranderen (zowel positief als negatief). Ook het aanspreekpunt onder bewoners verandert hierdoor snel. Hierdoor kan dit een nogal tijdelijke voorwaarde zijn.

Preadvies

Al met al hangen aan een dergelijk keurmerk de nodige bezwaren. Het zal een forse tijdsinzet van ons vragen en het voorstel bevat voorwaarden die gemakkelijk kunnen veranderen en wellicht lastig objectief toetsbaar zijn. Het is daarnaast de principiële vraag of wij als gemeente hiervoor de verantwoordelijkheid moeten nemen als we niet zeker weten dat we een dergelijk keurmerk met genoemde aandachtspunten waar kunnen maken. Dit kan tot veel discussie gaan leiden tussen gemeente, verhuurders en huurders.

Wij adviseren dan ook om een dergelijk keurmerk niet in te voeren.


Tot slot

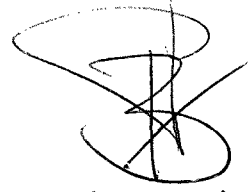
Wij willen in de toekomst meer initiatieven zoals 'Host me Right' gaan ondersteunen met advisering en bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van informatie. Bij het goed functioneren van de site van 'Host me Right' kunnen we de mogelijkheden gaan bekijken om deze site uit te breiden voor de gehele kamerverhuurmarkt in Groningen.



Daarnaast proberen wij via de campagne 'Leven in Stad' de samenhang tussen studenten en stadgers positief te bevorderen. De aangepaste insteek (microcampagnes) wordt op verzoek van uw raad dit jaar voor het eerst toegepast. Mogelijk dat hiermee ook al de nodige positieve aandacht op dit onderwerp kan worden gevestigd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester, ^{vo}
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel


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