

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 84 64/ R. Klaassen
Onderwerp Stand van zaken jongerenhuisvesting



De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

GRIFFIE
reg.nr. glog. 1860672
ingek. 26 MRT 2009
class. -20751
te beh. door: GR
kopie gez. aan:

Datum 26 MRT 2009

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO09.1849299

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

In 2004 is het Akkoord van Groningen gesloten. Het akkoord is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en de Hanzehogeschool (HG) en is bedoeld om de stad Groningen als kenniseconomie te versterken en uit te dragen. Een stevige kenniseconomie begint bij krachtige instellingen en een levendige studentenstad. Randvoorwaarden daarvoor moeten op orde zijn, zoals kwalitatief goede opleidingen, voldoende voorzieningen en voldoende huisvesting.

Wij willen een ongedeelde stad zijn, waarbij wij alle ruimte willen en blijven geven aan de studenten om hier te kunnen studeren. Onze kenniseconomie wordt hiermee versterkt en zo geven wij invulling aan het Akkoord van Groningen. Tegelijkertijd hebben wij gemerkt dat dit de draagkracht van een aantal straten in de stad te boven is gegaan. Tijdens de bespreking van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid in juni 2008 hebben wij dan ook met uw raad nieuw beleid vastgesteld. Daarbij kwam een aantal andere aspecten aan de orde die met kamerverhuur dan wel jongerenhuisvesting in verband staan. Het betreft de nieuwbouwopgave, het flankerend beleid studentenhuusvesting, de invoering van 0 dB-norm, de implementatie van het Gebruiksbesluit voor kamerverhuur en de relatie met de woonvisie.

In deze brief informeren wij u over de stand van zaken.

Nieuwbouwopgave

Eén van de belangrijkste opgaven in het kader van ons jongerenbeleid is goede huisvesting. Jongeren zijn van groot belang voor deze stad. Er is grote vraag naar jongerenhuisvesting. Zonder studenten en andere jongeren zou de stad veel minder werkgelegenheid kennen en zou het voorzieningenniveau in de stad aanmerkelijk afnemen. Dat geldt voor de medische voorzieningen, de levendige binnenstad en het openbaar vervoer. Om ook in de toekomst als stad aantrekkelijk te blijven voor

jongeren willen wij de huisvestingsvraag van deze doelgroep zoveel mogelijk bedienen. Daarom spreken we in het vervolg over jongerenhuisvesting. De komende jaren willen wij door toevoeging van kwalitatief goede nieuwbouw de groei van het aantal studenten en andere jongeren opvangen, de buurten met een forse druk particuliere kamerverhuur ontlasten en het beheer goed organiseren.

De afgelopen maanden hebben wij gesprekken gevoerd met de corporaties en de onderwijsinstellingen om onze gezamenlijke opgave en beleidsuitgangspunten te formuleren. Wij gaan uit van een opgave van 4.500 eenheden tot 2014, zoals ook blijkt uit het woningmarktonderzoek dat in het kader van de woonvisie is opgesteld door KAW.

Om deze opgave concreet te maken hebben wij samen met de betrokken partijen een verkenning uitgevoerd naar mogelijke locaties in de stad. Wij hebben daaruit geconcludeerd dat het realiseren van een aantal projecten verspreid over de stad alleen niet voldoende is om de opgave te kunnen halen. Om substantiële aantallen te kunnen realiseren hebben wij met de corporaties en onderwijsinstellingen afgesproken om in te zetten op de ontwikkeling van vier gebieden voor jongerenhuisvesting in de stad: de as stationsgebied-Eendrachtskade-Hoendiep, de Reitdiepzone, Paddepoel en het Bodenterrein. Een eerste schatting levert op dat wij op deze wijze een grote stap kunnen zetten in het realiseren van onze opgave. De komende maanden gaan wij deze gebieden verder verkennen.

De uitkomst van deze verkenning nemen wij ook op in de door ons op te stellen Woonvisie. Begin juli willen wij onze beleidsvoornemens op het vlak van jongerenhuisvesting én de woonvisie met u bespreken. Ook willen we maatregelen met oog op de kredietcrisis en de woningmarkt dan met u bespreken.

Flankerend beleid

Onderdeel van jongerenhuisvesting is het flankerend beleid. Een voorbeeld daarvan is het plaatsen van fietsklemmen in straten waar overlast is door gestalde fietsen.

Onlangs is de 2500^e fietsklem geplaatst.

Wij zetten daarnaast in op een nieuwe invulling van de campagne "Doe Normaal Ja". Daarbij kunnen wij ook invulling geven aan het verzoek van uw raad om een andere naam voor de campagne te gebruiken. Wij kiezen voor de naam "Leven in Stad": "Leven" in de zin van "wonen", in de betekenis van "samenleven", en niet in de laatste plaats "bruisend leven". Daarnaast sluit de naam goed aan bij de nieuwe huisstijl "Stad." De opzet van de campagne wordt minder eenzijdig gericht op studenten maar meer op de gedeelde verantwoordelijkheid van studenten én stadjsers. Ook zal er nog meer nadruk komen te liggen op het geven van informatie. Ook zijn studentenorganisaties als de GSB en Contractus betrokken geweest bij de totstandkoming van deze nieuwe opzet.

De nieuwe naam wordt voor het eerst gebruikt in de Keiweek 2009 en de aanloop daartoe. Wij willen nog voor de zomervakantie een nieuw informatief magazine en een nieuwe website uitbrengen waarmee de nieuwe campagne gepresenteerd wordt. Vervolgens wordt de campagne in de Keiweek breed uitgerold onder de nieuwe studenten, en in het najaar zal de campagne zichtbaar worden gemaakt in de stad zelf via A0-posters, busreclames enzovoort. Deze implementatie van "Leven in Stad" brengt wel een aantal eenmalige extra kosten met zich mee; daartoe zult u nog een apart voorstel ontvangen.

0 dB-norm

Uw raad heeft op 26 november 2008 besloten om de 0 dB-norm in te voeren voor kamerverhuurpanden (KVH) die gevestigd zijn in een beneden- of bovenwoning. Ons college heeft u op 10 februari 2009 geïnformeerd over de laatste stand van zaken van de uitvoering 0 dB-norm. In deze brief informeren wij u over het vervolg.

Uitvoering 0 dB-norm bestaande panden

De 0 dB-norm geldt voor circa 1700 beneden- en bovenwoningen. Bestaande panden schrijven we aan op het moment dat de exploitatievergunning verloopt. Vanwege het Gebruiksbesluit zal de exploitatievergunning mogelijk verdwijnen. Niettemin houden we voor het aanschrijfmoment de exploitatievergunningcyclus aan. Tot nu toe hebben we circa 20 eigenaren verzocht om maatregelen te treffen. We gaan in 2009 nog circa 500 eigenaren aanschrijven. Vervolgens worden er in 2010 en 2011 nog 550 eigenaren per jaar aangeschreven. Inclusief de versnelde aanpak in overlaststraten (zie onder) is dan elke eigenaar aangeschreven. Eigenaren krijgen één jaar de tijd om de maatregelen uit te voeren. Er zal rekening worden gehouden met de praktische uitvoeringsproblemen van de desbetreffende eigenaren.

Uitvoering 0 dB-norm nieuwe panden

Alle eigenaren van nieuwe KVH-panden, waarop de 0 dB-norm van toepassing is, krijgen de 0 dB-norm opgelegd op het moment dat zij een onttrekkingsvergunning aanvragen. Wij hebben eigenaren van 15 nieuwe KVH-panden verzocht om de 0 dB-norm maatregelen te treffen.

Versnelde aanpak overlaststraten

In een aantal straten is relatief veel overlast door kamerbewoning. In deze straten schrijven we alle eigenaren van bestaande KVH-panden aan om de 0 dB-norm maatregelen te treffen. Het gaat om de volgende straten:

- Korreweg (inclusief het Bernoulliplein);
- Hoendiep;
- Parkweg;
- Peizerweg.

In deze straten zijn circa 230 KVH-panden die over een exploitatievergunning beschikken. Circa 70 van deze KVH-panden moeten aan de 0 dB-norm voldoen. Een

deel van de overlast wordt overigens niet opgelost door de 0 dB-norm maatregelen, omdat er sprake is van andersoortige overlast. In deze genoemde straten gaan we tevens 20 geluidsmetingen uitvoeren om te bepalen of de 0 dB-norm ook daadwerkelijk gehaald wordt. Daarbij worden we ondersteund door een extern bureau.

Vanwege ernstige overlast van vijf KVH-panden lopen er juridische procedures om voor deze panden de onttrekkingsvergunningen in te trekken, waardoor er geen kamerverhuur in deze panden meer mogelijk is. Het gaat hierbij niet om overlast die door de 0 dB-norm maatregelen op te lossen zouden zijn.

Mogelijke juridische procedures

Het blijkt overigens dat eigenaren van nieuwe KVH-panden minder aversie tegen de 0 dB-norm hebben dan de eigenaren van bestaande KVH-panden. Dit is verklaarbaar vanwege het feit dat een nieuw pand leeg staat en de maatregelen eenvoudig kunnen worden getroffen. De 'grote spelers' op de particuliere kamerverhuurmarkt zijn zich aan het verenigen en hebben aangegeven niet zonder slag of stoot de 0 dB-norm maatregelen te treffen. Dit gaat ongetwijfeld leiden tot juridische procedures. Voor het zo spoedig mogelijk afhandelen van deze juridische procedures zetten we extra ambtelijke capaciteit in.

Gebruiksbesluit

Op 1 november 2008 is het 'Besluit brandveilig gebruik bouwwerken', kortweg het Gebruiksbesluit in werking getreden. Omdat het parlement hiertoe besloot kort vóór de inwerkingtreding, is een overgangsjaar ingelast; per 1 november 2009 moet het Gebruiksbesluit in alle gemeenten zijn geëffectueerd.

Het Gebruiksbesluit bevat landelijke, uniforme regels voor brandveiligheid. In het Gebruiksbesluit worden de brandveiligheidseisen dus in elke gemeente gelijk; het besluit komt in de plaats van wat afzonderlijke gemeenten hierover in hun bouwverordeningen hadden opgenomen.

De gevolgen voor het huidige kamerverhuurbeleid zijn in grote lijnen als volgt:

Panden met 3 of 4 huurders

1. afzonderlijke (gemeentelijke) regels voor brandveilig gebruik zijn niet langer toegestaan;
2. de exploitatievergunning vervalt. Hiermee vervalt ook de controle voor de verlenging van de exploitatievergunning, die één keer per drie jaar werd gedaan;
3. invoeren steekproefsgewijze gebruikscontrole. Daarnaast extra inzet op het geven van *voorlichting* en mogelijkheid van controle tegen betaling;
4. de onttrekkingsvergunning blijft (en daarmee de mogelijkheid het aantal kamerverhuurpanden in een gebied te reguleren).

Panden met 5 of meer huurders

1. de exploitatievergunning vervalt. Door het Gebruiksbesluit bestaat er voor kamerverhuurpanden nu een meldingsplicht;
2. de Brandweer controleert na deze melding of het desbetreffende pand voldoet aan de gestelde brandveiligheidseisen overeenkomstig het Gebruiksbesluit;
3. de jaarlijkse brandveiligheidscontrole (controle op gebruik) blijft in stand;
4. de onttrekkingsvergunning blijft (en daarmee de mogelijkheid het aantal kamerverhuurpanden in een gebied te reguleren).

Voor meer informatie over de consequenties van het Gebruiksbesluit verwijzen wij u naar het raadsvoorstel *implementatie Gebruiksbesluit kamerverhuur*.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

