

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 81 86/ M. Froentjes
Onderwerp Voortgang Jongerenhuisvesting



De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **23 JUN 2011**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO 11.2627100

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In uw vergadering van 16 februari 2011 heeft u nieuw beleid vastgesteld voor jongerenhuisvesting. Wij willen u met deze brief informeren over de voortgang van twee deelonderwerpen van dit beleid. Ten eerste heeft u een motie aangenomen over het opknippen van lange straten voor de 15% kamerverhuur norm. Wij hebben daar onderzoek naar gedaan en presenteren u hier de resultaten.

Daarnaast heeft u besloten om geld beschikbaar te stellen voor de aanpak van illegale kamerverhuur. We hebben een Plan van Aanpak opgesteld en gaan nu op korte termijn beginnen met de handhaving. Het tweede deel van deze brief gaat hier kort op in.

MOTIE OPKNIPPEN LANGE STRATEN

U heeft een motie aangenomen (16 februari, nummer 8) waarin u het college verzoekt met een voorstel te komen om lange straten korter te knippen als er een onwenselijk hoge concentratie vergunningplichtige panden bestaat. Wij hebben nu onderzocht om welke straten dit zou kunnen gaan en wat de resultaten van opknippen hier zouden zijn.

Reeds geknipte straten

Bij de verscherping van de van het aandeel kamerverhuurpanden per straat van 25% naar 15% in het voorjaar van 2008 zijn drie straten opgeknipt: Hoendiep, Paterswoldseweg en de Peizerweg. Bewoners hadden aangegeven dat de norm bij deze lange straten niet toereikend is. Een oplossing is gevonden in het opknippen waarbij de volgende grenzen zijn aangehouden:

1. Hoendiep

- in Kostverloren
- overige adressen

2. Paterswoldseweg

- in de Zeehelden-/ Badstratenbuurt en Laanhuizen
- overige adressen

3. Peizerweg

- in de Zeeheldenbuurt
- overige adressen

Kenmerken van deze straten is dat ze beginnen rond het centrum en doorgaan tot aan de grenzen van de stad waarbij meerdere buurtgrenzen overschreden worden. De straten zijn bovendien meer dan drie kilometer lang. Ook is het aantal adressen in de straten groot (200 of meer) en komen er veel kamerverhuurpanden voor.

Meer straten knippen?

Om de motie te beantwoorden is gekeken of er meer straten in de stad zijn die aan bovengenoemde criteria voldoen. Als eerste selectie is gekeken naar straten met 200 of meer adressen. Dit zijn er in de stad 65.

- In 31 van deze straten komt geen kamerverhuur voor.
- Eén straat is reeds geknipt: Paterswoldseweg (overige adressen).
- Zes straten zitten al op slot: Korreweg, Parkweg, Tuinbouwstraat, Friesestraatweg, Peizerweg (Zeeheldenbuurt) en de Nieuwe Ebbingestraat.
- In 18 straten komt bijna geen kamerverhuur voor; er zijn althans minder dan 10 panden; hieronder vallen ook de Zonnelaan (4 vergunningen) en de Aquamarijnstraat (5 vergunningen).
- Er blijven negen straten over die hierna verder uitgezocht worden: Damsterdiep, Hoornse diep, Gorechtkade, Brilljantstraat, Petrus Campersingel, Helper Brink, Moesstraat, Verlengde Hereweg, Winschoterdiep.

Onderstaande tabel geeft voor de negen straten het aantal vergunningen, het percentage kamerverhuur en de afstand in meters van de straat.

<i>Straatnaam</i>	<i>Vergunningen</i>	<i>Percentage kamerverhuur</i>	<i>Afstand in meters</i>
Damsterdiep	37	13,0	1.500
Verlengde Hereweg	10	4,6	1.500
Petrus Campersingel	25	9,5	850
Gorechtkade	57	12,4	800
Winschoterdiep	10	4,2	800
Hoornsediep	29	12,6	800
Helper Brink	12	6,0	750
Moesstraat	15	6,0	650
Briljantstraat	27	11,2	500

Langste straten: Damsterdiep en Verlengde Hereweg

Er zijn twee straten die duidelijk langer zijn dan de andere zeven, alhoewel ze slechts de helft zijn van de reeds geknipte straten. Dit zijn het Damsterdiep en de Verlengde Hereweg. Beide straten zijn drukke verkeersaders. Daar waar veel kamerverhuur voorkomt is wonen boven winkels een veel voorkomend woningtype. In het raadsbesluit over jongerenhuisvesting en de particuliere kamerverhuur is dit een woningtype waarvoor onder voorwaarden een uitzonderingspositie mogelijk is. Daarom stellen we voor deze straten niet te knippen.

Overige lange straten (500 tot 850 meter)

De andere zeven straten zijn korter waarmee het eventuele opknippen van straten neerkomt op het instellen van een norm op blokniveau. Deze benadering stuit echter op een moeilijkheid. Er is geen registratie van bouwblokken in de gemeente. Ook het kadaster registreert geen bouwblokken maar alleen kadastrale percelen. In het ene geval kan dat overeenstemmen, maar in het andere geval kunnen meerdere percelen samen een bouwblok vormen. Met een knip op blokniveau kunnen veel meer (korte) straten in aanmerking komen voor een knip en wordt geen recht gedaan aan de motie om alleen lange straten te knippen. Daarom stellen we voor deze straten ook voor niet tot knippen over te gaan. Ditzelfde argument om niet op blokniveau te beoordelen geldt overigens ook voor straten met veel corporatief bezit.

Lange straten met minder dan 200 adressen

Daarnaast is er nog een aantal lange straten met minder dan 200 adressen. Maar in deze straten komt (bijna) geen kamerverhuur voor, zoals de Rijksweg (3.000 m. & 1 vergunning), Pop Dijkemaweg (1.500 m. & 4 vergunningen), Zuiderweg (2.500 m. & 1 vergunning), Diamantlaan (1.500 m. & 1 vergunning) en de van Ketwich Verschuurlaan (1.500 m. & 5 vergunningen). We stellen voor deze straten niet te knippen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande analyse stellen we voor geen nieuwe lange straten te knippen.

PLAN VAN AANPAK ILLEGALE KAMERVERHUUR

Zoals gezegd gaan we op korte termijn beginnen met de aanpak van illegale kamerverhuur zoals u heeft besloten in uw vergadering van 16 februari 2011. Het Plan van Aanpak ligt voor u ter inzage in de visietrommel, hieronder lichten we kort toe wat we de komende tijd gaan doen. De aanpak van illegale kamerverhuur levert in principe minder beschikbare kamers op in de particuliere sector. Met de inzet van de campagne *BouwJong* werken we aan de toevoeging van circa 4500 nieuwe eenheden tot en met 2014. Hiermee kan een deel van de vermindering in de particuliere sector worden opgevangen. Daarnaast is er in de particuliere sector nog ruimte voor uitbreiding, binnen de normen van maximaal 15% kamerverhuur per straat. De aanpak van illegale kamerverhuur vindt gespreid plaats over meerdere jaren. Daardoor zal de vermindering van het aantal beschikbare kamers in de huidige voorraad, geleidelijk afnemen. Wij schatten in dat de handhaving van illegale kamerverhuur niet zal leiden tot schrijnende situaties. Via het Meerjaren Programma Wonen zullen we dit de komende periode nadrukkelijk volgen.

Doel

Het doel van het project is om alle illegale kamerverhuur in de gemeente te beëindigen en om de norm van maximaal 15% kamerverhuurpanden per straat strikt te hanteren.

Op basis van het onderzoek is de schatting dat er ca. 1800 illegale kamerverhuurpanden zijn in de gemeente. We verwachten dat een klein deel (maximaal 10%) van deze panden legaliseerbaar is. De situatie is in principe legaliseerbaar als een pand geen overlast veroorzaakt en als in de straat de kamerverhuurnorm van 15% nog niet is bereikt. In ongeveer 90% van de gevallen zal legalisatie dus niet mogelijk zijn, meestal omdat de panden gelegen zijn in straten die op slot zitten vanwege de 15% norm. De eigenaar van een pand zal de bewoning dan moeten terugbrengen naar een niet-vergunningplichtige situatie.

Er zijn drie uitzonderingen op de 15% norm: ten eerste geldt de norm niet in de binnenstad. Hier zullen illegale kamerverhuurpanden wel worden aangeschreven, maar is legalisatie mogelijk (tenzij er sprake is van overlast). Ten tweede zijn er de straten waar al meer dan 15% kamerverhuur was voordat de norm werd ingevoerd. Hier worden geen nieuwe vergunningen verleend, maar de legale kamerverhuur zal niet actief worden teruggebracht naar 15%. Ten derde hebben college en raad besloten dat in Selwerd geen onttrekkingsvergunningen meer worden verleend tot het conceptwijkvernieuwingsplan is vastgesteld. Hier is legalisatie dus voorlopig niet mogelijk.

Werkwijze

We gaan de illegale kamerverhuur in vier fases aanpakken: onderzoeken, legaliseren, handhaven en beheren. Uw raad heeft een motie aangenomen waarin u besluit dat de handhaving van overlastpanden de hoogste prioriteit heeft, dit gaan we dus al eerste uitvoeren. Daarnaast zullen we beginnen met het legaliseren van kamerverhuur waar dit kan. Verder is er de nodige overlap tussen de verschillende fases, voor de details verwijzen we u naar het Plan van Aanpak.

Het onderzoek is inmiddels vrijwel gereed. Dit betekent dat we binnenkort gaan starten met het aanschrijven van huiseigenaren. Dit zou kunnen leiden tot de nodige publiciteit, zeker wanneer we de fase bereiken dat studenten andere woonruimte moeten zoeken. Voordat we beginnen zullen we ook zelf de media benaderen om betrokkenen (huiseigenaren, huurders/studenten, omwonenden) te informeren. Verder bereiden we andere communicatiemiddelen voor, zoals een folder voor huiseigenaren waarin de regels precies staan uitgelegd.

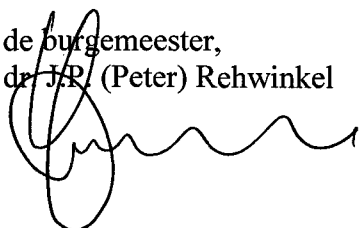
Doorlooptijd

We verwachten dat we in het totaal ongeveer vier jaar nodig hebben voor de handhaving. In de eerste periode ligt de nadruk eerst op overlast en legaliseren; vanaf 2012 komt daar de handhaving bij van panden die niet legaliseerbaar zijn. In 2014 willen we het project afronden. Natuurlijk is het beheer een doorlopend proces dat ook daarna doorgaat.

Wij zullen u op de hoogte houden van de voortgang en van bijzonderheden. Voor meer informatie over de aanpak van illegale kamerverhuur kunt u terecht bij Marleen Stoutjesdijk, afdeling Bouw- en Woningtoezicht (e-mail marleen.stoutjesdijk@groningen.nl of tel. (050) 367 8525).

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



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

