

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 15 april 2009

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 15 april 2009
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Nieuwe raadszaal
Voorzitter: mevrouw K. Hazewinkel
Griffier: mevrouw K. Janiszyn

Opening

[Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 15 april 2009](#) (pdf)

A.1. Mededelingen voorzitter en wethouder

A.2. Vaststelling agenda

A.3. Lange termijn agenda en lijst van moties en toezeggingen

A.4. Raadsvoorstel Kredietaanvraag plankosten voorstudie Stationsgebied

[Raadsvoorstel - Kredietaanvraag plankosten voorstudie visie Stationsgebied](#)
(pdf)

A.5. Rondvraag

B.1. De woningmarkt en kredietcrisis 2e termijn discussie (vervolg op de 1e termijn in de
cie vergadering Ruimte en Wonen d.d. 11 februari 2009)

B.2. Jongerenhuisvesting

[Raadsvoorstel - Invoering Gebruiksbesluit voor kamerverhuur](#) (pdf)

[Raadsvoorstel - Intrekking verordening op de woning- en kamerbemiddelings-
bureaus.](#) (pdf)

C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d 4 maart 2009

C.2.1 Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d 18
maart 2009

Sluiting

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

RW nr.: 09/05
Datum: 15 april 2009
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 16.30 – 19.15 uur

Aanwezig: mw. K. Hazewinkel (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. v.d.Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), B. Baldew (PvdA), E. Eikenaar (SP), mw. L.R. van Gijlswijk (SP), mw. B.G. de Boer (VVD), mw. H.J. van Mameren(VVD), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), J. Vogel (CDA), J. Seton (CDA), D. de Jong (ChristenUnie), P.J.R. de Wilt (D66), , mw. I. Bolle, plv. griffier, mw. K. Janiszyn, commissiegriffier

Afwezig m.k.: R.P. Prummel (Stadspartij)

Insprekers: dhr. A.P. Pronk, namens de bewoners P. Campersingel bij agendapunt B.2

ALGEMEEN DEEL

A.1 Mededelingen voorzitter en wethouder

De voorzitter stelt voor de collegebrief d.d. 9 april 2009 Toezeggingen: Groene enclave, groenvoorzieningen op Zernike en doorvaarroute Reitdiep toe te voegen aan de lijst van stukken ter kennisname voor deze vergadering en daar kennis van te nemen.
De commissie gaat akkoord met het voorstel van de voorzitter.

Wethouder De Vries:

- bouwplan De Faun: het college heeft bij de besluitvorming het advies van de Monumentencommissie niet overgenomen;
- nieuwe subsidieaanvraag Spoorse Doorsnijding 2: de Raad van State heeft de gemeente Groningen in het ongelijk gesteld; het college hoopt met de nieuwe aanvraag de subsidie alsnog te krijgen;
- Bruilweering: vandaag vond een gesprek plaats met de bewonersvereniging; nu worden individuele situaties in kaart gebracht om een ieder een meest passende oplossing aan te kunnen bieden.

A.2 Vaststelling agenda

Op verzoek van het college stelt de voorzitter voor het agendapunt A4 Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Peizerweg 2009 af te voeren. De commissie gaat akkoord met het voorstel van de voorzitter.

Voor het overige wordt de agenda conform vastgesteld.

A.3 Lange termijn agenda en lijst van moties en toezeggingen

De voorzitter deelt mede dat de grex Meerstad naar alle waarschijnlijkheid op 3 juni a.s. in de commissie Ruimte en Wonen behandeld wordt.

Wethouder De Vries deelt mede dat het college voornemens is vóór de zomer een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Bodenterrein. Hij kondigt aan dat de raad binnenkort een uitnodiging van het UMCG voor een presentatie tegemoet kan zien.

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

Desgevraagd door de heer De Jong concludeert de voorzitter dat het onderwerp "bestemmingsplan Bodenterrein" in de commissievergadering van september 2009 besproken wordt.

A.4 Raadsvoorstel Kredietaanvraag plankosten voorstudie Stationsgebied

Geen opmerkingen. Het voorstel gaat als conformstuk naar de raad.

A.5 Rondvraag

Dhr. Vogel:

- onder verwijzing naar de collegebrief d.d. 14 april jl. betreffende het bouwplan Plutolaan graag een toelichting. Uit de brief blijkt dat de wooncorporatie besloten heeft grondgebonden huurwoningen te gaan bouwen, terwijl destijds zowel het college als De Huismeesters aangaven dat het absoluut niet mogelijk was.

Dhr. De Haan:

- verbouwing pand hoek Herestraat 2/Grote Markt: de aannemer heeft de bouw stilgelegd, omdat hij de constructie niet vertrouwdde; graag een toelichting over de stand van zaken; wil graag dat het college bevordert dat er schot in de zaak komt.
- leegstand pand hoek Ebbo Ummsiusstraat/Ged. Zuiderdiep: waarom staat het pand zo lang leeg en waarom is de vestiging van AH-winkel niet doorgegaan?

Wethouder De Vries:

De wethouder deelt mede dat hij, hoewel hij niet blij is met deze ontwikkeling, de analyse van de huidige woningmarktsituatie zoals door De Huismeesters gedaan, reëel en acceptabel vindt.

In een reactie geeft dhr. Vogel aan dat hij zeer ontstemd is over het feit dat destijds zowel door het college als De Huismeesters beweerd werd dat de realisatie van grondgebonden woningen om meerdere redenen absoluut onmogelijk was. Nu blijkt dat het wel mogelijk is.

De voorzitter vraagt de wethouder hier zeer kort op te reageren en attendeert de heer Vogel op de mogelijkheid het onderwerp te agenderen voor een bespreking in de commissie.

Wethouder De Vries deelt mede dat er beslist geen link ligt tussen het amendement en het besluit van De Huismeesters het plan te herzien. Gezien de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt kwam De Huismeesters tot de conclusie dat het toch anders moet. Gelet op de discussie in de raad is het een wat merkwaardige wending. De aanleiding daartoe ligt met name in de huidige situatie op de woningmarkt.

B.1 De woningmarkt en kredietcrisis 2^e termijn discussie (vervolg op de 1^e termijn in de cie vergadering Ruimte en Wonen d.d. 11 februari 2009)

Dhr. Baldew:

De collegebrief geeft een duidelijk beeld van de woningmarktsituatie op dit moment. Is intussen vooruitgang geboekt voor wat betreft de inzet van erfpacht en andere juridische instrumenten?

Wat betekent het aanvullende beleid van het Rijk voor diverse projecten in Groningen?

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

Wat betekent de crisis voor de huursector? Wat betekent het voor de voortgang van de wijkvernieuwing in Groningen.

De Sleutelprojectenrapportage meldt een tekort van € 44,9 miljoen gemeld in de grex Grote Markt oostzijde. Hoe groot is het risico dat wij de subsidies niet ontvangen? Dezelfde vraag geldt voor de grex Meerstad. Wie gaan de risico's beheersen?

Het risicoprofiel van Europapark is met ruim 6 miljoen teruggebracht. Gaat het profiel nog verder dalen en wat zou dat kunnen betekenen voor de verdere ontwikkeling van Europapark?

Mw. De Boer:

- Hoe gaat het met de woningmarkt in Groningen? Worden de ontwikkelingen gevolgd en in kaart gebracht? Vindt een afstemming plaats met alle woningbouwprojecten in de stad?
- Wat is de stand van zaken betreffende Meerstad? Hoe krijgen wij het voor elkaar dat mensen daar gaan wonen? In dit verband wijs ik op het project De Held III waarvan ik zou zeggen: direct stilleggen. Wij zijn ook gestart met het project Intense laagbouw. Hoe verhouden de projecten zich tot elkaar?

De heer De Jong vraagt wat mw. De Boer bedoelt met "stilleggen" van De Held III, omdat er lang wordt gewacht op de woningen die in het kader van dat project gerealiseerd worden.

Mw. De Boer:

Ik onderschrijf uw standpunt. Ik vind echter dat wij moeten durven – al dan niet in het regioverband – de projecten te faseren.

Tijdens het bezoek aan de corporaties werd gesproken over de duur van procedures. Landelijk wordt gesproken over "regelvrije zones". De lange duur van onze procedures heeft te maken met de parkeernormen. Kunnen wij iets doen aan de parkeernormen om de procedures te verkorten? Ik heb even naar de ipc-norm gekeken en ik vraag me af of 0,5 een realistische norm is. Ik ben bereid ernaar te kijken.

Mw. Van Gijlswijk: Wat wilt u zelf met de parkeernormen?

Mw. De Boer:

Ik ben voorstander van de versoepeling. Desgevraagd door mw. Van Gijlswijk geeft mw. De Boer aan dat het niet betekent dat er meer parkeerplaatsen per woning komen.

In het kader van de nieuwe Wro stel ik voor de inspraakprocedure door te lichten. Hebben de nieuwe aanbestedingsregels gevolgen voor Meerstad? Welke risico's lopen wij met het project Damsterdiep?

Dhr. De Jong:

Uit de collegebrief valt op te maken dat de gemeentelijke overheid niet veel invloed heeft op het verloop van de kredietcrisis.

Mijn fractie is van mening dat de studentenhuisvesting één van de speerpunten blijft.

Wij zijn verbaasd over twee maatregelen:

- het investeren van 1,8 miljoen in het project Semmelweislocatie,
- het investeren van 1,1 miljoen in de ontwikkeling van een short-stay-house ten behoeve van RUG in de Bessenmoerstrook.

Graag horen wij van het college nadere onderbouwing van deze projecten, ook voor wat betreft de hoogte van de bedragen.

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

Wat betekent de huidige recessie voor de huurmarkt? Is er sprake van oplopende wachttijden en zo ja, welke maatregelen genomen kunnen worden? Is dit een punt van aandacht in de gesprekken met de corporaties?

Met betrekking tot de voortgangsrapportage sleutelprojecten hebben wij de volgende vragen:

- stand van zaken stadion FC Groningen; er zou in maart 2009 een rapport beschikbaar zijn. Wanneer wordt het rapport verwacht?
- Kunstvakonderwijs CiBoGa: wat gaat daar gebeuren?
- Damsterdiep: gaat langzaam; wat gaat het college eraan doen?
- Meerstad: bezwaren Twentenaar; kan het college aangeven wanneer daar meer duidelijkheid over komt?
- Sontbrug: wanneer worden de plannen aan de raad voorgelegd?
- Europapark: wat is de reden om in het plan Waterwoningen de grootte van de kavels en de bouwhoogte te wijzigen?
- Helpermaar: wat is de stand van zaken?
- Oosterhammriktracé: wij willen graag van het college een planning hebben hoe en wanneer het project aan de raad wordt voorgelegd.

Mw. Van Gijlswijk:

Wij kunnen ons vinden in de analyse van de kredietcrisis door het college. Het is duidelijk dat wij als lokale overheid er weinig invloed op hebben.

- Bessenmoerstrook: wij zijn verbaasd dat het project nu naar voren wordt gehaald, omdat tijdens een avond met de buurt is aangegeven dat het college vóór de zomer aan de raad het projectplan presenteert. Toen werd gedacht aan seniorenwoningen met daaronder voorzieningen voor de buurt. Aan de bewoners is toegezegd dat ze intensief betrokken worden bij de inrichting van de Bessenmoerstrook. Hoe wordt het nieuwe plan dan gecommuniceerd naar de buurtbewoners?
- Parkeernormen: mede gelet op het overleg met de woningcorporaties zou het zinvol zijn te onderzoeken hoe wij wat soepeler met de parkeernorm kunnen omgaan. Het is een andere benadering dan die waar de VVD voor kiest.

Sleutelprojectenrapportage:

- Oosterhammriktracé, deelgebied E1: er wordt gemeld dat de verkoop van de woningen slecht gaat; daarom wordt met het bouwen gewacht op de ontwikkeling op de nabij gelegen locatie. Het is te hopen dat deze benadering een uitzondering op de regel is.
- De rapportage bevat heel veel informatie; de vraag is of alles verwerkt is in de LTA.

Dhr. De Haan:

Wij kunnen ons vinden in de collegebrief. Er is sprake van een stagnatie op de woningmarkt, een soort “kopersstaking”. De verkooptijden worden wat langer, de potentiële kopers stellen hun beslissing uit in afwachting van de prijzendaling. Uit de informatie in het DvhN maak ik op dat de gemiddelde verkooptijd in Groningen 79 dagen is wat mijn inziens redelijk positief is. Positief is dat de corporaties nog steeds doorbouwen.

- Bessenmoerstrook: in de raadsvergadering in maart jl. hebben wij aangegeven dat het groen lijkt daar te zijn verdwenen. Ik ben blij dat nu ook de fracties van CU en SP zien dat er daar wat aan de hand is. Wij wachten het voorstel betreffende de aanpassing van het bestemmingsplan af en zullen de ontwikkelingen kritisch volgen.
- Parkeernormen: GroenLinks heeft daar eerder schriftelijke vragen over gesteld in relatie tot de sociale woningbouw en de studentenwoningen. Het college heeft aangegeven ernaar te willen kijken bij de behandeling van de Parkeernota. Dit lijkt ons

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

goed. Ook wij willen niet dat er parkeerplaatsen worden gebouwd waar geen gebruik van wordt gemaakt. De corporaties hebben aangegeven dat de norm te hoog is.

- GroenLinks wil graag zien dat er meer gebeurt aan de isolatie van bestaande woningen. Als de woningbouw stil komt te liggen, dan is dit een goed project om de bouwsector enigszins bezig te houden.

Sleutelprojectenrapportage:

- Europapark en K4: kan het college daar iets meer over zeggen?
- Meerstad: GroenLinks is blij dat ca. 400 woningen in de 1^e fase van deelplan I voorzien worden van een waterpomp.

Dhr. Seton:

Woningmarkt en kredietcrisis:

- invloed van de gemeente er op is zeer beperkt;
- huurmarkt en wachttijden: graag informatie daarover
- positief neveneffect is meer aandacht voor de studenthuisvesting
- De Held III: wij zijn verbaasd over de opmerkingen van mw. De Boer over het stilleggen van het project; wat ons betreft kan het niet snel genoeg gaan.

Mw. De Boer:

Wij moeten selectief naar projecten kijken en binnen de regiovisie bepalen welke projecten door mogen gaan.

Dhr. Seton:

Ik ben wel bereid met u mee te denken over de mogelijkheden om de contingenten uit de provincie meer in de stad te concentreren. Dit betekent echter niet dat ik bereid ben De Held III te laten lopen.

- Bessenmoerstrook: ik ben benieuwd hoe het project staat in relatie tot de betrokkenheid van de buurtbewoners.
- procedures rondom bouwen: er zit een spanningsveld tussen de participatie en de snelheid van bouwen. Ik zie in de collegebrief en in de Sleutelprojectenrapportage niet echt de benadering van dat spanningsveld. Ik ben van mening dat wij deze problematiek nader moeten verkennen.
- Parkeernormen: wij zijn voor de versoepeling en gaan met de opvatting van de SP mee.

Dhr. Antuma:

Woningmarkt en kredietcrisis:

Voor een groot deel kan ik meegaan met de opvatting van dhr. De Haan. Voor wat betreft de rol van de gemeente moeten wij bij de behandeling van de begroting kijken wat wij er aan kunnen doen.

- Bessenmoerstrook: ook ons heeft het bouwplan verbaasd en het feit dat wij daar als gemeente aan moeten bijdragen.
- Semmelweislocatie: wij vragen ons af of wij als de gemeente moeten investeren in de onrendabele top van de sociale huurwoningen en voorzieningen.
- Parkeernormen: flexibele instelling, niet al te rigide.
- Procedures en doorlooptijden versus participatie: onderschrijft de noodzaak om deze materie gezamenlijk in de raad te verkennen.

Dhr. Van der Wilt:

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

Er valt weinig toe te voegen aan de bijdragen van de andere fracties. Duidelijk is geworden dat wij als gemeente weinig aan de kredietcrisis kunnen doen.
In relatie tot de kredietcrisis hoor ik graag van het college hoe het zit met de ontwikkeling van de Grote Markt oostzijde en of het college ervoor kan zorgen dat er schot in de ontwikkeling komt.

De voorzitter:

- zegt toe de Sleutelprojectenrapportage door te nemen in relatie tot de LTA,
- kondigt aan dat de problematiek van de procedures en de (lange) doorlooptijden ervan in relatie tot de burgerparticipatie aan de orde komt tijdens de "Wro-avond" op 6 mei a.s.

Wethouder De Vries:

U kunt als gemeenteraad wel wat doen aan de bestrijding van de gevolgen van de kredietcrisis door vooral consequent te blijven doen wat wij met elkaar hebben afgesproken. Met velen van u ben ik het ermee eens dat wij niet de pretentie moeten hebben door veel projecten naar voren te trekken de crisis te kunnen bestrijden.

Het Kabinet heeft onlangs het kabinetakkoord gesloten voor wat betreft de kredietcrisis. Het college is momenteel bezig om in beeld te brengen wat erin zit wat wij voor de periode 2009/10 kunnen gebruiken en wat dat betekent voor de financiering en de voortgang van onze projecten. Er zit bijvoorbeeld extra ISV-geld in. Het kabinet geeft ook een doorkijk naar 2011. Vanaf 2010 gaan wij als gemeente zware tijden tegemoet. Dit is helder. Mede daarom willen wij als gemeente een betrouwbare partner voor de partijen waarmee wij samenwerken blijven. Bij de G-27 bijeenkomst in Tilburg gaan wij pleiten dat het rijk eveneens ook na 2010 een betrouwbare partner moet blijven voor wat betreft het ondersteunen met middelen van het grote stedenbeleid. Ook vinden wij dat wij onze corporaties vanuit het principe van betrouwbaar partnership moeten benaderen en als ware "bij ons moeten houden".

Voor wat betreft de normen e.d. vinden wij dat wij in alle openheid deze discussie goed moeten voeren. Als het anders, ruimer kan, dan moeten wij dat ook doen samen met de corporaties. Dat is ook de reden – dit richting dhr. Vogel – dat ik, weliswaar met pijn in mijn hart, heb ingestemd met de wijziging van het plan Plutolaan vanuit het gegeven dat je dan beter investeert.

Ik ben het met mw. De Boer eens dat wij in het regioverband moeten kijken naar de bouwprojecten. Met name voor de ontwikkeling van de Meerstad is het van groot belang dat wij dat goed in het regioverband positioneren.

Het bestemmingsplan De Held III dat overigens binnenkort aan u wordt voorgelegd, betreft het segment woningen waar dringend behoefte aan is.

De woningmarkt ligt hier in Groningen niet stil en wij moeten goed blijven sturen op ons woningbouwprogramma. De manifestatie Intense Laagbouw en de studentenhuisvesting zijn in deze tijden extra belangrijk geworden.

Er zijn twee projecten die in 2009 alsnog van start kunnen gaan: Semmelweislocatie en de Bessenmoerstrook.

Voor wat betreft de Bessenmoerstrook investeren wij 1,1 miljoen in de totale gebiedsontwikkeling, ook in groen. Ik zeg u toe dat ik op zeer korte termijn via een projectvoorstel nadere toelichting op dit project geef.

Mw. Van Gijlswijk: Het lijkt me goed als de wethouder initiatief neemt om een bijeenkomst met de buurt te organiseren. Het is immers aan de buurt toegezegd dat er seniorenwoningen in de sociale huursector met een functie voor een buurtcentrum zouden worden gerealiseerd. Ik vind dat de bewoners op tijd goed geïnformeerd moeten worden.

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

Wethouder De Vries:

Ik vind het een goede suggestie om de buurt daarbij te betrekken.

Voor wat betreft het toepassen van erfpacht zeg ik u toe in beeld te brengen welke locaties in aanmerking komen voor eventuele toepassing van erfpacht.

Ten aanzien van alle opmerkingen over de doorlooptijden van diverse procedures ben ik van mening dat uw raad daarin keuzes moet maken. De nieuwe wet ruimtelijke ordening biedt daartoe mogelijkheden die u kunt verkennen op 6 mei tijdens de bijeenkomst over de nieuwe wet ruimtelijke ordening.

Verder nog een aantal korte reacties:

- Nieuw Lokaal Akkoord: binnenkort komt de eerste bestuurlijke evaluatie waaruit blijkt – dat zeg ik vooralsnog op persoonlijke titel – dat de corporaties blijven staan achter hun investeringen in deze stad.
- Europapark: het risicoprofiel is gedaald, omdat de EFRO subsidie intussen is ontvangen. In mei krijgt u een nieuw exploitatieoverzicht Europapark.
- Waterwoningen: deze woningen passen in het bestemmingsplan en volgens ons is er voldoende belangstelling voor dit type woningen.
- Meerstad: 50 miljoen subsidie-inspanningverplichting is ingecalculeerd in de exploitatie; ten aanzien van het stadstuinproject is vanuit Brussel op het ambtelijke niveau de toezegging ontvangen dat het goed zit met dit project.
- Sontbrug: naar verwachting gaan wij in de tweede helft van 2010 ermee verder.
- Damsterdiep: op dit moment gaat het conform het schema.
- Stadion FC Groningen: het plan loopt vertraging; in overleg met het bureau Meerstad wordt tevens gekeken naar een plek voor de oefenvelden voor FC Groningen.
- K4: wij zijn in gesprek om de contracten te verlengen; desgevraagd door dhr. De Jong geeft de wethouder aan dat de inzet van het college is om de contracten te verlengen.
- Oosterhamriktracé: wij gaan samen kijken naar de oplossing van de verkeerssituatie bij de behandeling van het bestemmingsplan bodenterrein UMCG.

Desgevraagd door mw. Van Gijlswijk deelt de wethouder mede dat het college binnen 2 weken met een brief komt over het bouwplan Bessenmoerstrook inclusief de informatie over de bewonersparticipatie en dat hij ingaat op het voorstel van mw. Van Gijlswijk met bewoners te praten over het bouwplan.

Naar aanleiding van de vragen van mw. De Boer deelt de wethouder mede dat regelmatig op verschillende manieren wordt gekeken naar de ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor wat betreft de ontwikkelingen Meerstad komt binnenkort informatie naar de raad. De kwestie van parkeernormen komt aan de orde bij de behandeling van de Parkeernota. In mei krijgt de raad de bestuurlijke evaluatie van het Nieuw Lokaal Akkoord waarin ook de herijking van de afspraken met de corporaties aan de orde komt. De ‘Grote Markt’ staat op de LTA voor juni 2009. In de kabinetsnota wordt een extra inzet voor de verduurzaming opgenomen en wij gaan bekijken hoe wij daar gebruik van kunnen maken. Ik onderschrijf het standpunt van dhr. De Haan dat wij extra aandacht moeten besteden aan de verduurzaming van de woningen in de sociale huursector.

De **voorzitter** concludeert dat daarmee de discussie in de commissie Ruimte en Wonen afgerond is en schorst de vergadering voor 5 minuten.

B2. Jongerenhuisvesting

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

De voorzitter deelt mede dat zij van dhr. F. Seyferth een verzoek heeft ontvangen zijn bijdrage als inspreker bij dit agendapunt aan de commissieleden te overhandigen.

De voorzitter geeft het woord aan dhr. Pronk namens de buurtbewoners P. Campersingel.

Dhr. Pronk:

De bebouwing van de Petrus Campersingel wordt tussen de Hissink Jansenstraat en het Kooykerplein gevormd door een rij woningen bestaande uit 3 bouwlagen. Tussen de Dirk Huizingastraat en het Kooykerplein bestaat de bebouwing uit een rij beneden- en bovenwoningen.

We zien een clustervorming van studentenhuisvesting in de beneden- en bovenwoningen tussen de Dirk Huizingastraat en het Kooykerplein. Dit gedeelte van de singel kent 63 panden bestaande uit 4 bedrijfsruimten en 59 woningen, waarvan op dit moment al 23,7% van de woningen wordt gebruikt als studentenwoning.

Verdere onttrekking van woningen aan het zelfstandige woonbestand moet in dit woningblok worden gestopt en daar waar mogelijk worden ingetrokken.

Een aantal redenen:

- De bescherming van het stadsgezicht. Dit is door de gemeente samengevat als een bescherming van het straatbeeld en is volgens het bestemmingsplan van toepassing tot de achtererfbegrenzingsen.
- Door het hoge rendement van een studentenwoning t.o.v. het gebruik van een normale woning is het onttrekken van een woning aan het zelfstandige woonbestand een in principe onomkeerbaar proces.
- Eén van de benedenwoningen is aan de achterkant al ca. 11 meter uitgebouwd over het tuinooppervlak, om maar zo veel mogelijk studenten te kunnen huisvesten.
- De verhouding van het aantal studenten t.o.v. de overige bewoners is een hoger percentage dan het percentage dat wordt berekend op basis van het aantal panden.
- Studentenhuisvesting gaat gepaard met een overschot aan fietsen. Men dient hierbij niet alleen uit te gaan van het aantal kamers dat wordt verhuurd, maar ook van de fietsen van de partners en overige bezoekers.
- De consequenties van een overschot aan fietsen zien we bijvoorbeeld in de Parkweg, het Hoendiep en de Korreweg.
- Het straatbeeld van de Petrus Campersingel gaat verloren als er fietsen op het trottoir staan. Het straatbeeld gaat helemaal verloren indien er fietsenrekken op het trottoir worden geplaatst.
- Door het in principe niet omkeerbare proces van de onttrekkingen aan het woonbestand, komen deze woningen niet meer beschikbaar voor starters van een woning.
- Studenten hebben een ander leefpatroon dan de overige bewoners, hetgeen een negatief effect heeft op de sociale cohesie van de buurt.
- De verkoopbaarheid van de panden voor het normale woongebruk.
- Met de door de gemeente gehanteerde normen van kamerverhuur wordt niet het werkelijke aantal panden weergegeven dat voor studentenhuisvesting wordt gebruikt. (Met gebruik van gegevens van de Gemeentelijke Basisadministratie kan de studentenhuisvesting beter worden bepaald).
- Het gedeelte van de PC singel van de Dirk Huizingastraat tot het Kooykerplein is een looproute van het UMCG naar het Ronald Mc Donald huis op het Kooykerplein.

Conclusies

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

Het gedeelte van de Petrus Campersingel tussen de Dirk Huizingastraat en het Kooykerplein dient in het vervolg te worden behandeld als een afzonderlijk woningblok.

De gemeente dient zich bij dit gedeelte van de PC singel niet te verschuilen achter het argument dat een overconcentratie in een gedeelte van de straat kan optreden, maar dat een normstelling per woningblok praktisch onuitvoerbaar zal zijn.

De PC singel is een doorgaande route en één van de visitekaartjes van de stad. Na de facelift die de omgeving van het UMCG heeft ondergaan, voert de gemeente t.a.v. de studentenhuisvesting thans een beleid dat tot gevolg heeft dat de facelift die is gerealiseerd, verloren zal gaan in een in principe niet omkeerbaar proces.

Dhr. Van der Wilt:

De structurele oplossing van het probleem is het investeren in de nieuwbouw voor de studentenhuisvesting. De groei van de kennisinstellingen vertaalt zich niet in de toename van de studenten in deze stad. Dat zou kunnen betekenen dat veel studenten kiezen om thuis te blijven wonen. Dit is niet goed voor onze economie. Dit gegeven vertelt ook iets over de kwaliteit van het aanbod van studentenwoningen.

De collegebrief geeft de contouren van het beleid betreffende de studentenhuisvesting en mijn fractie is er blij mee. Er moet worden geïnvesteerd om bepaalde wijken aantrekkelijk te maken voor studenten. Desgevraagd door mw. Van Mameren legt dhr. Van der Wilt uit dat de disbalans in de wijken moet worden hersteld door de nieuwbouw.

Desgevraagd door dhr. Eikenaar deelt dhr. Van der Wilt mede dat zijn fractie van mening is dat bepaalde delen van de stad aantrekkelijk moeten worden gemaakt voor bepaalde groepen, bijvoorbeeld studenten. Als wij geconcentreerd gaan bouwen, dan moeten wij ervoor zorgen dat de fouten van de voorgaande jaren voorkomen worden. Er moet geïnvesteerd worden in "fietsparkeren" door bijvoorbeeld inpandige fietsgarages te realiseren, in relatie met de buurt, in goede wijkvoorzieningen (ov, winkelvoorzieningen), veiligheid, betaalbaarheid van de woningen waarbij er moet zodanig gebouwd worden dat de woningen ook in aanmerking kunnen komen voor de huursubsidie.

Graag hoor ik van het college hoe het aantal van 4500 eenheden gerealiseerd worden in de periode tot 2014.

Dhr. Vogel:

Wij willen een ongedeelde stad zijn, waarbij wij alle ruimte willen en blijven geven aan de studenten om hier te kunnen studeren. Dit is een citaat uit de collegebrief over de jongerenhuisvesting. De bouwopgave van 4500 eenheden is een gezamenlijke opgave met de corporaties. De CDA fractie is blij met de ontwikkelingen zoals door het college in gang gezet. Net als D66 dringen wij aan op haast. Wij stellen voor om meerdere plekken containers, studio's voor jongeren neer te zetten. Mijn fractie hoort graag de mening van andere fracties hierover. Wij overwegen een motie over dit onderwerp in te dienen. Wij willen graag weten of de wethouder bereid is de mogelijkheden daartoe te onderzoeken en met de woningcorporaties afspraken daarover te maken?

Hoe denkt het college de balans in de wijken te herstellen?

Dhr. Eikenaar:

Ik ben niet enthousiast over de inzet van de containers. Het ombouwen van lege kantoorpanden tot studentenwoningen verdient mijn voorkeur als tijdelijke oplossing. Volgens mij is deze oplossing sneller te realiseren en er worden kwalitatief gezien betere woningen gerealiseerd.

Dhr. Vogel:

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

De woonstudio's worden zeer hoog gewaardeerd door studenten. Ze zijn goed betaalbaar, het is mogelijk er huursubsidie voor te krijgen en ze zijn van goede kwaliteit. Wij denken hiermee een goede oplossing te hebben om het tekort op korte termijn te beperken.

Dhr. Van der Heijdt:

Het is zeker geen oplossing voor de langere termijn.

Dhr. Vogel:

Er zijn ook stadsdelen waar het balans goed is, bijvoorbeeld de Parkweg. P. Campersingel is een voorbeeld waar het balans ernstig verstoord is. Graag hoor ik van de wethouder of het mogelijk is om zo'n blok zoals door dhr. Pronk geschetst "op slot" te gooien.

Voor wat betreft het nieuwe gebruiksbesluit is mijn fractie van mening dat wij meer moeten inzetten op de controle van brandveiligheid in de panden waar 3 of 4 huurders wonen.

De nieuwe naam "Leven in Stad" vind ik mooi. Graag hoor ik wat verder de inhoud van het flankerend beleid is.

Ik onderschrijf het voorstel van D66 om parkeernormen voor fietsen in te voeren bij de realisatie van de huisvesting voor jongeren.

Mw. Van Mameren:

Wij zijn blij dat wij meer woningen gaan realiseren. Graag hoor ik van de wethouder de uitleg over de locatie Reitdiep, omdat deze nogal ver van het centrum ligt.

Wij maken ons zorgen over het voornemen een vergunning te gaan intrekken ten gevolge van ernstig overlast. In het kader van de huurbeschermingwetgeving ben ik benieuwd hoe het intrekken van de vergunning tot de vermindering van de overlast leidt.

Is het mogelijk fietsklemmen in te zetten in de zijstraten?

Ik ben het eens met de inspreker. Destijds hebben wij samen met GroenLinks een motie ingediend dat wij dat per blok willen zien.

Wij zijn blij met de nieuwe naam van de campagne en zijn heel benieuwd naar de inhoud ervan.

Dhr. Van der Heijdt:

Graag hoor ik hoe de opgaven van 4500 eenheden tot 2014 wordt gerealiseerd. Wat is de inzet van de onderwijsinstellingen, in het bijzonder De Hanze en de RUG als het gaat om de realisatie van de studentenhuishuizing.

De containers zien wij enkel als een tijdelijke oplossing. Wij zijn van mening dat de studenten het recht hebben op normale huisvesting. Voor wat betreft de locatiekeuze pleit ik om de containers in elk geval niet te plaatsen waar bouwprojecten gepland zijn.

Dhr. Vogel:

Het is niet de bedoeling de containers te plaatsen daar waar die 4500 eenheden zouden komen. Ik heb mij laten vertellen door de corporaties dat er genoeg plekken zijn om de containers tijdelijk te kunnen plaatsen. Een periode van 10 jaar kan uit voor de corporaties.

Dhr. Van der Heijdt:

Studenten horen integraal in de stad en vanuit deze invalshoek horen ze een plek te krijgen, dus niet op de campus.

Ik ben benieuwd naar de reactie van het college op het verhaal van dhr. Pronk.

Wat is de reactie van de studentenwereld op de nieuwe naam van de campagne? Hoe staat het met de effectiviteit ervan?

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

Dhr. Miedema:

Het is goed dat er veel nieuwbouw komt voor jongeren in de stad. Wij vragen ons af of de opgave realiseerbaar is in deze korte periode; indien niet, dan is de suggestie van de CDA fractie om containers te plaatsen goed. De nieuwbouw geeft onze voorkeur. De crisis is de kans om de realisatie van de nieuwbouw te versnellen. Ook gaan wij akkoord met de locatiekeuze. Nu de sociale dienst naar het Europapark gaat verhuizen, kan wat ons betreft worden begonnen met het plannen van de realisatie van woonheden voor jongeren in de Zwarte Doos. Ook de suggestie om leegstaande kantoorpanden om te bouwen voor jongeren geeft onze steun. Graag horen wij of de wethouder dat als een mogelijke oplossing ziet. Voor wat betreft de uitvoering van de 0 db-norm willen wij graag weten of het lukt 500 eigenaren nog dit jaar aan te schrijven. Wij zijn het eens met de versnelde aanpak van straten met veel klachten.

Wij zijn het met de SP eens dat er nog steeds misstanden voorkomen bij de kamerverhuur in Groningen. De studenten betalen nog steeds te vaak, veel voor een te kleine kamer. De verordening is echter niet geschikt om de genoemde misstanden aan te pakken. Graag horen wij van de wethouder of een aangepaste verordening daarvoor ingezet zou worden. De huidige verordening kan wat mijn fractie betreft ingetrokken worden.

Dhr. Eikenaar:

De verordening is verouderd, maar ik betwijfel of deze niet meer bruikbaar is. Waarom wordt de verordening niet gebruikt terwijl wij wel misstanden hebben. Ik vraag me af of wij de verordening moeten intrekken omdat die niet strijd is met de EU-regelgeving. In Amsterdam is deze verordening nog in 2006 up to date gemaakt. Ik pleit voor een actief gebruik van deze verordening. Hierbij wordt een voorbeeld gegeven van hoe Direct Wonen te werk gaat. De indruk is dat 15% norm goed functioneert.

Voor wat betreft 0 db-norm ben ik verbaasd dat de woningeigenaren willen procederen tegen de gemeente.

Dhr. Antuma:

Wij zijn tevreden over de voorgestelde locaties. Graag zien wij dat er tempo wordt gemaakt bij de realisatie van de nieuwbouw. Wij moeten ook inzetten op de nieuwbouw, waarbij goed aandacht besteed wordt aan de wensen van bewoners, een eigen opgang, goede faciliteiten, ook voor fietsen.

Ik ben enigszins verrast door het plan van dhr. Vogel, omdat wij met andere partijen een motie van een dergelijke strekking bij de begrotingbehandeling hebben ingediend. De motie is ingetrokken, omdat het college bij de presentatie van het totale pakket zou onderzoeken waar tijdelijke locatie zouden kunnen komen. Wij zijn er nog steeds warme voorstanders van. Wij zijn blij met de nieuwe naam "Leven in Stad", maar zijn benieuwd naar de inhoud van de campagne. Ook wij vragen aandacht voor de duurzaamheid en de effectiviteit van de campagne.

Voor wat betreft het voorstel tot de intrekking van de verordening vinden wij dat, indien de verordening niet in strijd is met de Europese regelgeving, de verordening moet worden geactualiseerd en toegepast bij het tegengaan van misstanden.

Wij stemmen in met het voorstel betreffende het gebruiksbesluit en zijn tevreden met het voornemen om meer controles op brandveiligheid te gaan verrichten.

Dhr. De Jong:

Wij moeten ons niet al te snel rijk rekenen dat de invoering van de 15% norm nu al alle problemen heeft opgelost. Dat is niet het geval. Ik denk dat er vertrouwen bij de inwoners van de stad is dat er aan de oplossing van de problemen serieus wordt gewerkt.

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

Wat ons betreft komt het college binnenkort met een planning hoe de opgave van 4500 woningen binnen het tijdpad gerealiseerd wordt.

Richting de VVD: wij vinden het fantastisch dat het nu een aantal woningen wordt aangepakt en de vergunning wordt ingetrokken. Daar hebben wij al eerder op aangedrongen.

Wij zijn tevreden over de 0 db-norm voortgangsrapportage. Wij willen weten of de gemeente bij een aantal projecten is geweest om te kijken hoe het ermee gaat en of het resultaten oplevert zoals verwacht.

Zit het gebouw van de SoZaWe in het aantal van 4500 woningen?

Voor wat betreft de invoering van het gebruiksbesluit maken wij ons zorgen over de panden met 3-4 kamers, omdat wij bang zijn dat de eigenaren niet geneigd zullen zijn om € 200,00 - 300,00 te betalen voor een controle.

De nieuwbouw moet vooral betaalbaar zijn, zodat ook mogelijk moet zijn om huursubsidie te krijgen.

Voor wat de verordening betreft vinden wij dat deze herzien en vervolgens toegepast dient te worden. Hierbij verwijst ik ook naar de brief van dhr. Seyferth die aan ons is overhandigd.

Hoe denkt het college over het gebruik van leegstaande kantoorpanden voor de studentenhuisvesting?

Wethouder De Vries:

Het gaat om een gezamenlijke inspanning van de gemeente, de wooncorporaties, de Hanzehogeschool, de RUG en het UMCG. In de afgelopen jaren hebben wij op verschillende plekken voortgang geboekt. Nu zijn wij bezig om op een grootschalige manier kwalitatief goede huisvesting voor jongeren te realiseren.

Enkele weken geleden is een groep ambtenaren van de dienst RO/EZ samen met de medewerkers van de corporaties naar Utrecht geweest om daar te kijken. Wellicht een goede suggestie om met uw raad, bijvoorbeeld in september er naar toe te gaan. Het aantal van 4500 eenheden is onze opgave. Wij zijn nu aan het kijken hoe wij deze opgave op diverse locaties kunnen realiseren. Desgevraagd door dhr. Van der Wilt wijst de wethouder erop dat de corporaties de projecten moeten gaan uitvoeren, dus bouwen. Intussen is het niet verboden om op andere locaties te gaan kijken of het mogelijk is iets tijdelijk te realiseren, vergelijkbaar met het project in de Antillenstraat.

Desgevraagd door dhr. Vogel over de termijn waarbinnen de wethouder iets meer laat zien, deelt de wethouder mede in juli met concrete voorstellen te komen, ook voor wat betreft de locaties voor de tijdelijke huisvesting, uiteraard als ze er zijn. Daaronder vallen de 500 eenheden zoals door dhr. Vogel genoemd.

In de collegebrief hebben wij gerapporteerd wat de voortgang is op de verschillende dossiers. Ik ben ook niet zo blij met het gebruiksbesluit. Ik heb mijn standpunt destijds gemeld aan mw. Vogelaar, de toenmalige minister. Wij mogen niet binnendringen in de panden die niet onder de regelgeving vallen.

Dhr. Vogel vraagt of het niet mogelijk zou zijn de controle niet steekproefsgewijs te doen, maar bijvoorbeeld de woningen jaarlijks te controleren.

Wethouder De Vries:

Ik ben bereid ernaar te kijken, maar ik heb geen dwangmiddel om de woningen binnen te treden.

Voor wat betreft de "blokbenadering" is deze methode niet uitvoerbaar en ik raad u echt af om deze weg te volgen. Wij hebben destijds een aantal straten geknipt.

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

Desgevraagd door dhr. Vogel, naar aanleiding van het verhaal van dhr. Pronk, zegt de wethouder toe om te kijken of op grond van dezelfde argumenten zoals destijds bij o.a. Paizerweg, deze oplossing toepasbaar is. Binnen enkele weken ontvangt u van mij een brief. De campagne "Leven in Stad" is meer dan folder met een tas voor de keiweek. De verordening dient te worden ingetrokken, omdat deze in strijd met de Europese regelgeving is. De verordening wordt niet gebruikt en kan niet gebruikt worden vanwege de strijdigheid met de Europese richtlijnen. De situatie in Groningen op de woningmarkt is zodanig dat er niet aan het proportionaliteitsbeginsel wordt voldaan. De woningmarktsituatie in Groningen is ook anders dan in Amsterdam.

De voorzitter constateert dat het voorstel tot intrekking van de verordening als discussiestuk wordt aangemerkt voor 1-minuut interventie.

Op het vraag van mw. Van Mameren of zij een vraag over het gebruiksbesluit nog in de commissievergadering mag stellen of de vraag voor de raad moet agenderen, deelt de voorzitter mede dat het niet meer vanavond kan.

Op voorstel van dhr. Eikenaar wordt besloten de raadsbehandeling van het voorstel Intrekking verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus aan te houden totdat de SP fractie duidelijkheid heeft verkregen over de relatie van de verordening tot de Europese regelgeving. De SP fractie geeft het vervolgens aan het Presidium aan wanneer het voorstel op de agenda van de raad terug komt.

De voorzitter gaat niet akkoord met het voorstel van mw. De Boer het voorstel betreffende het gebruiksbesluit eveneens aan te houden en de behandeling in de raad te koppelen aan de behandeling in de raad van het voorstel tot intrekking van de verordening.

C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Geen opmerkingen.

C.2

Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d 4 maart 2009

Het verslag wordt conform vastgesteld.

Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d 18 maart 2009

Het verslag wordt conform vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering.

Toezeggingen

Bij agendapunt A.5 Rondvraag

Wethouder De Vries zegt toe:

- te informeren over de stand van zaken betreffende de stillegging pand hoek Herestraat 2/Grote Markt;
- te informeren over de leegstand pand hoek Ubbo Emmiusstraat/Ged. Zuiderdiep (m.n. waarom de vestiging van AH niet doorging)

Bij agendapunt B.1 De woningmarkt en kredietcrisis

Wethouder De Vries zegt toe:

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 15 april 2009

- binnen twee weken via een collegebrief de raad te informeren over het bouwplan Bessenmoerstrook inclusief de informatie over de bewonersparticipatie
- in beeld te brengen welke locaties in aanmerking komen voor eventuele toepassing van erfpacht.

Bij agendapunt B.2 Jongerenhuisvesting

Wethouder De Vries zegt toe:

- bij de behandeling van de Nota Jongerenhuisvesting op 1 juli a.s. aan te geven welke inzet mogelijk is voor de realisatie van tijdelijke wooneenheden;
- na te gaan of het mogelijk is op basis van dezelfde argumenten als bij andere straten (o.a. Peizerweg) P. Campersingel te knippen voor de toepassing van de 15% norm.

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag plankosten voorstudie visie Stationsgebied

RAADSVoorSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1847984

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Kredietaanvraag plankosten voorstudie visie Stationsgebied

Groningen,

Aan de raad,

In de gecombineerde vergadering van de raadscommissies Ruimte en Wonen en Beheer en Verkeer van 4 maart jl. heeft u ons college een aantal richtingen mee-gegeven voor de toekomstige ontwikkeling van het Stationsgebied. Wij hebben deze bijeenkomst als waardevol ervaren. U heeft ons uw ideeën geschetst over het karakter van het gebied, zowel qua programma als wat betreft het stedenbouwkundige beeld dat u daarbij voor ogen heeft. Verder bent u ingegaan op de rol die wij daarin moeten spelen. Het geeft ons de handvatten om in samenspraak met de andere direct betrokken partijen in het gebied (ProRail, NS-Poort, Provincie en Bureau RegioTram) stappen te zetten om te komen tot een programma van eisen voor de ontwerp-opgave voor een visie op het Stationsgebied. De uitkomst daarvan nemen we op in het projectplan dat wij u, zoals aangegeven, zullen voorleggen in september/oktober 2009.

Ook hebben we u getoond dat een aantal onderdelen van de ontwikkeling van het Stationsgebied niet kan wachten op de uitkomst van de visieontwikkeling. Zo zal er dit jaar duidelijkheid moeten komen over de inpassingmogelijkheden van een tramlus op de locatie Glaudé. Voor het onderzoek hiernaar heeft u ons in december 2008 een krediet beschikbaar gesteld. Daarbij hebben wij ook aangegeven dat wij bezig zijn met de verkenningen voor het Stationsgebied als geheel. We werken dus gelijktijdig, maar met verschillende doorlooptijden, aan uitwerkingen op onderdelen en aan het geheel. In de commissievergadering van maart jl. hebben we tevens gemeld dat we uw raad in april een voorstel voor een deekrediet voor zullen leggen om de kosten te dekken voor de verkenningen en het formuleren van de ontwerp-opgave. We verrichten daarvoor zoals gezegd nog nader verkennend onderzoek, ondermeer naar de onderlinge ruimtelijke samenhang van de diverse vervoerswijzen en de reizigersbewegingen in het gebied en in de directe omgeving. Daarmee faseren we de kredietaanvraag voor de totale planontwikkeling. Ook op deze wijze blijft uw raad nadrukkelijk betrokken bij de voortgang van het proces.

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag plankosten voorstudie visie Stationsgebied

2

Begrotingswijziging 2009							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ & Bestuursdienst						
Naam voorstel	Plankosten ontwikkeling Stationsgebied						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.07	RO/EZ: Bedrijventerrein / kantoorlocaties	242.000	-	242.000-	-	200.000	42.000-
9.03	BSD: Concernselposten (Stadsmeierrechten 2009)	42.000-	-	42.000	-	-	42.000
Totale begrotingswijziging		200.000	-	200.000-	-	200.000	-

Begrotingswijziging 2009							
Naam voorstel	Plankosten ontwikkeling Stationsgebied						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Tijdsplanning krediet	2009						
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.07	RO/EZ: Bedrijventerrein / kantoorlocaties	242.000	242.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging		242.000	242.000	-	-	-	-

Gelet op vorenstaande overwegingen stellen wij u voor te besluiten:

- I. een krediet van € 242.000,- beschikbaar te stellen voor de voorstudie van de visie op het Stationsgebied met als dekking € 42.000,- van de stadsmeierrechten 2009 onderdeel Stationsgebied/Glaudé en € 200.000,- uit de reserve Nieuw Beleid bij de dienst RO/EZ;
- II. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Invoering Gebruiksbesluit voor kamerverhuur

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1839122

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Invoering Gebruiksbesluit voor kamerverhuur

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Vanaf 1 november 2008 geldt er een landelijk "Besluit brandveilig gebruik bouwwerken", kortweg het Gebruiksbesluit. 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 bouw-verordeningen hadden opgenomen. In uw vergadering van 22 april 2008 bent u, bij de *evaluatie 25% norm bij kamerverhuurpanden*, geïnformeerd over de komst van het Gebruiksbesluit.

Dit voorstel beoogt u te laten besluiten over de invoering van het Gebruiksbesluit voor het taakveld kamerverhuur. De overige taakvelden van het Gebruiksbesluit zullen wij verwerken in een komende update van de Bouwverordening; wij wachten het VNG-model af alvorens u hierover een voorstel te doen. Tot die tijd heeft het Gebruiksbesluit rechtstreekse werking, dat wil zeggen dat gemeenten deze landelijke regeling moeten toepassen en dat bestaande gemeentelijke regelingen worden overruled.

Gevolgen Gebruiksbesluit.

Ons gemeentelijk kamerverhuurbeleid werkte tot nu toe met twee vergunningen. Beide vergunningen waren nodig voor het starten van een kamerverhuurbedrijf. Voor de zgn. *onttrekkingsvergunning* werd beoordeeld of een woning mocht worden onttrokken aan de particuliere woningvoorraad (van zelfstandige woningen) om te worden gebruikt als kamerverhuurbedrijf (onzelfstandige woningen). Voor de zgn. *exploitatievergunning* werd beoordeeld of het pand bouwkundig en qua brandveiligheid geschikt was (gemaakt) voor kamerverhuur.

De invoering van het landelijke Gebruiksbesluit heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke onttrekkingsvergunning. Deze blijft bestaan, wat betekent dat de gemeente invloed houdt op het toe te laten aantal kamerverhuurbedrijven in een gebied.

Raadsvoorstel - Invoering Gebruiksbesluit voor kamerverhuur

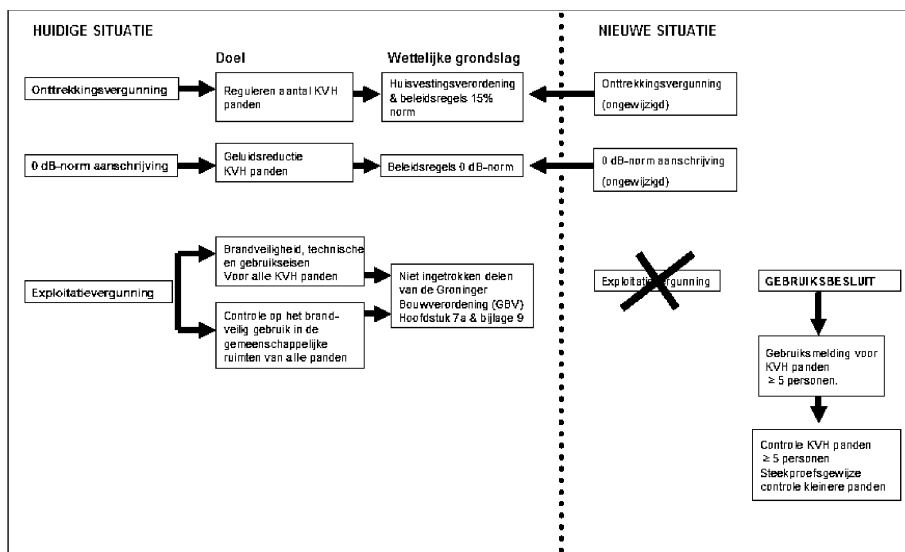
2

Het Gebruiksbesluit heeft wel tot gevolg dat de gemeentelijke exploitatievergunning komt te vervallen. Het Gebruiksbesluit regelt grofweg dezelfde materie maar geldt voor panden waarin vijf of meer personen wonen, terwijl de gemeentelijke exploitatievergunning verplicht was voor kamerverhuurpanden met drie of meer huurders.

Voor de invoering van het Gebruiksbesluit is het noodzakelijk een aantal zaken te regelen:

1. exploitatievergunning laten vervallen;
2. intrekken van de "niet ingetrokken delen" van de Groninger Bouwverordening 2007;
3. aanpassen Huisvestingsverordening;
4. aanpassen Legesverordening;
5. nieuwe werkwijze van de controle bestaande en nieuwe kamerverhuurpanden;
6. invoeren controle van kamerverhuurpanden corporaties;
7. de financiën.

In de onderstaande figuur zijn de gevolgen van het Gebruiksbesluit voor het taakveld kamerverhuur weergegeven.



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

Raadsvoorstel - Invoering Gebruiksbesluit voor kamerverhuur

3

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 (door kamerverhuurinspecteurs) voor de verlenging van de exploitatievergunning, die één keer per drie jaar werd gedaan;
3. invoeren steekproefsgewijze gebruikscntrole door de Brandweer. 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 door de Brandweer (controle op gebruik) blijft in stand;
4. de onttrekkingsvergunning blijft (en daarmee de mogelijkheid het aantal kamerverhuurpanden in een gebied te reguleren).

Juridische gevolgen inwerkingtreding Gebruiksbesluit.

Het Gebruiksbesluit verplicht de gemeente om de Bouwverordening aan te passen. Dit zullen wij doen na ontvangst van de modelverordening van de VNG. Verder heeft de minister bepaald dat het Gebruiksbesluit ook onmiddellijk directe werking heeft in de gemeentes. Dat betekent dat de regeling dus direct moet worden toegepast. De meldingsplicht voor kamerverhuurbedrijven met 5 of meer bewoners is dus al vanaf 1 november 2008 van kracht. Dit is onafhankelijk van het feit of een gemeente een exploitatievergunningstelsel heeft.

Juridische gevolgen van het intrekken van de exploitatievergunningplicht.

De gevolgen zijn dat voor nieuwe kamerverhuurbedrijven geen exploitatievergunning meer vereist is. Als het normale woningen betreft blijft de onttrekkingsvergunning wel vereist. Voor grote kamerverhuurbedrijven geldt dan de meldplicht in het kader van het Gebruiksbesluit en straks de aangepaste bouwverordening.

De verleende verunningen verliezen met de intrekking van de vergunningplicht hun kracht. Ze hebben met ingang van de dag van bekendmaking van het besluit geen werking meer. Voor die datum wel. Eigenaren van kamerverhuurpanden kunnen niet zeggen dat leges of gestelde eisen ten onrechte zijn opgelegd.

De overige juridische gevolgen.

De juridische gevolgen van het Gebruiksbesluit voor de "niet ingetrokken delen" van de Groninger Bouwverordening, voor de exploitatievergunning, voor de Huisvestingsverordening en voor de Legesverordening zijn in bijlage 1 beschreven.

Raadsvoorstel - Invoering Gebruiksbesluit voor kamerverhuur

4

Nieuwe werkwijze bij controle nieuwe en bestaande kamerverhuurpanden.

Nieuwe kamerverhuurpanden.

Eigenaren van nieuwe kamerverhuurpanden moeten ten minste vier weken voor aanvang van het gebruik van het bouwwerk een gebruiksmelding doen. Na een melding kunnen we controleren of het gebruik van het bouwwerk aan de algemene eisen van het Gebruiksbesluit voldoet. Deze controle vindt plaats voordat het kamerverhuurpand in gebruik kan worden genomen. Als de melding en het gebruik aan de eisen voldoen, krijgt de eigenaar van het kamerverhuurpand een bevestiging van het brandveilig gebruik.

Bestaande kamerverhuurpanden.

Alle eigenaren en beheerders van de bestaande kamerverhuurpanden zijn geïnformeerd over de consequenties van het Gebruiksbesluit. Eigenaren van een kamerverhuurpand die een gebruiksmelding moeten doen (5 en meer huurders), zijn verzocht dit binnen vier weken te doen. Als de melding en het gebruik aan de eisen voldoen, krijgt de eigenaar van het kamerverhuurpand een bevestiging van het brandveilig gebruik.

Invoeren werkwijze bij controle kamerverhuurpanden corporaties.

Het Gebruiksbesluit maakt geen onderscheid tussen meldingsplichtige gebouwen van particuliere kamerverhuurders en woningbouwcorporaties. We moeten dus ook de corporaties gaan controleren op het brandveilig gebruik van hun panden. Uiteraard gaat het ook hier alleen om de panden waarin 5 of meer bewoners wonen. Hierbij volgen we de werkwijze voor de bestaande kamerverhuurpanden.

Financiën.

Het Gebruiksbesluit heeft financiële gevolgen voor de gemeente. Het Gebruiksbesluit zorgt er immers voor dat de exploitatievergunning (inclusief heffing leges) niet in stand kan blijven. De controle van de brandveiligheid maakt nu nog onderdeel uit van de driejaarlijkse hercontrole van de exploitatievergunning. Daarnaast controleert de Brandweer nog jaarlijks de kamerverhuurpanden op het brandveilig gebruik. Dat blijft zo voor de kamerverhuurpanden met 5 of meer bewoners: deze blijven we jaarlijks controleren op het brandveilig gebruik. Het gaat hierbij om circa 1100 panden. Daarnaast moeten we nu ook alle kamerverhuurpanden van de corporaties - waarin 5 of meer bewoners wonen - gaan controleren. Dit betreft circa 1000 panden.

Hoewel we kamerverhuurpanden, waarin 3 of 4 studenten wonen, niet meer controleren, willen we wél de studenten én de eigenaren van deze kamerverhuurpanden actief informeren over het brandveilig gebruik van het pand. Bovendien gaan we steekproefsgewijs deze panden controleren. Dit is omdat een quick scan brandveiligheid (zie bijlage 1) heeft aangetoond dat met name op het brandveilig gebruik - en niet zozeer op de brandveilige constructie en inrichting - het een en ander aan te merken valt. Daarnaast is de brandweer bereid tegen kostprijs deze panden te controleren en te adviseren. In totaal gaat het om circa 2000 panden.

Uit het vorenstaande komt naar voren dat het Gebruiksbesluit niet leidt tot minder gemeentelijke inzet.

Lastig punt is dat de werkzaamheden voor de verwerking en controle van de gebruiksmelding niet bij een kamerverhuurexploitant in rekening mogen worden gebracht.

Raadsvoorstel - Invoering Gebruiksbesluit voor kamerverhuur

5

Een gedeelte van de gemeentelijke ureninzet voor controle op het brandveilig gebruik van kamerverhuurpanden wordt tot nu toe gedekt uit de leges van de exploitatievergunning. Deze dekking verdwijnt door het Gebruiksbesluit, terwijl de workflow niet afneemt.

De onderstaande elementen van de gebruiksmelding kunnen niet in rekening worden gebracht:

1. Kosten automatiseringssysteem BWT+ t.b.v. de gebruiksmelding	€ 22.000,--
2. Kosten onderhoud BWT+ t.b.v. de gebruiksmelding	€ 51.000,--
3. Beoordelen gebruiksmelding en administratieve verwerking in BWT+	€ 79.000,--
4. Controle gebruiksmelding	€ 83.000,--

Totale ongedekte kosten gebruiksmelding € 235.000,--

Inkomsten uit het Gemeentefonds.

Elk pand dat via een onttrekkingsvergunning wordt omgezet van een zelfstandige wooneenheid naar onzelfstandige wooneenheden levert inkomsten uit het Gemeentefonds op. In 2008 zijn 175 onttrekkingsvergunningen verleend. Per onttrekkingsvergunning wordt gemiddeld 3,5 wooneenheid extra gerealiseerd. Totaal leverden de onttrekkingsvergunningen die in 2008 zijn verleend € 375.463,-- op. Uw raad heeft op 15 november 2005 besloten dat de vrij besteedbare inkomsten uit het Gemeentefonds gebruikt mogen worden voor maatregelen ten behoeve van kamerverhuurdoelstellingen. Het uitvoeren van het Gebruiksbesluit mag een duidelijke kamerverhuurdoelstelling genoemd worden.

Wij stellen dan ook voor de hieraan te onttelen inkomsten Gemeentefonds voor dit doel in te zetten.

Format begrotingswijzigingen RO/EZ en Bestuursdienst.

Begrotingswijziging 2009							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ en BSD						
Naam voorstel	Implementatie Gebruiksbesluit voor Kamerverhuur						
Incidenteel / Structureel	Structureel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht (Bouwleges kamerverhuur)	235.000-	235.000-	-			-
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht	235.000		235.000-			235.000-
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)		235.000	235.000			235.000
Totale begrotingswijziging		-	-	-	-	-	-

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de aangepaste werkwijze controle kamerverhuurpanden;
- II. de niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 2007 in te trekken en bekend te maken door plaatsing in het gemeentebled en publicatie in de Groninger Gezinsbode;
- III. de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening vast te stellen en bekend te maken door plaatsing in het gemeentebled en publicatie in de Groninger Gezinsbode;

Raadsvoorstel - Invoering Gebruiksbesluit voor kamerverhuur

6

- IV. de verordening tot wijziging van de Legesverordening vast te stellen en bekend te maken door plaatsing in het gemeentebblad en publicatie in de Groninger Gezinsbode;
- V. structureel een budget van € 235.000,-- ter beschikking te stellen ten behoeve van de uitvoering van de gebruiksmelding;
- VI. dit te dekken uit de extra inkomsten met betrekking tot de onttrekkingsvergunning extra gerealiseerde wooneenheden Gemeentefonds 2009;
- VII. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Intrekking verordening op de woning- en . . .

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1776532

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Intrekking verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus.

Groningen,

Aan de raad,

De verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus is op 15 maart 1985 in werking getreden. Destijds is deze verordening in het leven geroepen om een halt toe te roepen aan de praktijken van bemiddelingsbureaus die, gebruikmakend van de schaarste in het aanbod, woonruimte aanboden tegen een slechte prijs-kwaliteitverhouding (of zelfs helemaal niet bemiddelden en alleen inschrijfgeld incasseerden).

Voor zover bij ons bekend komen de misstanden waarvoor de verordening in het leven is geroepen, te weten bemiddelingsbureaus die woonruimte aanbieden tegen een slechte prijs-kwaliteitverhouding, niet meer voor. Mogelijke verklaringen zijn de ontwikkeling van vraag-aanbodsites van kamers op internet en de versoepeling van beleid ten aanzien van studentenhuisvesting.

Op 28 september 2006 is de Europese dienstenrichtlijn in werking getreden. Volgens deze richtlijn mogen lidstaten van de EU dienstverleners alleen eisen opleggen om redenen van algemeen belang, bijvoorbeeld in verband met openbare orde en veiligheid, milieubescherming en volksgezondheid. Bestaande wetten en regels worden getoetst op noodzakelijkheid, proportionaliteit en non-discriminatie.

De verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus dient het algemeen belang echter niet meer en de bestaande verordening is derhalve niet proportioneel.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus vastgesteld ter openbare raadsvergadering van 15 augustus 1984, in te trekken;

Raadsvoorstel - Intrekking verordening op de woning- en . . .

2

II. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.