

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 1 juli 2009

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

Datum: woensdag 1 juli 2009
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Nieuwe raadszaal
Voorzitter: mevrouw K. Hazewinkel
Griffier: de heer B. Veenstra

Opening

- A1. Mededelingen voorzitter en wethouders
- A2. Vaststelling agenda
 - [Agenda raadscommissie Ruimte en Wonen 1 juli 2009](#) (pdf)
 - [Gewijzigde agenda raadscommissie Ruimte en Wonen 1 juli 2009](#) (pdf)
- A3. Lange termijn agenda en lijst van moties en toezeggingen
- A4. Rondvraag
- B1. Wonen
 - A. Concept structuur-visie Wonen
 - B. Collegebrief d.d. 5 juni 2009: Maatregelen woningmarkt
 - C. Raadsvoorstel: Verruiming starterslening naar bestaande Woningvoorraad
 - [Raadsvoorstel - Verruiming starterslening naar bestaande woningvoorraad](#) (pdf)
- B2. Jongerenhuisvesting:
 - A. Projectplan jongerenhuisvesting
 - B. Raadsvoorstel: Projectplan "Leven in Stad"
 - C. Raadsvoorstel: Intrekking verordeningen op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus
 - [Raadsvoorstel - Projectplan Jongerenhuisvesting](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Projectplan "Leven in Stad"](#) (pdf)
- C1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie R&W d.d. 3 juni 2009
 - Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 3 juni 2009
 - Vaststelling verslag vergadering raadscommissie R&W d.d. 13 mei 2009
 - Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 13 mei 2009

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 1 juli 2009

RAADSCOMMISSIE Ruimte en Wonen

Concept-agenda: R&W
Datum: woensdag 1 juli 2009
Tijd: 19:00-20:30 uur
Plaats: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: Mevr. K. hazewinkel
Commissiegriffier: Dhr. Bonne Veenstra
E-mail: k.janiszyn@griffie.groningen.nl

AGENDA

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Mededelingen voorzitter/portefeuillehouders
- A.2. Vaststelling agenda
- A.3. Lange-termijnagenda en lijst van moties en toezeggingen
- A.4. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Wonen:
 - A. Concept structuur-visie Wonen
 - B. *Collegebrief d.d. 5 juni 2009*: Maatregelen woningmarkt
 - C. *Raadsvoorstel*: Verruiming starterslening naar bestaande Woningvoorraad
- B.2. Jongerenhuisvesting:
 - A. Projectplan jongerenhuisvesting
 - B. *Raadsvoorstel*: Projectplan "Leven in Stad"
 - C. *Raadsvoorstel*: Intrekking verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie R&W d.d. 3 juni 2009
 - Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 3 juni 2009
 - Vaststelling verslag vergadering raadscommissie R&W d.d. 13 mei 2009
 - Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 13 mei 2009

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het *spreekrecht* bij de inhoudelijke agendapunten en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Gwijzigde agenda raadscom. Ruimte en Wonen 1 juli 2009

RAADSCOMMISSIE Ruimte en Wonen

Concept-agenda: R&W
Datum: woensdag 1 juli 2009
Tijd: 20:00-22:30 uur
Plaats: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: Mevr. K. hazewinkel
Commissiegriffier: Dhr. Bonne Veenstra
E-mail: k.janiszyn@griffie.groningen.nl

AGENDA

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Mededelingen voorzitter/portefeuillehouders
- A.2. Vaststelling agenda
- A.3. Lange-termijnagenda en lijst van moties en toezeggingen
- A.4. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Wonen:
 - A. Concept structuur-visie Wonen
 - B. *Collegebrief d.d. 5 juni 2009*: Maatregelen woningmarkt
 - C. *Raadsvoorstel*: Verruiming starterslening naar bestaande Woningvoorraad
- B.2. Jongerenhuisvesting:
 - A. Projectplan jongerenhuisvesting
 - B. *Raadsvoorstel*: Projectplan "Leven in Stad"
 - C. *Raadsvoorstel*: Intrekking verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie R&W d.d. 3 juni 2009
Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 3 juni 2009
Vaststelling verslag vergadering raadscommissie R&W d.d. 13 mei 2009
Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 13 mei 2009

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het *spreekrecht* bij de inhoudelijke agendapunten en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Raadsvoorstel - Verruiming starterslening naar bestaande woningvoorraad

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1911158

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Verruiming starterslening naar bestaande woningvoorraad

Groningen,

Aan de raad,

In de brief over de kredietcrisis en de woningmarkt, behandeld in de raadsvergadering van 25 februari 2009, is aangekondigd dat een aantal voorstellen zullen worden gedaan ter ondersteuning van de woningmarkt. Allereerst wordt voorgesteld om de mogelijkheden tot het verkrijgen van de starterslening te verruimen. Inmiddels hebben wij u ook geïnformeerd over onze plannen voor het ondersteunen van de projecten Semmelweisstraat en Bessemoerstrook.

In dit raadsvoorstel wordt de verruiming van de starterslening behandeld.

Op 28 maart 2007 heeft uw raad de verordening "stimuleringsfonds startersregeling" vastgesteld. Deze regeling moet het voor starters makkelijker maken om zich op de koopmarkt te begeven. Starters kunnen voor het resterende deel van de koopsom tot € 200.000,- een starterslening aanvragen. Inmiddels hebben wij twee jaar ervaring met de starterslening. In deze twee jaar hebben er aanzienlijke veranderingen plaatsgevonden op de woningmarkt. Als gevolg van de kredietcrisis is het aantal transacties gedaald en hierdoor verloopt de doorstroming moeizamer. De behoefte aan starterswoningen is echter niet kleiner geworden. Omdat zij geen koopwoning achterlaten bij verhuizing, speelt de angst voor langdurige dubbele woonlasten bij starters geen rol. Wel is er behoefte aan voldoende aanbod van geschikte woningen tegen een redelijke prijs. Na twee jaar leert de ervaring dat starters hiervoor niet bij de nieuwbouw moeten zijn. Deze notitie zal nader ingaan op de ervaringen van de afgelopen twee jaar, de huidige situatie op de woningmarkt en de wijziging van de verordening.

Aanleiding.

De prijzen op de koopmarkt zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Veel starters kunnen daarom niet de stap maken om een woning te kopen, omdat ze zelf geen bezit met overwaarde kunnen verkopen. Een van de financiële instrumenten om starters te ondersteunen is de koopsubsidie (BEW+)-regeling. Deze regeling is landelijk en wordt uitgevoerd door het ministerie van VROM. Koopsubsidie is van toepassing op zowel nieuwbouw als bestaande bouw, mits de koopprijs van de woning niet meer bedraagt dan € 163.625,- en de verwervingskosten daarmee niet meer bedragen dan € 176.715,-. Ook dient de aanvrager te voldoen aan inkomenseisen.

Raadsvoorstel - Verruiming starterslening naar bestaande woningvoorraad

2

Daarnaast bestaat er de starterslening, die wordt verleend door de gemeente. Deze lening is in de eerste jaren rentevrij en hoeft nog niet te worden afgelost. Starters komen in aanmerking voor de lening bij aankoop van een nieuwbouwwoning duurder dan € 176.715,--, het bedrag waarvoor men in aanmerking komt voor de koopsubsidie. De maximale verwervingskosten waarvoor men nog in aanmerking komt voor de starterslening zijn € 200.000,--, met een maximale lening van € 30.000,--. De starterslening kan ervoor zorgen dat starters de laatste stap kunnen zetten om de financiering van hun koopwoning rond te krijgen. Op jaarbasis kunnen er op deze manier honderd startersleningen worden verleend.

In 2008 is er echter nauwelijks gebruikgemaakt van de starterslening. In totaal zijn er slechts twee startersleningen toegekend. De oorzaak moet vooral gezocht worden in het aanbod. In 2008 zijn slechts 46 nieuwbouwwoningen opgeleverd met een koop-prijs lager dan € 200.000,--. In de bestaande woningvoorraad was dit aantal vele malen hoger. Een steekproef op <funda.nl> (16 april 2009) laat zien dat er in de prijsklasse € 175.000,-- tot € 200.000,-- in de bestaande voorraad 221 woningen te koop staan tegen 41 nieuwbouwwoningen. Doorstroming zorgt er in de bestaande voorraad voor dat in de lagere segmenten woningen vrij komen. Starters richten zich daarom sneller op de bestaande woningvoorraad, omdat het aanbod er simpelweg groter is.

Crisis op de woningmarkt.

De financiële crisis en de daaropvolgende economische crisis hebben inmiddels ook de woningmarkt bereikt. Potentiële kopers haken af, voor bestaande woningen maar vooral voor nieuwbouwwoningen. Hierdoor wordt ook de doorstroming verminderd. De vrees voor een onverkooptbare woning en dubbele woonlasten heeft ervoor gezorgd dat de woonconsument blijft zitten waar hij zit. De starter op de woningmarkt komt daarmee in de knel. En dat terwijl de woningmarkt op dit moment om kopers staat te springen. Veel woningen in de bestaande voorraad zijn voor starters echter financieel onbereikbaar. Door gebruik te maken van de starterslening geldt dit niet voor nieuwbouwwoningen in dezelfde prijscategorie. Dit soort woningen wordt echter te weinig gerealiseerd.

Door de starterslening ook mogelijk te maken voor de bestaande voorraad, kunnen twee doelen met elkaar worden gecombineerd. Ten eerste wordt het voor meer starters mogelijk om gebruik te maken van de regeling. De aankoop van een woning wordt daarmee financieel haalbaar. Daarnaast is het een, zij het bescheiden, vergroting van het koperspotentieel voor een specifieke categorie woningen. Dit komt de doorstroming ten goede.

Aanpassing van de verordening.

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor om de beperking in de verordening, waarbij de starterslening is uitgesloten voor de bestaande voorraad, op te heffen. In plaats daarvan wordt de regeling van toepassing op alle woningen, zowel nieuwbouwwoningen als de bestaande voorraad. De minimale en de maximale verwervingskosten waarvoor men in aanmerking komt voor de starterslening, blijven ongewijzigd. Dit geldt ook voor het aantal leningen (100) en het maximaal te lenen bedrag van € 30.000,-- of 20% van de koopsom. Daarmee blijft de regeling aansluiten op de

5

Raadsvoorstel - Verruiming starterslening naar bestaande woningvoorraad

3

koopsubsidie, die altijd al van toepassing is geweest op zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad.

Notificatie.

In het kader van de dienstenrichtlijn moeten overheden hun regelgeving en beleid toetsen op mogelijke strijd met die regelgeving (concurrentievervalsing). De nu voorgestelde wijzigingen van de verordening zijn zodanig ondergeschikt dat die niet afzonderlijk (in aanvulling op de eerder uitgevoerde screening) genotificeerd hoeven te worden.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de verordening stimuleringsfonds startersleningen aan te passen door in artikel 4, lid 1 onder b het woord "nieuwbouwkoopwoning" te vervangen door "koopwoning";
- II. vast te stellen dat deze wijziging van de verordening niet hoeft te worden genotificeerd;
- III. de verordening 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.

Raadsvoorstel - Projectplan Jongerenhuisvesting

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1915189

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Projectplan Jongerenhuisvesting

Groningen,

Aan de raad,

Met enige regelmaat spreken wij met u over het onderwerp jongerenhuisvesting. In onze brief van 26 maart 2009 heeft u kunnen lezen hoe wij de nieuwbouwopgave voor jongerenhuisvesting in hoofdlijn zien. Wij hebben daarover op 15 april 2009 met u van gedachten gewisseld.

Inmiddels zijn wij zover dat wij een projectplan hebben uitgewerkt om verder invulling te geven aan de nieuwbouwopgave voor jongerenhuisvesting. Voor de verdere uitwerking van de vier gebieden die wij in onze brief van 26 maart hebben aangegeven (Reitdiepzone, Eendrachtskade, Bodenterrein en Paddepoel), voor enkele overige interessante locaties en voor tijdelijke eenheden hebben wij een marsroute uitgestippeld.

Wij gaan ervan uit dat wij begin 2010 het campagneplan jongerenhuisvesting aan u kunnen voorleggen. Om daartoe te komen gaan wij een intensieve verkenning op deze gebieden uitvoeren. Daarin zullen wij aandacht besteden aan de kansen/bedreigingen, de omgevingskenmerken, stedenbouwkundige randvoorwaarden, programma, kwaliteit, globale kosten/batenanalyse en tijd. Ook gaan wij daarin aandacht besteden aan de mogelijkheden op enkele andere locaties en op de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting.

Ter kennisneming treft u ons projectplan hierbij aan. In verband met de opgenomen marktgevoelige gegevens over de locaties verzoeken wij u dit plan van aanpak vertrouwelijk te behandelen.

Begrotingswijziging.

Voor het opstellen van het campagneplan is € 125.000,-- nodig.

Wij stellen u voor dit bedrag te dekken door:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Het saldo Huurdersparticipatie 2005-2008 uit ISV-II Volkshuisvesting | € 55.000,--. |
| 2. Huurdersparticipatie 2009 uit ISV-II Volkshuisvesting | € 30.000,--. |
| 3. Opplusregeling 2009 | € 40.000,--. |

Raadsvoorstel - Projectplan Jongerenhuisvesting

2

Dit leidt tot de volgende begrotingswijziging:

Begrotingswijziging 2009							
Betrokken dienst(en)			RO/EZ				
Naam voorstel			Projectplan 'Jongerenhuisvesting'				
Incidenteel / Structureel			Incidenteel				
Soort wijziging			Exploitatie				
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	70.000		70.000-			70.000-
7.03	Particulier woningbeheer	70.000-		70.000			70.000
Totale begrotingswijziging		-	-	-	-	-	-

Participatie.

Met stakeholders zoals de onderwijsinstellingen en de corporaties is reeds gesproken en zal het campagneplan verder worden uitgewerkt. In het najaar zullen de wijken die het betreft betrokken worden via een consultatieronde. Ook zal een communicatieplan worden opgesteld.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met het projectplan jongerenhuisvesting;
- II. een budget van € 125.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het projectplan;
- III. dit budget te dekken uit:
 1. het saldo Huurdersparticipatie 2005-2008 uit ISV-II Volkshuisvesting € 55.000,-;
 2. Huurdersparticipatie 2009 uit ISV-II Volkshuisvesting € 30.000,-;
 3. Opplusregeling 2009 € 40.000,-;
- IV. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Projectplan "Leven in Stad"

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1870904

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Projectplan "Leven in Stad"

Groningen,

Aan de raad,

In februari 2005 heeft uw raad de nota "Studentenhuisvesting nu en straks, het vervolg" vastgesteld. Daarbij heeft uw raad ons college opgedragen flankerend beleid te ontwikkelen gericht op het voorkomen en beperken van eventuele overlast door de verwachte groei van het aantal kamerverhuurpanden. In mei 2005 heeft u een plan van aanpak vastgesteld ("flankerend beleid studentenhuisvesting") en heeft u middelen beschikbaar gesteld. Hieruit is de campagne "Doe Normaal Ja" ontwikkeld, met als dekking de structurele inkomsten die extra via het kamerverhuurbeleid worden gegenereerd in het Gemeentefonds door een toenemend aantal wooneenheden. Conform het raadsbesluit is de exploitiebegroting 2005 van de dienst RO/EZ en de gemeentebegroting 2005 structureel gewijzigd.

"Doe Normaal Ja".

"Doe Normaal Ja" betreft het totale pakket aan maatregelen om het overleg tussen bewoners en studenten in buurten met een aanzienlijke studentenpopulatie te stimuleren en het realiseren van fysieke voorzieningen om zo de eventueel ervaren overlast te beperken. "Doe Normaal Ja" richt zich op studenten, buurtbewoners en huiseigenaren. De actie roept iedereen op rekening met elkaar te houden en eventuele problemen samen op te lossen. Daartoe zijn allerlei activiteiten ontwikkeld: informatie tijdens de Keiweek, foldermateriaal, advertenties, tv-spotjes, beperking geluids-overlast ("knoppen open, ramen dicht"), contactfunctionarissen voor studenten, enzovoort.

Achteraf is gebleken dat de naam "Doe Normaal Ja" onder met name studenten niet gelukkig is gevallen. De naam werd ervaren als stigmatiserend. Over de campagne op zich zijn studenten(organisaties) minder sceptisch: alhoewel de effecten van dit soort campagnes over het algemeen moeilijk meetbaar zijn, wordt de insteek om de bewustwording te vergroten wel ondersteund.

Raadsvoorstel - Projectplan "Leven in Stad"

2

Uw raad heeft daarom bij motie op 18 juni 2008 aan ons college verzocht om met de studentenverenigingen een nieuwe en aansprekende campagne voor de Keiweek en de periode daarna te maken, die de nadruk legt op samenleven en samenwonen van studenten en andere stadgers in de stad.

Hieronder treft u in hoofdlijn de nieuwe opzet van de campagne aan.

"Leven in Stad".

Wij kiezen voor de naam "Leven in Stad": "Leven" in de zin van "wonen", in de betekenis van "samenleven", en zeker 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 stadgers. Ook zal er nog meer nadruk komen te liggen op het geven van informatie.

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. Wij hebben hiervoor een extra eenmalig budget van € 100.000,-- nodig.

Dekking.

Ten behoeve van de uitvoering van het flankerend beleid studentenhuysvesting is in de exploitatiebegroting 2009 structureel een bedrag van € 134.019,-- opgenomen. Dit bedrag is volledig nodig voor de reguliere uitvoering van het beleid (zoals het plaatsen van fietsklemmen) en daarom niet toereikend om de hierboven geschetste eenmalige kosten te dekken.

Wij stellen u voor de eenmalige kosten van € 100.000,-- voor de implementatie van "Leven in Stad" voor € 80.000,-- te dekken uit het saldo Huurdersparticipatie 2005 t/m 2008 uit ISV-II (BDU Fysiek) en voor € 20.000,-- uit de vrij besteedbare inkomsten gemeentefonds 2009. De extra inkomsten in het Gemeentefonds worden direct gegenereerd door de omzetting van zelfstandige panden in onzelfstandige wooneenheden. Deze aanwas ontstaat door het verlenen van nieuwe, zogeheten onttrekkingsvergunningen op grond van de gemeentelijke huysvestingsverordening.

Raadsvoorstel - Projectplan "Leven in Stad"

3

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2009							
Betrokken dienst(en)							
Naam voorstel							
Incidenteel / Structureel							
Soort wijziging							
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
9.04	Gemeentefonds		20.000	20.000			20.000
7.03	Particulier woningbeheer	20.000		20.000-			20.000-
	Totale begrotingswijziging	20.000	20.000	-	-	-	-

Participatie.

Met de studentenorganisaties Groninger Studentenbond (GSb) en Contractus is gesproken over de nieuwe opzet van de campagne. Daarnaast is het flankerend beleid het afgelopen jaar diverse keren aan de orde geweest in bewonersoverleggen in buurten en wijken over het kamerverhuurbeleid. Wij stellen voor, net zoals dat met "Doe Normaal Ja" het geval was, voor "Leven in Stad" jaarlijks een bijeenkomst te organiseren voor bewoners, studenten en organisaties om over het flankerend beleid te spreken.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met het projectplan "Leven in Stad";
- II. incidenteel voor 2009 een extra budget van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor de implementatie van "Leven in Stad";
- III. dit budget te dekken uit:
 1. het saldo Huurdersparticipatie 2005-2008 uit ISV-II (BDU Fysiek) € 80.000,-;
 2. vrij besteedbare middelen gemeentefonds 2009 € 20.000,-;
- IV. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.