

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 86 35/ René Asschert
Onderwerp Monitor Jongerenhuisvesting



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

de leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 14 OKT 2011

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO11.2753210

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Bij de bespreking van de Notitie BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur in uw raadsvergadering in februari 2011 is afgesproken dat de ontwikkelingen op het gebied van jongerenhuisvesting nauwkeurig zullen worden gemonitord. Ook bij de bespreking van de sleutelrapportage en in de beantwoording van vragen van Student en Stad hebben wij aangegeven in het najaar van 2011 een Monitor Jongerenhuisvesting op te zullen stellen. In deze brief treft u deze monitor aan.

Achtereenvolgens gaan we in op de volgende onderdelen:

1. ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
2. voortgang BOUWJONG!
3. handhaving illegale kamerverhuurpanden
4. geluidreducerende maatregelen
5. campagne Leven in Stad

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Steeds meer jongeren wonen in Groningen

Groningen is een jonge stad en de stad blijft zich verjongen. Als de groep jongeren gemakshalve wordt gedefinieerd als personen tussen 18 en 27 jaar, blijkt dat deze groep harder groeit dan de totale bevolking. De laatste vijf jaar is het aantal jongeren met 14,3% gegroeid. De stad als geheel groeide met 4,7%. Op 1 januari 2011 woonden er 39.900 jongeren in de stad en zij vormden daarmee één-vijfde van alle stadsgedierten.

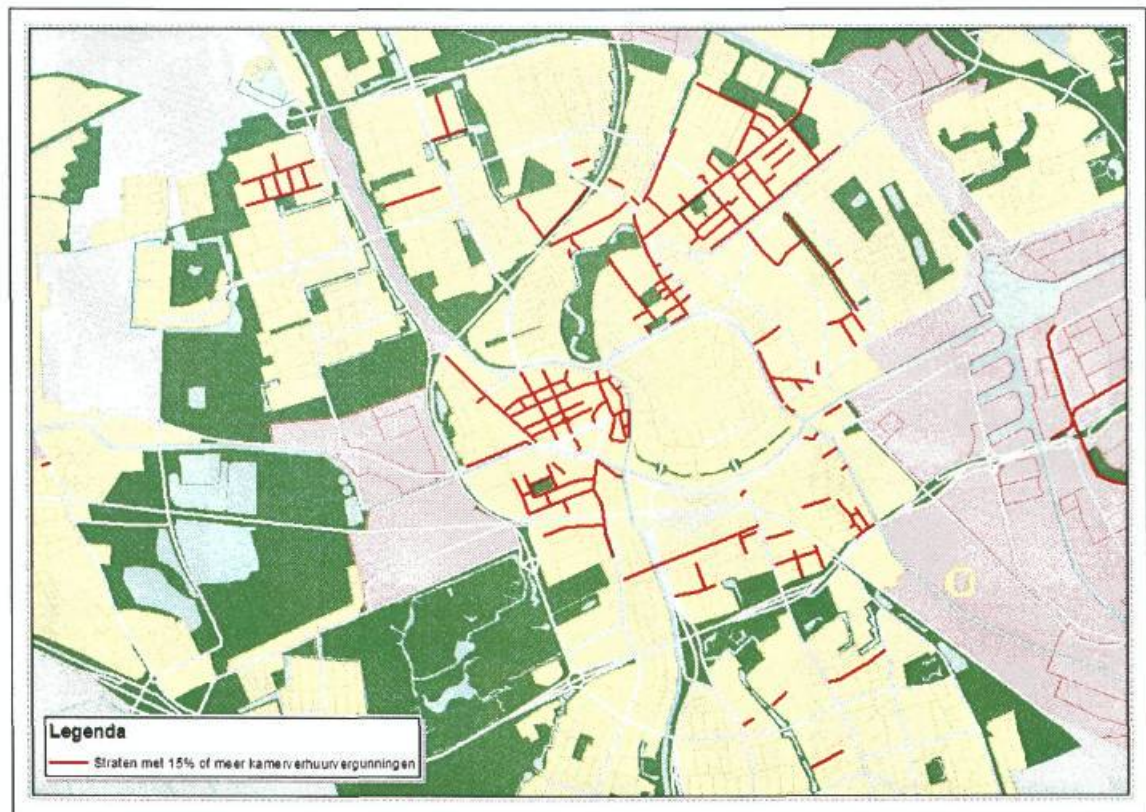
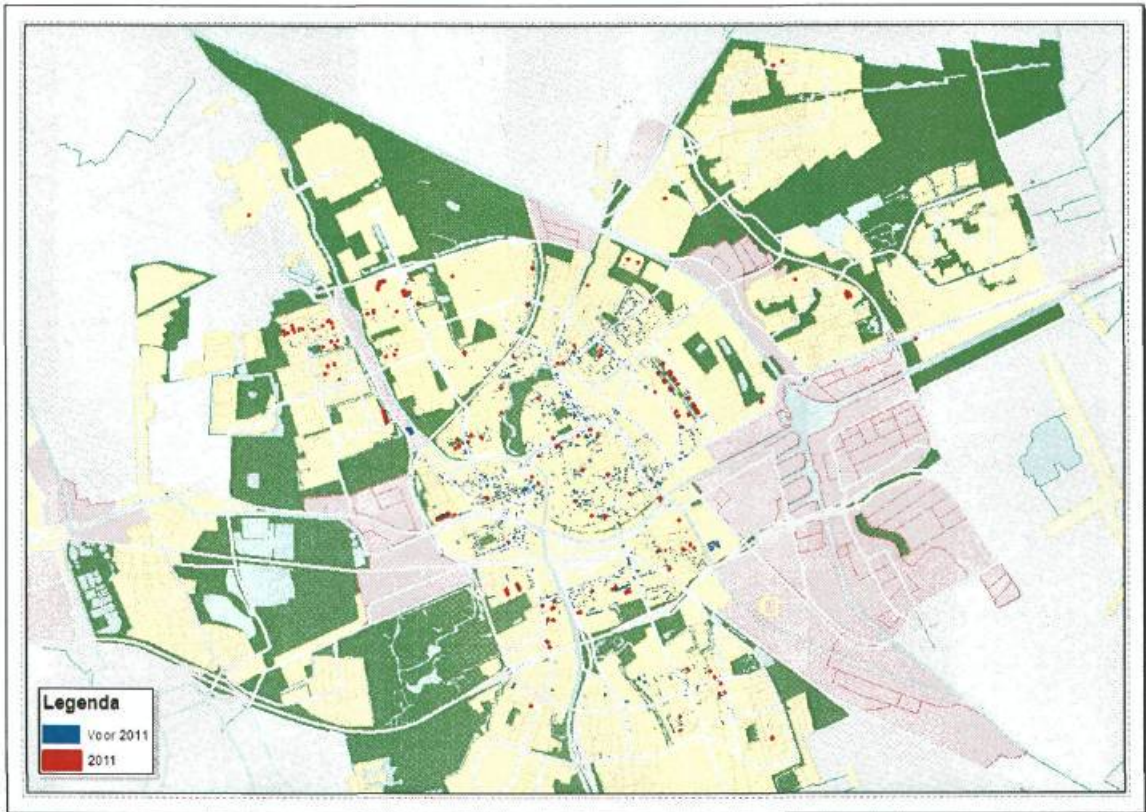
De meeste jongeren wonen in en rond het centrum, zoals duidelijk blijkt uit onderstaande kaart. Hierop staat welk aandeel de 18 t/m 27 jarigen vormen op de totale bevolking in die buurt. Er zijn buurten waar bijna de helft van de bevolking jongere is. Dit geldt voor bijvoorbeeld voor de Zeeheldenbuurt, Korrewegbuurt en het centrum. In de afgelopen vijf jaren heeft de toename van het aantal jongeren zich ook vooral geconcentreerd in de buurten in en rond het centrum.



Groei aantal kamerverhuurvergunningen

Uit het onderzoek studentenhuisvesting dat in 2009 is uitgevoerd in opdracht van het Akkoord van Groningen bleek dat het merendeel van de studenten een woning huurt van een particuliere verhuurder. De particuliere kamerverhuurmarkt is en blijft voor jongeren/ studenten belangrijk. Als mensen wonen in een woning waar vier of meer personen kunnen wonen is een onttrekkingvergunning kamerverhuur noodzakelijk. Dit aantal vergunningen is de afgelopen jaren continu toegenomen. Begin 2007 waren er ruim 2.600 vergunningen. Dit aantal was begin 2009 gestegen naar bijna 3.000. Medio 2011 groeide het verder door naar bijna 3.500. Het gemiddeld aantal kamers per vergunning is ongeveer vijf. Dit betekent dat het aantal kamers dat er bij gekomen is in officiële kamerverhuurpanden sinds begin 2009 ongeveer 2.500 is. Onderstaande kaart geeft aan waar er in de loop van 2011 kamerverhuurpanden bij gekomen zijn.

De toename van het aantal onttrekkingsvergunningen heeft er voor gezorgd dat er steeds meer straten boven de 15% norm zijn gekomen. Dit geldt met name voor de buurten waar traditioneel veel kamerverhuurpanden zijn: de Korrewegbuurt, Schildersbuurt en Zeeheldenbuurt. Aangezien het aantal vergunningen wel is gegroeid betekent dit dat de toename elders in de stad heeft plaatsgevonden. De laatste jaren zijn er relatief veel vergunningen bij gekomen in buurten als Vinkhuizen-noord en Paddepoel-noord, waardoor in deze buurten ook al straten op slot zijn gegaan.



Vervolgonderzoek Huisvesting Studenten

Het in 2009 door Bureau Onderzoek en Statistiek uitgevoerde onderzoek naar de huisvestings situatie en woonwensen van studenten is in 2011 herhaald. Op deze manier willen we zicht blijven houden op de ontwikkeling van de huisvestingsvraag en de gevolgen daarvan voor ons beleid voor jongerenhuisvesting. De resultaten van het net voor de zomer uitgevoerde onderzoek waren bij het opstellen van deze monitor helaas nog niet beschikbaar. We zullen u over de resultaten van het onderzoek informeren in het volgende Meerjarenprogramma Wonen die u in het voorjaar van 2012 zal worden toegezonden.

2. Voortgang BOUWJONG!

In de Notitie BOUWJONG! zoals besproken in uw raad in februari 2011 is een indicatief overzicht opgenomen met de uit te werken locaties. Sinds februari zijn in het kader van de manifestatie BOUWJONG voor het merendeel van deze locaties concrete plannen uitgewerkt door woningcorporaties en ontwikkelaars en zijn voor een aantal locaties meervoudige studies verricht naar de mogelijke invulling ervan. Een actueel overzicht van de locaties treft u in onderstaand overzicht aan.

Gerealiseerd / in uitvoering

Er zijn niet alleen plannen gemaakt, maar er is ook daadwerkelijk gebouwd. In 2011 zijn er in totaal 632 wooneenheden voor jongeren aan de woningvoorraad toegevoegd (exclusief de particuliere kamerverhuur en kleinschalige nieuwbouwinitiatieven). Dit aantal is conform de geplande hoeveelheid zoals aangegeven in de Notitie BOUWJONG! van februari 2011.

In het voorjaar zijn 345 zelfstandige wooneenheden op het Bodenterrein gerealiseerd door woningcorporatie Nijestee. Daarnaast heeft woningcorporatie De Huismeesters de voormalige zusterwoningen van het Martiniziekenhuis aan de Van Ketwich Verschuurlaan verbouwd tot 207 wooneenheden die via het Housing Office worden verhuurd aan buitenlandse studenten. Door dit project zijn we in staat geweest om de elk jaar groter wordende instroom van buitenlandse studenten en de huisvestingsvraag die dit in de piekperiode na de zomervakantie met zich meebrengt het hoofd te bieden. Woningcorporatie Lefier heeft in 2011 aan de Lissabonstraat 8 zelfstandige en 72 onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Deze woningen zijn in de zomer opgeleverd.

Daarnaast zijn op dit moment twee projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting in aanbouw. Lefier realiseert aan de Eendrachtskade ZZ 63 eenheden en aan het Wielewaalplein verweist de Groenling bestaande uit 151 eenheden (ook van Lefier). Oplevering van deze complexen is gepland in 2012.

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	na 2014
Bodenterrein							
1 Boden (gemeente)		345	345				
2 Boden (UMCG/RUG)	200					200	
Paddepoel							
3 GAK	350						350
4 Rabobank	80				80		
5 Zonnelaan	135				135		
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250					250	
Eendrachtskade e.o.							
7 Eendrachtskade ZZ	63			63			
8 KPN	97						
9 ENCEHA	500						500
10 Nelf	240	120					360
11 Niemeyer	450						450
12 SOZAWE	400						400
Reitdiepzone							
13 ACM	250						250
14 Tuincentrum	393					393	
15 Oving	600-800						
16 Gembeton	studie	400					
Overig							
17 Zusterwoningen		207	207				
18 Lissabonstraat	80		80				
19 Wielewaalplein	151			151			
20 Antillenstraat		348			348		
21 Cortingborg 2	160					160	
22 Belastingkantoor	150			150			
23 NEBO-flat	58			58			
24 Wolters-Noordhof, Damsport	140			140			
25 Zernike		500					500
26 Europapark, Kolenkade	90						90
27 Hunzerheem	235						
Totaal	4.472	1.920	632	562	798	753	2.450
Totaal (cumulatief)			632	1.194	1.992	2.745	5.285

2381 concreet plan, najaar 2011 investeringsbeslissing ontwikkelaar en planol. procedure

1815 studielocatie, besluitvorming ontwikkelaar en gemeente nog noodzakelijk

846 reeds gerealiseerd plan / in aanbouw

1950 wel in Nota Jongerenhuisvesting, (nog) geen planvorming

Uit de bovenstaande indicatieve planning blijkt dat ten opzichte van februari 2011 een aantal projecten naar achteren is verschoven in de tijd. Tevens zijn er nieuwe projecten bijgekomen die in een eerder stadium nog niet in beeld waren voor jongerenhuisvesting. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- Zoals vermeld zijn aan de Van Ketwich Verschuurlaan 207 tijdelijke wooneenheden voor buitenlandse studenten gerealiseerd.
- Lefier heeft besloten de Oving-locatie voorlopig niet te gaan ontwikkelen. Hierover is uw raad reeds geïnformeerd als antwoord op de vragen van de fractie van Student en Stad.
- Voor het voormalig KPN-gebouw aan het Hoendiep heeft de eigenaar een alternatieve invulling gezonden (gezondheidscentrum). Het bestaande pand komt daarom niet meer in aanmerking voor jongerenhuisvesting. Er is wel een studie verricht naar de mogelijke (tijdelijke) invulling van het achterliggende binnenterrein.
- Lefier ontwikkelt aan de Kolenkade (Helperpark) een plan voor ongeveer 90 eenheden in combinatie met kantoren.
- Patrimonium heeft vergevorderde plannen voor de herontwikkeling van de NEBO-flat aan de Paterswoldseweg voor huisvesting van (jongere) starters op de huurwoningmarkt.
- De eigenaar van het voormalig complex van Wolters-Noordhof aan de Damsport heeft een plan opgesteld voor de transformatie van dit leegstaande kantoorgebouw tot 140 wooneenheden voor jongeren.
- Zeer recentelijk is een nieuw initiatief voor de herontwikkeling van het Hunzerheem voor jongerenhuisvesting opgestart.
- Voor de locaties op het Bodenterrein/UMCG, Zernike, SoZaWe, ACM en Oving worden op dit moment geen plannen gemaakt.

Daarnaast geldt dat voor het Suikerunieterrein is afgesproken dat plannen voor jongerenhuisvesting kunnen worden ingediend in het kader van de prijsvraag die voor het Suikerunieterrein is uitgeschreven. Tot eind november 2011 kunnen ideeën hiervoor worden ingestuurd.

Tot slot kan nog worden vermeld dat er een initiatief is om in het voormalig Biologisch Instituut in Haren tijdelijke huisvesting voor jongeren te realiseren. Uiteraard is dit niet binnen de grenzen van de gemeente, maar deze ontwikkeling kan zeker bijdragen aan de opgave voor jongerenhuisvesting in Groningen.

Presentatie plannen en vervolg

De resultaten van de uitgewerkte plannen worden vanaf 10 november 2011 in de hal van de dienst RO/EZ gepresenteerd. Alle inwoners van de stad worden dan in de gelegenheid gesteld om te reageren op de plannen. Om ook zoveel mogelijk jongeren bij de planvorming te betrekken willen we de manifestatie ook op andere plekken in de stad (RUG, Hanzehogeschool) tentoonstellen. Hier wordt op dit moment aan gewerkt. Zoals afgesproken in de Notitie BOUWJONG! willen we wijkorganisaties en bewoners vragen om zitting te nemen in klankbordgroepen bij de verdere concrete

uitwerking van de plannen. Vanwege het benodigde tempo hebben we voor een aantal projecten al oriënterende gesprekken met wijkorganisaties gevoerd.

Inschatting haalbaarheid projecten

Zekerheid over de uitvoering van een plan wordt pas verkregen als indien een ontwikkelaar een investeringsbeslissing heeft genomen en de gemeente, indien nodig, planologisch medewerking heeft verleend. Aan beide voorwaarden is voldaan bij het project aan de Zonnelaan (ontwikkeling Nijestee, 135 eenheden). Voor de overige van de in het overzicht genoemde concrete plannen werken de corporaties en ontwikkelaars in samenwerking met de gemeente toe aan investeringsbesluiten. De projecten vereisen een groot investeringsvermogen van de woningcorporaties en ontwikkelaars. En dit in een periode waarin het steeds moeilijker wordt om de benodigde financiering voor elkaar te krijgen. Desondanks verwachten we dat van een aantal projecten dat het investeringsbesluit binnen enkele maanden kan worden genomen.

3. Handhaving illegale kamerverhuurpanden

Op 23 juni 2011 hebben wij u geïnformeerd over de start van de aanpak van illegale kamerverhuurpanden. We hebben toen toegelicht dat we onderscheid maken tussen straten waar alle illegale panden gelegaliseerd kunnen worden, straten waar in verband met de 15% norm niets meer gelegaliseerd kan worden en straten waar nog een deel van de panden gelegaliseerd kan worden tot de 15% bereikt is.

Uit ons nader onderzoek is gebleken dat er meer straten zijn waar alle panden legaliseerbaar zijn dan wij in de eerste instantie hadden ingeschat. In het totaal zijn er 1800 mogelijk illegale panden. Bij de inventarisatie is gebleken dat hiervan ca. 300 panden staan in straten die volledig legaliseerbaar zijn. Dit is een positieve verrassing om diverse redenen.

- Het belangrijkste is dat dit betekent dat de verhuur bij deze panden niet hoeft worden teruggebracht naar maximaal 2 bewoners en dat de bewoners van deze panden dus niet op zoek hoeven naar andere woonruimte.
- Verder levert legalisatie financieel voordeel op: incidenteel levert het de leges voor de vergunningverlening (en omdat het gaat om legalisatie worden dubbele leges geheven), maar ook structureel leveren de extra geregistreerde onzelfstandige wooneenheden inkomsten op uit het Gemeentefonds.

Van de 300 panden in straten die volledig legaliseerbaar zijn, hebben we er tot half september ruim 200 bezocht. Een deel hiervan is niet illegaal, meestal omdat het pand kleiner is dan vier kamers en er dus geen vergunning nodig is. Ook zijn er panden bij waar in de GBA¹ meer mensen staan ingeschreven dan er wonen, vaak zijn dit

¹ GBA: Gemeentelijke BasisAdministratie

buitenlandse studenten die vergeten zijn zich uit te schrijven. Wij geven dit altijd door aan de DIA, zodat de GBA kan worden aangepast. De 90 panden waar wij geconstateerd hebben dat inderdaad een vergunning nodig is, zijn aangeschreven, ongeveer de helft hiervan heeft inmiddels een vergunning aangevraagd (en grotendeels ook al gekregen). We verwachten voor het eind van 2011 in ieder geval al deze 300 panden bezocht te hebben. Het doel is om voor het einde van het jaar ook een begin gemaakt te hebben met de straten waar slechts een deel van de panden legaliseerbaar is. Bij de handhaving van panden die niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen we redelijke termijnen hanteren zodat de huidige bewoners tijdig andere huisvesting kunnen zoeken.

Overlast

U heeft bij de behandeling van het raadsvoorstel met unanieme stemmen een motie aangenomen dat de aanpak van illegale kamerverhuur moest starten met overlastpanden. Bij inventarisatie bleek echter dat er geen illegale kamerverhuurpanden waren waar sprake was van (structurele, geregistreeerde) overlast. Dat neemt niet weg dat we overlast zeer serieus nemen. Zoals u bekend zijn we bezig met een handhavingszaak voor een kamerverhuurpand in de C.H. Peterstraat (zie ook de raadsvragen van de Stadspartij: augustus 2011 – nr. 63). Waar nodig wordt overlast, bij zowel legale als illegale panden, altijd aangepakt via de daarvoor bedoelde handhavingsprocedure.

Fietsenklemmen

Over de voortgang en knelpunten rond het plaatsen van de fietsenklemmen wordt u in een separate notitie over het fietsparkeren in de stad geïnformeerd.

4. Geluidreducerende maatregelen

Op 16 februari 2011 heeft uw raad de beleidsregels geluidreducerende maatregelen vastgesteld. Ook heeft u een motie '0 dB beleid' aangenomen, waarin wordt verzocht na te denken over alternatieven voor de 0 dB ambitie. We hebben de geluidreducerende maatregelen uitgewerkt tot een concreet isolatiepakket. Op korte termijn gaan we starten met het aanschrijven van huiseigenaren om de maatregelen te implementeren in hun kamerverhuurpanden. Wanneer huiseigenaren voor het voorgeschreven pakket kiezen, voldoen zij aan onze eisen. Ze mogen ook een gelijkwaardig alternatief toepassen, in dat geval zullen wij beoordelen of dit inderdaad gelijkwaardig is.

Voor de invulling van de motie 0 dB beleid wordt zoals besproken tijdens de raadsvergadering gezocht naar een 'GWK²-achtig' model. We hebben contact gezocht met enkele grote kamerverhuurders om te bespreken welke mogelijkheden er zijn om vrijwillig een zwaarder isolatiepakket toe te passen, wanneer dat mogelijk is. Dit overleg staat op korte termijn gepland.

² GWK: Groninger WoonKwaliteit

5. Campagne Leven in Stad

De afgelopen maanden, hebben wij, op basis van het door u vastgestelde raadsvoorstel over jongerenhuisvesting, de campagne Leven in Stad impuls gegeven. Hieronder treft u aan wat er tot nu toe is gebeurd in deze campagne.

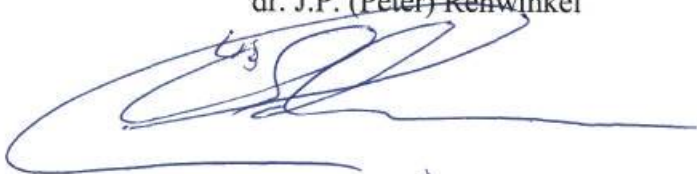
Nieuwe ontwikkelingen:

- De website www.leveninstad.nl is aangepast. De site is minder gericht op 'wat te doen bij overlast en meer gericht op 'het samenleven tussen student en stadgers'.
- Via @leveninstad wordt er getwitterd over onderwerpen verwant aan deze campagne. Op dit moment zijn er ruim 100 volgers.
- Tijdens de Keiweek is veel aandacht geweest voor campagne, mede ook op initiatief van de Kei-commissie zelf. Elke keiloper heeft een koffiemok gekregen, met aandacht voor de campagne. Ook tijdens de Grand Opening van de keiweek is er bij stil gestaan. Zowel Oogtv als het Radio1 journaal heeft hier aandacht aan besteed.
- Er is een brainstormsessie geweest met onder meer leden van de Groninger Talent Group, marketingdeskundigen (van onder andere Meerstad) en een oud-raadslid van Student en Stad, waarbij besproken is welke nieuwe impulsen voor Leven in Stad denkbaar zijn. Ook STUG TV (studentenuitzending van OOGTV) en Contractus willen hier graag betrokken bij blijven. Rode draad van het advies was dat Leven in Stad niet een eenzijdige campagne van de gemeente dient te zijn, maar verweven moet zijn met meer momenten waar het samenleven tussen student en stadger aan de orde is.
- De banden met Contractus zijn versterkt. Er wordt nagedacht over een gezamenlijke debatavond met als thema 'student en stadger'.
- Er is nog te weinig samenhang en samenwerking vanuit deze campagne met de onderwijsinstellingen. Daar wordt de komende tijd aan gewerkt.

Zoals afgesproken zullen we u bij het opstellen van het Meerjarenprogramma Wonen opnieuw informeren over de ontwikkelingen rond het thema jongerenhuisvesting. Hierbij zullen we weer ingaan op bovengenoemde onderwerpen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

