



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2487510

Registratienummer : GR 10. 25091817

Ingekomen op : 14 JAN 2011

Onderwerp: Jongerenhuisvesting: BOUWJONG! En kamerverhuurbeleid

Groningen, 14 JAN 2011

Aan de raad,

Inleiding.

Groningen is de jongste stad van Nederland. Deze bijzondere positie hebben we vooral te danken aan de circa 50.000 studenten aan de RUG en de Hanzehogeschool, waarvan er ongeveer 35.000 in de stad wonen. De jongeren zijn van groot belang voor de economie van de stad. De directe inbreng aan de stedelijke economie bedraagt tussen de tien en twintig procent. Elke vijf studenten is goed voor één arbeidsplaats. Zij zorgen voor een bruisende binnenstad en een groot draagvlak onder voorzieningen in de binnenstad en in de wijken, zoals winkels, horeca, ziekenhuizen en openbaar vervoer. Ook zorgen zij voor vernieuwing, creatieve industrie, kunst en cultuur, enzovoort. En niet in de laatste plaats komt de groei van het inwonertal van de stad vrijwel geheel voor rekening van de instroom van jongeren. Het bieden van goede huisvesting voor deze jongeren is van belang voor het profileren van Groningen als kennisstad.

We willen in Groningen een goed woon- en leefklimaat bieden aan alle mensen die in de stad willen wonen; jongeren, studenten én andere stadjsers. Daarom zijn we hard aan het werk om nieuwe woningen te laten bouwen om de groei van het aantal jongeren op te vangen en om de huisvesting van jongeren op een voor iedereen zo goed mogelijke manier te regelen. Zo wordt op dit moment door woningcorporatie Lefier jongerenhuisvesting gebouwd in de Lissabonstraat, het Wielewaalplein en de Eendrachtskade. Ook is woningcorporatie Nijestee gestart met de bouw van 345 tijdelijke studio's voor jongeren op het Bodenterrein.

Resultaten participatie en discussie in de raadscommissie.

Wij hebben in februari en november 2010 met u gesproken over de Nota Jongerenhuisvesting. Daarin hebben we gezamenlijk vastgesteld dat de stad een grote opgave heeft de komende jaren. We willen meer kwaliteit bieden aan jongeren, de groei van het aantal jongeren opvangen en tegelijkertijd de balans in de wijken bewaren. Daarom hebben we met u vastgesteld dat een andere manier van huisvesten van jongeren noodzakelijk is. Wij willen dit doen door het toevoegen van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones en door het benutten van goede kansen elders in de stad. Wij hebben daartoe de campagne BOUWJONG! ontwikkeld. In een uitgebreid participatietraject met de inwoners en wijkorganisaties in de stad hebben we de

afgelopen maanden gesproken over de grootschalige jongerenhuisvesting en het huidige kamerverhuurbeleid. De resultaten hiervan zijn in dit raadsvoorstel en het raadsvoorstel "Jongerenhuisvesting: vervolg 0 dB-norm en aanpak illegale kamerverhuurpanden" weergegeven.

Uit het participatietraject met de bewoners van de stad en de discussie zoals deze in uw raadscommissie d.d. 3 november 2010 heeft plaatsgevonden is op hoofdlijnen het volgende naar voren gekomen:

- er bestaat veel draagvlak voor het toevoegen van nieuwe grootschalige jongerenhuisvesting;
- er is behoefte aan een helder, consistent en robuust kamerverhuurbeleid met zo mogelijk maatwerk;
- een adequate uitvoering en handhaving van het beleid is van groot belang;
- zorg voor een goede communicatie met de bewoners van de stad over de nieuwe huisvesting en het kamerverhuurbeleid.

Nieuwbouw, gecombineerd met een helder en robuust kamerverhuurbeleid.

We willen onze energie dan ook inzetten op het realiseren van voldoende, kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting en nieuwe woonvormen voor jongeren toevoegen aan de stad. Daarnaast stellen we voor om voor de resterende collegeperiode de huidige 15%-norm te handhaven en deze aan te vullen met maatwerk gericht op het verruimen van mogelijkheden voor kamerbewoning boven winkels en het verlenen van tijdelijke onttrekkingsvergunningen als dat vanuit de kamerbehoefte of bijvoorbeeld de wijkvernieuwing noodzakelijk is. Ook is er nadrukkelijk aangegeven dat het beleid beter moet worden gehandhaafd, zowel wat betreft illegale kamerverhuurpanden als het adequaat reageren in overlastsituaties. Hierover leest u meer in dit raadsvoorstel en de bijgevoegde notities.

Handhaving.

Van belang is dat het kamerverhuurbeleid adequaat wordt gehandhaafd. Om de handhaving te verbeteren en te intensiveren wordt in het raadsvoorstel "Jongerenhuisvesting: vervolg 0 dB-norm en aanpak illegale kamerverhuurpanden" ingegaan op de handhavingsaspecten bij de jongerenhuisvesting. Het gaat daarbij om het vervolg op de 0 dB-norm maatregelen, de aanpak van illegale kamerverhuurpanden en de uitvoering van de motie brandveiligheidscheck bij kamerverhuurpanden waarin 3 of 4 personen woonachtig zijn.

Communicatie.

Een goede communicatie met de inwoners van de stad over het thema jongerenhuisvesting is van belang. We willen hieraan invulling geven door de bewoners van de stad nauw te betrekken bij de planvorming voor de nieuwe grootschalige jongerenhuisvesting. Hieraan is deels reeds invulling gegeven door het organiseren van discussieavonden rond de zones voor jongerenhuisvesting. De resultaten en verslagen van deze avonden zijn in een notitie samengevat die op 3 november 2010 in de raadscommissie is besproken. Mede op basis van de op deze avonden verkregen informatie zijn de kaders voor de te ontwikkelen plannen zoals genoemd in de notitie BOUWJONG! tot stand gekomen.

We willen de omwonenden (en jongeren!) ook bij de verdere planvorming nadrukkelijk betrekken. Daarnaast zullen we de campagne Leven in Stad een nieuwe impuls geven. Ook worden de inwoners van de stad en de wijkorganisaties de komende weken geïnformeerd over het voorliggende raadsvoorstel. In januari zal er een bijeenkomst met de wijkorganisaties plaatsvinden en zal er een avond voor alle inwoners van de stad worden georganiseerd waarin de voorstellen voor jongerenhuisvesting en het kamerverhuurbeleid worden gepresenteerd. Een verslag van deze bijeenkomsten zal zo spoedig mogelijk aan de leden van de raad worden toegezonden.

Leeswijzer .

Bij dit raadsvoorstel zijn twee notities gevoegd. De bijgevoegde notitie BOUWJONG! stelt de kaders vast voor de projecten die worden ontwikkeld in het kader van BOUWJONG! Daarnaast informeert de notitie u over de voortgang van de diverse projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting. De notitie Particuliere Kamerverhuur gaat in op aanvullingen voor het huidige kamerverhuurbeleid en de verbetering van de uitvoering daarvan. Beide notities zijn gebaseerd op de resultaten van de participatie en de bespreking van het onderwerp in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 3 november.

Naast bovenstaande notities is ook het raadsvoorstel "Jongerenhuisvesting: vervolg 0 dB-norm en aanpak illegale kamerverhuurpanden" opgesteld. Hierin worden concrete voorstellen gedaan voor de uitvoering en handhaving van het beleid: handhaving illegale kamerverhuur, vervolg 0 dB norm, wijziging Huisvestingsverordening 2011, wijziging aanvraagformulier splitsingsvergunning en de uitvoering motie brandveiligheidscheck. Vanwege de overzichtelijkheid en de strekking van de te nemen besluiten is dit in een apart raadsvoorstel verwoord.

In het kort volgt hieronder de hoofdlijn van de notities BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur.

BOUWJONG!

Sinds februari 2010 is er veel gebeurd. Zo is in de afgelopen maanden een uitvoerig participatietraject met de stad rond het thema jongerenhuisvesting georganiseerd. Samen met alle betrokkenen in de stad (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek gegaan naar wat deze kwaliteit inhoudt en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Marlies Rohmer (architect en auteur van het boek "Bouwen voor de Next Generation") is als inspirator en klankbord bij deze zoektocht betrokken. Naast het bespreken van concrete plannen heeft zij, samen met de TU Delft, een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting elders. In het Inspiratieboek BOUWJONG! zijn de resultaten van de typologiestudie weergegeven. Dit inspiratieboek zal aan u begin februari worden uitgereikt.

In maart 2010 heeft er, met de opening van de tentoonstelling BOUWJONG! in de hal van de dienst RO/EZ, een publieke debatavond plaatsgevonden. Vervolgens zijn in mei en juni vier discussieavonden gehouden in wijken die te maken krijgen met de zones voor grootschalige jongerenhuisvesting. Ook is aan alle wijkorganisaties de mogelijkheid geboden in gesprek te gaan over dit onderwerp. Verschillende organisaties hebben

daarvan gebruik gemaakt. Met ontwikkelaars en architecten is eind juni een inspiratiemiddag gehouden. Het algemene beeld is dat er in de betreffende wijken draagvlak is voor grootschalige jongerenhuisvesting, maar dat de uitwerking nog veel aandacht vraagt. Inpassing in de omgeving, beheer, zoeken naar combinatie van functies en flexibel bouwen zijn aspecten die vaak zijn genoemd.

In de notitie BOUWJONG! worden de kaders vastgesteld voor de grootschalige jongerenhuisvesting. Ook hebben wij daarin een uitvoeringsprogramma opgenomen met een planning van de projecten. Uiteraard is dit een momentopname. Gezien de inschatting van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat particuliere kamerverhuur de komende jaren nodig blijft om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien, in elk geval tot de grootschalige nieuwbouw is gerealiseerd. In het jaarlijks terugkerende Meerjarenprogramma Wonen, dat u in september 2010 voor het eerst heeft besproken, gaan we nauwkeurig volgen hoe de markt voor jongerenhuisvesting zich ontwikkelt en of eventuele bijstelling noodzakelijk is.

De notitie BOUWJONG! is aangevuld met de volgende onderwerpen zoals besproken in de raadscommissie op 3 november:

- onderzoek mogelijkheden tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein;
- ontwikkelingsstrategie Reitdiepzone;
- betrekken jongeren (vlag Akkoord van Groningen, onderwijsorganisaties);
- actuele en reëel planningsoverzicht nieuwe projecten;
- manifestatie Intense Verbouw;
- meer bouwen, ook na 2014 en dit koppelen aan demografische ontwikkelingen/prognoses.

Om het ontwikkelen van projecten in het kader van BOUWJONG! de komende jaren verder gestalte te kunnen geven vragen wij u een bijdrage beschikbaar te stellen van € 1.000.000,--, verdeeld in jaarschijven van € 250.000,-- elk voor de jaren 2011 t/m 2014, vanuit het ISV-III.

Kamerverhuurbeleid.

Wij stellen voor om het kamerverhuurbeleid ongewijzigd te laten. De nadruk komt de komende jaren te liggen op uitvoering van het bestaande beleid. De behoefte aan robuust en consistent beleid leidt tot: voortzetten van 15%-beleid, geen verder onderscheid naar wijken en geen wijziging van de definitie van kamerverhuurpanden. Ook de time-out voor Selwerd verdwijnt. Wel stellen wij voor kamerverhuur boven winkels buiten de Diepenring een nieuwe beleidsregel voor, die het mogelijk moet maken dat meer boven winkels gewoond kan worden. Het instrument van tijdelijke vergunningen zetten we niet generiek in, maar als wij dat vanuit de kamerbehoefte of bijvoorbeeld de wijkvernieuwing (maatwerk) noodzakelijk achten.

De beleidsregel "uitzondering wonen boven winkels" luidt:

Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de Diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien

- de woning boven een winkel is gelegen;
- de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtere registratie geregistreerd staat, en
- de woning tenminste 1 jaar leeg staat.

Overigens is voor het omzetten van bedrijfsruimte naar wonen sowieso geen onttrekkingsvergunning vereist.

Door de hogere bevolkingsdichtheid en het andere leefritme kan bij een kamerverhuurpand overlast ontstaan. Naast het reguleren van het aantal kamerverhuurpanden per straat hebben wij dan ook beleid om overlast te voorkomen. Een voorwaarde voor het vrijgeven van de kamerverhuurmarkt in 2005 was dat dit "flankerend beleid" zou worden ontwikkeld.

Het beleid uit zich in een aantal onderdelen:

- bewustwording via de campagne Leven in Stad;
- bestrijding overlast gestalde fietsen door het plaatsen van fietsklemmen en het verwijderen van fietswrakken in wijken waar veel kamerverhuurpanden zijn;
- bestrijding geluidsoverlast door de 0 dB-norm en optreden van de politie (prioriteit 2 = binnen 30 minuten ter plaatse);
- actieve promotie van het Meldpunt Overlast, adequate afhandeling van klachten en een verbeterde registratie van meldingen zodat eventueel de vergunning kan worden ingetrokken op basis van het geldende beleid tot intrekken van onttrekkingsvergunningen bij overlast (oktober 2009);
- inzetten door de politie van twee studentcontactfunctionarissen sinds 2006. Zij geven voorlichting aan studenten over diverse thema's, zoals inbraakpreventie, diefstal in de horeca, heling en fietsdiefstal. Onderwerp van gesprek is ook dat de politie eerder ingrijpt bij geluidsoverlast. De contactfunctionarissen brengen in kaart welke kamerverhuurpanden geregeld overlast veroorzaken.

Wij gaan Leven in Stad een nieuwe impuls geven, door:

- studenten directer te betrekken bij de organisatie van de campagne. Bij de introductietijd van de verenigingen zullen creatieve acties worden opgezet die passen in het kader van Leven in Stad;
- meer uitingen in plaatsen waar veel studenten komen zoals onderwijsinstellingen en studentenverenigingen;
- zichtbaarheid vergroten door sponsoring van almanakken etc.
- linken naar/van andere campagnes zoals bijvoorbeeld City of Talent, sites van de instellingen en verenigingen;
- aanhaken bij activiteiten in de wijken waar zowel studenten als wijkbewoners op afkomen;
- werven van ambassadeurs Leven in Stad onder studenten. Deze kunnen dan bijvoorbeeld tijdens vijf-minuteninterventies bij colleges iets vertellen over de campagne en tijdens open dagen de campagne onder de aandacht brengen.

Ook gaan wij huurteams ondersteunen via het Flankerend Beleid Studentenhuisvesting.

Tevens gaan wij u bij de behandeling van het rekeningresultaat 2010 een voorstel doen om € 330.000,-- beschikbaar te stellen om de wachtlijst voor fietsklemmen bij kamerverhuurpanden weg te werken. Dit is nodig omdat de proceskosten voor het realiseren van een fietsklem bij een kamerverhuurpand aanzienlijk gestegen zijn en er daarom veel minder fietsklemmen voor hetzelfde geld kunnen worden geplaatst. Vaak moet er daarom een parkeerplaats worden opgeheven, hetgeen financiële gevolgen heeft voor de parkeerexploitatie. Wij hebben in dat kader onlangs als beleidslijn vastgesteld dat wij autoparkeerplaatsen op kunnen heffen ten gunste van fietsparkeren.

Ten aanzien van de verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus wachten wij de uitkomst van het hoger beroep van Direct Wonen versus de gemeente Amsterdam af. Wij stellen ook een aantal wijzigingen voor als het gaat om het handhaven van illegale kamerverhuurpanden en de 0 dB-norm. Zoals eerder aangegeven treft u deze wijzigingen in een separate nota aan.

Monitoring en rapportage.

De markt voor jongerenhuisvesting is continu in beweging. In samenwerking met corporaties en onderwijsinstellingen monitoren we deze ontwikkelingen en voeren we periodiek onderzoek uit naar de huisvestingssituatie van jongeren. We stellen voor om via het Meerjaren Programma Wonen de raad jaarlijks te informeren over de jongerenhuisvesting in Groningen, zowel wat betreft de woonsituatie van jongeren, de voortgang van de nieuwbouwprojecten alsmede de handhaving van de mogelijk illegale kamerverhuurpanden in de stad. We stellen daarnaast voor het kamerverhuurbeleid na deze collegeperiode opnieuw te evalueren.

Voorstel.

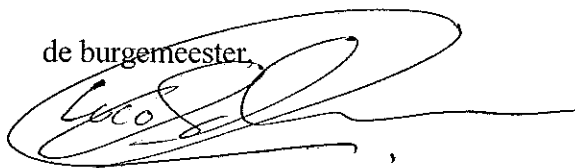
Wij verwachten dat wij met de kaders en maatregelen over jongerenhuisvesting die wij u nu voorleggen een grote stap zetten in het creëren van voldoende en kwalitatief goed aanbod van jongerenhuisvesting. Wij stellen u daarom voor in te stemmen met de inhoud van de notities BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met de voortgangsnotitie BOUWJONG!;
- II. in te stemmen met de notitie Particuliere Kamerverhuur;
- III. een bijdrage van € 1.000.000,--, verdeeld in jaarschijven van € 250.000,-- elk voor de jaren 2011 t/m 2014, beschikbaar te stellen vanuit het ISV-III voor jongerenhuisvesting.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. M.A. (Maarten) Ruys.

Notitie BOUWJONG!

1. Inleiding

De centrale vraag bij het zoeken naar nieuwe woonvormen voor jongeren is hoe we in de stad zó jongerenhuisvesting kunnen realiseren dat het voor iedereen prettig wonen is, voor jongeren en andere stadjs. Zoals aangegeven in de Nota Jongerenhuisvesting (vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2010) willen we deze zoektocht samen met de inwoners van de stad invullen. In deze notitie worden in een Gronings model voor jongerenhuisvesting de kaders voor de ontwikkeling van grootschalige jongerenhuisvesting beschreven.

In de structuurvisies 'Stad op Scherp' en 'Kwaliteit van Wonen' hebben we gekozen voor realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones in de stad: de Eendrachtskade en omgeving, Paddepoel, het Bodenterrein en de Reitdiepzone. We kiezen hiervoor omdat deze zones gunstig gelegen zijn ten opzichte van het centrum en Zernike én tegelijkertijd voldoende ruimte bieden voor woonmilieus voor jongeren.

Met het realiseren van hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we een aantrekkelijk alternatief voor onzelfstandige woningen in de particuliere sector bieden. Bovendien ondersteunt grootschalige jongerenhuisvesting onze ambities als City of Talent met economische kansen en potenties in de kennissector. Daarom hebben we in het Akkoord van Groningen 2.0, samen met onze partners RUG, Hanzehogeschool en UMCG onderstreept dat adequate huisvesting een randvoorwaarde is voor de kenniseconomie in Groningen.

Op basis van de resultaten van het participatietraject met bewoners, corporaties en ontwikkelaars omschrijven we waaraan grootschalige jongerenhuisvesting in de stad moet voldoen en hoe de verschillende zones beantwoorden aan de kwalitatieve vraag van jongeren. Tot slot biedt het uitvoeringsprogramma inzicht in de stand van zaken van de verschillende projecten.

1.2 Grootschalige jongerenhuisvesting en woonwensen van jongeren

We willen voortvarend nieuwe woonruimte bouwen voor jongeren in de stad. We hebben het daarbij bewust over jongeren en niet alleen studenten. Immers, net afgestudeerden of MBO-leerlingen die niet meer thuis wonen behoren ook tot deze doelgroep.

In de genoemde zones zullen we woningen moeten bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande particuliere kamerverhuurpanden. De woonkwaliteit in de zones zal aan moeten sluiten bij de woonwensen van jongeren. Uit het woonwensenonderzoek 2009 onder *studenten* van de RUG en Hanzehogeschool is gebleken dat bijna 40% van de studenten een verhuiscens heeft. De belangrijkste redenen: te kleine kamer, samenwonen of irritatie aan huisgenoten. Er is daarbij een

sterke voorkeur voor zelfstandige wooneenheden, met name onder ouderejaars, afgestudeerde en -uiteraard- schoolverlaters.

Zelfstandige wooneenheden kunnen voor jongeren een aantrekkelijk alternatief vormen omdat voor een zelfstandige woning huurtoeslag mogelijk is, niet voor onzelfstandige wooneenheden. Zo kunnen jongeren over relatief 'veel woning voor weinig geld' beschikken. Overigens geldt dat de jongeren naast de zelfstandige woning wel vaak behoefte hebben aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten en dergelijke.

Ongeveer 60% van de studenten is tevreden met de huidige woonsituatie - hoe verder de kamer/woning van het centrum is gelegen, des te minder is men tevreden. In gebieden die niet dichtbij het centrum liggen zal dus extra aandacht moeten worden besteed aan aanvullende voorzieningen en een aantrekkelijke prijs/kwaliteit verhouding.

Ongeveer 70% van de studenten wil maximaal € 350 per maand betalen aan woonlasten. Er bestaat een groep die meer wil betalen, maar ligging, kwaliteit en omvang van de wooneenheid spelen dan een belangrijke rol.

Vanwege de verwachte groei van het aantal jongeren en de kwalitatieve vraag die van deze doelgroep uitgaat wordt de behoefte aan wooneenheden geraamd op 4.500 eenheden voor 2015.

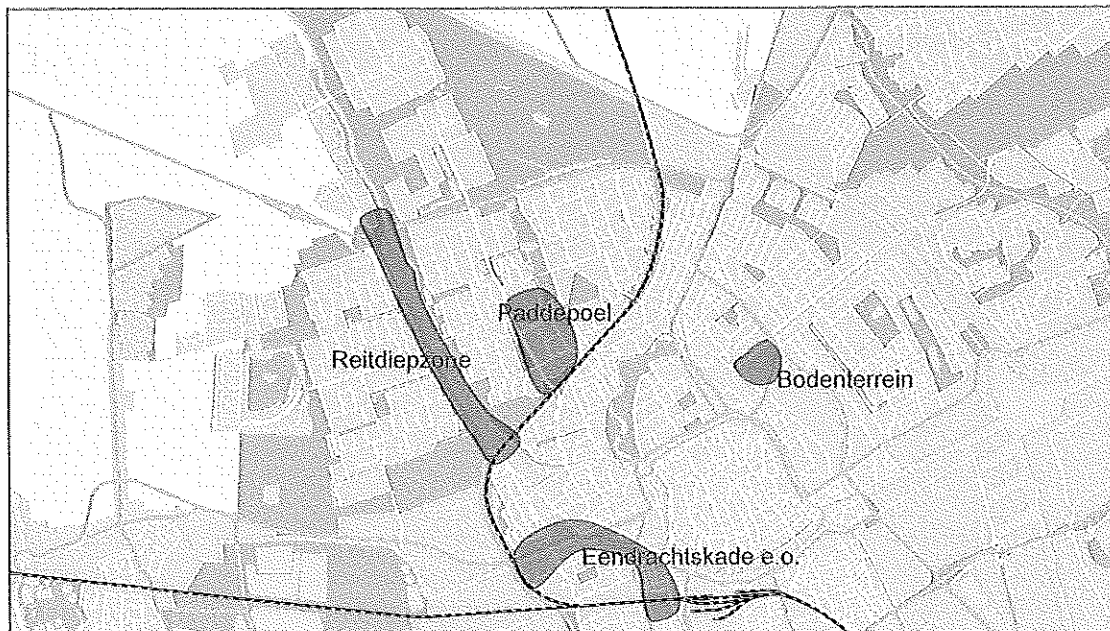
Diversiteit

Bij de vertaling van de woonwensen naar projecten moeten we er rekening mee houden dat de groep jongeren divers is. Eerstejaars studenten zoeken over het algemeen vooral een plek om in de stad te kunnen wonen. Er worden door deze groep (nog) geen hoge kwalitatieve eisen aan de woning gesteld. Dit verandert naarmate de studie vordert: onder ouderejaars manifesteert de vraag naar zelfstandige wooneenheden zich sterker. Er is weliswaar nog steeds behoefte aan gemeenschappelijke ruimten, maar het delen van badkamer, keuken en toilet wordt meer en meer als nadelig ervaren.

Een speciale doelgroep zijn de internationale studenten. De meeste internationale studenten komen via het Housing Office / de Huismeesters aan een kamer. Hier kunnen ze een (gemeubileerde) kamer huren voor de periode van één jaar. Als ze langer blijven dan één jaar wordt van de studenten verwacht dat ze doorstromen naar de reguliere kamer-/woningmarkt. Vooral voor de studenten die een relatief korte periode in Groningen verblijven is het hebben van gemeubileerde woonruimte een eerste prioriteit. Het bieden van adequate huisvesting tegen een goede prijs/kwaliteitverhouding voor deze doelgroep draagt bovendien bij het aan het versterken van het internationale imago van Groningen als kennisstad.

1.3 Differentiatie tussen de zones

De aangewezen zones voor jongerenhuisvesting verschillen sterk van karakter. Per zone is ook een andere inspanning vereist om de gebieden aantrekkelijk te maken voor de huisvesting van jongeren en om een goede samenhang met de omgeving te realiseren. In onderstaand figuur zijn de zones weergegeven.



Ligging van de zones in de stad

Bodenterrein

Op het Bodenterrein worden door woningcorporatie Nijestee bijna 350 zelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Met behulp van modulaire bouw zullen deze tijdelijke eenheden voor een periode van 10-12 jaar worden verhuurd. Daarna zal permanente woningbouw op deze locatie worden gerealiseerd. In november 2010 is begonnen met de bouw, in februari 2011 worden de eerste wooneenheden opgeleverd. Het belangrijkste doel van deze zone is dan ook op korte termijn in te spelen op de woningbehoefte in de stad. Vanwege de ligging nabij het centrum zal deze zone een aantrekkelijk woongebied voor jongeren vormen.

Paddepoel

De zone ten zuiden van het winkelcentrum, aangevuld met een complex aan de Zonnelaan, biedt kansen om 'meters te maken'. Op de locatie van het voormalige GAK-gebouw en de toren van de Rabobank die door resp. Nijestee en Lefier zullen worden ontwikkeld, is plaats voor ongeveer 600 wooneenheden op een aantrekkelijke locatie nabij het winkelcentrum en tussen Zernike en het centrum. Deze gunstige ligging maakt ook eventuele ontwikkeling van koopappartementen mogelijk. Het hergebruik van de Rabobanktoren door Lefier is een duurzame vorm van huisvesting.

Op de discussieavond met de buurt is aangegeven dat een goede relatie met de directe omgeving, zowel ruimtelijk als functioneel, van belang is. Daarom wordt bij beide projecten gekeken of op de begane grond aanvullende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd die zowel betekenis hebben voor de bewoners als voor de omwonenden. Omdat de buurt ook heeft aangegeven dat de complexen geen 'eilanden' mogen

worden zal het ontwerp voor de buitenruimte door de corporaties gezamenlijk worden uitgewerkt.

Na vaststelling van de Nota Jongerenhuisvesting door de gemeenteraad in februari is er in deze zone een nieuw project bijgekomen. Het betreft een initiatief van Ballast-Nedam aan de Zonnelaan - Grote Beerstraat. Dit project is in het uitvoeringsprogramma opgenomen en zal in het vervolgproces worden uitgewerkt.

Eendrachtskade en omgeving

Deze zone wordt gekenmerkt door uiteenlopende locaties die weinig tot geen onderlinge relatie hebben. Het is een gebied met veel bestaande bebouwing en daarin betreft het vooral vrijkomende kantoor- en bedrijfspanden en voormalige bedrijfs-terreinen. Veelal liggen ze dicht bij bestaande particuliere woningen rond de Zeeheldenbuurt, waar de concentratie van jongeren al relatief hoog is. Voor deze zone is de relatie van de projecten met de directe omgeving daarom extra belangrijk. Bij de uitwerking wordt daarom veel aandacht besteed aan de inpassing van het complex: schaal en maat, looproutes naar het centrum en maatregelen voor de beperking van geluidsoverlast.

Vanwege de in het participatietraject gevraagde aandacht voor de schaal en de voorgestelde hoeveelheid woningen voor de locatie Niemeijer worden zijn in samenwerking met de Academie voor de Bouwkunst studies verricht naar welk woonprogramma stedenbouwkundig gezien mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de kleinschaligheid van de Badstratenbuurt. Deze studies kunnen worden gebruikt bij de planvorming voor deze locatie.

Reitdiepzone

Speciale aandacht verdient de ontwikkeling van de Reitdiepzone. Deze zone wordt gekenmerkt door een grote variatie aan functies en wordt op enkele plaatsen doorsneden door infrastructuur. Het zuidelijk deel (ACM-terrein en omgeving) heeft een goede oriëntatie op het centrum, zeker door de nieuwe fietsbrug over het Reitdiep. Het noordelijk deel van de zone (boven de Pleiadenlaan) is meer georiënteerd op Paddepoel en Zernike. Dit kan ook betekenis hebben voor het te realiseren programma in deze gebieden. Zo lijkt het noordelijk deel geschikt te zijn voor het huisvesten van internationale studenten vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Zernike. De Reitdiepzone heeft de potentie om te worden getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied waar jongeren kunnen wonen, werken en recreëren.

In de zone staan meer ontwikkelingen op stapel die onderling moeten worden afgestemd. Zo is de GEMbeton-locatie zowel in beeld voor jongerenhuisvesting als voor verdere uitwerking in het kader van de Intense Laagbouw. Woningcorporatie Lefier, die meerdere locaties in de zone bezit, heeft een aanzet gegeven voor ontwikkeling van dit gebied tot een zone voor huisvesting van jongeren. Vanwege de tussenliggende

noordelijke ringweg vormt de locatie van het tuincentrum (in bezit van Strukton) geen onderdeel van deze zone, al is afstemming wel gewenst.

Eerst wordt nu aan een ontwikkelingsstrategie voor deze zone gewerkt. Dit proces is samen met de woningcorporaties Lefier en De Huismeesters opgepakt. Met deze partijen is een verkenning uitgevoerd naar de bestaande (stedenbouwkundige / verkeerskundige) kaders, grondposities met huidige functies en afspraken en ambities ten aanzien van toekomstig gebruik. Op basis van deze verkenning zal met betrokken partijen de komende maanden een ontwikkelingsstrategie worden uitgewerkt, gericht op het aantrekkelijk maken van (delen van) deze zone voor jongerenhuisvesting.

1.4 Kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting: BOUWJONG!

Met het introduceren van grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen krijgt de stad er een nieuw woningtype bij. Omdat, zoals hierboven geschetst, de vraag van jongeren vooral ook kwalitatief van karakter is, gaat het erom de juiste kwaliteit aan de woningvoorraad toe te voegen.

Samen met alle betrokkenen in de stad (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek naar wat deze kwaliteit inhoudt en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Ook in het geschetste participatietraject is hier uitvoerig aandacht voor gevraagd. Daarnaast fungeert *Marlies Rohmer* (architect en auteur van het boek 'Bouwen voor de Next Generation') als inspirator en klankbord bij de zoektocht naar deze kwaliteit. In samenwerking met de TU Delft heeft zij voor ons een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting die al zijn gerealiseerd op andere plekken in Nederland en daarbuiten. Deze voorbeelden dienen als inspiratie voor de manier waarop we in Groningen om willen gaan met grootschalige jongerenhuisvesting. Op basis van deze studie heeft Marlies Rohmer verwoord wat de projecten op drie schaalniveaus terug zouden moeten geven aan de stad (Small, Medium, Large, oftewel gebouw, relatie met de omgeving en stedelijk). De resultaten van de studie zijn weergegeven in het Inspiratieboek BOUWJONG!

Gebaseerd op de resultaten van het participatietraject en de typologiestudie komen we tot de kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen. De essentie bij de realisatie van jongerenhuisvesting is dat de zones en projecten méér moeten betekenen dan het simpelweg stapelen van wooneenheden. De plekken moeten iets toevoegen aan de stad en concrete betekenis hebben voor de directe omgeving. Dit kan worden bereikt door invulling te geven aan de zogenaamde 'Cambridge-variant' waarbij er gebieden worden gemaakt waarbij de complexen die er staan niet alleen een ruimtelijke, maar ook een functionele relatie hebben met de omgeving. Bovendien kan de jongerenhuisvesting op deze manier bijdragen aan het versterken van de 'dynamo's' van de stad zoals vermeld in de structuurvisie Stad op Scherp.

Funciemenging kan in de vorm van ruimten en programma voor onderwijsinstellingen of het creëren van ontmoetingsruimten voor zowel jongeren die er wonen als bewoners uit de buurt, plekken waar huiswerkbegeleiding voor kinderen of computercursussen voor ouderen in de buurt kunnen worden gegeven. Daarbij hoort ook een zorgvuldige

stedenbouwkundige inrichting waarbij wordt voorkomen dat er 'eilanden' ontstaan. De kans op het daadwerkelijk realiseren van deze wisselwerking is het grootst als de omwonenden in een vroeg stadium bij de planontwikkeling worden betrokken.

Globaal gelden voor de realisatie van de jongerenhuisvesting de volgende kaders:

Woonkwaliteit

- gelet op de diversiteit in de woonwensen zal het te realiseren aanbod gedifferentieerd moeten zijn; overwegend zal het echter moeten gaan om zelfstandige wooneenheden met mogelijkheid tot huurtoeslag
- badkamer, keuken en toilet worden dan ook niet gedeeld
- gemeenschappelijke ruimte en plekken voor ontmoeting blijven belangrijk
- (in pandige) fietsenstalling met een goede ontsluiting zodat de fietsen ook daadwerkelijk in de stalling worden gezet
- parkeren auto's: aansluiten bij geldende parkeernorm van 0,3 per wooneenheid voor jongerenhuisvesting, zo mogelijk oplossen in gebouwde voorziening
- zorg voor een goede vuilverwerking, geen zwerfvuil maar ook geen grote containers

Relatie met de directe omgeving

- organiseer een huismeester / sociaal beheer; één aanspreekpunt is in het belang van zowel de bewoners als de omwonenden
- de complexen voor jongerenhuisvesting moeten geen 'eilanden' worden; dit moet ook tot uitdrukking komen in het stedenbouwkundig ontwerp, de aansluiting van het gebouw op het 'maaiveld' en de kwaliteit van de buitenruimte
- er zijn locaties waar er zorgvuldig gekeken moet worden naar de schaal en inpassing van grootschalige jongerenhuisvesting in de directe omgeving (bijv. locatie Niemeijer bij de Badstratenbuurt)
- aandacht voor de effecten van hoogbouw
- realiseer ook recreatiemogelijkheden / ontmoetingsruimten waar de omwonenden / de wijk profijt van heeft; van een parkeerplaats die ook als sportveld kan dienen tot mooie wandelroutes met bankjes
- voorkom zoveel mogelijk geluidsoverlast (oriëntatie woongedeelte, looproutes, etc.)
- zorg tijdig voor een klankbordgroep van omwonenden bij de planuitwerking
- de plekken moeten via goede, sociaal veilige fietsroutes worden ontsloten

Duurzaamheid

- projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting hebben een sterke voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaam bouwen en dragen vanuit deze rol bij aan het (verder) vergroten van de bewustwording van de toekomstige generatie m.b.t. duurzaamheid
- qua schaal lenen de grootschalige complexen zich voor energiebesparing en duurzame vormen van energieopwekking
- juist jongeren met een beperkte beurs zijn gebaat bij lage energielasten als onderdeel van de totale woonlasten; behalve het (passieve) gebouwgebonden energieverbruik is ook het gedragsgebonden energieverbruik van belang; slimme meters en technieken die onnodig verbruik minimaliseren - in combinatie met individuele bemetering - kunnen de bewustwording sterk vergroten

- een andere vorm van duurzaamheid is flexibiliteit bij de realisatie van de projecten, zodat alternatief gebruik in de toekomst mogelijk is; dit stelt eisen aan de constructie en indeling van dragende muren / gevels
- hergebruik van bestaande (kantoor)panden is in beginsel een duurzame vorm van jongerenhuisvesting
- per project zullen we aangeven op welke wijze het project gestalte geeft aan onze duurzaamheidsambities

1.5 Suikerunieterrein

In de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 3 november 2010 is gesproken over de mogelijkheid om (tijdelijke) jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein te realiseren. We willen deze optie onderzoeken en onderdeel uit laten maken van de bredere zoektocht naar een geschikte (tijdelijke) invulling van het terrein. In 2011 zal daarvoor een uitgebreid traject worden opgestart waarbij allereerst wordt gekeken naar (ruimtelijke) randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het terrein. Vervolgens zullen door middel van een participatietraject (waaronder mogelijk een prijsvraag) de inwoners van de stad worden betrokken bij de zoektocht naar de wenselijke invulling van het terrein.

1.6 Manifestatie Intense Verbouw

In de raadscommissie d.d. 3 november 2010 is het idee geopperd om een manifestatie Intense Verbouw op te zetten om de problematiek van de leegstand van kantoorlocaties te koppelen aan de doelstelling van het realiseren van voldoende jongerenhuisvesting. We omarmen dit idee volledig. In de huidige manifestatie BOUWJONG! zitten daarom ook projecten gericht op ombouw van kantoorpanden zoals de Rabobanktoren, het Belastingkantoor en de Zwarte Doos (SoZaWe). We stellen voor om eerst de focus op BOUWJONG! te houden en vervolgens na de zomer een plan van aanpak voor een manifestatie Intense Verbouw op te stellen.

2. Uitvoeringsprogramma

In het kader van de manifestatie BOUWJONG! wordt - vergelijkbaar met de campagnes Intense Stad en Intense Laagbouw - toegewerkt naar concrete ontwerpen voor de diverse locaties en zones voor jongerenhuisvesting. In dit hoofdstuk wordt kort de huidige stand van zaken uiteengezet. In de bijgevoegde indicatieve planning zijn alle projecten opgenomen. Het gaat daarbij om zowel tijdelijke als permanente jongerenhuisvesting.

2.1 Stand van zaken

In het overzicht aan het eind van dit hoofdstuk is de actuele stand van zaken m.b.t. de planvorming en uitvoering van de projecten weergegeven. Het betreft uiteraard een

momentopname. Investeringsbeslissingen zijn door ontwikkelaars / woningcorporaties alleen genomen voor projecten die in uitvoering zijn. Voor de andere locaties geldt dat ze zich nog in de planvormende fase bevinden en dat de beoogde kwaliteit en haalbaarheid nog worden onderzocht.

Op dit moment zijn de betrokken partijen bezig met het uitwerken van de locaties tot concrete ontwerpen. In het kader van de manifestatie BOUWJONG! fungeert Marlies Rohmer als inspirator en klankbord. Door één op één-gesprekken met de ontwikkelaars en plenaire bijeenkomsten met alle architecten en ontwikkelaars wordt gewerkt aan goede concepten voor huisvesting van jongeren.

Ten opzichte van de verkenning in de Nota Jongerenhuisvesting (februari 2010) is een aantal zaken veranderd:

- Het ENCEHA-terrein is vooralsnog minder concreet geworden. Nijestee heeft afgezien van aankoop van het terrein (500 woningen). Met de huidige eigenaar worden alternatieven onderzocht.
- In de zone Paddepoel en omgeving is een nieuw initiatief gekomen; het betreft een mogelijke ontwikkeling van Ballast-Nedam op de hoek Zonnelaan / Grote Beerstraat. Deze locatie zal mee worden genomen in de manifestatie BOUWJONG!
- Toevoeging: nieuw initiatief aan de Antillenstraat in het verlengde van de reeds aanwezige studio's. Nijestee is van plan om daar nog eens 348 tijdelijke wooneenheden te realiseren. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar diverse milieutechnische randvoorwaarden voor het gebied. Eventueel zal hierdoor het aantal te realiseren eenheden moeten worden bijgesteld.
- NELF: in verband met grondsanering van aangrenzende percelen zal dit terrein moeten worden aangepakt. Een permanente invulling voor (jongeren)huisvesting in plaats van een tijdelijke zoals in de Nota Jongerenhuisvesting werd aangegeven komt nu mogelijk in beeld. Nadere uitwerking vindt in samenwerking met Nijestee plaats.
- Voor een volledig beeld zijn ook de projecten van Lefier aan de Eendrachtskade, Wielewaalplein en de Lissabonstraat in het overzicht opgenomen. Deze projecten bedienen bij uitstek de woningmarkt voor jongeren.
- Daarnaast wordt in samenwerking met Nijestee gewerkt aan het verlengen van de tijdelijke studenteneenheden aan het Damsterdiep met vijf jaar (216 wooneenheden).

Bij de behandeling van de Nota Jongerenhuisvesting in februari 2010 heeft de raad bij motie verzocht te blijven kijken naar nieuwe mogelijkheden voor grootschalige jongerenhuisvesting in de stad. Marktpartijen hebben op dit moment meerdere initiatieven in voorbereiding. Waar deze concreet zijn zullen ze worden meegenomen in de manifestatie BOUWJONG!

2.2 Vervolgtraject

Op dit moment worden de plannen voor de locaties uitgewerkt door de ontwikkelende partijen. De gemeente faciliteert en stimuleert dit proces (o.a. door de betrokkenheid van Marlies Rohmer bij de planvorming). Op basis van het Inspiratieboek BOUWJONG!

en de in deze notitie weergegeven kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting stimuleren we de ontwikkelaars om kwalitatief goede plannen te maken waarin het voor de (toekomstige) jongeren in Groningen goed wonen is.

Betrokkenheid omwonenden

Zoals eerder in deze notitie is vermeld, willen we de omwonenden van een nieuw project voor grootschalige jongerenhuisvesting goed bij de planvorming betrekken, zo mogelijk in een klankbordgroep. We zullen de plannen die nu op hoofdlijnen worden uitgewerkt aan de omwonenden presenteren voordat ze aan de hele stad worden gepresenteerd. Bij deze bijeenkomst(en) zullen we ook de belangstelling voor omwonenden om in een klankbordgroep plaats te nemen peilen.

Betrekken van jongeren bij planvorming en -uitvoering

Vanwege de eerder genoemde kwalitatieve aspecten van de woningvraag van jongeren vinden we het belangrijk om deze doelgroep nadrukkelijk te betrekken bij de planvorming voor de verschillende locaties. We willen dit op twee manieren doen:

- via de belangenorganisaties en gezelligheidsverenigingen van studenten
- via faculteiten van de RUG en Hanzehogeschool Groningen die inhoudelijke raakvlakken hebben met het thema jongerenhuisvesting (bijv. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Bouwkunde, et cetera).

De plannen die op dit moment worden uitgewerkt door de woningcorporaties en andere ontwikkelaars willen we bespreken met de jongeren die er uiteindelijk in komen te wonen om de kwaliteit van de projecten zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de vraag van deze doelgroep. Neveneffect is dat hiermee ook het draagvlak voor de te maken plannen kan worden vergroot en de kennis van de jongeren van deze nieuwe woonvorm wordt vergroot.

We willen daarnaast met onderwijsinstellingen de mogelijkheden onderzoeken om onder de noemer 'jongeren bouwen voor jongeren' ook bij het daadwerkelijk realiseren van de projecten jongeren te betrekken. Dit kan samen met onderwijsinstellingen die zijn gericht op ontwerp, engineering en uitvoering, maar ook met de bouwsector waar door de huidige economische omstandigheden grote problemen zijn ontstaan. In het kader van de manifestatie BOUWJONG! wordt dit spoor verder onderzocht. Daarbij valt te denken aan het in overleg met de corporaties en ontwikkelaars inzetten van stagiaires bij de bouw van de projecten.

Presentatie plannen

In het voorjaar van 2011 zal de presentatie van de tot dan toe uitgewerkte plannen plaatsvinden. We willen dit doen door de plannen in maquettevorm te verbeelden zodat omwonenden en andere belangstellenden goed kennis kunnen nemen van de plannen en er op kunnen reageren. Hiermee willen we draagvlak voor de plannen verkrijgen en tevens voorsorteren op de planologische procedures.

Na presentatie van de plannen zal er door het college en de raad besluitvorming plaatsvinden over het uitvoeren van de projecten in de vorm van het doorlopen van de vereiste bestemmingsplanprocedures.

In de Nota Jongerenhuisvesting is aangegeven dat we enerzijds een zorgvuldig proces moeten doorlopen en anderzijds tempo moeten maken daar waar het kan. We stellen dan ook voor dat we projecten die kunnen rekenen op voldoende draagvlak en daarmee ook snel(ler) kunnen worden uitgevoerd faciliteren.

2.4 Monitoring woningmarkt voor jongeren

Met de manifestatie BOUWJONG! zijn we op de goede weg om kwalitatief goede jongerenhuisvesting aan de stad toe te voegen. De komende tijd gaan we door met het stimuleren en faciliteren van ontwikkelaars en woningcorporaties bij het realiseren van de nieuwbouw zodat ook na 2014 de bouw van grootschalige jongerenhuisvesting doorgaat. Van belang daarbij is het besef dat in Groningen vooral sprake is van een *kwalitatieve* vraag en dat we daarom woningen toe moeten voegen die aansluiten bij de woonwensen van jongeren in onze stad. Daarnaast blijven we uiteraard de huisvestingssituatie van jongeren monitoren om zicht te blijven houden op de ontwikkeling van de woningvraag en de woonwensen.

Gezien de inschatting van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat de particuliere markt de komende jaren nog nodig is om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien. In het Meerjarenprogramma Wonen gaan we nauwkeurig volgen hoe de grootschalige projecten en de particuliere kamerverhuurmarkt zich ontwikkelt en of eventuele bijstelling noodzakelijk is.

Als *kwalitatieve* input voor de monitoring zullen we het in 2009 uitgevoerde woonwensenonderzoek in 2011 gaan herhalen. Hiermee krijgen we een doorlopend beeld van de ontwikkelingen van de woonwensen en woonsituatie van jongeren in de stad.

Daarnaast gaan we samen met de partners van het Akkoord van Groningen meewerken aan het landelijke initiatief van Kences en (voormalig) VROM waarbij een prognosemodel voor de behoefte aan jongerenhuisvesting wordt opgesteld. Door hieraan mee te werken kunnen regiospecifieke parameters in het model worden opgenomen zodat een periodiek en betrouwbaar beeld van de ontwikkelingen van de *kwantitatieve* woningbehoefte van jongeren wordt verkregen.

Projectoverzicht, stand per 1 januari 2011 (indicatief)

zone./locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	mogelijke start plan. procedure	(mogelijke) start bouw	inschatting oplevering	2011	2012	2013	2014	na 2014
Bodenterrein										
1 Boden (gemeente)		342	2010	2010	2011	342				
2 Boden (UMCG/RUG)	200		2011	2012	2014			200		
Paddepoel										
3 GAK	511		2011	2012	2014				511	
4 Rabobank	80		2011	2012	2013			80		
5 Zonnelaan	90		2010	2011	2012		90			
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250		2011	2012	2014				250	
Eendrachtskade e.o.										
7 Eendrachtskade ZZ	63		nvt	2010	2011	63				
8 KPN	350		2011	2011	2013			350		
9 ENCEHA	studie	500								500
10 Nelf	studie	studie			afh. van invulling					?
11 Niemeyer	450				na 2014					450
12 SOZAWA	400				na 2014					400
Reitdiepzone										
13 ACM	285		2011	2012	2014				285	
14 Tuincentrum	300-450		2011	2012	2014				450	
15 Oving	600-800		2011	2012	na 2014				800	
16 Gembeton	studie	studie	2011	2012	afh. van invulling					
Overig										
17 Lissabonstraat	80		nvt	2010	2011	80				
18 Wielewaalplein	150		nvt	2010	2011	144				
19 Antillenstraat		348	2011	2011	2012		348			
20 Cortingborg 2	160		2011	2012	2014				160	
21 Belastingkantoor	150		niet voor 2012		na 2014					150
22 Zernike		500	2012	2013	2014				500	
Totaal						629	438	630	2.956	1.500
Totaal (cumulatief)						629	1.067	1.697	4.653	6.153

Notitie particuliere kamerverhuur

Grootschalige jongerenhuisvesting (BOUWJONGI) en particuliere kamerverhuur spelen beide in op de behoefte van jongeren aan goede en betaalbare woonruimte. Met het realiseren van nieuwe, hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we kamerhuurders een aantrekkelijk alternatief bieden. Maar die beoogde nieuwbouw staat er nog niet direct en de behoefte aan particuliere verhuur zal de komende jaren dan ook groot blijven. Daarom willen we beleid blijven voeren op particuliere kamerverhuur, want een goede balans van 'stadjers en studenten' in de wijken vraagt om regulerende maatregelen.

In deze notitie gaan we in op de particuliere kamerverhuur in de stad. Eerst wordt het huidige beleid weergegeven. Vervolgens geven we aan hoe we het bestaande beleid willen aanvullen en worden voorstellen gedaan om de uitvoering van het beleid te verbeteren.

Inhoud

1. Het huidige kamerverhuurbeleid	3
1.1 Doelstelling	
1.2 Regelgeving	
1.3 Effecten van de 15%-norm	4
1.4 Handhaving	5
1.5 Flankerend beleid	6
2. Uitgangspunten	7
3. Voorzetting beleid, verbeteren uitvoering	8
3.1 Voortzetting 15% norm	
3.2 Actieve handhaving illegale kamerverhuurpanden	9
3.3 Aanpassingen flankerend beleid	
3.4 Aanpassingen vergunningproces	10
3.5 Splitsingsvergunningen	11
3.6 Verenigingen van Eigenaren	
3.7 Verordening woning- en kamerbemiddelingsbureaus	12

1. Huidig beleid

1.1 Doelstelling

Kamerverhuur is het (beroepsmatig) verhuren van kamers in particuliere woningen. Kamerverhuur voorziet in de woningbehoefte van mensen die om diverse redenen (studie, werk, inkomen) niet in aanmerking kunnen of willen komen voor een reguliere woning. Deze behoefte is groot.

Door woningen geheel of grotendeels te gebruiken als kamerverhuurpand zijn deze niet meer beschikbaar voor de reguliere koopmarkt. Ook wordt een kamerverhuurpand intensiever bewoond dan een reguliere woning. Het is daarmee een specifieke vorm van wonen. In Groningen neemt deze woonvorm driekwart van het woningaanbod voor studenten voor haar rekening.

Doelstelling van ons kamerverhuurbeleid is drieledig:

1. zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad, zodat er ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en starters;
2. zorgen voor evenwichtige en leefbare wijken;
3. zorgen voor voldoende ruimte in de markt waardoor de groei van jongeren kan worden opgevangen.

1.2 Regelgeving

Na het wegvallen van de exploitatievergunning - door de landelijke invoering van het Gebruiksbesluit - is het kamerverhuurbeleid alleen nog gebaseerd op het onttrekken van woningen aan de zelfstandige woningvoorraad (*de onttrekkingsvergunning*). Dit is geregeld in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Deze bepaalt dat het college een vergunning kan weigeren ingeval het belang van de samenstelling van de woningvoorraad belangrijker wordt geacht dan het belang van de onttrekking. Dit is vertaald in de zogenaamde 15%-norm (zie onder). Ook kan het college de vergunning weigeren indien er onaanvaardbare overlast voor de woon- en leefomgeving ontstaat. Dit is, zo blijkt uit jurisprudentie, geen grond om de vergunning op voorhand te weigeren. Wel zijn er beleidsregels vastgesteld om een vergunning in te trekken bij ernstige overlast.

Er is een onttrekkingsvergunning nodig indien het verhuur betreft aan ten minste 3 personen in een pand met ten minste (de mogelijkheid voor) 4 kamers. Corporaties zijn, volgens de Huisvestingsverordening, vrijgesteld van de vergunningplicht.

Het beleid is de afgelopen jaren een aantal keren gewijzigd.

- Tot 2003: bevrozing vergunningen
- 2003: invoering 9% aan kamerverhuurpanden (kvh) per wijk
- 2005: loslaten 9% per wijk = markt vrij, op voorwaarde flankerend beleid
- 2007: invoering 25% per straat voor 1 jaar als proef
- 2008: invoering 15% per straat, uitgezonderd de binnenstad, drie lange straten geknipt

Dit overzicht, 4 beleidswijzigingen in 6 jaar, geeft aan dat er behoefte is aan een duidelijk en consistent beleid.

Het huidige beleid (de 15%-norm) is tot stand gekomen na een zorgvuldige belangenafweging en uitgebreide consultatie van zowel individuele straten, wijken als de politiek. Er is voor een norm per straat gekozen omdat een norm per wijk onvoldoende recht deed aan de situatie per straat. Binnen een wijk kan de woningvoorraad, en daarmee het onttrekken van woningen, per straat immers aanzienlijk verschillen.

De 15%-norm wil zeggen dat van het aantal zelfstandige woningen (met eigen toegang, toilet en douche) in een straat maximaal 15% een onttrekkingsvergunning krijgt. De vergunning die leidt tot overschrijding van dit percentage wordt niet verleend.

Dit betekent dus niet 15% studenten per straat, al komt dit in de beeldvorming met grote regelmaat naar voren. Het gaat om 15% van de woningen, die een andere vorm van bewoning kennen (nl. kamerverhuur) met een hogere bevolkingsdichtheid en een ander leefritme.

1.3 Effecten van de 15%-norm

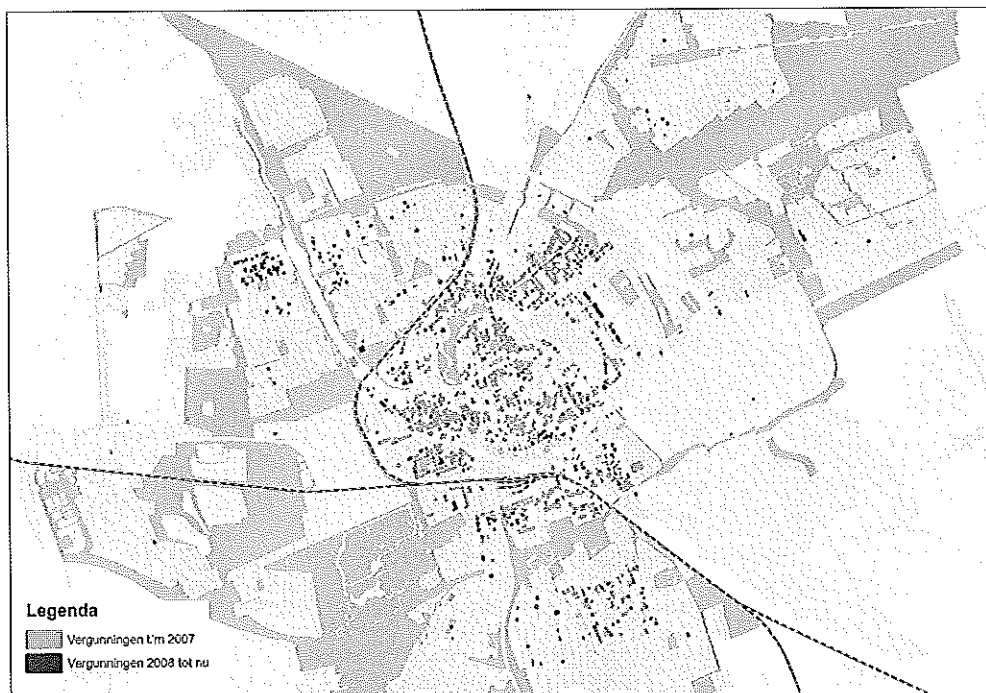
Zoals gezegd is in 2008 het huidig beleid vastgesteld en wel in de nota 'Evaluatie Kamerverhuurbeleid'. Dit beleid is inmiddels ruim 2 jaar van kracht. In dit overzicht de ontwikkeling van het aantal afgegeven vergunningen.

	17-1-2006	8-1-2007	11-1-2008	5-1-2009	19-1-2010	1-12-2010
Vergunning	2460	2611	2855	2988	3115	3274
Toename		151	244	133	127	159

De groei van het aantal vergunningen is afgenomen door invoering van de 15%-norm halverwege 2008, maar in 2010 is het aantal afgegeven vergunningen hoger dan in 2009.

- Binnen de oude wijken heeft zich een verwachte verschuiving voorgedaan naar straten die nog niet aan de 15% zaten maar wel een geschikte woningvoorraad hebben (Zeeheldenbuurt, Korrewegbuurt). Deze wijken zullen binnenkort vrijwel geheel 'op slot' komen. In de Schildersbuurt is dit al het geval.
- Er heeft zich een, eveneens verwachte, verschuiving voorgedaan naar andere wijken die een geschikte woningvoorraad hebben en bovendien gunstig gelegen zijn t.o.v. binnenstad en Zernike. Hier is nog voldoende ruimte, hoewel in Vinkhuizen en Paddepoel de eerste straten al de 15% bereikt hebben. De grootste toename heeft plaatsgevonden in Vinkhuizen Noord. In dezelfde periode heeft daar veel verkoop van huurwoningen door beleggers plaatsgevonden.
- Kwantitatief is de kamernood niet toegenomen. Zowel uit eigen onderzoek (2009) als uit het rapport van VROM/Laagland advies (Contrasten in de kamermarkt) blijkt dat Groningen nog steeds een kwalitatieve vraag kent.

In onderstaand kaartje zijn alle panden met een vergunning weergegeven.



Er zijn nu 140 normale woonstraten waar geen vergunningen meer worden verleend. Daarnaast zijn er nog 78 industriestraten, steegjes, landelijke wegen en andere straten met zeer weinig woningen, die ook 'op slot staan'.

1.4 Handhaving

Controle op illegale kamerverhuur - handhaven op de onttrekkingsvergunning - gebeurt nu volgens het 'piepsysteem'. Wanneer een situatie gemeld is bezoekt een inspecteur kamerverhuur het pand en vergelijkt zijn bevindingen met de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Vervolgens kan ofwel het pand gelegaliseerd worden, ofwel dient het pand teruggebracht te worden tot een situatie die geen vergunning vereist. Overigens kan bij controle ook blijken dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Vanuit de participatie kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit zou inhouden dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht en indien nodig aangeschreven.

Huiseigenaren hebben volgens de Woningwet de plicht hun huis te onderhouden. De gemeente heeft, ook volgens de Woningwet, de plicht de onderhoudstoestand van gebouwen te bewaken. Op grond van die verplichting kunnen wij een eigenaar aanschrijven (= verplichten) zijn pand te onderhouden. Overigens geldt dit voor alle woningen, niet alleen voor kamerverhuurpanden.

Een veelgehoorde opmerking in de participatie is dat de gemeente duidelijker moet maken waar ze wel en niet voor is. Vaak wordt bijvoorbeeld handhaving gevraagd op de uitstraling van kamerverhuurpanden (rommelige tuin, afgeplakte ramen, slecht onderhouden tuin). Hoewel de zorgen van omwonenden daarover goed zijn te begrijpen is het aan de bewoners/ eigenaren zelf om hiervoor zorg te dragen. Als het pand op zich

legaal wordt bewoond kan de gemeente, afgezien van situaties die gevaar of overlast opleveren, niet optreden tegen de uitstraling ervan, evenmin als dat bij andere woningen het geval is.

Het komt geregeld voor dat een Vereniging van Eigenaren afspraken maakt over het verbieden van kamerverhuur. Dat zijn privaatrechtelijke afspraken in verenigingsverband. Wordt in een dergelijk pand toch kamersgewijze verhuur aangeboden dan is het aan die VvE zelf om op te treden. Handhaving op geluidsoverlast is een taak van de politie. De politie heeft hieraan enkele jaren geleden hogere prioriteit gegeven. Onze taak hierin is verwijzen en bemiddelen, waarin het Meldpunt Overlast een grote rol speelt.

1.5 Flankerend beleid

Door de hogere bevolkingsdichtheid en het andere leefritme kan bij een kamerverhuurpand overlast ontstaan. Naast het reguleren van het aantal kamerverhuurpanden per straat hebben wij dan ook beleid om overlast te voorkomen. Een voorwaarde voor het vrijgeven van de kamerverhuurmarkt in 2005 was dat dit 'flankerend beleid' zou worden ontwikkeld.

Leven in Stad

Dit flankerend beleid is gestart onder het motto 'Doe Normaal Ja' en heet tegenwoordig 'Leven in Stad'. Hoofddoel is bewustwording bij studenten én omwonenden over het samenleven in de stad. Dit doen we door informatieverstrekking in de KEI-week, zichtbare uitingen in de stad, en ook bijvoorbeeld door samenwerken met de politie. Maar ook het plaatsen van fietsklemmen bij kamerverhuurpanden valt onder dit beleid.

Intrekken vergunning

In oktober 2009 is de beleidsregel 'werkwijze intrekken onttrekkingsvergunning-kamerverhuur wegens overlast' vastgesteld. Inmiddels zijn er twee procedures gestart tot intrekking van de vergunning.

0-dB norm

Op 28 oktober 2008 heeft de raad besloten de nul-dB norm in te voeren voor kamerverhuurpanden die gevestigd zijn in een boven- of benedenwoning, waarbij de andere woning geen kamerverhuurwoning is. De norm geldt alleen buiten de binnenstad. In totaal zijn er ca. 1700 kamerverhuurpanden die aan deze norm moeten gaan voldoen. Wij hebben u recent per brief (24 september 2010) geïnformeerd over de jongste ontwikkelingen en het lopende onderzoek. Bijgaand treft u een voorstel aan hoe wij met de verdere uitvoering van de 0-dB norm om willen gaan.

Politie

De politie heeft sinds 2006 twee studentcontactfunctionarissen. Zij geven voorlichting aan studenten over diverse thema's, zoals inbraakpreventie, diefstal in de horeca, heling en fietsdiefstal. Onderwerp van gesprek is ook dat de politie eerder ingrijpt bij geluidsoverlast. De contactfunctionarissen brengen daarnaast in kaart welke kamerverhuurpanden geregeld overlast veroorzaken.

Meldpunt Overlast en Zorg

Bij het meldpunt Overlast en Zorg kan overlast worden gemeld. Het gaat daarbij niet om directe interventie - daar is de politie voor - maar om het registreren van steeds terugkerende overlast. De melding hoeft dus niet op het moment zelf, maar kan gerust de volgende dag. Het gaat er dan om dat geprobeerd wordt tot een structurele oplossing van een probleem te komen.

2. Uitgangspunten

Voor het kamerverhuurbeleid hebben wij een aantal uitgangspunten vastgesteld.

1. Structuurvisie wonen

In de Structuurvisie Kwaliteit van Wonen (2009) is vastgelegd dat iedereen die dat wil naar zijn/haar zin in de stad moet kunnen wonen. Dus ook gezinnen, ouderen en jongeren.

2. Consistent en robuust beleid

De afgelopen jaren zijn er veel beleidswijzigingen geweest, terwijl er juist behoefte is aan zekerheid en duidelijkheid, zowel voor verhuurders, omwonenden als jongeren. Dit geldt ook voor de normering van het aantal kamerverhuurpanden.

3. Opvangen van de behoefte

De gemiddelde groei van het aantal wo- en hbo-studenten bedroeg de afgelopen jaren zo'n 5%. De komende jaren verwachten we eenzelfde gemiddelde groei. Onze ambitie is de komende jaren de behoefte aan huisvesting volledig op te vangen. Die behoefte tot en met 2014 wordt *geraamd* op 4500 eenheden. Het doel is echter niet deze eenheden te realiseren maar iedereen te kunnen huisvesten.

4. Betere kwaliteit, maar particuliere markt blijft nodig

We willen de behoefte zoveel mogelijk opvangen in eenheden die kwalitatief beter zijn dan de gemiddelde particuliere kamerverhuur. Daarvoor hebben we de manifestatie BouwJong gestart. We zullen echter niet iedereen in die nieuwbouw kunnen huisvesten, dus de particuliere markt blijft noodzakelijk. We gaan ervan uit dat het aantal aanvragen van onttrekkingsvergunningen - dus voor particuliere kamerverhuur - ook de komende jaren gemiddeld zo'n 130 per jaar zal bedragen, net als de afgelopen jaren.

5. Spreiding van kamerverhuur

Tot nu toe is, met uitzondering van de time-out in Selwerd, steeds gekozen voor spreiding. Dat sluit aan bij het streven naar evenwichtige wijken. Wij houden vast aan dit principe.

3. Voortzetting beleid, verbeteren uitvoering

Met in het achterhoofd de participatie en de uitgangspunten die in paragraaf 2 zijn genoemd, stellen wij voor het huidige beleid voort te zetten, deze op één onderdeel aan te vullen en de uitvoering van het beleid te verbeteren. Tenslotte gaan wij in dit hoofdstuk in op enkele andere aspecten die naar voren zijn gekomen en een relatie hebben met kamerverhuur.

3.1 Voortzetting 15% norm

De 15%-norm per straat blijft gehandhaafd. Wij zijn van mening dat dit instrument het meest adequaat blijft om de omzetting van woningen naar kamerverhuurpanden te reguleren. Diverse alternatieven zijn door ons onderzocht en besproken met bewoners, en zijn tevens voorgelegd aan de gemeenteraad. De discussie heeft ons ervan overtuigd dat de 15%-norm de komende jaren het meest wenselijke instrumentarium is. Een aantoonbaar beter, werkbaar en juridisch houdbaar alternatief is niet naar voren gekomen. Ook zal het percentage niet aangepast worden: de ontwikkelingen op de woningmarkt geven geen aanleiding tot bijstelling daarvan.

Wij blijven streven naar evenwichtige wijken. Daarom blijven wij vasthouden aan een gelijke behandeling van de verschillende wijken in de stad. De 15%-norm per straat zal dan ook voor elke straat buiten de diepenring blijven gelden. Er zullen ook niet meer straten opgeknipt worden dan de Peizerweg, Paterswoldseweg en het Hoendiep. De time-out voor het verlenen van onttrekkingsvergunningen in de wijk Selwerd wordt opgeheven.

Op één onderdeel willen wij de 15%-regeling anders toepassen. Wij willen het wonen boven winkels bevorderen, ook buiten de diepenring. Als een aanvraag tot onttrekkingsvergunning wordt ingediend van een woning die boven een winkelruimte is gelegen, en de 15% in de straat is bereikt, dan zal deze moeten worden afgewezen. Terwijl dit een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad niet in gevaar brengt en het onze doelstelling om het wonen boven winkels te bevorderen ondersteunt.

Daarom stellen we de volgende beleidsregel voor, in aanvulling op het bestaande 15%-beleid:

Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien

- de woning boven een winkel is gelegen;
- de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtere registratie geregistreerd staat, en
- de woning tenminste 1 jaar leeg staat.

Overigens is voor het omzetten van bedrijfsruimte naar wonen sowieso geen onttrekkingsvergunning vereist.

Een andere uitzonderingsmogelijkheid die wij nadrukkelijk hebben bekeken is de situatie als een bewoner omringt wordt door kamerverhuur, de woning zelf wel wil verkopen, maar dat niet aan een kamerverhuurder kan doen omdat de straat al op slot zit. Uiteindelijk hebben wij besloten om een dergelijke uitzonderingsmogelijkheid niet in te stellen. Er is geen eenduidige definitie vast te stellen waaruit blijkt of een woning omringt wordt of niet, door de grote diversiteit in woningbouwtypen. Daardoor is een dergelijke uitzondering juridisch niet uitvoerbaar.

3.2 Actieve handhaving illegale kamerverhuurpanden

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Vanuit de participatie en de raad kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit houdt in dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht. Overigens kan bij controle blijken dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Als er sprake is van een illegale situatie, moet eerst de mogelijkheid tot legalisatie worden bekeken. Als dat niet mogelijk is wordt de eigenaar aangeschreven, onder last van een dwangsom. Daarnaast betekent actief handhaven een groter beslag op onze handhavingscapaciteit en daarvoor zijn extra middelen noodzakelijk.

De voorstellen voor handhaving zijn uitgewerkt in bijgaand raadsvoorstel.

3.3 Aanpassingen flankerend beleid

Nieuwe impuls Leven in Stad

Leven in Stad richt zich op zowel studenten als omwonenden. Met ingang van het studiejaar 2011/12 willen wij de campagne Leven in Stad van nieuwe impulsen voorzien. De extra impuls zal zich met name richten op de studenten en onderwijsinstellingen:

- studenten worden directer betrokken bij de organisatie van de campagne. Bij de introductietijd van de verenigingen zullen creatieve acties worden opgezet die passen in het kader van Leven in Stad;
- meer uitingen in plaatsen waar veel studenten komen zoals onderwijsinstellingen en studentenverenigingen;
- zichtbaarheid vergroten door sponsoring van almanakken etc.
- linken naar/van andere campagnes zoals bijvoorbeeld City of Talent, sites van de instellingen en verenigingen;
- aanhaken bij activiteiten in de wijken waar zowel studenten als wijkbewoners op afkomen;
- werven van ambassadeurs Leven in Stad bij studenten. Deze kunnen dan bijvoorbeeld tijdens vijf-minuteninterventies bij colleges iets vertellen over de campagne en tijdens open dagen de campagne onder de aandacht brengen.

Huurteams

Huurteams zijn teams die huurders bijstaan in geschillen over het huren van woonruimte. De GSb is in 2008 een proef begonnen en heeft medio 2010 (opnieuw) om gemeentelijke ondersteuning gevraagd voor het functioneren van deze huurteams. Wij stellen voor de Huurteams te ondersteunen met een bijdrage van € 9.000 in 2011 en jaarlijks € 4.000 in 2012, 2013, en 2014 vanuit het Flankerend Beleid.

Extra budget wegwerken wachtlijst fietsklemmen

Voor Flankerend Beleid Studentenhuisvesting is per jaar structureel € 130.000 beschikbaar. Daaruit wordt zowel "Leven in Stad" als het plaatsen van fietsklemmen betaald. De verhouding is ca. 50/50, hetgeen betekent dat er jaarlijks zo'n € 65.000 beschikbaar is voor fietsklemmen. Dat is all in, ook de voorbereidingskosten (uren) moeten ervan worden gedekt. In 2008 zijn 1000 fietsklemmen geplaatst en bedroegen de kosten gemiddeld € 65,- per stuk. De proceskosten zijn inmiddels gestegen naar € 300,- per fietsklem, voor hetzelfde geld kunnen dus nog maar 200 geplaatst worden. Belangrijkste oorzaak is dat de lokaties steeds moeilijker worden, er minder ruimte beschikbaar is en er daarom bijvoorbeeld parkeervakken voor moeten worden opgeofferd. Financieel heeft

het opheffen van parkeerplaatsen gevolgen voor de parkeerexploitatie. Als beleidslijn hanteren wij dat wij autoparkeerplaatsen op kunnen heffen ten gunste van fietsparkeren in woonwijken.

Vanaf maart 2009 worden alle nieuwe aanvragen voor het plaatsen van fietsklemmen afgewezen, omdat de beschikbare middelen nodig zijn om alle lopende aanvragen te kunnen afhandelen. Nieuwe aanvragen komen wel op een wachtlijst. De wachtlijst is inmiddels gegroeid naar 180 aanvragen. Gemiddeld 5 klemmen per aanvraag betekent 900 fietsklemmen. Om vanaf 2011 de wachtlijst weg te kunnen werken is dus voor ca. 900 klemmen extra budget nodig. Vanwege de personele capaciteit stellen wij voor de wachtlijst in 2 jaar aan te pakken (2011-2012). Dit betekent 450 extra klemmen per jaar. Daarvoor is ca. € 135.000 euro extra nodig (450 x 300). Voor 2013 en 2014 verwachten we dat de behoefte blijft. Om te voorkomen dat er dan opnieuw wachtlijsten zullen ontstaan hebben we ook dan extra budget nodig, bovenop de jaarlijks beschikbare € 65.000 per jaar.

Jaar	Regulier	Extra budget	Totaal
2011	€ 65.000	€ 135.000	€ 200.000
2012	€ 65.000	€ 135.000	€ 200.000
2013	€ 65.000	€ 30.000	€ 95.000
2014	€ 65.000	€ 30.000	€ 95.000
2015	€ 65.000		€ 65.000
Totaal	€ 325.000	€ 330.000	€ 655.000

De verwachting is nog steeds dat op de langere termijn er minder aanvragen zullen komen. Wij gaan ervan uit dat die daling zich vanaf 2016 gaat inzetten. Immers, dan ook moet ook een groot deel van de grootschalige nieuwbouw voor jongerenhuisvesting zijn gerealiseerd.

Voorgesteld wordt om bij bestemmingsvoorstellen Rekening 2010 een voorstel in te dienen van € 330.000. Hiervan een deel voor budget 2011 en rest (195.000) toe te voegen aan het structurele budget voor flankerend beleid conform bovenstaande jaarplanning. Om het probleem structureel op te lossen is een meerjarige planning en dekking noodzakelijk.

Meldpunt Overlast

De registratie van klachten over kamerverhuurpanden bij het Meldpunt Overlast wordt verbeterd. Dit is nodig om bewoners adequaat van informatie te voorzien en beter terug te kunnen koppelen wat er met hun klacht is gebeurd. Tegelijkertijd is het ook van belang om eventueel intrekken van een vergunning beter te kunnen onderbouwen.

3.4 Aanpassingen vergunningproces

Een veelgehoorde opmerking vanuit participatierondes is dat de gemeente transparanter en duidelijker moet zijn in het vergunningproces. Ook moeten meer eisen gesteld worden aan de aanvrager. In dat kader worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. Publiceren van onttrekkingsvergunningen

Om meer transparantie te bereiken worden alle verleende vergunningen gepubliceerd in de gemeentelijke Stadsberichten in de Gezinsbode.

2. *Inzet van tijdelijke vergunningen*

Er zijn situaties denkbaar waar het van belang om de woning op termijn wél beschikbaar te houden voor andere doelen. Dit betreft bijvoorbeeld (toekomstige) wijkvernieuwingsgebieden. Aan de andere kant kan het ook van belang zijn tijdelijk extra ruimte in de particuliere markt te creëren omdat de vraag hoger blijkt te zijn dan verwacht, of als overbrugging tot de realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting. Tijdelijke onttrekkingsvergunningen kunnen in dit soort gevallen een oplossing bieden. De Huisvestingsverordening biedt deze mogelijkheid al (artikel 26 lid 2). Het instrument van tijdelijke vergunningen zetten we niet generiek in, maar als wij dat vanuit de kamerbehoefte of bijvoorbeeld de wijkvernieuwing (maatwerk) noodzakelijk achten.

3. *Voorlichting richting de aanvrager*

Vergunningtechnisch nadere eisen bij de eigenaar leggen is juridisch niet haalbaar. Ten eerste omdat er geen privaatrechtelijke eisen gesteld mogen worden aan een publiekrechtelijke vergunning. Ten tweede omdat wij aan de onttrekkingsvergunning slechts volkshuisvestelijke eisen mogen stellen over de verdeling van de woningvoorraad, maar geen bouwkundige of andersoortige eisen.

Toch willen wij de eigenaar meer aanspreken op zijn verantwoordelijkheden. Wij willen dit doen door iemand die een onttrekkingsvergunning aanvraagt vooraf voor te lichten over een aantal zaken:

- Het belang van goed contact met de omwonenden;
- Een goede oplossing voor de fietsen;
- Gedragsregels voor de huurders;
- Indien van toepassing: rekening houden met de reglementen van de VvE

3.5 Splitsingsvergunningen

Om te voorkomen dat een woning niet voor kamerverhuur kan worden gebruikt, kan het voorkomen dat een woning kadastraal gesplitst wordt in meerdere woningen. Deze woningen hebben vervolgens geen onttrekkingsvergunning nodig. Daarmee is de 15%-norm ook niet van toepassing. Deze situatie doet zich echter maar zelden vaak voor. De meeste splitsingen hebben betrekking op koopstudio's, en deze zijn uiteraard niet onttrekkingsvergunningplichtig. Daarom gaan wij vooralsnog geen nadere eisen stellen aan de splitsingsvergunning. Wel gaan wij de indieningsvereisten verscherpen.

3.6 Verenigingen van Eigenaren

De wetgeving voor VvE's is de afgelopen jaren enkele keren gewijzigd. In het voorjaar van 2010 heeft de Tweede Kamer een voorstel aangenomen tot wijziging van artikel 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet. Met deze nieuwe wet krijgt de gemeente extra wettelijke instrumenten om met name de slapende VvE's in achterstandswijken te dwingen tot het uitvoeren van achterstallig onderhoud, het activeren van de VvE en het vormen van een reservefonds, voordat er op grond van de Woningwet wordt aangeschreven. De Eerste Kamer is tot op heden nog niet akkoord gegaan met de wetwijziging.

In Groningen schrijven we ook nu al in incidentele gevallen VvE's aan op hun verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud. Door de wetwijziging kan de gemeente weliswaar de VvE in bepaalde gevallen activeren maar kan niet worden afgedwongen dat de leden de onderhoudsbijdragen daadwerkelijk storten en dat het gewenste onderhoud daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Daarnaast kost het actief ingrijpen in een VvE de gemeente veel capaciteitsinzet. De verwachting is dat slechts weinig gemeenten van dit instrument gebruik gaan maken. Uit eigen onderzoek

in 2004 en 2008 is gebleken dat de VvE's in onze stad een relatief goede onderhoudssituatie kennen (98% is redelijk tot goed van onderhoud). In Groningen is daarmee weinig aanleiding om dit instrument te gaan inzetten. Wij kunnen achterstallig onderhoud immers ook via de Woningwet al afdwingen. In voorkomende gevallen maken we al van deze mogelijkheid gebruik.

Na goedkeuring van de genoemde wetswijziging door de Eerste Kamer zullen we, indien noodzakelijk, de beschikbare instrumenten inzetten bij kamerverhuurpanden die onderdeel uitmaken van een VvE waar sprake is van slecht onderhoud.

Daarnaast hebben VvE's privaatrechtelijke mogelijkheden om via het huishoudelijk reglement kamerbewoning tegen te gaan. Wij wijzen VvE's in voorkomende gevallen op die mogelijkheid. Kamerverhuurders gaan wij adviseren om het huishoudelijk reglement van de VvE door te nemen alvorens een woning te onttrekken.

3.7 Verordening woning- en kamerbemiddelingsbureaus

In onze brief van 17 juni 2010 hebben wij de gemeenteraad geïnformeerd over de problematiek rond de uitvoering van de motie verordening kamerbemiddelingsbureaus. Deze motie, die op 30 september 2009 is aangenomen, hield in om een nieuwe verordening op te stellen ter vervanging van de verordening die in september is ingetrokken. Wij hebben destijds aangegeven voorlopig niet over te gaan tot uitvoering van de motie omdat er een rechtzaak loopt tussen de gemeente Amsterdam en Direct Wonen over de juridische houdbaarheid van deze verordening. Inmiddels heeft de bestuursrechter uitspraak gedaan (27 oktober 2010) en de gemeente Amsterdam heeft deze zaak gewonnen. Echter, Direct Wonen is in hoger beroep gegaan. Wij wachten de uitkomst van het hoger beroep in deze af.

Plaatsing:

(Balkje: Bekendmaking)

Beleidsregel onttrekkingsvergunningen 'uitzondering wonen boven winkels'

Het college van burgemeester en wethouders van Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van .. , besluitnummer .., besloten heeft om aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft te honoreren:

- de woning boven een winkel is gelegen;
- de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtereregistratie geregistreerd staat, en
- de woning tenminste 1 jaar leeg staat.

Dit besluit is bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer-.. en treedt in werking op de dag van bekendmaking.

Dit collegebesluit ligt vanaf vandaag voor iedereen ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefecten Hof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

Groningen, ...