

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1415061

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid.

Groningen,

Aan de raad,

1. Inleiding.

Uw raad nam op 25 augustus en 24 november 2004 een aantal besluiten over de brandveiligheid van en de controle op de kamerverhuurpanden. Vervolgens stelde u op 25 mei 2005 een plan van aanpak vast met betrekking tot het flankerend beleid studentenhuysvesting. In concreto betrof het de volgende zaken.

- Het verhogen van controlefrequentie van de brandveiligheid i.c. een gefaseerde overheveling van een aantal taken van de dienst RO/EZ naar de HVD-brandweer;
- een plan van aanpak om een aantal illegale kamerverhuurpanden brandveilig te maken via de benodigde vergunningen en de zorg voor de naleving van de vergunningvoorwaarden van de bestaande kamerverhuurpanden;
- het aanstellen van controleurs voor het brandveilig gebruik van kamerverhuurpanden;
- het beschikbaar stellen van beleidsmatige en juridisch-administratieve capaciteit;
- het beschikbaar stellen van incidentele middelen voor de verbouwingkosten in verband met huysvesting van de controleurs bij de HVD-brandweer;
- het beschikbaar stellen van incidentele middelen voor voorlichtingsactiviteiten, communicatie en ICT;
- het beschikbaar stellen van middelen voor activiteiten met betrekking tot "flankerend beleid" studentenhuysvesting.

De maatregelen zijn grotendeels in de loop van 2005 en 2006 ingevoerd.

Begrotingstechnisch zijn genoemde maatregelen slechts deels en globaal verwerkt. Dit heeft als reden, dat ten tijde van genoemd voorstel niet precies bekend was, welke capaciteit exact nodig was, welke inkomsten precies zouden worden gegenereerd en met welke bedragen de begrotingen van de betrokken diensten zou moeten worden verhoogd.

Daarom is destijds slechts aan uw raad gevraagd in te stemmen met de financiering van de voorgestelde maatregelen en is geen besluit genomen over de begrotingswijzigingen.

Uw raad besloot wel, dat de met genoemde maatregelen gemoeide kosten gedekt konden worden uit de legesopbrengsten kamerverhuur en de extra inkomsten uit het gemeentefonds.

Inmiddels is meer zicht op de benodigde capaciteit en op de inkomsten uit het gemeentefonds. Bovendien is het taakveld vergunningverlening en toezicht evenals opsporing en handhaving sinds 2005 aanzienlijk geïntensiveerd door onderstaande factoren:

- de toename van het totaalvolume van de jaarlijks te inspecteren panden ten gevolge van:
 - ⇒ het aantal nieuwe panden (ca. 250 per jaar);
 - ⇒ de legalisatieslagen, die zo nu en dan gemaakt worden;
- de informatie over de exploitatievergunning aan de bewoners van de naastgelegen panden: van elke vergunning gaat een kopie naar de betrokken bureaus hetgeen veel extra werk oplevert;
- de handhaving van de 25%-norm (collegebesluit 25 mei 2007);
- uitvoering van het raadsbesluit in verband met de geluidsnorm (april 2007).

Hierdoor zijn er achterstanden ontstaan met betrekking tot de 3-jaarlijkse, algehele controles van de exploitatievergunning en de monitoring van illegale panden. Om deze achterstanden voor eind dit jaar weg te kunnen werken is incidentele capaciteit ingehuurd.

In verband met het vorenstaande treft u onderstaand de aangepaste capaciteits- en dekkingsvoorstellen per betrokken dienst aan. De hieruit voortvloeiende begrotingswijzigingen zijn eveneens opgenomen in dit voorstel.

Alvorens over te gaan op de begrotingswijzigingen, geven wij eerst enige informatie over de relatie tussen kamerverhuurpanden en het gemeentefonds.

Het gemeentefonds wordt jaarlijks gevoed door onder andere gelden voor het aantal woningen, wooneenheden en bijzondere wooneenheden in de stad Groningen. Deze aantallen komen van de gemeente en gaan via het CBS naar het ministerie van VROM en naar dat van BZK. De laatste vertaalt de aantallen in financiële bijdragen in het gemeentefonds.

Voor elke zelfstandige woning ontvangt de gemeente in 2007 als vergoeding € 698,-- Dit is 1 keer de vastgestelde bijdrage per eenheid voor een gewone woning. Zodra deze zelfstandige woning wordt omgezet in een kamerverhuurpand met bijvoorbeeld 4 kamers, ontvangt de gemeente 4 maal de vastgestelde eenheid. Dus per saldo ontvangt de gemeente dan drie keer meer dan in de oude situatie te weten € 2.094,--.

Mutaties worden maandelijks aan het CBS doorgegeven. De in enig jaar doorgegeven informatie leidt altijd één jaar later tot aanpassing van het gemeentefonds.

In het afgelopen jaar 2006 zijn 1.379 nieuwe kamerverhuureenheden gecreëerd. Dit is het resultaat van woningomzettingen (van zelfstandige woningen naar kamerverhuur)

en panden, die voorheen geen woonfunctie hadden en die verbouwd zijn tot kamerverhuurpand. Het aantal van 1.379 is inclusief 83 wooneenheden die in 2006 zijn onttrokken aan de woningvoorraad. Bovendien heeft in het aantal van 1.379 eenheden al een saldering plaatsgevonden met de vergoeding die de gemeente vóór de omzetting tot kamerverhuur als zelfstandige woningen ontving. Het aantal van 1.379 eenheden zal dit jaar leiden tot een extra financiële impuls in het gemeentefonds van € 962.542,-- (1.379 x € 698,--), die bovendien structureel van aard is. Het gaat hier dus om extra inkomsten met ingang van het jaar 2007.

Naast deze inkomsten uit het gemeentefonds nemen ook de legesinkomsten evenredig toe met de toename van het aantal gelegaliseerde en nieuwe kamerverhuurpanden. Deze inkomsten worden gegenereerd door de onttrekkingsvergunning, die nodig is voor de omzetting van zelfstandig naar onzelfstandig wonen en de exploitatievergunning. Deze laatste vergunning wordt om de drie jaar verlengd en heeft betrekking op de brandveiligheids- en inrichtingsvoorschriften voor kamerverhuurpanden. De legesinkomsten mogen gebruikt worden ter dekking van de kosten die gemoeid zijn met de vergunningverlening en de eerste controle. Hierover melden we meer onder paragraaf 2.2.7 "bouwleges en rechtmatigheid".

2. Middelen en begrotingswijzigingen per onderdeel.

2.1 Algemeen.

Als dekkingsbronnen zijn in de hiervoor genoemde raadsvoorstellen aangegeven de legesopbrengsten kamerverhuur en de extra structurele inkomsten die door het kamerverhuurbeleid worden gegenereerd in het gemeentefonds.

Met ingang van 2005 is al door het creëren van 855 extra wooneenheden in 2004 € 396.720,-- structureel aan de uitkering via het gemeentefonds toegevoegd.

Van deze middelen is door een begrotingswijziging in 2005, € 175.000,-- structureel overgeheveld van het concern naar de begroting van de dienst RO/EZ, waarvan € 125.000,-- structureel ten behoeve van de aanpak flankerend beleid studenten-huisvesting en € 50.000,-- structureel deels ter dekking van het aanstellen van de eerste twee controleurs voor het brandveilig gebruik van kamerverhuurpanden.

De restkosten met betrekking tot de twee controleurs zijn tot nu toe door de dienst RO/EZ betaald uit de meeropbrengst legesinkomsten kamerverhuur, onderdeel bouwleges.

2.2 De begrotingstechnische consequenties voor RO/EZ voor 2007.

2.2.1 Uitbreiding inspecteurs kamerverhuurpanden (1 fte).

Sinds enige jaren zijn twee inspecteurs kamerverhuurpanden full-time werkzaam bij de dienst RO/EZ. Zij zijn belast met het legaliseren van illegale panden, het behandelen van nieuwe aanvragen kamerverhuurpanden, de toepassing van de 25%-norm en het verrichten van drie jaarlijkse controles brandveiligheid met de daarbij behorende vergunningverlening. Tevens behoort tot hun taakveld het toezicht op achterstallig onderhoud evenals het aanpakken van nieuwe illegale panden.

Inmiddels is er behoefte aan uitbreiding van de inspectie- en opsporingscapaciteit. Wij stellen voor deze capaciteit met 1 fte uit te breiden.

Begrotingswijziging:

Wij stellen voor met ingang van 2007 de begroting van de dienst RO/EZ structureel met € 123.000,-- te verhogen. Wij stellen voor genoemde kosten voor 50% te dekken uit de legesopbrengsten kamerverhuur, onderdeel bouwleges en 50% gemeentefonds. Deze dekkingsverhouding doet recht aan het feit, dat de ene helft van de werkzaamheden zal bestaan uit vergunningverlening en 1^e controle (derhalve dekking uit de extra leges) en de andere helft uit opsporing en handhavingswerkzaamheden (dekking uit de extra inkomsten gemeentefonds).

2.2.2 Onderzoekskosten geluidsnorm kamerverhuurpanden.

De uitvoeringsconsequenties van de geluidsnorm (raadsbesluit april 2007) zijn op dit moment nog niet te overzien. In onze brief van juni jl. aan uw raad zetten wij in grote lijnen het Plan van Aanpak uiteen. Dit was op basis van het advies van de stadsadvocaat. Deze gaf aan, dat een aanpak "op klacht" juridisch onvoldoende houdbaar is, maar dat de Woningwet sinds april 2007 de mogelijkheid biedt om aan de wensen van uw raad tegemoet te komen. Vooruitlopend hierop claimen wij nu al een bedrag ten behoeve van de 1^e fase, zijnde het bouwkundig onderzoek. Hierbij zullen alle woonhuispanden worden gescand op bouwkundige kenmerken. Aan de hand hiervan zullen deze panden in categorieën worden verdeeld met daaraan gekoppeld de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Bij het uitwerkingsvoorstel van genoemd raadsbesluit zullen wij eind dit jaar met een definitieve en structurele capaciteitsclaim komen.

Wij stellen voor om de begroting 2007 van de dienst RO/EZ incidenteel te verhogen met een bedrag van € 25.000,-- ten behoeve van fase 1 van het Plan van Aanpak geluidsnorm in kamerverhuurpanden.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.2.3 Uitbreiding juridisch-administratieve capaciteit (0,5 fte).

Het betreft hier structurele juridisch-administratieve werkzaamheden die samenhangen met voorlichting, inspectie, opsporing en handhaving. Deze ondersteuning zal voorlopig 0,5 fte bedragen.

Begrotingswijziging.

Met ingang van 2007 dient de begroting structureel met € 61.000,-- te worden verhoogd.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.2.4 Controleurs kamerverhuurpanden (2 fte).

Het gaat hier om het jaarlijks controleren van studentenpanden op brandveiligheid. Hierbij wordt onder andere gelet op de vrije doorgang van vluchtwegen, of brandblussers zichtbaar zijn en zelfsluitende deuren niet zijn vastgezet. Tevens wordt tijdens de bezoeken hierover voorlichting aan de bewoners gegeven.

De betrokken twee medewerkers zijn na een inwerkperiode per 1-6-2006 conform eerder genoemd raadsbesluit organisatorisch overgegaan van RO/EZ naar de HVD-brandweer. Formeel zijn zij nog in dienst bij RO/EZ en worden zij betaald door deze dienst.

Met de HVD-brandweer is afgesproken, dat betaling van deze medewerkers met

terugwerkende kracht per 1-1-2007 zal geschieden door de HVD-brandweer mits de hiermee samenhangende kosten structureel per die datum ten laste kunnen worden gebracht van de extra inkomsten van het gemeentefonds.

Dit kan nu geschieden via onderstaande begrotingswijziging en de begrotingswijziging beschreven onder § 2.3.1.

Begrotingswijziging.

Aangezien in 2005 deels ter dekking van de kosten controleurs € 50.000,-- structureel aan de begroting RO/EZ is toegevoegd, dient de begroting van RO/EZ met ingang van 2007 met € 50.000,-- structureel te worden verlaagd ten gunste van de begroting van de HVD-brandweer. Wij verwijzen hier verder naar de begrotingstechnische consequenties van laatstgenoemde dienst onder § 2.3.1.

2.2.5 Beleidsmatige ondersteuning (0,2 fte).

Het betreft hier structurele kosten die gemaakt worden door de afdeling Wonen & Monumenten voor beleidsontwikkeling, beleidscoördinatie en voorlichting ten behoeve van kamerverhuurpanden en de ontwikkeling van "flankerend beleid". Concreet gaat het hier om items als onder andere de onlangs ingestelde 25%-norm, het bestrijden van overlast door fietswrakken, het plaatsen van fietsklemmen, het project "schoon, heel, veilig", bestrijding geluidsoverlast, brochure huurders en verhuurders, meldpunt overlast en geluidsisolatie kamerverhuurpanden.

Begrotingswijziging.

We stellen voor met ingang van 2007 de begroting dienst RO/EZ structureel met € 30.000,-- te verhogen.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.2.6 Incidentele middelen voor voorlichtingsactiviteiten, communicatie en ICT.

De kosten hebben onder andere betrekking op het maken van brochures, flyers, publicatiekosten, voorlichtingsbijeenkomsten, teksten website.

Indien de HVD-brandweer op deze onderdelen kosten maakt, zullen deze bij de dienst RO/EZ kunnen worden gedeclareerd. Voor deze constructie is gekozen omdat op dit moment wordt ingeschat, dat genoemde activiteiten meer bij RO/EZ dan bij de HVD-brandweer komen te liggen.

Begrotingswijziging. De begroting van de dienst RO/EZ incidenteel in 2007 met € 50.000,-- te verhogen.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.3 De begrotingstechnische consequenties voor de HVD voor 2007.

2.3.1 Controleurs kamerverhuurpanden (2 fte).

De betrokken twee medewerkers zijn, zoals reeds beschreven onder § 2.2.4, na een inwerkperiode per 1-6-2006 conform vorengenoemd raadsbesluit organisatorisch overgegaan van RO/EZ naar de HVD-brandweer. Er staan geen legesinkomsten tegenover de kosten van de controleurs. Voor de gebruikscontroles mogen namelijk geen leges in rekening worden gebracht.

Met de HVD-brandweer is afgesproken, dat betaling van deze medewerkers met terugwerkende kracht per 1-1-2007 zal geschieden door de HVD-brandweer, mits de

structurele kosten per die datum ten laste kunnen worden gebracht van de extra inkomsten van het gemeentefonds.

Dit kan nu geschieden via onderstaande begrotingswijziging.

Begrotingswijziging.

Met ingang van 2007 dient de begroting van de Hulpverleningsdienst structureel met € 127.000,-- te worden verhoogd. Dekking: extra inkomsten gemeentefonds en begroting dienst RO/EZ.

2.3.2 Verbouwkosten in verband met huisvesting van de controleurs bij de HVD-brandweer.

Na een inwerkperiode bij de dienst RO/EZ, zijn zoals hiervoor aangegeven per 1 juni 2006 de twee controleurs naar de afdeling Preventie van de Hulpverleningsdienst overgegaan. Voor de huisvesting van deze controleurs zijn incidentele middelen nodig voor een inmiddels uitgevoerde verbouwing.

Begrotingswijziging.

De begroting van de Hulpverleningsdienst incidenteel in 2007 met € 25.000,-- te verhogen.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.3.3 Werk-werk verkeer.

Om efficiënt te kunnen werken is het belangrijk om het werk-werk verkeer goed te regelen. Op grond van onze ervaringen met 1 auto per 2 controleurs blijkt dat daarmee kan worden volstaan. Voor de 2 kamerverhuurcontroleurs wordt 1 auto aangeschaft.

Begrotingswijziging.

De begroting van de Hulpverleningsdienst in 2007 structureel met € 4.500,-- te verhogen.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.4 Format begrotingswijzigingen RO/EZ en HVD 2007

Begrotingswijziging 2007							
Betrokken dienst(en)		RO/EZ / Bestuursdienst / Hulpverleningsdienst					
Raadsvoorstel		Extra capaciteit uitvoering kamerverhuurbeleid					
Incidenteel / Structureel		Incidenteel / Structureel					
Soort wijziging		Exploitatie					
Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
Uitbreiding inspecteurs kamerverhuurpanden							
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht	S	123.000		123.000-		123.000-
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht (Leges kamerverhuur)	S		61.500	61.500		61.500
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		61.500	61.500		61.500
Uitbreiding juridisch-administratieve capaciteit							
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht	S	61.000		61.000-		61.000-
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		61.000	61.000		61.000
Beleidsmatige ondersteuning							
7.03	RO/EZ: Particulier woningbeheer	S	30.000		30.000-		30.000-
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		30.000	30.000		30.000
Onderzoekskosten geluidsnorm kamerverhuurpanden							
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht	I	25.000		25.000-		25.000-
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	I		25.000	25.000		25.000
Middelen voorlichting, communicatie en ICT							
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht	I	50.000		50.000-		50.000-
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	I		50.000	50.000		50.000
Controleurs kamerverhuurpanden							
4.01	Brandweezorg	S	127.000		127.000-		127.000-
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht	S	50.000-		50.000		50.000
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		77.000	77.000		77.000
Verbouwing huisvesting Hulpverleningsdienst							
4.01	Brandweezorg	I	25.000		25.000-		25.000-
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	I		25.000	25.000		25.000
Werk-werk-verkeer controleurs Hulpverleningsdienst							
4.01	Brandweezorg	S	4.500		4.500-		4.500-
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		4.500	4.500		4.500
Totalen begrotingswijziging			395.500	395.500	-	-	-

3. Evaluatie.

In verband met nieuwe ontwikkelingen zowel op landelijk (invoering Gebruiksbesluit brandveiligheid gebouwen en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), als op gemeentelijk niveau (bijvoorbeeld de 25%-norm en de geluidsnorm) zal de uitvoering van de taken op het gebied van kamerverhuur regelmatig moeten worden geëvalueerd. Wanneer op enig moment in de toekomst wordt geconcludeerd, dat met de vastgestelde capaciteit de taken onvoldoende kunnen worden uitgevoerd, zal steeds een nader voorstel tot wijziging van de begroting worden gedaan.

4. Besluitvorming.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. structurele middelen ad € 214.000,- voor uitbreiding van de formatie RO/EZ beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ, te dekken uit leges kamerverhuur en extra inkomsten gemeentefonds;

- II. incidentele middelen ad € 25.000,-- voor het bouwkundig onderzoek geluidsnorm beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ, te dekken uit extra inkomsten gemeentefonds;
- III. incidentele middelen ad € 50.000,-- voor voorlichtingsactiviteiten, communicatie en ICT beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ, te dekken uit extra inkomsten gemeentefonds;
- IV. structurele middelen ad € 77.000,-- voor 2 controleurs kamerverhuurpanden beschikbaar te stellen aan de Hulpverleningsdienst, te dekken uit extra inkomsten gemeentefonds;
- V. incidentele middelen ad € 25.000,-- voor verbouwingkosten en structurele middelen ad € 4.500,-- voor het werk-werk verkeer beschikbaar te stellen aan de Hulpverleningsdienst, te dekken uit extra inkomsten gemeentefonds;
- VI. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.