

# COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

## VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuisvesting

Evaluatie Flankerend Beleid Studentenhuisvesting  
24-05-06

## Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
<b>2. INSPECTIE KAMERVERHUURPANDEN.....</b>	<b>3</b>
<b>3. CONTROLE KAMERVERHUURPANDEN.....</b>	<b>3</b>
<b>4. BESTRIJDEN OVERLAST FIETSWRAKKEN.....</b>	<b>3</b>
<b>5. PLAATSEN VAN FIETSKLEMMEN .....</b>	<b>4</b>
<b>6. SCHOON, HEEL EN VEILIG .....</b>	<b>4</b>
<b>7. BESTRIJDING (GELUIDS)OVERLAST.....</b>	<b>4</b>
<b>8. BROCHURE VOOR HUURDERS EN VERHUURDERS .....</b>	<b>5</b>
<b>9. MELDPUNT OVERLAST .....</b>	<b>6</b>
<b>10. KAMERVERHUUR EN GELUIDSISOLATIE.....</b>	<b>6</b>
<b>11. FINANCIËN .....</b>	<b>7</b>
<b>12. SAMENVATTING.....</b>	<b>7</b>

### **1. Inleiding**

In 2005 is door de gemeenteraad besloten het maximale percentage kamerverhuurpanden per wijk los te laten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is toen het ontwikkelen van flankerend beleid geweest. Dit betreft het totale pakket aan maatregelen om het overleg tussen bewoners en studenten in buurten met een aanzienlijke studentenpopulatie te stimuleren en het realiseren van fysieke voorzieningen om zo de eventueel ervaren overlast te beperken.

Bovendien moest de voorraad illegale kamerverhuurpanden worden weggewerkt en middels nieuwbouw het aantal beschikbare studentenwoningen worden uitgebreid. Eind november 2005 hebt u reeds een tussenstand van de voortgang van het Flankerend Beleid Studentenhuisvesting ontvangen.

De lijst van maatregelen is opgesteld aan de hand van een ingediend initiatiefvoorstel van Groen Links en de Christen Unie (KAP- en STOP-maatregelen) en op basis van twee bijeenkomsten voor wijkbewoners en studentenorganisaties in maart 2005.

Op de wijkbijeenkomsten is ons gebleken dat buurtbewoners zich het meest zorgen maken over de brandveiligheid van hun huurpand, in dit geval het studentenhuus. Zij vragen zich nog al eens af of het pand wel de nodige vergunningen heeft en daarmee aan de brandveiligheidseisen voldoet.

Op de tweede plaats storen buurtbewoners zich aan de vele fietsen op het trottoir. Deze belemmeren de doorgang en halen het aanzien van het straatbeeld naar beneden.

Op de derde plaats staat geluidsoverlast. Door de verschillende levensstijlen hebben buurtbewoners daar wel eens last van.

Het 'plan van aanpak flankerend beleid' is op 27 mei 2005 door de gemeenteraad goedgekeurd. Afgelopen jaar is hard gewerkt aan de uitvoering. In deze evaluatie wordt aan de raad teruggekoppeld welke activiteiten in gang zijn gezet en wat er is bereikt. Per maatregel volgt hierna de stand van zaken.

## 2. Inspectie kamerverhuurpanden

Dit betreft het verstrekken en driejaarlijks verlengen van de benodigde vergunningen aan de eigenaar van een kamerverhuurpand.

Het gaat om het treffen van brandveiligheidsvoorzieningen en het wegwerken van achterstallig onderhoud.

- In totaal zijn er 2.363 (stand juni 2006) panden in de stad met een exploitatievergunning voor kamerverhuur. Dit is een toename van 397 vergunningen sinds 2003. Deze toename is inclusief de panden die zijn aangeschreven om de legaliseren. Dit betekent een bruto toename van ruim 2.000 kamers in panden met een kamerverhuurvergunning
- Sinds begin 2005 zijn er 550 panden met kamergewijze verhuur zonder vergunning "opgespoord" en de eigenaren hiervan aangeschreven. 350 hiervan hebben inmiddels de benodigde vergunningen. De overigen zijn in behandeling of waren niet vergunningplichtig omdat er minder mensen woonden dan verondersteld.

## 3. Controle kamerverhuurpanden

Kamerverhuurpanden worden niet alleen om de drie jaar geïnspecteerd, ze worden ook elk jaar gecontroleerd. De jaarlijkse controles hebben vooral betrekking op het brandveilig gebruik van het pand en richten zich, in tegenstelling tot de inspecties, in het bijzonder op de bewoners. Gelet wordt op het vrij zijn en houden van de vluchtwegen, het gebruik van de brandblussers, het omgaan met zelfsluitende deuren, de hygiëne in de keuken en gemeenschappelijke ruimtes enz.

- Per jaar worden er 1.600 panden gecontroleerd.
- Er zijn inmiddels twee controleurs aangesteld die de onaangekondigde jaarlijkse controles uitoefenen met betrekking tot het brandveilig gebruik van de panden.
- Door zowel de inspecties als de controles wordt aldus ieder kamerverhuurpand elk jaar bezocht door een gemeentelijke inspecteur/controleur.

## 4. Bestrijden overlast fietswrakken

- In de Oosterpoort, Zeeheldenbuurt, Schilderswijk, Noorderplantsoen zijn het afgelopen jaar fietswrakken opgeruimd. Andere wijken volgen nog. De oogst valt vaak tegen. In de Zeeheldenbuurt bijvoorbeeld ging het slechts om vier fietswrakken.
- Er is een verschil van interpretatie geconstateerd tussen buurtbewoners en gemeentelijk diensten over het begrip fietswrak. Voor de gemeente valt een fietswrak onder het begrip afval. Fietswrakken worden met zekere regelmaat, evenals elk ander soort afval, door de Milieudienst van de straten verwijderd. Voor de Milieudienst bestaat er geen aanleiding om hier specifieke acties op te ondernemen. Wat buurtbewoners echter een wrak noemen, noemen de gemeentelijke diensten in het merendeel van de gevallen een weesfiets. Dit zijn fietsen die door de eigenaar kennelijk achtergelaten zijn, min of meer lastig geparkeerd staan of een tijdje niet worden gebruikt. Deze fietsen kunnen niet zondermeer door de Milieudienst worden verwijderd. Dit kan slechts gebeuren na een aanpassing in de Algemeen Plaatselijke Verordening door de gemeenteraad. In de tweede helft van dit jaar zal worden onderzocht onder welke voorwaarden dit mogelijk is en wat de financiële consequenties hiervan zijn (tijdelijke opslag, extra personeel).
- De gemeentelijke inzet mbt. fietswrakken is tijdens de bouwwerkzaamheden geconcentreerd op de stationsomgeving.
- Het afvoeren en opslaan van hinderlijk geparkeerde of achtergelaten fietsen (weesfietsen) is alleen mogelijk in het door de raad aangewezen gebied rond het hoofdstation.

## 5. Plaatsen van fietsklemmen

- Het plaatsen van extra klemmen gebeurt in zeer nauw en intensief overleg met vertegenwoordigers van de buurt. In de regel worden er alleen klemmen geplaatst in de openbare ruimte, c.q. het trottoir. Als experiment zijn er in de Zeeheldenbuurt ook voor 60 fietsen voorzieningen getroffen op particulier terrein, c.q. de voortuin.
- In de Oosterpoort zijn 100 extra klemmen geplaatst, buiten de reeds aanwezige 500 stuks.
- Aan de Paterswoldseweg zijn/worden 30 extra klemmen geplaatst.
- In de Zeeheldenbuurt zijn er 130 klemmen geplaatst.
- In de Rivierenbuurt/Parkweg zijn er 60 geplaatst.
- In de Herepoortbuurt zijn er in het kader van de herinrichting 150 klemmen geplaatst. Er wordt nog naar een oplossing gezocht voor de fietsenoverlast in de Anna Paulownastraat.
- Voor de Korrewegwijk wordt nog gezocht naar een oplossing die past bij het ruimtelijk streefbeeld.
- Op verzoek van individuele eigenaren en in nauw overleg met de wijkpost van Stedelijk Beheer en Ruimtelijke Plannen van ROEZ zijn aan de Kraneweg en de Nieuwe Boteringestraat 20 klemmen bij studentenpanden geplaatst. Er liggen nog individuele verzoeken vanuit de Oosterparkwijk, Eendrachtskade, Oranjewijk, Schilderswijk. Deze individuele aanvragen zullen worden gehonoreerd als de trottoirs breed genoeg zijn en als het passend is in het door ons gewenste straatbeeld.
- Soms ook ligt het probleem niet zozeer bij de gemeente alswel bij eigenaren die hun gemeenschappelijke achterom en bergingen weigeren op te knappen of toegankelijk te maken.

## 6. Schoon, Heel en Veilig

Uit gesprekken met de stadsdeelbeheerders van de oudere wijken rond de binnenstad kwam naar voren dat men zich ergert aan vervuiling van brandgangen en (voor)tuinen bij studentenpanden.

Bij de jaarlijkse wijkschouw, waarbij studentenbewoners met enige moeite betrokken kunnen worden, wordt gelet op fysieke overlast bij studentenwoningen. Bij de wijkschouw blijken fietswrakken en rondslingerende fietsen het meest storend te zijn. Hier worden gerichte acties op ingezet.

Van 18 tot 29 april 2006 werd de actie “Lentekriebels” gehouden. Studentenhuisen uit vijf “studentenwijken” deden hier ook aan mee. Als extra attractie werd er een competitie gehouden tussen twee studentenhuisen in de Schilderswijk. Er werd gelet op omgaan met afval(zakken), hygiëne in keuken, gangen en woonkamer, aanzien van de (voor)tuin, omgang met fietsen stallingen, inbraakpreventie, brandblussers, nooduitgangen en last but not least de verstandhouding met de burens.

In dit kader maakte OOG/TV drie afleveringen tijdens de competitieweken van de twee studentenhuisen. Op 26 april werd de prijs aan de winnaars uitgereikt door mw. J.Cuperus, directeur Stadsbeheer. OOG/TV maakte opnames. De actie leverde weer de nodige publiciteit op. Alles met als doel het gedrag van de studenten ten opzichte van de buurtbewoners positief te beïnvloeden en wederzijds begrip te kweken.

## 7. Bestrijding (geluids)overlast

Om er voor te zorgen dat de onderlinge overlast beperkt blijft, is er een campagne gestart onder de noemer: “Doe Normaal Ja!”.

Deze actie richt zich op studenten, buurtbewoners en huiseigenaren. De actie roept iedereen op rekening met elkaar te houden en eventuele problemen samen op te lossen.

(Nieuwe) kamerbewoners worden gewezen op het feit dat de gemeente Groningen actief beleid voert om te bereiken dat het gezellig blijft in de buurt, dat studenten veilig en niet te duur kunnen wonen, en dat onderling geen overlast getolereerd wordt.

De campagne doet een appèl op het verantwoordelijkheidsgevoel van zowel studenten als pandeigenaren en buurtbewoners.

Er is een internetsite onder deze naam gemaakt en divers publiciteitsmateriaal. Zo zijn er duizenden (bier)viltjes en posters gedrukt, advertenties geplaatst en komt er binnenkort een boekje uit.

Op de internetsite “DoeNormaalJa” is veel gedetailleerde informatie te halen met betrekking tot het wonen op kamers.

Per maand wordt er een actueel onderwerp voor het voetlicht gebracht.

Er kunnen elektronische kaarten worden verstuurd, met de oproep rekening met elkaar te houden. Er staan veel links op naar andere sites, zoals de gemeentelijke site over kamerverhuur.

De site “Doe Normaal Ja” wordt vanaf januari dit jaar gemiddeld 550 keer per maand bezocht.

Op de KEI-markt in augustus 2005 werd gestart met het onder de aandacht brengen van de actie “Doe Normaal Ja”. Er werden duizenden bierviltjes verspreid onder het studentenpubliek.

Naast het uitdelen van de viltjes op de KEI-markt, heeft tegelijkertijd verspreiding bij studentenverenigingen en studentencafés plaatsgevonden.

Tijdens de Kiezelweek in februari 2006 zijn er ook weer honderden bierviltjes verspreid bij studentenverenigingen.

Middels raamposters wordt uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor de verschillende vormen van overlast.

Er zijn drie posters ontwikkeld die respectievelijk aandacht vragen voor geluidsoverlast, overlast van gestalde fietsen en brandveiligheid. De poster is begin november 2005 in een oplage van 25.000 stuks huis-aan-huis verspreid in de wijken rond het centrum.

Via een persbericht werd de actie (incl. prijsvraag) onder de aandacht gebracht. Dit heeft niet alleen plaatselijk, maar zeker ook landelijk zeer veel publiciteit opgeleverd. Er zijn interviews geweest met dagbladen en radio- en TV programma's, onder andere

Dagblad van het Noorden, Gezinsbode, Leeuwarder Courant, Universiteitskrant, Volkskrant, Krant van Woningcorporatie In, Groninger Studentenkrant.

NOS-headlines, Vara's Ontbijtradio, Teleac Radio, Vara's Radio Spijkers Met Koppen, Vara's TV De Wereld Draait Door,

Aan de posteractie was een prijsvraag gekoppeld, zodat buurtbewoners werden gestimuleerd de poster zichtbaar achter een raam op te hangen. Op 19 december 2005 heeft wethouder W.Smink op het stadhuis de geldprijzen uitgereikt aan zowel een student als een buurtbewoner. Ook dit leverde weer de nodige publiciteit op, onder andere in het Dagblad v/h Noorden.

Advertenties zijn geplaatst in de StudieInformatieGids en de UK-krant.

Er wordt gewerkt aan freecards (gratis briefkaarten die in rekjes worden aangeboden bij horecagelegenheden, bioscopen, onderwijsinstellingen), posters in bushokjes, bioscoopreclames, reclame op OOG/TV en Radio.

De posters hebben we éénmalig in de wijken huis-aan-huis verspreid. De komende jaren willen we deze op andere manieren onder de aandacht brengen.

De publiciteit heeft een piekmoment meteen na de zomervakantie, wanneer nieuwe studenten de stad in komen. De rest van het jaar wordt met zekere regelmaat aandacht voor de actie gevraagd.

Ondanks de campagne is er soms sprake van situaties waarbij bewoners aanhoudende klachten hebben over geluidsoverlast. We onderzoeken de juridische mogelijkheid om in dergelijke situaties de exploitatievergunning in te kunnen trekken.

## **8. Brochure voor huurders en verhuurders**

De gemeente heeft een reclame- en marketingbureau opdracht gegeven een brochure te maken met daarin een toelichting op de rechten en plichten van verhuurders en huurders van kamerverhuurpanden. In deze brochure komen onderwerpen ter sprake zoals brandveiligheid, betaalbare kamers, omgang met de buurt enz.

De brochure richt zich op kamerbewoners om overlast voor de burens te voorkomen en op eigenaren om hun verplichting na te komen tot het naleven van de voorschriften. Er wordt verwezen naar internetsites waarop wordt aangegeven hoe een eigenaar aan de benodigde vergunningen kan komen, aan welke bouwkundige en technische eisen een kamerverhuurpand moet voldoen, hoe er door de gemeente wordt gecontroleerd, wat redelijke huurprijzen zijn, hoe je een kamer kan vinden, dat je rekening met de burens moet houden en wat je kunt doen bij overlast.

Uit een onderzoek van de Groninger Studentenbond is gebleken dat veel studenten méér huur betalen dan wettelijk is toegestaan. In de brochure wordt het bestaan van de Huurcommissie van VROM nadrukkelijk onder de aandacht gebracht. Middels een puntensysteem kan de huurprijs bij de commissie worden getoetst en bezwaar gemaakt worden bij de verhuurder tegen de te hoge huurprijzen.

Buurtbewoners worden opgeroepen contact te zoeken met de studentbewoners en worden bekend gemaakt met het meldpunt Overlast.

Deze brochure is in juni van dit jaar gereed voor verspreiding en wordt naar alle eigenaren en bewoners van (vergunningplichtige) studentenpanden gestuurd in een oplage van 10.000 stuks.

Uit contacten met makelaars is gebleken dat zij heel graag bereid zijn dit boekje uit te reiken aan (potentiële) kopers van studentenpanden.

Verder wordt het boekje ter verspreiding aangeboden aan woningcorporaties, gemeentelijke balie's, studentenorganisatie's, Juridisch Loket, universiteit en hogescholen.

## **9. Meldpunt Overlast**

Op 21 december 2005 is er een bijeenkomst geweest in Huis de Beurs om meer bekendheid te geven aan het meldpunt. Uitgenodigd voor deze avond waren vertegenwoordigers van 7 oudere wijken rond de binnenstad en studentenorganisaties. Vertegenwoordigers van het Meldpunt en de stadswachten/politie waren aanwezig om toelichting te geven.

Er waren 9 bewoners aanwezig uit 5 wijken.

Op eerdere bijeenkomsten was gebleken dat veel buurtbewoners niet weten hoe het meldpunt werkt, met wat voor soort klachten ze er terecht kunnen en wat er vervolgens met hun klacht gebeurt.

Duidelijk werd gemaakt dat alle klachten worden geregistreerd. Er wordt bijgehouden hoe het verdere verloop van de afhandeling geschiedt in geval van doorverwijzing.

Veelal betreft het in dit verband klachten over het gedrag van studenten. Wanneer men er onderling met een gesprek niet uitkomt, kan in het uiterste geval de buurtagent worden ingeschakeld.

Veel buurtbewoners zitten, in verband met angst voor brand, met de vraag of hun buurpand een vergunning voor kamerverhuur heeft of niet. Hiervoor is afgesproken dat ze met deze vraag terecht kunnen bij de inspecteurs kamerverhuur.

Afgesproken is, dat de medewerkers van het Meldpunt zich graag uit laten nodigen op een wijkbijeenkomst om meer uitleg te geven over het meldpunt en zich meer bekend te maken. Ook zijn ze bereid artikelen voor de wijkkranten aan te leveren. Er wordt gewerkt aan een nieuwe folder en er zal een artikel in de Gezinsbode worden geplaatst.

Er komt een directe link van de internetsite "DoeNormaalJa" naar de site van het meldpunt. Klachten kunnen binnenkort op de site van het meldpunt worden ontvangen en verwerkt.

## **10. Kamerverhuur en geluidsisolatie**

De raad heeft op 20 juli 2005 een motie aangenomen om een geluidsnorm voor kamerverhuurpanden weer op te nemen in de Groninger bouwverordening. Deze geluidsnorm betreft de geluidsisolatie tussen kamerverhuurpanden en aangrenzende woningen.

Naar aanleiding van het collegevoorstel en de raadsnotie heeft de dienst RO/EZ advies gevraagd bij de stadsadvocaat of de betreffende geluidsnorm in de bouwverordening opgenomen mag worden. De stadsadvocaat heeft aangegeven dat dit niet mogelijk is, maar dat er mogelijkheden bestaan om de geluidsnorm in een aparte gemeentelijke verordening te regelen. Op dit moment is de dienst RO/EZ bezig met de ontwikkeling van een verordening kamerverhuur, waarin onder meer de geluidsnorm opgenomen zal worden. Begin 2007 kan de raad een separaat voorstel hierover tegemoet zien.

In de verordening zullen naast het geluidsaspect de volgende items worden opgenomen:

- Wijziging van de definitie kamerverhuur waardoor ca 1200 panden extra onder de regelgeving zullen gaan vallen;
- Toepassing van de kamerverhuurregelgeving op de woningcorporaties;
- Het bundelen van technische voorschriften brandveiligheid kamerverhuurpanden;
- Indieningsvereisten.

Deze onderdelen vergen een zorgvuldig vooroverleg met betrokken partijen en na voorlopige vaststelling door ons college aansluitend een inspraaktraject, dat in november/december a.s. staat gepland. Ten aanzien van het "geluidsdossier" en de motie die hierover door uw raad is aangenomen merken wij op, dat deze niet 1 op 1 kan worden overgenomen, zonder dat dit onaanvaardbare uitvoerings- en handhavingsconsequenties zal hebben voor de gemeente en de betrokken verhuurders. Wij zoeken hier derhalve naar een creatieve, juridisch houdbare en werkbare oplossing.

## 11. Financiën

Door de raad is vanaf 2005 een structureel jaarlijks krediet van € 125.000,- beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het flankerend beleid.

In 2005 is € 69.000,- besteed aan projectleiding en voorlichtingsmateriaal en zijn er voor € 26.000,- verplichtingen aangegaan (m.n. fietsklemmen en voorlichtingsmateriaal). In 2006 is tot juni € 41.000,- besteed. In de komende jaren zal het accent verschuiven van het ontwikkelen van voorlichtingsmateriaal naar het breder bekend maken van de actie 'Doe Normaal Ja' en het realiseren van stallingsmogelijkheden voor fietsen ed.

Het budget voor het flankerend beleid is voor de komende jaren toereikend om de gewenste maatregelen uit te voeren.

## 12. Samenvatting

Het afgelopen jaar is er veel in gang gezet. Inhoudelijk is de actie "Doe Normaal Ja" ontwikkeld. Vooral in de beginfase is er veel actie- en promotiemateriaal ontwikkeld. Dit materiaal is zodanig vorm gegeven dat het de komende jaren weer kan worden gebruikt. De komende jaren wordt de nadruk gelegd op het promoten van de diverse producten van de actie 'Doe Normaal Ja'. In de KEI-week in augustus wordt veel reclame voor de actie gemaakt onder de nieuwe studenten.

De internetsite wordt verder uitgebouwd en per maand geactualiseerd.

Het inspecteren van de kamerverhuurpanden is al jarenlang een gemeentelijke taak en loopt soepel. De bestaande voorraad is bekend en beheersbaar.

Illegale kamerverhuurpanden zijn gelegaliseerd. Per kwartaal wordt het bevolkingsregister geraadpleegd om eventuele illegale kamerverhuurpanden te traceren.

Nieuwe aanmeldingen worden binnen de daarvoor geldende procedure verwerkt.

Het plaatsen van fietsklemmen op trottoirs bij kamerverhuurpanden geschiedt minder snel dan verwacht. De reden hiervan is, dat elke aanvraag van zowel een particulier als van een wijkorganisatie, ter plaatse moet worden beoordeeld. Dit is erg arbeidsintensief. Wij onderzoeken de mogelijkheid dit proces te versnellen door extra personele inzet. Rivierenbuurt, Hortusbuurt en Korreweg vragen om actie.

Voor de gemeente is de definitie van een fietswrak veel beperkter dan voor de buurten (een weesfiets is geen fietswrak). Daardoor kan voor buurtbewoners het wrakkenprobleem slechts in bescheiden mate door de gemeente worden opgelost. De gemeentelijke aanpak moet duidelijker aan de buurten worden gecommuniceerd.

Het verwijderen van fietswrakken geschiedt in overleg met en wordt uitgevoerd door de Milieudienst. Onderzocht zal worden wat de juridische mogelijkheden en de financiële consequenties zijn van een aanpassing van de APV met betrekking tot weesfietsen.

Het probleem van verweesde fietsen (achtergelaten fietsen) is buiten het stationsgebied vooralsnog niet op te lossen. Hiervoor is een aanpassing van de APV noodzakelijk. Dit wordt komend jaar onderzocht.

Alle activiteiten konden de afgelopen periode binnen het door de raad beschikbaar gestelde krediet worden uitgevoerd. Komende jaren zal de uitvoering van het plan van aanpak Flankerend Beleid worden gecontinueerd.