

Raadsvoorstel



Onderwerp **Woonvisie Wonen in Stad**

Registratienr 4980404 Steller/telnr Asschert/ Boon/ 7624 Bijlagen 5

Classificatie

Openbaar

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadsc commissie

R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Woonvisie Wonen in Stad vast te stellen;
- II. de verordening tot wijziging van de huisvestingsverordening 2015 vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na die van bekendmaking;
- III. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeenteblad.

Samenvatting

Groningen wil een stad zijn waar het voor iedereen goed wonen is. Dit is en blijft de belangrijkste doelstelling in ons woonbeleid. Diverse ontwikkelingen vragen echter om actualisatie van de huidige woonvisie *Kwaliteit van wonen Structuurvisie 2010-2020*. Deze visie dateert uit 2009 toen de financiële crisis zich manifesteerde. Destijds waren de gevolgen voor de woningmarkt nog niet geheel te overzien. Echter, de woningmarkt is blijvend veranderd. De economische omstandigheden en rijksmaatregelen hebben de investeringscapaciteit van corporaties fors ingeperkt. Dit heeft directe gevolgen voor onze doelstellingen in ons woonbeleid en hoe we deze kunnen bereiken. Daarnaast zien we andere ontwikkelingen die vragen om een actieve houding van de gemeente en heldere kaders. De vraag naar meer maatwerk in het kamerverhuurbeleid, het aardbevingendossier, de versnelde groei van het aantal kleine huishoudens in de stad, de manier waarop we in de stad met ouderen- en zorghuisvesting om willen gaan en de betaalbaarheid en beschikbaar van de sociale huurwoningvoorraad voor de mensen die het nodig hebben.

Goed wonen in de stad bepalen we niet alleen. De woonvisie *Wonen in Stad* is het resultaat van een uitvoerig gesprek met de stad. Op veel verschillende manieren hebben vele Stadgers en partijen kunnen bijdragen aan wat voor woonstad we willen zijn. In de nieuwe woonvisie geven we – beknopt en actiegericht - de kaders en speerpunten van ons woonbeleid. De visie dient tevens als basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en het jaarlijks op te stellen Meerjarenprogramma Wonen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In het Meerjaren Programma Structuurvisie Wonen - vastgesteld door uw raad in 2013- is aangekondigd dat wij onze woonvisie gaan actualiseren. De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid blijft onveranderd: we willen een stad zijn waar het voor een ieder goed wonen is. Een gevarieerd woningaanbod in evenwichtige wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Daarbij vinden we kwaliteit belangrijker dan kwantiteit en staan de woonwensen van mensen in de stad (willen) wonen centraal. Bij de uitvoering daarvan focussen we ons op jongeren, ouderen en gezinnen.

Toch vragen verschillende ontwikkelingen om actualisatie van de woonvisie:

- In het licht van de crisis op de woningmarkt zijn in 2015 de kwantitatieve doelstellingen voor de woningbouwproductie in regionaal verband naar beneden bijgesteld;
- De woningcorporaties in de stad hebben tot voor kort 70 tot 80% van de woningbouwproductie voor hun rekening genomen. Door de economische omstandigheden en de maatregelen van het Rijk is de investeringscapaciteit en het speelveld van de corporaties fors ingeperkt. Dit heeft gevolgen voor de doelstellingen van ons beleid en de wijze waarop we deze doelstellingen kunnen bereiken;
- Per 1 januari 2015 is het Nieuw Lokaal Akkoord afgelopen. Conform de nieuwe Woningwet gaan we nieuwe afspraken maken met de corporaties. Een actuele gemeentelijke woonvisie met doelstellingen die recht doen aan de veranderende positie van de corporaties is hiervoor noodzakelijk;
- De provincie Groningen maakt een nieuwe Omgevingsvisie en -verordening en hiervoor zijn nieuwe woningbehoefteprognoses opgesteld. Deze prognoses bieden aanleiding om (ook in regionaal verband) de doelstellingen onder de loep te nemen;
- In 2013 is een uitgebreide analyse van de behoefte naar ouderen- en zorghuisvesting in Groningen uitgevoerd. Samen met de decentralisaties in het sociale domein is een heldere visie op dit beleidsterrein van belang. Ook met het oog op nieuwe prestatieafspraken met de corporaties.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat u de mogelijkheden wilt onderzoeken voor meer maatwerk in het kamerverhuurbeleid en voor een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming

Bovenstaande ontwikkelingen vragen om heldere kaders en een actieve rol van de gemeente.

Kader

In het *Coalitieakkoord voor de Verandering* hebben we een nieuwe Woonvisie aangekondigd met als doel zorgen voor een woningaanbod dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken. In het bijzonder heeft het coalitieakkoord aandacht voor het kamerverhuurbeleid, voortzetting Meerstad en nieuwe woonvormen voor ouderen.

Kader stellende ontwikkelingen die buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen zijn overwegend wijzigingen in het Rijksbeleid op het gebied van wonen en de woningmarkt. Zo is per 1 januari 2015 de Huisvestingswet 2014 vastgesteld. De Huisvestingswet 2014 vervangt de bestaande Huisvestingswet en is van kracht sinds 1 januari 2015. Bestaande verordeningen vervallen van rechtswege op 1 juli 2015. De wet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (en de verandering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad). Ingrijpen door gemeenten is niet vanzelfsprekend. Er moet sprake zijn van schaarste op de woningmarkt, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten: verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Bovendien moet het gaan om de goedkope woningvoorraad. Deze schaarste moet door ons worden onderbouwd en alleen dan kunnen we regels stellen in een huisvestingsverordening die maximaal 4 jaar geldig is.

De huisvestingsverordening dient voor 1 juli 2015 te zijn vastgesteld, aangezien de huidige verordening waar onder andere het 15%-beleid onder valt, dan komt te vervallen. Om niet vooruit te lopen op de besluitvorming van 24 juni en om voldoende tijd te nemen om met u van gedachten te wisselen over de woonvisie en het voorstel voor het kamerverhuurbeleid hebben wij u op 27 mei al een huisvestingsverordening voorgelegd die was gebaseerd op ons huidige beleid.

Met deze woonvisie en het voorstel voor ons particuliere kamerverhuur beleid leggen wij u nu een nieuwe verordening voor die gebaseerd is op de variant van het maatwerk op wijk-, buurt- en straatniveau en de individuele toetsing van onttrekkingsvergunningen op aspecten als leefbaarheid, overlast, straatbeeld en bouwkundige staat. In deze verordening laten we de time-out voor Selwerd vervallen en gaat de binnenstad onder dezelfde regeling vallen. Voor kamerverhuur in de binnenstad dient dan voortaan ook een onttrekkingsvergunning te worden aangevraagd. Tot slot maakt de nieuwe Huisvestingswet 2014 het mogelijk om ook het bouwkundig splitsen vergunningsplichtig te maken. Dit hebben we dan ook, naast het bestemmingsplan woningsplitsing, nu ook in de huisvestingsverordening opgenomen. Beide regelingen laten we voorlopig naast elkaar bestaan.

Daarnaast heeft de Tweede Kamer de Novelle van Blok aangenomen en daardoor zal de Woningwet per 1 juli 2015 wijzigingen. De belangrijkste wijziging betreft het inperken van het speelveld van de woningcorporaties tot de kerntaken (het verhuren en beheren van sociale huurwoningen). Dit vraagt om scherpe keuzes in ons woonbeleid en nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Onder 'vervolg' gaan we hier nader op in.

Argumenten en afwegingen

In de bijgevoegde woonvisie is een aantal zaken gewijzigd ten opzichte van de huidige woonvisie. De dilemma's die daaraan ten grondslag hebben gelegen zijn in de uitgangspuntennotitie verwoord die in november en december 2014 in uw raad is besproken. De belangrijkste wijziging betreft het kamerverhuurbeleid en deze lichten we hier nader toe.

In de uitgangspuntennotitie hebben we uw raad verschillende varianten voorgelegd:

1. norm helemaal los laten en de markt zijn gang laten gaan;
2. meer maatwerk in de toepassing en definiëring van de norm;
3. meer maatwerk op wijk, buurt en straatniveau.

De afgelopen maanden hebben we deze genoemde varianten verder onderzocht en besproken tijdens het participatietraject. Op basis van deze verkenning zijn wij tot de conclusie gekomen dat de eerste variant niet wenselijk is. Ook uit de overleggen met bewoners blijkt dit. In populaire buurten, vooral rondom de binnenstad, zal de druk alleen maar toenemen en ten koste gaan van andere doelgroepen die daar wonen.

Ook blijkt dat de 15%-norm niet juist geïnterpreteerd wordt. De 15%-norm wordt vaak als studentennorm gezien, waardoor gedacht wordt dat maximaal 15% van de bewoners in een straat uit studenten mag bestaan. Zoals u weet gaat de norm over het aantal kamerverhuurpanden dat in een straat aanwezig mag zijn en kan het aantal kamerbewoners daardoor veel hoger liggen. Bovendien is alleen een vergunning nodig op het moment dat er meer dan 3 bewoners in een woning wonen met 4 of meer kamers. Veel woningen hebben dan ook geen vergunning nodig, waardoor het percentage kamerverhuur in de praktijk veel hoger ligt. Ook deze zogenaamde 3/4 regel leidt vaak tot veel onduidelijkheid. Bovendien blijft het een generieke norm die niet specifiek kijkt naar het karakter en sociale draagvlak in een buurt. Het toepassen van meer maatwerk in de definiering van de norm is volgens ons dan ook niet de beste oplossing.

Wij hebben er daarom voor gekozen om de variant van meer maatwerk op wijk, buurt en straatniveau verder uit te werken. Deze variant beantwoordt het meest de wens uit het coalitieakkoord om tot maatwerk te komen. Het systeem van individuele toetsing van onttrekkingsvergunningen op bijvoorbeeld leefbaarheid, overlast, straatbeeld en clustering wordt al enkele jaren in de gemeente Utrecht toegepast en voorlopig ook als beleid daar voortgezet. Ten opzichte van de 15% norm gaan we hiermee naar een minder generiek systeem van vergunningverlening. De generieke 15%-norm geeft duidelijk aan wanneer wel en wanneer geen vergunning meer wordt verleend. Omdat de 15% norm op dit moment het meest objectieve criterium is dat wij hebben, willen we de norm wel blijven hanteren in de beoordeling van aanvragen voor onttrekkingsvergunningen.

Hieronder doen wij u een voorstel op basis van welke criteria en op welke wijze vergunningen voor het onttrekken, samenvoegen of bouwkundig splitsen van woningen getoetst kunnen gaan worden.

Omgevingstoets vergunningaanvragen

Hieronder schetsen wij u op hoofdlijnen de beleidsregels en criteria voor het verlenen van vergunningen voor het onttrekken, samenvoegen of bouwkundig splitsen van woningen. Op basis van verdere uitwerking van de beleidsregels en criteria en behandeling in uw raad op 24 juni informeren wij uw raad in het najaar over de definitieve Omgevingstoets.

1. In hoeverre is de 15% norm in de straat al bereikt?

Wanneer binnen de Omgevingstoets de 15%-norm is bereikt verlenen we in principe geen vergunningen meer voor het onttrekken van een woning. Het college kan hiervan afwijken indien een woning direct is ingesloten door onttrokken panden voor onzelfstandige woonruimte, het daardoor alleen voor een zeer onredelijk lage prijs kan worden verkocht en mits de leefbaarheid niet onevenredig zwaar wordt belast.

2. Leefbaarheidstoets

Bij het toetsen op leefbaarheid kijken we of de wijk al onder druk staat of dat wij verwachten dat door vergunningverlening de druk op de leefbaarheid toeneemt. Om de leefbaarheid te bepalen kijken we naar de volgende indicatoren:

a. Hoe scoort de buurt/wijk in de meest recente leefbaarheidsmonitor

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt kijken we naar de meest recente leefbaarheidsmonitor. De leefbaarheidsmonitor is echter niet alleen voldoende om een goed beeld van de wijk/buurt te krijgen. Uit ervaring blijkt dat bewoners bij enquêtes soms een positiever beeld schetsen dan zij in werkelijkheid vinden. We gaan daarom ook kijken naar andere gegevens zoals het beeld van de stadsdeelcoördinator en het aantal overlast meldingen in een wijk;

b. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

De stadsdeelcoördinator is de persoon die contact met bewoners en andere instanties in de wijk onderhoudt en op basis daarvan een beeld van een wijk of buurt heeft. Samen met signalen van bijvoorbeeld andere organisatie zoals de politie (de wijkagent) en het aantal en de aard van de meldingen bij het Meldpunt Zorg en Overlast kan een actueel totaalbeeld worden geschetst van de wijk

c. Wat is de bouwkundige staat van de woning?

Het kan voorkomen dat een woning door de soort bouw of de positionering van de woning in een woonblok minder geschikt is om te worden omgezet naar kamerverhuur. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld trappen die langs/door slaapkamers van andere woningen lopen. Dit kan tot overlast leiden, zeker als de leefritmes van de bewoners erg van elkaar verschillen. Hierbij kan ook de onderhoudsstaat van de woning worden betrokken.

d. Is er sprake van clustervorming?

We willen een goede spreiding van kamerverhuur over de stad en over de wijken en buurten. Concentratie van kamerverhuurpanden in straten kan tot aantasting van het woon- en leefgenot leiden en kan een reden zijn om geen extra vergunningen te verlenen die deze clustervorming vergroot.

3. Volkshuisvestelijke toets

Groningen is een jongeren/studentenstad en we willen zorgen dat er voldoende goede huisvesting voor hen in onze stad beschikbaar is. Anderzijds willen we ook dat andere doelgroepen in onze stad goed kunnen wonen. De druk op zelfstandige (gezins) woningen is dan ook hoog en er is schaarste aan dergelijke woningen. Vooral in een studentenstad als Groningen is de druk om zelfstandige woningen om te zetten naar kamerverhuur hoog, vooral in de populaire studentenwijken. We maken bij een vergunningverlening daarom altijd een afweging of het onttrekken, samenvoegen of bouwkundig splitsen van een woning een toevoeging is op de bestaande woningvoorraad en of er programmatisch bijvoorbeeld behoefte aan is. We kijken hierbij bijvoorbeeld naar de wachttijden voor studenten, maar ook de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt.

Toetsingsproces

Voor het toetsen van vergunningsaanvragen wordt een ambtelijke omzettingscommissie ingesteld.

Aanpassen bestemmingsplannen

Met het voorstel voor maatwerk in de vergunningverlening voor kamerverhuur verwachten we dat verhuurders de aanwezige ruimte in bestemmingsplannen in voor studenten populaire wijken gaan opzoeken. Er zijn nog enkele bestemmingsplannen waarbij in de bestemming Wonen nog veel ruimte voor bouwen -optoppen en of uitbouwen naar achteren - aanwezig is.

Voor deze bestemmingsplannen gaan wij voor de zomer een facetbestemmingsplan (paraplu-plan) opstellen waarin wij de regels en plankaarten aanpassen om deze ontwikkelingen te voorkomen. Dit doen wij door na vaststelling van de woonvisie in uw raad een voorontwerpbestemmingsplan vast te stellen en na de zomer ter inzage te leggen. Daarnaast gaan wij regelen dat in gemengde- en centrumbestemmingen niet langer bij direct recht de functie kan worden omgezet naar een woonfunctie.

Om eventuele planschade te voorkomen zullen wij vanaf vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan een periode van passieve risico-aanvaarding aanhouden alvorens het facetbestemmingsplan vast te stellen (zoals ook met het bestemmingsplan Binnenstad is gedaan).

Het facetbestemmingsplan wordt ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Moties

Hieronder gaan we in op een initiatiefvoorstel en moties van uw raad gerelateerd aan de Woonvisie.

Initiatiefvoorstel Mantelzorgwoningen mogelijk maken

Uw raad heeft ons gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het plaatsen van een Mantelzorgwoning te vergemakkelijken door bestemmingsplannen te wijzigen of een overkoepelend bestemmingsplan zorg te maken. U heeft hierover een preadvies ontvangen in november 2013. Daarnaast heeft u op 31 juli 2014 een brief (4509907) ontvangen over mantelzorgwoningen, waarin we aankondigen dat het rijk bezig is de regelgeving omtrent mantelzorgwoningen te versoepelen. Deze wetwijziging is inmiddels per 31 oktober 2014 in werking getreden. Het betreft de regels voor bouwwerken en functies waarvoor niet langer een omgevingsvergunning nodig is in het Besluit Omgevingsrecht. Op grond van Bijlage II art. 2 lid 3 sub b2 bij dit besluit zijn mantelzorgwoningen vergunning vrij geworden. Het aanpassen van gemeentelijke regelgeving voor het realiseren van een mantelzorgwoning of het gebruik van bestaande bebouwing voor deze functie is hiermee niet meer nodig. Nu de wetgeving deze mogelijkheid biedt behoeven bestemmingsplannen geen wijziging. Landelijke wetgeving gaat boven het bestemmingsplan.

Overigens gaan we in het kader van de Woonvisie nadere afspraken met de corporaties maken over de huisvesting van mantelzorgvragers en -bieders die in een reguliere woning in elkaars nabijheid willen en moeten wonen.

Motie Gebiedsgerichte Verduurzaming

Uw raad heeft gevraagd te komen met een plan van aanpak voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen. In het programma Groningen geeft Energie programma 2015-2018 en de Woonvisie Wonen in stad formuleren we de speerpunten voor gebiedsgerichte verduurzaming. We gaan hierbij onder andere in op hoe we onze doelen samen met andere partijen kunnen halen. Deze gaan we vastleggen in de prestatieafspraken met de corporaties.

Motie Goed wonen in de binnenstad

Uw raad heeft gevraagd aan te geven in de nieuwe Woonvisie hoe en (zo mogelijk) op welke locaties zich kansen voordoen in de Binnenstad voor nieuw- en verbouw voor verschillende doelgroepen. Ook heeft u gevraagd te onderzoeken welke maatregelen (en waar) op onder meer het gebied van kamerverhuur en woningsplitsing wenselijk en noodzakelijk zijn om kansen te bieden aan verschillende doelgroepen. Zowel in de bijgevoegde woonvisie als in de Binnenstadsvisie - die uw raad op 24 juni krijgt aangeboden - gaan we hier op in. In het kort: we willen op diverse locaties in en rond de binnenstad nieuwbouw voor diverse doelgroepen gaan stimuleren en dit gaat hand in hand met het aanpassen van het kamerverhuurbeleid voor de binnenstad.

Motie Compensatie Jongerenhuisvesting

U heeft ons gevraagd te onderzoeken of het mogelijk is om de strengere maatregelen die de mogelijkheden om jongeren te huisvesten te beperken gecompenseerd kunnen worden, zodat de ontwikkeling van jongerenhuisvesting in de stad niet te zeer belemmerd wordt. Het uitgangspunt bij de actualisatie van de woonvisie en de herijking van het kamerverhuurbeleid is dat een ieder naar zijn zin in onze stad moet kunnen wonen. We steven daarbij naar balans in wijken, buurten en straten.

Uit onderzoek en de geluiden die we uit de stad krijgen blijkt dat op dit moment de druk op de kamerverhuurmarkt op stedelijk niveau laag is in tegenstelling tot de populaire jongerenwijken rondom de binnenstad en een aantal andere naoorlogse wijken. Vanuit deze wijken krijgen we steeds meer signalen van bewoners dat hun leefbaarheid en woongenot wordt aangetast.

We willen daarom met het voorstel voor meer maatwerk de toevoeging van nog meer kamers gaan beperken. Op dit moment is daar namelijk op stedelijk niveau geen behoefte aan. Dit betekent niet dat er geen kamers meer bij kunnen komen. We gaan echter strikter kijken naar de effecten van het toevoegen van kamerverhuur op de leefbaarheid in een straat of buurt. Daarnaast gaan we nog meer focussen op het toevoegen van nieuwbouw voor jongeren. We willen dit stimuleren met projectfinancieringen en het opzetten van bijvoorbeeld een investeringsfonds. Er staan verscheidene grote projecten voor jongerenhuisvesting op de rol, zoals Cortingborgh 2, Woldring locatie, ACM locatie. Tevens worden de mogelijkheden onderzocht voor jongerenhuisvesting op Zernike Campus.

Daarnaast vinden ook nog steeds ontwikkelingen in bestaande gebouwen plaats, zoals de oude Heinsiussschool in de Hamrik, het voormalige kantoorgebouw van de DUO aan de Steenhouderskade en bijvoorbeeld het plan voor de Noorderkerk. Ook zijn recentelijk opnieuw gesprekken gestart over de mogelijke ontwikkeling van de Rabobanktoren in de wijk Paddepoel.

De ontwikkeling van jongerenhuisvesting wordt in de stad niet te belemmerd, omdat wij op dit moment voldoende ontwikkelingen zien in de nieuwbouw en het omzetten van niet-woongebouwen die tegemoet komen aan de kwalitatieve vraag van jongeren. Wij zullen deze ontwikkelingen nauwlettend volgen om tijdig te kunnen ingrijpen wanneer de druk op de kamerverhuurmarkt weer toeneemt.

Motie Slagen in toetsten slaagkans

In deze motie heeft u ons gevraagd een beter toetsingsmechanisme te bedenken voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. Een student van de Hanzehogeschool heeft vorig jaar als afstudeerstage hier onderzoek naar verricht. Het onderzoek heeft zich vooral gericht op het geven van meer inzicht op de druk op de jongerenhuisvestingsmarkt en de verhouding tussen de kwaliteit en de kwantiteit van vraag en het aanbod.

Hiermee wordt bedoeld, zijn er voldoende kamers, en voldoen deze kamers aan de vraag vanuit de jongeren. Op basis van interviews met grotere aanbieders van kamers is een beeld geschetst van vraag en aanbod op de jongerenhuisvestingsmarkt. Hieronder vindt u een samenvatting van de conclusies.

Qua absolute aantallen komen de meeste kamers vrij tussen juli en september. Leegstand is er vooral in de maanden maart-mei en oktober-december. Maar door het hele jaar heen zijn er onzelfstandige eenheden beschikbaar. De wachttijd voor een onzelfstandige kamer is op dit moment 1 à 2 weken voor de wijken buiten het centrum en maximaal 1 maand voor het centrum. De conclusie is dat voor wat betreft onzelfstandige eenheden op dit moment de markt qua vraag en aanbod goed op elkaar is afgestemd. Er zijn echter nog wel enkele verbeterpunten, deze liggen hoofdzakelijk op het kwalitatieve gedeelte van de woonruimte.

Wat betreft zelfstandige woonruimte kan worden geconcludeerd dat de ruimtes die beschikbaar zijn goed voldoen. Echter de hoeveelheid eenheden blijft achter bij de kwalitatieve vraag. Dit leidt tot wachttijden van circa 4 tot 5 maanden voor zelfstandige woonruimte. Dit betekent niet dat jongeren hierdoor geen woonruimte kunnen vinden alleen sluit deze niet altijd aan bij hun woonwens.

Op basis van de gegevens van de grote instroomcomplexen van Lefier, het aanbod op grotere aanbodsites als kamernet en periodiek contact met de aanbieders van kamerverhuurpanden zullen we de ontwikkelingen op de kamerverhuurmarkt blijven volgen en u via deze monitor informeren over de ontwikkelingen. Hiermee hebben we een beter toetsingsmechanisme ontwikkeld voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. In de bijlagen treft u de Monitor Jongerenhuisvesting.

Motie bestemming in tijdelijkheid

U heeft ons gevraagd het bestemmingsplan woningsplitsing na 2 jaar te evalueren. Het bestemmingsplan is voor de zomer van 2014 vastgesteld. Dit betekent dat we u voor de zomer van 2016 een evaluatie doen toekomen. In de monitor Jongerenhuisvesting informeren wij u eind 2015 over de ervaringen tot dan toe.

Motie kijk over de grens

U heeft ons verzocht bij de realisatie van projecten voor jongerenhuisvesting in de stad ook te polsen of buitenlandse beleggers bereid zijn te investeren. Hier zijn we op meerdere manieren mee aan de slag gegaan. Zoals in het Meerjaren Programma Wonen 2015 is aangegeven, zouden we in 2015 een bidbook voor beleggers opstellen. Deze is inmiddels gereed en is in april 2015 aan beleggers gepresenteerd. In de bijlagen treft u het bidbook Groningen een City of Talent in het Noorden van het land. Daarnaast zijn via contacten bij ontwikkelende partijen inmiddels bij een tweetal projecten voor jongerenhuisvesting buitenlandse beleggers betrokken bij haalbaarheidsonderzoeken. We zullen uw raad via het Meerjaren Programma Wonen nader berichten over de voortgang hiervan.

Motie Brandweercontroles

U verzoekt ons college voor 2015 te streven naar een minimaal aantal kamerverhuurcontroles van 1123, zoals dat in 2012 reeds het geval was. Uw motie hebben wij betrokken bij het opstellen van het Uitvoeringsprogramma Toezicht en handhaving WABO 2015. Wij gaan uw raad per brief informeren over de resultaten bij de evaluatie van het uitvoeringsprogramma in het voorjaar van 2016.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In lijn met het coalitieakkoord hebben we gekozen voor een actieve aanpak samen met de stad om te komen tot een nieuwe woonvisie. Hoe willen (toekomstige) stadigers zelf wonen? En hoe kan ons beleid bijdragen aan een aangenamer woon- en leefklimaat voor onze bewoners? Samen met de relevante stakeholders en de stad willen we bepalen welke kant we op gaan en wat voor stad we willen zijn.

Er is al veel bekend over het wonen in Groningen. Met deze kennis als vertrekpunt heeft uw raad op 17 december 2014 de belangrijkste uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie besproken. U heeft een eerste richting gegeven aan een aantal belangrijke inhoudelijke thema's en dilemma's. Deze richting hebben we meegenomen in het gesprek met de stad dat we de afgelopen maanden op verschillende manieren en momenten hebben gevoerd. Op 15 april 2015 hebben wij met uw raad besproken - tijdens een informele raadscommissie- wat de resultaten van het gesprek met de stad betekenen voor de speerpunten van het nieuwe woonbeleid en heeft u accenten kunnen leggen.

U heeft tijdens deze informele raadscommissie gevraagd om een overzicht van de onderzoeken die als bouwstenen voor de nieuwe woonvisie zijn gebruikt. Hieronder geven wij een overzicht hiervan met de link waar u deze onderzoeken kunt vinden.

Recente onderzoeken

onderzoek	publicatie datum	link
(G)oud wonen	mei-13	http://gemeente.groningen.nl/wma/Goudwonen.pdf
Woningmarktonderzoek Groningen	okt-13	http://groningen.netudoc.nl/cgi-bin/showdoc.cgi?action=view/id=782490/type=pdf/Meerjarenprogramma_Structuurvisie_Wonen_2014_riview.pdf?search=Meerjarenprogramma
Woonmilieu in Stad	jun-11	http://gemeente.groningen.nl/bsd/nieuws/de-stad-in-cijfers/publicaties/match_mismatch_woonmil.pdf
Verhuisbewegingen rond starterswoningen	okt-13	http://www.os-groningen.nl/images/stories/rapport/VerhuisbewegingenRondStarterswoningen.pdf
Analyse Wonen en Zorg	sep-13	http://gemeente.groningen.nl/wma/AnalyseZorgvoortMorgen.pdf
Woongedrag en woonwensen jongeren 2014	mei-14	http://www.os-groningen.nl/images/stories/rapport/jongerenhuisvesting%202014%20def.pdf
Landelijke monitor studentenhuusvesting	2014	http://www.wonenalstudent.nl/assets/files/Apollo_2014.pdf
Woningmarktonderzoek regio Groningen-Assen	medio mei 2015	Nog niet gereed

We zijn half februari gestart met speciale site Wonen in stad (www.woneninstad.nl, Facebook, Twitter). Daarnaast hebben we bijeenkomsten in de wijken georganiseerd, hebben we 'ingebroken' bij reguliere overleggen in de stad en bij bewoners thuis of op straat. Tijdens het Woonsymposium op 19 maart hebben we vakdebatten gevoerd met betrokken partners en burgers en ten slotte hebben we op 9 april de resultaten aan de stad teruggegeven tijdens het Stadsgesprek in het Forum. Dat het wonen in de stad bijzonder leeft onder burgers en partners blijkt uit de sterke betrokkenheid en hoge opkomst. Op veel verschillende manieren hebben we hierdoor input gekregen voor ons woonbeleid.

Enkele cijfers:

- Woonvisie blog Wonen in stad:
 - Tussen de 80 en 250 unieke bezoekers per dag
 - Meer dan 185 volwaardige reacties op de blogs en stellingen
 - Meer dan 36 columns, filmpjes en berichten online
 - Aantal berichten per thema (zonder de reacties daarop):
 - jongerenhuisvesting 43
 - betaalbaarheid/duurzaamheid 21
 - hoe ontwikkelen / stad maken 18
 - ouderenhuisvesting 12
 - woningmarkt 10
- Woonsymposium in maart: 120 bezoekers
- Stadsgesprek in april: 140 bezoekers

Het participatietraject heeft mede de inhoud van de woonvisie bepaald en het voorstel voor een ander kamerverhuurbeleid. Opvallend in de discussie in het kamerverhuurbeleid was dat de vraag om beleidswijziging uit alle delen van de bevolking kwam. We kregen veel ideeën binnen die richting gaven aan de vragen in de uitgangspuntennotitie. Bijvoorbeeld collectieve warmteopwekking in wijken als antwoord op het betaalbaarheidsvraagstuk van wonen of nieuwe coalities vormen met partners om woningbouwprojecten doorgang te laten vinden. Maar ook wensen van ouderen om in de binnenstad te wonen en tips voor Skaeve Huse (veilig wonen voor overlastgroepen), Tiny House (klein wonen omdat woonruimte door bepaalde doelgroepen minder belangrijk wordt gevonden) en een project waarbij het MKB haar dienstverlening aanpast voor dementerende ouderen die in de omgeving wonen.

Na vaststelling van de woonvisie en het voorstel voor kamerverhuurbeleid door uw raad stopt de participatie uiteraard niet. We blijven in gesprek met de stad en de stakeholders om de speerpunten uit onze woonvisie verder te concretiseren en te realiseren.

Financiële consequenties

In het in december 2014 vastgestelde Meerjarenprogramma Wonen is door uw raad besloten op welke wijze de Intensiveringsmiddelen Wonen zullen worden ingezet. Zie tabel onder.

1.	Co-financiering / investeringen in projecten	€ 680.000	
	<i>Voor een aantal projecten worden nu gesprekken gevoerd over de inzet van middelen vanuit het bouwoffensief. Veelal gaat het daarbij om risicoafdekking voor te verstrekken leningen (co-financiering van projecten waarbij banken en ontwikkelaars zelf net te weinig vermogen bij elkaar kunnen brengen. Enkele van deze projecten zijn gelegen in wijkvernieuwingsgebieden en door deze inzet van middelen vanuit het bouwoffensief wordt bijgedragen aan de wijkvernieuwing.</i>		
2.	Stimuleren van CPO – initiatieven / bouwgroepen	€ 50.000	
3.	Stimuleren / impulsen woningmarkt		€ 225.000
	a. Groningen woont / verkoopacties	€ 50.000	
	b. Bijdragen woonkwaliteit / openbare ruimte	€ 150.000	
	c. Interresseren beleggers, olieavonden	€ 25.000	
4.	Uitvoeren woonvisie	€ 50.000	
5.	Jongerenhuisvesting		€ 65.000
	a. Beleid/acties (fietsklemmen, pilots)	€ 50.000	
	b. Communicatie BOUWJONG/Campus Wonen	€ 15.000	
6.	Startersfonds Ruimte in stad		€ 200.000
	<i>In het coalitieakkoord gaat veel aandacht uit naar het stimuleren van tijdelijk ruimtegebruik en het faciliteren van 'bottom-up' initiatieven o.a. op het Suikerunieterrein. Met de kaart ruimteinstad.nl hebben we hier een voortvarend begin mee gemaakt. Om tijdelijkheid en herbestemming beter te faciliteren zijn middelen nodig voor o.a. het stimuleren van initiatieven, cofinanciering van businesscases, faciliteren startende ondernemingen, etc.</i>		
7.	Procesgeld	€ 50.000	
8.	Startersleningen	€ 330.000	
	Totaal		€ 1.650.000,-
	Middelen Cultuurhistorie en Archeologie		€ 350.000,-
	Totaal		€ 2.000.000,-

Wij stellen u voor de uitvoering van de Woonvisie de incidentele en structurele uitgaven te dekken uit de Intensiveringsmiddelen namelijk uit Co-financiering / investeringen in projecten en het Startersfonds Ruimte in stad. In het eerst genoemde budget werken we aan projectfinancieringen echter dit kan eventueel kostenneutraal waardoor er ruimte ontstaat. In het Startersfonds is ruimte omdat we de methodiek hiervoor nog aan het uitwerken zijn en deze pas in het najaar 2015 operationeel is.

Voor de *incidentele kosten* in 2015 stellen we het volgende voor:

- de Manifestatie Wonen in en rond de Binnenstad – kosten naar schatting 75 duizend euro- kan binnen de beschikbare middelen voor Cofinanciering / investeringen in projecten worden gedekt;
- voor de Uitgiftesystematiek en ruimtelijk kader Wonen op het water is nog 130 duizend euro beschikbaar. (Bestemmingsvoorstel Rekening 2014);
- het meenemen van 3-kamerappartementen in de vergunningverlening betekent dat we tussen de 1.500 tot 2.000 adressen moeten gaan controleren. Dit vergt een incidentele inzet tussen de 80 duizend en 160 duizend euro in 2015 en kan worden gedekt binnen Cofinanciering / investeringen in projecten;
- opstellen facetbestemmingsplan (paraplu-plan) waarin wij de regels en plankaarten aanpassen om bijvoorbeeld optoppingen en sloop/nieuwbouw ten behoeve van kamerverhuurpanden tegen te gaan. We schatten de kosten hiervoor op 60 duizend euro en kan worden gedekt binnen Cofinanciering / investeringen in projecten.

Wij stellen voor om de *structurele kosten* te dekken uit de Intensiveringsmiddelen Cofinanciering / investeringen in projecten:

- De benodigde financiën voor de Omgevingstoets is afhankelijk van de wijze waarop dit wordt georganiseerd en hoeveel aanvragen er moeten worden getoetst. Het betreft een structurele kostenpost die we inschatten tussen de 40 duizend en 80 duizend euro per jaar.

We gaan er vanuit dat de kosten voor het nieuwe kamerverhuurbeleid hiermee zijn gedekt. Met de intensiveringsmiddelen Wonen proberen we aan te sluiten bij initiatieven vanuit de samenleving en de markt. Op die manier willen we – via het multipliereffect- investeringen in de stad en wijken tot stand brengen.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

De uitvoering van Woonvisie bepalen we jaarlijks in het op te stellen Meerjaren Programma Wonen dat in het najaar van 2015 naar uw raad zal worden gezonden.

Daarnaast gaan we voor de uitvoering van de woonvisie prestatieafspraken maken met de woningcorporaties. We ontwikkelen een gezamenlijke ambitie voor de lange termijn -bijvoorbeeld 10 jaar- en we gaan samen met de corporaties concrete doelen vastleggen. We beschrijven hoe we in de stad willen omgaan met het huisvesten van de doelgroepen van beleid, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de huurwoningvoorraad, het verduurzamen daarvan, de woonruimteverdeling, onze strategie met betrekking tot het aardbevingendossier, et cetera. Per corporatie gaan we vervolgens concretiseren welke bijdrage zij op korte termijn leveren aan het bereiken van deze doelstellingen (in termen van: sloop, nieuwbouw, verkoop bestaande voorraad, aantal woningen verduurzamen, et cetera). Deze concrete afspraken gaan we monitoren zodat we jaarlijks ons Meerjaren Programma Wonen kunnen actualiseren. Ook gaan we jaarlijks met de corporaties bekijken hoe de corporatiesector de beschikbare middelen zo goed mogelijk kan inzetten.

We kiezen voor deze aanpak voor het maken van prestatieafspraken omdat het speelveld van de corporaties nog steeds sterk in beweging is -zo zijn de gevolgen van de passendheidstoets nog onduidelijk- en ook de beschikbare investeringsruimte van corporaties elk jaar kan veranderen. Daarnaast willen we kunnen bijsturen - op basis van actuele informatie over bijvoorbeeld de wachtlijsten in de sociale huursector - op de doelen die we formuleren in de prestatieafspraken.

We zijn al op een constructieve wijze met de corporaties in gesprek, waarbij reeds een aantal concrete afspraken is gemaakt. In de bijlage vindt u de mogelijke thema's en ambities prestatieafspraken corporaties-gemeente 2015-2018. Zo willen we gezamenlijk gaan optrekken in het aardbevingsdossier om zo noodzakelijke versterkingen te gebruiken als hefboom voor een kwaliteitssprong in de bestaande voorraad (o.a. door het verduurzamen ervan). Daarnaast willen we de doorstroming op de (sociale) woningmarkt vergroten o.a. door een seniorenmakelaar in te gaan zetten om ouderen beter te begeleiden bij een volgende stap in hun wooncarrière. Ook zien we de huisvesting kwetsbare personen als belangrijke taak.

Door de ontwikkelingen in de zorg zal hier extra aandacht voor nodig zijn. Tot slot hebben we afgesproken dat we investeringscapaciteit in de woningmarkt willen vergroten door gezamenlijk andere partijen te betrekken en te interesseren. Dit willen we doen door een gezamenlijke strategie richting beleggers uit te werken en projectfinancieringen in te zetten in samenwerking met marktpartijen.

We willen de concept prestatieafspraken voor de zomer bestuurlijk laten vastleggen in het college en door de bestuurders van de corporaties. We geven de huurdersorganisatie een positie in het proces door de concept prestatieafspraken vervolgens aan hun voor te leggen conform de aanstaande herziening van de Woningwet (1 juli 2015). We plaatsen de conceptafspraken ook op www.woneninstad.nl zodat we ook de meningen van Stadgers kunnen polsen. Na deze consultatie bij de huurderorganisaties en de Stadgers leggen we de prestatieafspraken na de zomer aan uw raad voor.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', with a horizontal line underneath.

de secretaris,
Peter Teesink

Thema en ambities Prestatieafspraken Corporaties-Gemeente 2015-2018

CONCEPT dd 23 april 2015 Inhoudelijke thema's / mogelijke ambities

Groslijst van mogelijke thema's en ambities die in de prestatieafspraken aan de orde kunnen komen.

Vaststelling prestatieafspraken juni 2015 in bestuurlijk overleg corporaties- gemeente

Ter bespreking in de raad en huurdersorganisaties september 2015

- a. Groningen blijft groeien
 - i. Er zijn voldoende woningen
 - ii. Er zijn woningen beschikbaar voor alle doelgroepen
 - iii. De groep studenten groeit en woont goed
 - iv. De groep ouderen groeit en woont goed
 - v. De groep alleenstaanden groeit en woont goed
- b. Groningen blijft betaalbaar
 - i. Behoud van voldoende woningen in alle huurprijsklassen (huurverhoging, mutatie)
 - ii. De energielasten dalen
 - iii. Terughoudend met gemeentelijke lasten (zoals heffingen aan bewoners)
- c. Groningen biedt kwaliteit
 - i. Woningen hebben minstens een basiskwaliteit
 - ii. Woningen hebben een reële prijs-kwaliteitverhouding
 - iii. Het comfort in de woningen neemt toe
- d. Groningen huisvest kwetsbare personen
 - i. We kennen onze kwetsbare groepen
 - ii. Zij hebben gelijke kansen op een woning
 - iii. Er is extra aandacht voor hun woonomstandigheden (huurders én omwonenden)
 - iv. We werken samen met zorgpartijen en anderen
- e. Groningen beeft, maar is niet bang
 - i. We weten waar het beeft en wat het doet
 - ii. We werken aan een oplossing
- f. Groningen wordt steeds duurzamer
 - i. De woningen zijn in 2030 energieneutraal
 - ii. De bestaande voorraad wordt snel beter (b of beter, nul op de meter)
 - iii. Nieuwbouw is energieneutraal of levert energie op
- g. Groningen weet van wijken
 - i. We blijven werken aan leefbare wijken, maar de inzet in is op maat
 - ii. Leefbaarheid moet gelden voor jong en oud, rijk en arm
 - iii. We zoeken nieuwe partners om te werken aan leefbare wijken
- h. Groningen doet mee
 - i. Bewoners maken de wijk beter
 - ii. Bewoners maken hun woning beter
- i. Groningen werkt doelmatig

Jaar: Nummer: Besluit: Raad , nr.

Gemeentebblad

VERORDENING TOT WIJZIGING VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING 2015DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,
();Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Groningen van
<datum>;

Gelet op de Huisvestingswet2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015.

Artikel I Wijziging verordening

de Huisvestingsverordening 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A. artikel 20 *huisvestingsvergunning*

In het tweede lid achter het derde aandachtstreepje '.' te vervangen door ';' en een vierde aandachtstreepje toe te voegen '- voor de feitelijke verbouw tot twee of meer zelfstandige woonruimten.'

In het vierde lid sub c 'vier' te vervangen door 'drie'.

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 20 huisvestingsvergunning</p> <p>1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet is van toepassing op woningvoorraad in:</p> <p>a. het centrum voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 825.000;</p> <p>b. de stedelijke vooroorlogse wijken voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 575.000;</p> <p>c. de stedelijke naoorlogse wijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 450.000;</p> <p>d. de recente uitbreidingswijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 600.000;</p> <p>e. de woningen in de linten/buitengebied met een WOZ Waarde beneden de € 600.000.</p> <p>2. De vergunningplicht geldt voor woningen die worden onttrokken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor ander gebruik dan wonen; - voor samenvoeging met een andere woning; - aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte. <p>3. woonruimten in eigendom bij corporaties zijn uitgezonderd:</p> <p>4. de vergunningplicht geldt niet in het geval:</p> <p>a. de woning geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;</p>	<p>Artikel 20 huisvestingsvergunning</p> <p>1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet is van toepassing op woningvoorraad in:</p> <p>a. het centrum voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 825.000;</p> <p>b. de stedelijke vooroorlogse wijken voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 575.000;</p> <p>c. de stedelijke naoorlogse wijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 450.000;</p> <p>d. de recente uitbreidingswijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 600.000;</p> <p>e. de woningen in de linten/buitengebied met een WOZ Waarde beneden de € 600.000.</p> <p>2. De vergunningplicht geldt voor woningen die worden onttrokken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor ander gebruik dan wonen; - voor samenvoeging met een andere woning; - aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte; - voor de feitelijke verbouw tot twee of meer zelfstandige woonruimten. <p>3. woonruimten in eigendom bij corporaties zijn uitgezonderd:</p> <p>4. de vergunningplicht geldt niet in het geval:</p> <p>a. de woning geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;</p>

<p>b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;</p> <p>c. de woning minder dan vier verhuurbare kamers heeft en aan maximaal drie personen onzelfstandig wordt verhuurd.</p>	<p>b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;</p> <p>c. de woning minder dan drie verhuurbare kamers heeft en aan maximaal drie personen onzelfstandig wordt verhuurd..</p>
---	--

B. Artikel 23 *Weigeringsgronden*

de aanduiding eerste lid te laten vervallen.

In sub a (van het voormalig eerste lid) na woonruimtevoorraad toe te voegen 'met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid'

Sub c (van het voormalig eerste lid) te laten vervallen

Lid 2 te laten vervallen

C.

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 23 Weigeringsgronden</p> <p>1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;</p> <p>b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;</p> <p>c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu en leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.</p> <p>2. aan de vereisten van lid 1 wordt in elk geval niet voldaan in het geval dat:</p> <p>a. een woning is gelegen in de wijk Selwerd;</p> <p>b. in het gebied, waarop het voorbereidingsbesluit Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat betrekking heeft tot 21 februari 2016;</p> <p>c. als 15% van de woonfuncties per straat, uitgezonderd de straten binnen de diepenring, zijn vergund om te worden onttrokken voor de realisatie van onzelfstandige woonruimte;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> als straten gelden alle straten met een eigenaam aangegeven op de gemeentelijke stratenlegger. De volgende straatdelen gelden als zelfstandige straat:</p> <p>o Hoendiep 1 t/m 95 oneven (alle adressen in de buurt Kostverloren);</p> <p>o Hoendiep alle overige adressen;</p> <p>o Paterswoldseweg 1 t/m 111 oneven en 2 t/m 66 even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt/Badstratenbuurt en Laanhuizen);</p> <p>o Paterswoldseweg alle overige adressen;</p> <p>o Peizerweg 1 t/m 85 oneven en 2 t/m 70</p>	<p>Artikel 23 Weigeringsgronden</p> <p>1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;</p> <p>b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;</p>

<p>even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt)</p> <ul style="list-style-type: none"> o Peizerweg alle overige adressen; <input checked="" type="checkbox"/> als woningen tellen alle woonfuncties uitgezonderd de woonfuncties in: <ul style="list-style-type: none"> o Aquamarijnstraat: nummers 3 t/m 865; o Goudlaan: nummers 2 t/m 36, 33 t/m 99, 101 t/m 283, 152 t/m 186, 301 t/m 551, 563 t/m 813; o Surinamestraat: nummers 1 t/m 167, 122 t/m 144, 169 t/m 191; o onzelfstandige woningen in bezit van een corporatie. <p>3. Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien</p> <ul style="list-style-type: none"> - de woning boven een winkel is gelegen; - de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtereregistratie geregistreerd stond; en - de woning tenminste 1 jaar leeg staat; 	
---	--

- C. Een nieuw artikel 23a toe te voegen:
Artikel 23a *Intrekkingsgronden*
Het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Aldus besloten in de raadsvergadering van .

De voorzitter,

De griffier,

Peter den Oudsten

Toon Dashorst.

bekendmakingen

Gemeentebladnummer:

Datum bekendmaking:

Projectomschrijving:

Registratienummer:

Verordening tot wijziging van
de Huisvestingsverordening 2015

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van , besluitnummer , de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015 heeft vastgesteld.

Toelichting

Met deze wijziging wordt er een onttrekkingsvergunning voor de onttrekking van woningen voor het bouwkundig realiseren van zelfstandige appartementen ingevoerd en voor deze en voor de onttrekkingsvergunning voor onzelfstandige woonruimte wordt de zogenaamde omgevingstoets ingevoerd. Er wordt dan niet meer alleen naar de 15% norm gekeken maar ook de individuele omstandigheden in en rond het pand kunnen aanleiding geven tot het weigeren van de onttrekkingsvergunning. Ook wordt er een intrekingsgrond voor de onttrekkingsvergunning toegevoegd.

Inwerkingtreding en inzage

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Dit raadsbesluit ligt vanaf vandaag voor iedereen ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefecten Hof) te Groningen. Het GIC is op dinsdag tot en met vrijdag vrij toegankelijk van 9.00-11.00 uur. Op afspraak kunt u hier terecht op maandag van 13.00-17.00 uur. Op dinsdag, woensdag en vrijdag van 11.00-17.00 uur. En op donderdag van 11.00-19.00 uur.



BILAGE



BIBROOK

Groningen:
een city of talent
in het noorden van het land



stad.

le



Groningen

een city of talent
in het noorden van het land

"Er gaat niets boven Groningen!" Zo luidt niet voor niets de slogan van Marketing Groningen. Woorden die eigenlijk bedoeld zijn voor de hele regio Groningen. Of zoals ze hier zeggen: *"Stad en ommelaand"*. Woorden die ook steeds meer te horen zijn bij mensen die de stad Groningen bezoeken of er wonen.

De binnenstad, het bruisende studentenleven, de Martinstoren, culturele activiteiten, het Groninger Museum, maar ook groene oases als het Stadspark en het Noorderplantsoen, maken Groningen tot een stad waar het goed vertoeven is.

Voor wie de stad en haar historie écht wil leren kennen, is het goed om een flinke stap terug te maken in de tijd. Hoewel Groningers graag vooruit kijken, keren ze jaarlijks in gedachten terug naar het jaar 1672. In dat jaar werd de stad belegerd door de boosaardige bisschop van Münster, Bernhard von Galen. In de volksmond 'Bommen Berend' genoemd, naar het grote aantal bommen dat zijn leger afvuurde. De ommelanden behoorden tot het bisdom Münster en Berend had zijn zinnen gezet op de stad Groningen. Stad en ommelanden sloegen echter de handen ineen en onder leiding van veldheer Carl von Rabenhaupt werd Bommen Berend na een maand belegering op 28 augustus verjaagd. Het Gronings Ontzet wordt nog elk jaar op deze datum groots gevierd.

De huidige stad Groningen kenmerkt zich als een jonge creatieve stad waar kennis en cultuur hoogtij vieren. Een échte City of Talent. Aan de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool studeren bijna 60.000 jonge mensen uit Nederland, maar ook daarbuiten. Het hoger en universitair onderwijs staat internationaal uitstekend aangeschreven, wat blijkt uit toenemende aantallen studenten uit Europa en Azië. Jonge hoogopgeleide mensen die voor een belangrijk deel het stadsbeeld bepalen. Levendig, energiek, bruisend. Er is altijd wat te doen. Steeds meer afgestudeerden blijven in Groningen wonen.

Eurosonic, dat in januari wordt gehouden, is dé plek waar bands laten zien en horen wat ze kunnen. Drie dagen lang wordt de stad bevolkt door jonge maar ook gelouderde muzikanten uit binnen- en buitenland. De stad verandert in één groot poppodium. Programmeurs van diverse grote festivals leggen artiesten vast voor het komende seizoen. Veel bekende en grote namen in de muziekwereld danken hun bekendheid aan Eurosonic.

Aan cultuur ook geen gebrek in de stad Groningen. Het Groninger Museum is uitgegroeid tot een publiekstrekker van formaat. Uitgesproken en boeiende exposities maken een bezoek aan het museum tot een ware belevenis.



Groningen is economisch sterk en gezond. Dienstverlenende instanties en gezondheidszorg zijn goed vertegenwoordigd. De stad is zeer goed bereikbaar. Per openbaar vervoer, auto of door de lucht. Files zijn een zeldzaamheid in dit deel van het land. Via de A7 of A28 ben je er zo. Groningen Airport Eelde ligt op een steenworp afstand van de stad.

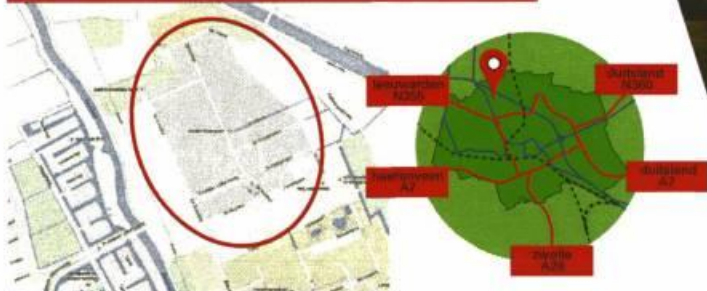
Niet zo gek dus dat veel mensen in Groningen willen wonen. Op dit moment herbergt de stad iets meer dan 200.000 inwoners. Dit aantal stijgt gestaag. Om al deze nieuwe inwoners een prettige plek te bieden om te wonen wordt er veel gebouwd. Van ruime gezinswoningen in het groene en waterrijke Meerstad tot meer stedelijke woningbouw rond het Eemskanaal en de Oosterhamrikkade.

In het aanbod aan woningen vormen de huurwoningen in de vrije sector de ontbrekende schakel. De behoefte is groot: jaarlijks wordt er gerekend met behoefte van circa 600 vrijesectorhuurwoningen. Alleen in samenwerking met vastgoedbeleggers en ontwikkelaars uit binnen- en buitenland kan dit aanbod goed en snel op orde worden gebracht. In dit boekwerk staan de meest interessante ontwikkellocaties op een rij. Ga mee in een rondreis door de stad en ontdek dat er inderdaad 'Niets boven Groningen' gaat. Daar bent u het vast mee eens!

Zernike

eigenaar	gemeente Groningen
adres	De Bunders ong
ontwikkelaar	-
oppervlakte	divers
aantal woningen	nader te bepalen
woningtype	jongerenhuisvesting
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	2 jaar

Aan de noordzijde van de stad, bij de levendige universiteits- en hogeschoolcampus waar onderwijs, kennis en bedrijvigheid samenkomen. Goed ontsloten door de nabijheid van de opritten van zowel de N355 als de N370. De gemeente Groningen zoekt samen met de Rijksuniversiteit Groningen en Hanzehogeschool Groningen naar partijen die huisvesting willen realiseren voor (internationale) studenten en die mee willen denken hoe dit van meerwaarde voor Zernike kan zijn.

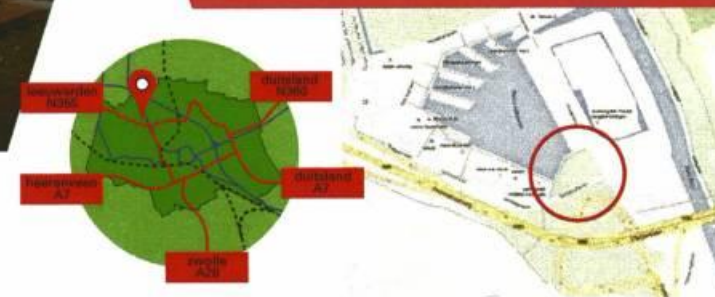




Reitdiephaven

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Reitdiephaven ong
ontwikkelaar	-
oppervlakte	3.765 m ²
aantal woningen	25
woningtype	appartementen
bestemmingsplan	wonen
start bouw	1 jaar

Locatie gelegen aan de Reitdiephaven, aan de noordzijde van de stad. De levendige universiteits- en hogeschoolcampus liggen op korte afstand. Goed ontsloten door de nabijheid van de opritten van zowel de N355 als de N370. Verschillende voorzieningen zoals supermarkt, detailhandel en horeca op loopafstand.



De Olivijn

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Opaalstraat ong
ontwikkelaar	-
oppervlakte	1.695 m ²
aantal woningen	25
woningtype	huurappartementen
bestemmingsplan	maatschappelijk
start bouw	2 jaar

Voormalige schoollocatie aan de westzijde van de stad, gelegen in de levendige wijk Vinkhuizen. Volop onderwijsvoorzieningen, zoals basis- en voortgezet onderwijs zijn in de wijk aanwezig. Het gerenoveerde Winkelcentrum Vinkhuizen, met zowel winkels voor dagelijkse als niet-dagelijkse behoeften, ligt op loopafstand. In de wijk Vinkhuizen zijn de afgelopen jaren enkele herstructureringsprojecten actueel en voltooid, recentelijk in de omgeving van de Vuursteenstraat.





Gembeton

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Friestraatweg 181
ontwikkelaar	Van Wijnen
oppervlakte	1 hectare
aantal woningen	60
woningtype	jongerenhuisvesting
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	2 jaar

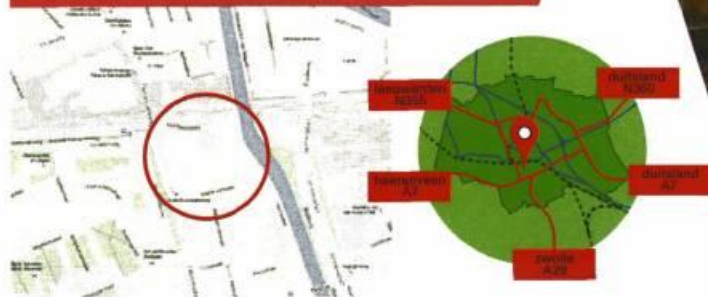
De locatie is gelegen aan de westzijde van de stad, grenzend aan de Friestraatweg en het water van het Reitdiep. Gembeton maakt deel uit van de Reitdiepzone. De wijk Vinkhuizen, gelegen ten westen van de locatie, heeft een hoog voorzieningenniveau.



Nelf terrein

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Paterswoldseweg ong
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	8.560 m ²
aantal woningen	nader te bepalen
woningtype	grondgebonden en appartementen
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	gefaseerd

Het Nelf terrein gelegen aan de Paterswoldseweg ter hoogte van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden. Het centraal station, het Groninger museum en de Martinatoren liggen op steenworp afstand. De locatie betreft een voormalige verffabriek, er moet rekening gehouden worden met een saneringsopgave. Het gebied vormt de laatste onbebouwde plek van de Grunobuurt.





Europapark

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Eelkemastraat ong
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	5.000 m ²
aantal woningen	-
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	1 jaar

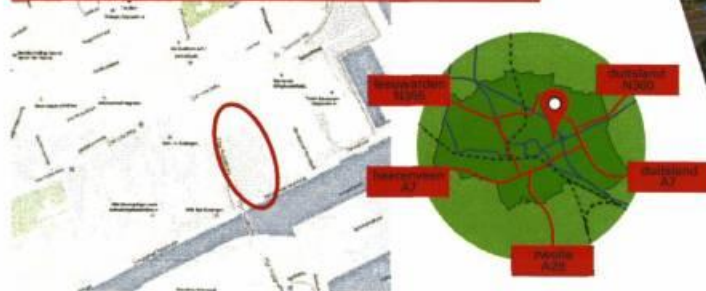
De locatie is gelegen in het zuidoosten van de stad, ten westen van de Euroborg. Europapark is een locatie waar de komende jaren volop ontwikkeld gaat worden. Momenteel zijn er twee appartementencomplexen (Stoker en Brander), kantoren, woningen, een schoolgebouw, een supermarkt, een bioscoop en een fitnesscentrum gerealiseerd. De kracht van deze locatie zit in de diversiteit van functies die ruimtelijk en functioneel goed aansluiten op woningbouw.



Eemskanaalzone

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Eltjo Ruggeweg ong
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	1 hectare
aantal woningen	50
woningtype	grondgebonden en appartementen
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	2 jaar

Gelegen in het oosten van de stad, via de Berlagebrug verbonden met de Sontweg, waar veel detailhandelsvoorzieningen (IKEA, Mediamarkt en diverse megastores) zijn gevestigd. De locatie heeft een goede verbinding met de N7, de zuidelijke ring van Groningen. Het gebied wordt van een bedrijventerrein getransformeerd naar een gebied waar woningbouw zal domineren.

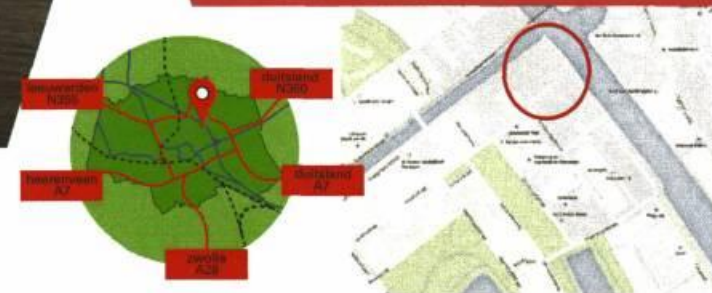




Oosterhamrikkade

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Paradijsvogelstraat ong
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	2 hectare
aantal woningen	50
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	woningbouw
start bouw	1 jaar

De locatie is gelegen in het oosten van de stad, aan het Oosterhamrikkanaal, tussen de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk. Het centrum van Groningen, met al haar voorzieningen, ligt op slechts enkele minuten van de Oosterhamrikkade. Deze locatie biedt nieuwbouwmogelijkheden in bestaande (historische) woonwijken nabij het centrum. In het gebied zijn enkele nieuwbouwprojecten in aanbouw, onder andere aan de Antillenstraat en de Oosterhamrikkade.



Meerstad

eigenaar	gemeente Groningen
adres	divers
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	divers
aantal woningen	50
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	woningbouw
start bouw	1 jaar

Nieuwbouwlocatie gelegen tussen Groningen en Slochteren, op fietsafstand van het centrum van Groningen. Er wordt ingezet op wonen, leven en recreëren. Zo is veel ruimte voor water, groen, voorzieningen en recreatiemogelijkheden. Meerstad biedt de kans om dichtbij de stad landschappelijk te wonen en te leven.

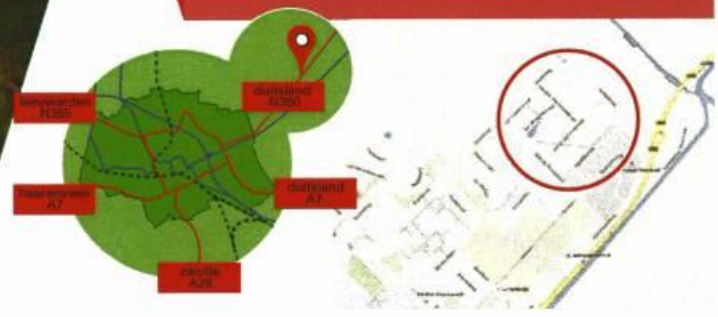




Dijkshorn

eigenaar	gemeente Ten Boer
adres	divers
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	divers
aantal woningen	25
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	woningbouw
start bouw	1 jaar

Uitbreidingslocatie in de gemeente Ten Boer, ten oosten van Groningen. Ten Boer heeft een groot aanbod aan voorzieningen, waaronder detailhandel, gezondheidscentrum, bibliotheek, sporthal, zwembad, scholen, sportvelden en ijs- en skeelerbaan. De busverbinding met Groningen is uitstekend en door de directe ligging aan de N360 is de binnenstad in korte tijd te bereiken. Vanuit Ten Boer is bovendien de Martinitoren te zien!



Melisseweg

eigenaar	Projectontwikkeling Noord B.V.
adres	Melisseweg ong
ontwikkelaar	Projectontwikkeling Noord B.V.
oppervlakte	divers
aantal woningen	circa 100
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	woningbouw
start bouw	medio 2016

Gelegen in het oosten van de stad, binnen de ring, in de wijk Ulgersmaborg. Het betreft een schoollocatie waar ruimte is voor woningbouw. De locatie is vanaf de N46 goed en snel bereikbaar. Met de plannen voor het Oosterhamriktracé is ook het stadcentrum snel te bereiken. Veel sportvoorzieningen (onder andere Kardingse) en fraaie natuur liggen op loopafstand.





Gelegen in het oosten van de stad, via het Damsterdiep loop je zo het centrum in met al haar voorzieningen. De locatie heeft een goede verbinding met de N7, de zuidelijke ring van Groningen. Het gebied wordt van een bedrijventerrein getransformeerd naar een gebied waar woningbouw zal domineren.

Damsterdiep

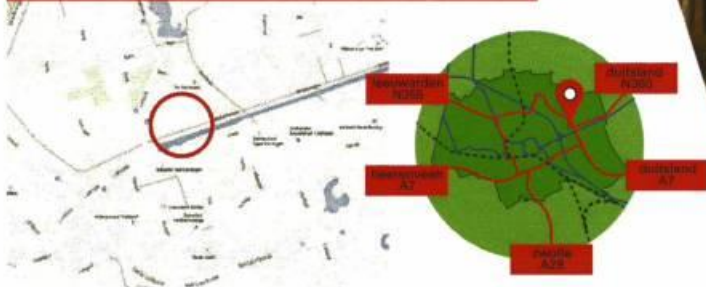
eigenaar	Lefier
adres	Damsterdiep 267
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	3.260 m ²
aantal woningen	programma in overleg
woningtype	programma in overleg
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	2 jaar



Midscheeps

eigenaar	Lefier
adres	Midscheeps 3
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	1.280 m ²
aantal woningen	-
woningtype	grondgebonden en appartementen
bestemmingsplan	gemengd
start bouw	1 jaar

De locatie ligt centraal in de wijk Lewenborg, ten oosten van het centrum van Groningen. In Lewenborg is de gehele centrumzone, waaronder het winkelcentrum gerenoveerd. In de wijk zijn verschillende scholen, wijkwinkelcentrum 'Het Dok' en sportvoorzieningen gevestigd. De bereikbaarheid is goed door de nabijheid van de oprit van de N46.





Coringhborg

eigenaar	De Huismeesters
adres	Zuilen / Terdelt ong
ontwikkelaar	mogelijk
oppervlakte	2.000 m ²
aantal woningen	-
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	woningbouw
start bouw	1 jaar

Deze locatie ligt in het noorden van de stad in de nieuwe buurt Coringhborg. De locatie is eigendom van De Huismeesters. Zij had de bedoeling hier huurwoningen te realiseren, maar ziet hiervan af in verband met de beperkte mogelijkheden voor de corporatie om te investeren. De locatie is geschikt voor grondgebonden woningen.



Wilt u meer weten over deze locaties?

Bij interesse of vragen kunt u contact opnemen met de volgende personen:

Gemeente Groningen

Jaap Haks
Hoofd Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
050-3678093
jaap.haks@groningen.nl

Lefier

Ronald Werkman
Manager makelaardij
088-2033000
r.werkman@lefier.nl

De Huismeesters

Peter Hillenga
Directeur bestuurder
050-3657171
p.k.hillenga@dehuismeesters.nl

Van Wijnen (Projectontwikkeling Noord B.V.)

Alexander Wenker
Projectontwikkelaar
0513-46 75 17
a.wenker@vanwijnen.nl



Colofon

Dit bidbook is een gezamenlijke uitgave van gemeente Groningen, Lefier, De Huismeesters en Van Wijnen (Projectontwikkeling Noord B.V.) en is in deze versie verschenen in een oplage van 100 exemplaren in april 2015.

conceptontwikkeling en realisatie:
Krachtmeting grafisch ontwerp

fotografie:
Krachtmeting grafisch ontwerp

Monitor Jongerenhuisvesting 1^e half jaar 2015

Hieronder geven wij de actuele monitor Jongerenhuisvesting weer van het 1^e half jaar 2015. Zoals afgesproken informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. In deze monitor komen we ook terug op uw motie “**Slaagkans jongeren**”.

De laatste monitor jongerenhuisvesting is u aangeboden bij de het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015 dat op 17 december 2014 door uw raad is vastgesteld. Deze monitor is als bijlage bij de woonvisie opgenomen.

De monitor Jongerenhuisvesting is als volgt opgebouwd:

- A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
- B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)
- C. Handhaving illegale kamerverhuur
- D. Geluidreducerende maatregelen
- E. Campagne Leven in Stad

A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Aantal jongeren en studenten in Groningen

Zoals u hieronder kunt zien blijft het aantal jongeren groeien in onze stad. Op 1 januari 2015 wonen er ongeveer 58.442 jongeren in de leeftijd 18 t/m 27 jaar in onze stad.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821	57.383	58.442
Index	100	102	106	109	112	114

Figuur 1: aantal jongeren leeftijd 18 t/m 27 jaar (Bron: gemeente Groningen, 2015)

Wij verwachten dat de groei van het aantal jongeren nog tot 2025 doorzet. Op moment van schrijven van deze monitor staan er in totaal 53.680 studenten ingeschreven bij de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool.

Per 1 september 2014 stonden er aan de Rijksuniversiteit 28.173 studenten ingeschreven (exclusief 819 exchangestudenten). Per 1 februari 2015 zijn dit er 27.798 en 1.304 exchange studenten. Bij de Hanzehogeschool stonden per 1 oktober 2014 27.332 studenten ingeschreven. Op dit moment zijn dit 25.882 studenten (waarvan 1.902 reguliere buitenlandse studenten).

Motie 'Slaagkans jongeren'

In deze motie heeft u ons gevraagd een beter toetsingsmechanisme te bedenken voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. Een student van de Hanzehogeschool heeft vorig jaar als afstudeerstage hier onderzoek naar verricht. Het onderzoek heeft zich vooral gericht op het geven van meer inzicht op de druk op de jongerenhuisvestingsmarkt en de verhouding tussen de kwaliteit en de kwantiteit van vraag en het aanbod. Hiermee wordt bedoeld, zijn er voldoende kamers, en voldoen deze kamers aan de vraag vanuit de jongeren. Hiervoor zijn interviews gehouden met grotere aanbieders van kamers. Op basis daarvan is een beeld geschetst van vraag en aanbod op de jongerenhuisvestingsmarkt. Hieronder vindt u een samenvatting van de conclusies.

Qua absolute aantallen komen de meeste kamers vrij tussen juli en september. Leegstand is er vooral in de maanden maart-mei en oktober-december. Maar door het hele jaar heen zijn er onzelfstandige eenheden beschikbaar. De wachttijd voor een onzelfstandige kamer is op dit moment 1 a 2 weken voor de wijken buiten het centrum en maximaal 1 maand voor het centrum. De conclusie is dat voor wat betreft onzelfstandige eenheden op dit moment de markt qua vraag en aanbod goed op elkaar is afgestemd. Er zijn echter nog wel enkele verbeterpunten, deze liggen hoofdzakelijk op het kwalitatieve gedeelte van de woonruimte.

Wat betreft zelfstandige woonruimte kan worden geconcludeerd dat de ruimtes die beschikbaar zijn goed voldoen. Echter de hoeveelheid eenheden blijft achter bij de vraag. Dit leidt tot wachttijden van circa 4 tot 5 maanden voor zelfstandige woonruimte.

Het onderzoek bevestigt het beeld dat wij hebben over de kamerverhuurmarkt. Zoals ook uit het onderzoek van Kences van oktober 2014 blijkt is de kamerverhuurmarkt ontspannen en constateert Kences dat er een overschot is aan kamers. De behoefte aan meer kwalitatieve woonruimte blijft bestaan. Iets wat ook uit ons eigen woonwensenonderzoek naar voren blijft komen.

Op basis van de gegevens van de grote instroomcomplexen van Lefier, het aanbod op grotere aanbodsites als kamernet en periodiek contact met de aanbieders van kamerverhuurpanden zullen we de ontwikkelingen op de kamerverhuurmarkt blijven volgen en u via deze monitor informeren over de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.

Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur

Op 1 oktober vorig jaar was het totaal aantal ontrekkingsvergunningen 3.894 stuks. Over geheel 2014 is het totaal aantal ontrekkingsvergunningen uitgekomen op 92 stuks. Zoals in de vorige monitor werd aangegeven waren er in 2012 in totaal nog 201 ontrekkingsvergunningen en in 2013 waren het er 112. Het aantal ontrekkingsvergunningen neemt de laatste jaren dan ook af. De stand per april 2015 is 3.942 ontrekkingsvergunningen. Ten opzichte van 1 oktober 2014 zijn er 48 vergunningen bijgekomen.

Woningsplitsingen

Op 23 april 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan Woningenplitsing vastgesteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft uw raad de motie '**Bestemming in tijdelijkheid aangenomen**'. Hierin verzoekt u ons de maatregel binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan te evalueren.

Het bestemmingsplan is nu één jaar in werking. We zien dat in de minder populaire wijken voor jongeren het splitsen nagenoeg is gestopt. Voor de populaire wijken voor jongeren krijgen we nog regelmatig splitsingsverzoeken. Op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten beslissen wij of we medewerking aan het splitsen geven. Onlangs hebben wij uw raad in een aparte bijeenkomst geïnformeerd op welke wijze wij plannen toetsen.

Tegen het bestemmingsplan Woningenplitsing heeft één bezwaarmaker tot aan de Raad van State geprocedeerd. De zitting is op 28 april 2015. Zodra wij een beslissing van de Raad van State hebben ontvangen informeren wij u daarover.

Kamerbemiddelingsbureaus

De meeste makelaars en bemiddelingskantoren in de stad Groningen vragen sinds een aantal jaar onredelijk hoge bemiddelingskosten, meestal voor een korte bezichtiging en het opstellen

van een huurcontract. Op verzoek van uw raad hebben wij in september 2014 de oprichting van het Steunpunt Bemiddelingskosten Groningen ondersteund. Het steunpunt is opgericht door de studentenpartijen GSb, KAB en SOG.

In de vorige monitor hebben wij aangeven dat het Steunpunt ongeveer 40 zaken onder behandeling had. Sinds september zijn er tot op heden ruim 150 klachten en vragen ontvangen: 95 zaken zijn nog in behandeling en 20 afgehandeld. Er is vrijwel altijd een proces bij de kantonrechter nodig om het betaalde bedrag terug te kunnen krijgen, aangezien de Huurcommissie zich niet bezig houdt met bemiddelingskosten. Kleinere makelaars zijn wel vaker bereid om te schikken en hun verdienmodel aan te passen, maar dit gaat vaak om enkele huurders.

Momenteel hebben een aantal grotere makelaars en bemiddelingskantoren zich uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel, waardoor er een extra procedure nodig is om aansprakelijkheid van de bestuurders of de oude BV aan te tonen. Het steunpunt verwacht dat deze procedures meer tijd kosten en ingewikkelder zijn dan huurrechtzaken. Op verzoek van het steunpunt gaan wij het steunpunt juridisch ondersteunen bij het opzetten van een zaak tegen deze BV's. Daarnaast is er een aanscherping van de wet in de maak, waarbij bemiddelingskosten ook voor onzelfstandige woonruimtes niet gevraagd mogen worden. Er is helaas nog geen zicht op wanneer deze wet van kracht wordt.

De verwachting van het Steunpunt is dat ze ook komend jaar nog veel klachten zal binnen krijgen en dat er volle inzet nodig is om de betaalde kosten terug te krijgen.

Gezien de hoeveelheid klachten denken zij dat er inmiddels veel meer studenten op de hoogte zijn van bemiddelingskosten, maar dat er nog een belangrijke taak ligt om ook nieuwe studenten weer goed te informeren. Vanaf komend collegejaar zal het Steunpunt met de GSb, KAB en SOG activiteiten organiseren en op andere creatieve manieren de aandacht van studenten vragen. Tot op heden lijken de website, posters, flyers en Facebookpagina voldoende informatie te bieden, maar zullen ze ook op andere manieren studenten proberen te bereiken en vooral bewust proberen te maken. Als laatste blijft het steunpunt het contact met makelaars opzoeken en met hen de discussie over bemiddelingskosten aangaan.

B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)

Voor 2015 verwachten wij op dit moment ruim 600 eenheden op te leveren. De Huismeesters realiseert 36 woningen op de voormalige wijkpost aan het Hoendiep. De KPN-borg aan het stationsplein wordt ontwikkeld voor de tijdelijke huisvesting van studenten aan de University college en nog dit jaar opgeleverd. Dit gaat om circa 200 eenheden. Daarnaast zijn 120 zelfstandige eenheden opgeleverd aan de Steenhouwerskade. Verder worden nog enkele kleinere particuliere initiatieven opgeleverd.

Voor verschillende locaties zijn concrete plannen in uitwerking. Het gaat dan onder andere om plannen in de Reitdiepzone zoals de Woldring locatie en het voormalige ACM-terrein. Lefier oriënteert zich op de ontwikkeling van de Rabobanktoren (Polaris). Daarnaast is Nijestee bezig met de ontwikkeling van de Trefkoellocatie. Tevens vinden in de Oosterhamrikzone verscheidene ontwikkelingen plaats. Ook Cortinghborgh 2 lijkt nu tot concrete ontwikkeling te komen. De komende jaren zitten er dan ook voor minimaal nog 2.000 eenheden plannen in de pijplijn. Zie het projectenoverzicht op de volgende pagina.

Hard

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Damsterdiep 18	29						29					verleend
Hoendiep, wijkpost Stadsbeheer	36						36					verleend
Koekoeksplein	47						47					verleend
Oosterhamrikzone N.Z. 82	32						32					verleend
Oosterhamrikkade Z.Z. 5-9 Plan M	148							148				verleend
P. Campersingel 121	20							20				verleend
Hofstraat 8	24						24					verleend
Ebbingekwartier, Studenthotel	365								365			verleend
Sint Walburgstraat 22	25						25					verleend
Van Oldenbarneveltlaan 15	16						16					verleend
Stationsplein 7/9		200					200					verleend
Turfsingel 30/9 en 30/10	38						38					verleend
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	44						44	44				verleend
Zonnelaan-Trefkoel	445								445			verleend
Zonnelaan 10 /Gr. Beerstraat 206 - 210	284							284				verleend
	1.553	200	0	0	0	0	491	496	810	0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

Zacht

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Cortlingborg 2	240								240			
Dierenriemstraat, GAK	342											
Friesestraatweg, ACM	476								476			
Friesestraatweg, Gembeton		350							350			
Friesestraatweg, Woldring	400								400			
Heinsiusstraat 1 (blokken A, B, C en D)	146							146				verleend
Jullensstraat 5 e.v.	101							101				verleend
Oosterhamrikkade N.Z.	90								90			
Oosterhamrikkade Z.Z. 103-107	180								180			
Reitdiep, Tuincentrum	393								393			verleend
Zonnelaan, (Polaris) Rabobank	125											
	2.493	350	0	0	0	0	0	247	2.129	0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

Gerealiseerd

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018
Bodenterrein		345	345								
CiBoGa, Langestraat	16			16							
Damsport, Wolters-Noordhof	154				154						
Damsterdiep 26	26					26					
Eendrachtskade	11					11					
Eendrachtskade n.z. 13	30				30						
Eendrachtskade z.z.	63			63							
Europapark, Hete Kolen	132					132					
Hofstede de Grootkade	136					136					
Hofstede de Grootkade 11	14						14				
Lissabonstraat	80		80								
Meeuwerderweg	20				20						
Paterswoldseweg, NEBO-flat	58				58						
Populierenlaan, Hunzerheem	235					235					
Prof. Wiersmastraat	25				25						
Theodorus Niemeyerstraat	61				61						
Van Ketwich Verschuurlaan,		198	198								
Vechtstraat 31	34			34							
W.A. Scholtenstraat 24 e.v.	11					11					
Weeshuisgang 4	24					24					
Steenhouwerskade 7 - 10	215						120				
Wielewaalplein, De Groening	151			151							
Zaagmuldersweg 530	37					37					
Zonnelaan, De Planck	135					135					
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	79					79					
	1.747	543	623	264	619	555	134	0	0	0	0
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018

C. Handhaving illegale kamerverhuur

Het project handhaving is in mei 2014 afgerond en overgegaan naar een beheerfase. Vanwege de dynamiek op de kamerverhuurmarkt blijven we controleren op nieuwe gevallen van mogelijke illegale kamerverhuur. Uit ervaring van het vorige project handhaving weten we dat slechts een klein deel van de panden echt illegaal is en niet gelegaliseerd kan worden met een vergunning. Op dit moment lopen er 9 handhavingzaken van illegale kamerverhuur.

D. Geluidsreducerende maatregelen

Zoals bekend hebben we de regeling geluidsreducerende maatregelen omgezet in een subsidieregeling. Er zijn op dit moment 58 aanvragen gedaan, waarvan er 3 zijn afgewezen, 14 nog in behandeling en voor de overige 41 aanvragers is voor € 30.500,- aan subsidie verleend. Er is totaal €120.000,- beschikbaar, dus er is nog een behoorlijke ruimte om subsidies te verlenen. Er wordt gekeken hoe de regeling opnieuw onder de aandacht kan worden gebracht.

E. Campagne Leven in Stad

Voor 2015 willen we Leven in stad omvormen naar een platform dat door verschillende partijen wordt gedragen. Dit kwam als wens naar voren vanuit de dialoogavond Student en Stadjer die in november 2014 is gehouden. Hierover voeren wij in eerste instantie gesprekken met onder andere het platform Huisvesting Student en Stadjer, studentenorganisaties en -verenigingen (Contractis, GSB, Vindicat) en Vastgoedbelang. Het doel is om elkaar te informeren over initiatieven die lopen in de samenleving, gezamenlijk activiteiten stimuleren en organiseren en hierover in gezamenlijk te communiceren. We zullen uw met deze monitor over de voortgang informeren.

Tot op heden hebben we 71 fietsklemmen geplaatst van de in totaal circa 75 klemmen die we van plan zijn om te gaan plaatsen. Het beschikbare budget voor 2015 van € 25.000,- is per april hierdoor volledig benut, terwijl er nog wel sprake is van een wachtlijst. In de fietsstrategie wordt naar aanleiding van uw motie "**Fietsklemmen**" een voorstel gedaan voor het beschikbaar stellen van nog eens € 25.000,-