

**Aan de raadscommissie Ruimte en Wonen****Van de Griffie****d.d. 21 maart 2007****Onderwerp: flankerend beleid studentenhuysvesting**

In 2005 heeft de raad besloten het maximale percentage kamerverhuurpanden per wijk (9%) los te laten. Het tekort aan studentenkamers gaf voor dit besluit de doorslag. Het ontwikkelen van flankerend beleid was een voorwaarde: stimuleren van overleg tussen studenten en buurt, fysieke maatregelen en regelgeving om eventuele overlast bij kamerverhuurpanden te beperken. In september 2006 is de eerste evaluatie van dit flankerend beleid aan uw commissie voorgelegd. Aansluitend besloot de raad tot het houden van een hoorzitting (op 30 november 2006) om bewonersorganisaties en studentenverenigingen de gelegenheid te geven hun opvattingen te geven.

Uitkomst van de hoorzitting was dat een werkgroep uit de raad een discussienotitie opstelde voor de raadscommissie.

**Aandachtspunten flankerend beleid**

Het college komt dit voorjaar met een tweetal aanvullende voorstellen voor het kamerverhuurbeleid in de vorm van aanpassingen van de Groninger Bouwverordening (brandveiligheid en geluidnormering)

Uit de hoorzitting bleek dat dit laatste punt, geluidsoverlast, ook de grootste zorg is van bewonersorganisaties. Vorig jaar was dit nog brandveiligheid, gevolgd door de overlast van geparkeerde fietsen / vervuiling van de straat en daarna, als derde, de geluidsoverlast.

*1. Brandveiligheid*

Het punt van brandveiligheid (en achterstallig onderhoud) is getackeld door het vrijwel sluitende vergunningensysteem en de reguliere inspectie van kamerverhuurpanden. De legalisatie en de inspectie worden verder voortgezet en mogelijk uitgebreid naar de kleinere kamerverhuurpanden (van 2 en 3 kamers). Het college neemt dit in overweging en zal hier dit voorjaar op terugkomen.

*2. Geluidsoverlast*

Dit punt staat bovenaan op de zorgenlijst van de buurtorganisaties, zo bleek uit de hoorzitting. Het flankerende beleid heeft vooral ingezet op voorlichting (campagne 'DoeNormaalJa') en op een goede interne coördinatie en registratie tussen de betrokken instanties (Gemeente, Politie, Meldpunt overlast). Bij notoire overlastveroorzakers wordt zo een dossier opgebouwd, dat uiteindelijk kan leiden tot maatregelen. Bij motie van 20 juli 2005 (bijgevoegd) heeft de raad het college opgedragen de regelgeving m.b.t. geluidisolatie in de Bouwverordening uit te voeren.

*3. Overlast door vervuiling en van geparkeerde fietsen*

Op het punt van vervuiling (m.n. rondslingeren van vuilniszakken) gelden voor bewoners van kamerverhuurpanden dezelfde regels als voor de andere bewoners, n.l. de controle door de Milieudienst. Aandacht van de bewoners, ook die van kamerverhuurpanden, voor hun omgeving is een kwestie van gedrag. Er zijn daarom binnen het project 'Schoon, heel en veilig' en de *Lentekriebels* gerichte opruimacties geweest bij grote kamerverhuurpanden, begeleid met de nodige publiciteit. Ten aanzien van de inrichting van balkons en tuinen zijn de bewoners vrij: de gemeente kan daarop maar zeer beperkt sturen.

Overlast van geparkeerde fietsen (weesfietsen en wrakken) is een specifiek verschijnsel dat zich alleen voordoet bij kamerverhuurpanden. Waar mogelijk en in overleg met bewoners wil de gemeente voorzieningen treffen. Buurtbewoners kunnen een verzoek indienen voor het plaatsen van fietsklemmen bij kamerverhuurpanden. Het blijkt dat buurtbewoners deels onbekend zijn met deze

mogelijkheid. In de begrotingsraad van 15 november 2006 is een motie aangenomen (bijgevoegd) om daarvoor middelen vanuit de Milieudienstbegroting te bestemmen voor een publiciteitsactie. Slordig parkeren van fietsen is ook een kwestie van gedrag: vooral de kleinere particuliere kamerverhuurpanden beschikken vaak over een eigen fietsenberging of schuurtje. De Milieudienst start binnenkort een pilot voor het opruimen van fietswrakken en weesfietsen.

Conclusie is dat de aandachtspunten uit de hoorzitting door het college zijn opgepakt: voor een deel was al veel in gang gezet, voor een deel worden er nieuwe initiatieven uitgewerkt en het accent verschuift in het flankerende beleid naar de bestrijding van geluidsoverlast, conform de wensen van de bewonersorganisaties.

### **Stand van zaken voorjaar 2007**

Momenteel zijn 2700 kamerverhuurpanden geregistreerd en geïnspecteerd. In dit totaal zitten niet de panden met 3 kamers. Het college laat momenteel onderzoeken of de regeling wordt uitgebreid naar de kleinere kamerverhuurpanden.

Prognoses op basis van de groei van het aantal studenten in de stad geven aan dat tot 2010 het aantal kamerverhuurpanden zal groeien. Het vrijlaten van de norm per buurt is een gegeven en staat in principe nog niet ter discussie. Vanuit een enkele buurt bereiken de raad wel signalen over de toename van het aantal kamerverhuurpanden. Er zijn buurten waar het aantal kamerverhuurpanden fors gestegen is en boven de oude norm van 9% uit komt (Zeeheldenbuurt en Herewegbuurt). In andere wijken kan het percentage in de wijk als geheel beneden de oude norm liggen, maar per straatgedeelte daar ver bovenuit komen. In hoeverre de raad moet sturen op deze ontwikkeling is een politieke afweging. Vraag aan het college is of er een goede prognose te maken is van de toenemende vraag aan kamers voor de komende jaren en wat deze grotere vraag zal betekenen voor de groei van het aantal kamerverhuurpanden in de stad.

Het is echter duidelijk dat het groeiende aantal kamerverhuurpanden hogere eisen stelt aan het flankerende beleid. Het gaat daar vooral om de volgende zaken:

#### 1. Prognose & capaciteit

De raad wil graag in het najaar een onderbouwde prognose van de ontwikkelingen op de kamerverhuurmarkt voor de komende 5 jaar. Daarbij moet een inschatting worden gegeven in hoeverre deze groei wordt opgevangen in de particuliere kamerverhuur. Meer particuliere kamerverhuurpanden betekenen, als het huidige niveau voor het flankerende beleid gehandhaafd moet blijven, meer inzet van capaciteit voor inspectie, handhaving en uitvoering van het flankerende beleid. Dit moet worden gegarandeerd.

#### 2. Voorlichting

Buurtbewoners zien soms het karakter van hun straat veranderen en kunnen dat ervaren als een achteruitgang. Goede voorlichting naar de buurt over hoe het kamerverhuurbeleid in elkaar steekt, is essentieel: het geeft aan waar de eigen verantwoordelijkheid ligt van betrokkenen om in goed overleg tot een werkbare oplossing te komen en wanneer de gemeente in beeld komt om te corrigeren. Recente signalen van bewonersorganisaties wijzen uit dat dit punt nadere aandacht vraagt. In de voorlichting is veel verbeterd, maar vernieuwing en actualisering van de voorlichting in overleg met alle betrokken instanties is aan te bevelen. Bij voorkeur moet hier actie op gepleegd worden in de periode juni - september als er een piek is in de verhuisbewegingen van studenten en in de aankoop van panden voor kamerverhuur door particulieren.

#### 3. Geluidsoverlast

Dit zorgpunt krijgt ruime aandacht bij het flankerende beleid. Het merendeel van de kleinere kamerverhuurpanden is gevestigd in een ouder woningtype met een minimaal niveau voor geluidisolatie. Dit verdraagt zich slecht met de functie van het kamerverhuurbedrijf en de levensstijl van zijn bewoners. Het voorstel voor geluidnormering moet de eerste stap zijn in een adequate regelgeving daarvoor.

#### 4. Aanpak fietsparkeren

Fietsparkeren bij kamerverhuurbedrijven is een reëel probleem: slordig gestalde fietsen zijn een obstakel voor de buurtbewoners. Naast voortzetting van de bestaande opruimacties van fietswrakken, het plaatsen van fietsenklemmen en het nieuwe pilot-project ter verwijdering van weesfietsen, zou

deze aanpak aangevuld kunnen worden met gedragsverandering bij de kamerhuurders. Indien het kamerverhuurpand beschikt over eigen stallingruimte (berging, schuurtje) zou op het gebruik daarvan sterker moeten worden aangedrongen.

**Voorstel:**

Kennis nemen van deze notitie en de punten 1 t/m 4 meegeven aan het college met het verzoek hier ter vergadering op te reageren, dan wel in het najaar (oktober 2007) over de uitvoering en de voortgang te rapporteren.