

Datum: 15 oktober 2015
Aan: College van burgemeester en wethouders van Groningen
Onderwerp: Schriftelijke vragen ex art. 41 RvO over kamerverhuurbeleid en ophokking in kamerverhuurpanden

Geacht college,

In juni 2015 heeft de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. In aanloop naar deze Woonvisie is vaak over het kamerverhuurbeleid gesproken. In juni is wederom vastgesteld dat er geen tekort is aan jongerenhuisvesting in de stad. Wel is er een tekort aan kwalitatief goede en betaalbare jongerenhuisvesting. Volgens de SP is het terecht en nodig dat daar de komende jaren op wordt ingezet.

Een tweede punt dat veel aandacht heeft gehad is de 15%-norm en de zogeheten balans tussen kamerverhuur en andere soorten woningen in buurten. De SP is een voorstander van een scherpe norm. Ten eerste vanwege volkshuisvestelijke redenen: er is een tekort aan andere soorten woningen dan kamerverhuurpanden, zoals gezinswoningen. Dit tekort wordt vanwege winstbejag van vastgoedbazen groter. Ten tweede vinden wij een zekere balans tussen verschillende groepen mensen in buurten van belang voor de sociale samenhang en de algehele leefbaarheid in buurten. Ten derde is de SP van mening dat het nodig is gebleken dat de gemeente bovenstaande moet sturen en dat daarvoor een zo hanteerbaar mogelijk instrument nodig is. Een 15%-norm waarin vele mazen zitten en bestemmingsplannen waarin (te) veel direct bouwrecht zit zijn onvoldoende gebleken om de negatieve gevolgen van winstbejag van vastgoedbazen te kunnen stoppen. Dat leidt tot de ongewenste situatie: kwalitatief slechte jongerenhuisvesting en onbalans tussen kamerverhuur en andere woonvormen.

De SP krijgt geluiden uit de Schildersbuurt dat bestaande kamerverhuurpanden 'opgehokt' worden. Het pand aan de Kraneweg 75 dat nu vier verhuurbare kamers en een bedrijfsfunctie heeft zou omgebouwd worden naar een pand van 10 tot 12 kamers. Dit zou ten eerste komen doordat muurtjes in bestaande kamers worden geplaatst, waardoor kamers kleiner worden maar het aantal ervan toeneemt. Ten tweede is het plan van de eigenaar/verhuurder dat er een dakopbouw komt. Ten derde zou in de toekomst een garage om- en/of uitgebouwd worden tot woonruimte.

Hiernaast krijgt de SP ook signalen dat de vergunningplicht voor kamerverhuur (via de onttrekkingsvergunning) mogelijk wordt ontdoken doordat voor woningen eerst een bedrijfsfunctie wordt aangevraagd. Na verlening van de bedrijfsfunctie kunnen de panden mogelijk worden omgebouwd tot kamerverhuurpanden. Voor een bedrijfspand is namelijk geen onttrekkingsvergunning nodig. De SP heeft afgelopen jaar voorgesteld bedrijfspanden ook onder de vergunningsplicht te laten vallen omdat zij een ontduiking voorzag, maar dat is toen niet overgenomen.

Tot slot hoort de SP dat panden in de Schildersbuurt worden gesplitst ten behoeve van studio's en kamerverhuurpanden.

Naar aanleiding van bovenstaande signalen heeft de SP de volgende vragen aan het college.

1. In de Woonvisie wordt ingezet op meer kwalitatief goede woningen voor jongeren. Jongeren geven aan ruimer en/of op zichzelf te willen wonen. Is het college met de SP van mening dat het ophokken van bestaande kamerverhuurpanden het omgekeerde is van wat we willen bereiken als het om jongerenhuisvesting gaat? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom wel?

2. Momenteel is het zo dat er geen maximum aan het aantal kamers is verbonden aan een kamerverhuurvergunning. Is het college met de SP van mening dat wanneer

onttrekkingsvergunningen ook een maximaal aantal te verhuren kamers noemen dit bovengenoemde praktijken zou kunnen voorkomen? Is het college het met de SP eens dat het er ook toe zou kunnen leiden dat ongewenste optoppingen en uitbouwen ten behoeve van het toevoegen van kamers op deze wijze voorkomen kunnen worden?

Wanneer verhuurder/eigenaar een kamerverhuurpand wil uitbreiden zal hij in dat geval opnieuw een vergunning voor meer kamers moeten aanvragen. Is het college met de SP van mening dat hiermee meer maatwerk geleverd kan worden?

Zo ja, is het college bereid om met een voorstel te komen dat dit behelst?

Zo nee, waarom niet? Is het college bereid om te kijken naar andere manieren om ophokken te voorkomen en deze ongewenste ontwikkeling te keren, bijvoorbeeld door dit mee te nemen in het facetbestemmingsplan over optoppingen en het bouwen in binnenplaatsen? Zo ja, op welke termijn kunnen we een voorstel verwachten? Zo nee, waarom niet?

3. Hoe voorkomt het college het ontduiken van de vergunningplicht op de wijze zoals hierboven is geschetst, namelijk door het aanvragen van een bedrijfsfunctie voor een woning?

4. Herkent het college het bovengeschetste beeld dat de vergunningsplicht voor kamerverhuurpanden mogelijk op bovengenoemde wijze (namelijk door het aanvragen van een bedrijfsfunctie) wordt omzeild of omzeild kan worden? Zo ja, kan het college uitleggen wat zij doet dan wel van plan is om dit te voorkomen? Zo nee, waarom niet?

5. Het facetbestemmingsplan om 'gaten' in bestemmingsplannen te dichten zodat geen flats in tuinen en ongewenste optoppingen kunnen worden gebouwd is voor de zomer aangekondigd. Hoe langer dit duurt, hoe meer kans er is dat vastgoedbazen nu vergunningen op basis van direct recht aanvragen waar de gemeente geen leefbaarheidstoets op kan toepassen. Is het college het met de SP eens dat er haast geboden is bij het vaststellen van het facetbestemmingsplan? Op welke termijn kan de raad het voorstel verwachten?

6. De vergunningaanvragen voor woningsplitsing in de Schildersbuurt gaan via de verantwoordelijk wethouder. Dit om te voorkomen dat grote panden op plekken waar veel kamerverhuur is, worden gesplitst ten behoeve van meer kamerverhuur. Herkent het college de geluiden uit de buurt dat woningen, ondanks de afgesproken procedure, (zullen) worden gesplitst om deze als kamers te verhuren?

Zo ja, onderkent u deze signalen? Welke maatregelen gaat het college nemen om dit te voorkomen? Zo nee, kunt u aangeven hoeveel vergunningen voor woningsplitsing inmiddels toegekend en geweigerd zijn? Wat vindt het college ervan als dit ondanks de afgesproken procedure wel zou gebeuren?

7. De SP krijgt signalen dat vooral een beperkte groep vastgoedhandelaren panden opkoopt in de Schildersbuurt en andere buurten in en rondom het centrum ten behoeve van kamerverhuur/jongerenhuisvesting. Bij die signalen worden de namen van Bulten Kamerverhuur en Veldboom Vastgoed genoemd. Kan het college aangeven of dit klopt? Kan het college aangeven om welke adressen het gaat sinds de datum van de vaststelling van de Woonvisie? Zijn voor deze panden onttrekkingsvergunningen, woningsplitsingsvergunning of vergunningen voor uit-, op-, ver- of aanbouw aangevraagd of afgegeven?

8. In Rotterdam wordt in *Nadere regels voor het verstrekken van een onttrekkingsvergunning voor kamerbewoning* afwijkend van het Bouwbesluit 2012 vastgesteld dat het beschikbare gebruiksoppervlak per persoon 18 m² moet zijn (zie art. 5 aanhef jo. lid 3) wil iemand een

onttrekkingsvergunning krijgen (zie link).¹ Is het college bereid te onderzoeken wat de voor- en de nadelen zijn als Groningen ook dergelijke kwaliteitseisen aan kamerverhuurpanden gaat stellen, ook aan panden die op het moment al een onttrekkingsvergunning hebben, maar in de toekomst verbouwd zouden kunnen worden? Zo ja, op welke termijn gaat u dit onderzoek uitvoeren en wanneer wordt de raad van de uitkomsten op de hoogte gebracht? Zo nee, waarom niet?

9. De SP-fractie hoort de laatste tijd vaker over de situatie dat een heel pand op papier aan één of twee personen wordt verhuurd, terwijl er in werkelijkheid meerdere mensen op kamers wonen. De hoofdhuurder(s) int/innen het geld van de andere kamerhuurders om de huursom te kunnen betalen. Deze constructie lijkt te worden gebruikt omdat dit niet onder de 15%-norm valt. De SP-fractie maakt zich niet alleen zorgen over een mogelijke ontduiking van de 15%-norm, maar ook over de positie van de hoofdhuurder(s) omdat deze aansprakelijk is/zijn voor het voldoen van een vaak hoge huursom. Wij begrijpen dat zij worden geacht nieuwe huurders te vinden als kamers leeg komen te staan en wanneer dat niet lukt zij de huur van de leegstaande kamers uit eigen zak moeten betalen. Kan het college aangeven wat haar mening over dit soort situaties is? Heeft het college inzicht in hoe dit soort situaties zich voordoen in onze stad? Is het college voornemens hiertegen maatregelen te treffen? Zo ja, op welke wijze en op welke termijn? Zo nee, waarom niet?

Hoogachtend,

Namens de SP-fractie

Mechteld van Duin



1 <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2014-17161.html>