

EVALUATIE TIJDELIJKE MAATREGEL KAMERVERHUURPANDEN

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GRONINGEN,
(RO 13.3461397);

- gelet op artikel 30 van de Huisvestingswet en artikel 27 van de Huisvestingsverordening;

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de volgende wijziging van de beleidsregel 'evaluatie tijdelijke maatregel kamerverhuurpanden'.

Inhoud

Inhoud

Inleiding

In 2004 is het Akkoord van Groningen gesloten. Het akkoord is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en de Hanzehogeschool (HG) en is bedoeld om de stad Groningen als kenniseconomie te versterken en uit te dragen. Een stevige kenniseconomie begint bij krachtige instellingen en een levendige studentenstad. Randvoorwaarden daarvoor moeten op orde zijn, zoals kwalitatief goede opleidingen, voldoende studentenvoorzieningen en voldoende studentenhuysvesting. Zonder studenten zou de stad Groningen veel minder werkgelegenheid kennen en zou het voorzieningenniveau in de stad Groningen aanmerkelijk afnemen, denk maar eens aan de medische voorzieningen, de levendige binnenstad en het openbaar vervoer.

Sinds 2000 verslechterde de woningmarkt voor studenten echter. Het werd steeds moeilijker om een kamer te vinden, waardoor de wachttijden opliepen en Groningen als studentenstad onaantrekkelijk dreigde te worden. In maart 2003 heeft de gemeenteraad dan ook besloten om meer kamerverhuurpanden toe te

staan. In 2004 heeft de raad het college opgeroepen om beleid te ontwikkelen om de kamerverhuurmarkt nog verder te verruimen, wat in 2005 heeft geleid tot het vrijgeven van de kamerverhuurmarkt en het invoeren van flankerend beleid. Daardoor is de kamernood onder studenten inderdaad afgenomen, hoewel er kwalitatief nog wel een grote opgave ligt.

Het zijn van een studentenstad brengt naast lusten ook lasten met zich mee. In Groningen is in het verleden ervoor gekozen om een ongedeelde stad te zijn waar studenten en stadgers plezierig door elkaar moeten kunnen wonen. Een zekere mate van onderlinge verdraagzaamheid levert over het algemeen plezierige wijken en buurten op.

Tegelijkertijd constateren wij dat de groei van het aantal kamerverhuurpanden in enkele straten wel erg snel is gegaan. In het kader daarvan is op 26 mei 2007 voor de duur van één jaar een tijdelijke maatregel ingesteld. Deze regel hield in dat in straten met meer dan 25% aan kamerverhuurvergunningen geen nieuwe vergunningen meer werden afgegeven. Deze zogenaamde 25%-norm loopt dus formeel af op 25 mei 2008.

Destijds is aangekondigd dat het studentenhuisvestingsbeleid in een breder kader zal worden gezien. Daarbij zou, naast de evaluatie van de tijdelijke maatregel, ook aandacht besteed worden aan actuele studentenprognoses, de internationaliseringsambitie van de RUG en de HG en het nieuwbouwprogramma voor studenten. Dit zou moeten uitmonden in beleidsvoorstellen voor de periode na 25 mei 2008.

In deze notitie komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde:

- Feiten en cijfers over studentenhuisvesting;
- Het gevoerde kamerverhuurbeleid van de afgelopen jaren;
- Flankerend beleid;
- Evaluatie van de tijdelijke 25%-maatregel;
- Voorstellen voor nieuw beleid.

1. Feiten en cijfers

1.1 Studentendemografie

1.1 Studentendemografie

1.2 Prognose

1.2 Prognose

1.3 Gerealiseerde kamers

1.3 Gerealiseerde kamers

1.4 Kamernood

Uit onderzoek van www.kamerlink.nl, van Kences (de landelijke organisatie van studentenhuysvesters) en uit de keuzegids Hoger Onderwijs blijkt dat de kamernood in Nederland aan het afnemen is. Zo is de gemiddelde prijs per m² in 2007 met 2 euro gedaald. Ook wordt geconstateerd dat alleen in Amsterdam en Leiden nog grote tekorten zijn. Zo bedraagt de wachttijd voor een kamer in Amsterdam 30 maanden (in Groningen is dit 3 a 4 maanden). Zelfs in Utrecht, toch bekend vanwege de krappe kamermarkt, is ontspanning zichtbaar, daar is de wachttijd gedaald van 20 naar 14 maanden.

In Groningen bedraagt de wachttijd om bij In een kamer te krijgen nog altijd zo'n 3 maanden, waarmee de doelstelling die in de Stadsmonitor geformuleerd staat gehaald wordt. Uiteraard is er wel sprake van een piekoprof in september/oktober maar in de loop van het studiejaar is er genoeg ruimte op de kamermarkt. In 2004 heeft In een onderzoek uitgevoerd naar woonwensen van studenten en de kwaliteitsvraag die daarmee samenhangt.

De Groninger Studentenbond (GSb) houdt jaarlijks een kamernoodenquête. Ook zij constateert in het meest recente (2007) onderzoek dat de vraag naar kamers vooral een kwalitatieve vraag is en niet zozeer meer een kwantitatieve. Overigens constateert zij ook dat studenten vaak teveel betalen voor een te kleine kamer. De GSb stelt daarom voor om in Groningen huurteams in te voeren. Wij zien hier overigens geen directe rol voor de gemeente in weggelegd.

1.5 Kwaliteitsvraag

Uit bovenstaande onderzoeken komt naar voren dat de vraag naar studentenhuysvesting steeds meer verschuift van een kwantitatieve vraag (kamernood) naar een kwalitatieve vraag. Er is een aantoonbare vraag naar zelfstandige studenteneenheden. Ook wordt locatie steeds belangrijker in een ontspannen markt. Waar studenten vroeger nog wel eens uitweken naar de buitenwijken wordt dit steeds minder. Een student heeft er veel voor over om in de binnenstad en de wijken daaromheen te wonen. De grote studentencomplexen, waar studenten als eerstejaars binnenkomen in een kleine kamer en met vijftien bewoners een keuken moeten delen, worden steeds minder populair ten gunste van een grotere (maar ook duurdere) kamer nabij de binnenstad in een huis met 3 of 4 huisgenoten. Het beleid zou naast het bieden van voldoende huysvesting dus vooral gericht moeten zijn het inspelen op de kwaliteitsvraag.

2 Beleid

2.1 Het kamerverhuurbeleid

Vanaf 1995 mochten er in Groningen geen nieuwe kamerverhuurpanden worden gerealiseerd. In de nota "Evaluatie Kamerverhuurbeleid" (voorjaar 2003) heeft de gemeenteraad besloten het kamerverhuurbeleid te verruimen tot 9% kamerverhuurpanden per wijk. Vervolgens is een meerjarenprognose voor de ontwikkelingen op de studentenhuysvestingsmarkt ontwikkeld: de nota "Studentenhuysvesting nu en straks" (zomer 2003). Daarin is de opgave geformuleerd om het geprognoseerde tekort van 4.000 eenheden tot en met 2010 weg te werken[1].

[1] Onderdeel van die besluitvorming was een subsidie om panden die momenteel geen woonfunctie hebben, geschikt te maken voor bewoning door studenten (de zogenaamde Stuwe-regeling). Van deze Stuwe-regeling is goed gebruik gemaakt, er zijn op deze wijze enkele honderden kamers bijgekomen.

Op 30 juni 2004 is de nota "Sneller op kamers in Groningen" in de gemeenteraad behandeld. In deze nota was een evaluatie van het beleid en de effecten daarvan opgenomen. Tevens werd een verruiming van de normering per wijk van 9% naar 15% voorgesteld. Destijds heeft de raad deze verruiming verworpen, en het college per motie opgeroepen beleid te ontwikkelen zonder een maximumpercentage per wijk. Ook is een motie aangenomen om een hoorzitting te organiseren over flankerend beleid.

Dit heeft geleid tot het vaststellen van de nota "Studentenhuysvesting nu en straks: het vervolg" (februari 2005). Daarin werd besloten geen maximumpercentage meer te hanteren voor kamerverhuurpanden in wijken en om tegelijkertijd in te zetten op nieuwbouw door corporaties en het ontwikkelen van flan-

kerend beleid. Ook werd in deze nota de geprognosticeerde opgave verhoogd naar 4.200 nieuwe kamers in 2010 in plaats van de eerder becijferde 4.000.

Na het afschaffen van de 9%-norm in de stad heeft in een aantal straten de groei van het aantal kamer-verhuurpanden versneld plaatsgevonden. Diverse signalen vanuit buurten en wijken hebben ertoe geleid dat ons college, met instemming van de raad, in mei 2007 een tijdelijke stop van 25% per straat heeft ingesteld. Daarmee gingen 30 straten op slot, inmiddels zijn dat er 41.

Samengevat:

1995-2003	Geen nieuwe vergunningen
2003-2005	Verruiming naar 9% per wijk
2005-2007	Geen beperking maar wel flankerend beleid
2007-2008	25% per straat

2.2 Flankerend beleid

Alvorens in te gaan op de effecten die de 25%-maatregel heeft gehad, is het goed om stil te staan bij de uitvoering van het flankerend beleid.

Doe Normaal Ja

Belangrijk onderdeel van het flankerend beleid is de campagne "Doe Normaal Ja". Doe Normaal Ja heeft als doel studenten bewuster te laten zijn van hun directe woonomgeving. Hiervoor is bij de start van het project in 2005 veel actie- en promotiemateriaal ontwikkeld. Dit materiaal is zodanig vorm gegeven dat het steeds weer kan worden gebruikt. De nadruk is gelegd op het promoten van de diverse producten van de actie 'Doe Normaal Ja'. In het bijzonder in de KEI-week in augustus wordt veel reclame voor de actie gemaakt onder de nieuwe studenten. Er is een internetsite (www.doenormaalja.nl) die regelmatig wordt geactualiseerd. Ook wordt geadverteerd in het Kamerboek dat jaarlijks door de Groninger Studenten bond (GSb) wordt uitgegeven. Op Oog-TV is een aantal uitzendingen te zien geweest in het kader van "Schoon, Heel en Veilig", waarin het beste studentenhuus van Groningen werd verkozen. Daarnaast is veelvuldig de regionale en landelijke publiciteit gezocht en gevonden om aandacht te vragen voor de actie. Ook zijn er 25.000 posters huis aan huis verspreid, en is er geadverteerd in de Studenteninformatiegids, de RUG- en Hanze-agenda en de UK. Ook dit jaar gaan wij weer voorlichting geven tijdens de Keiweek en wordt er een advertentiecampaigned uitgevoerd.

Fietsen

Fietsen op het trottoir kunnen hinderlijk zijn voor buurtbewoners. Om hieraan iets te kunnen doen plaatsen wij bij klachten van omwonenden, als daar fysiek ruimte voor is, fietsklemmen op het trottoir zodat kamerverhuurbewoners daar hun fiets in kunnen stallen. Van deze fietsklemmen wordt over het algemeen goed gebruik gemaakt. Ook worden er steeds meer geplaatst doordat deze service bij omwonenden ook steeds bekender wordt. Het aantal geplaatste fietsklemmen in 2005/06 bedroeg 600 in 2 jaar, 2007 lag dit op 500 en voor 2008 en 2009 wordt een piek in het aantal aanvragen verwacht.

Voor het verwijderen van fietswrakken heeft de Milieudienst in 2007 een proefproject uitgevoerd in drie buurten, te weten de Rivierenbuurt, Schildersbuurt en Korrewegwijk-Noord. De eerste resultaten van deze proef zijn positief en de mogelijkheden om deze proef te verlengen worden onderzocht.

Geluidsoverlast

Ter bestrijding van geluidsoverlast is met de politie afgesproken dat zij aan meldingen van burengerucht een hogere prioriteit toekennen. Dit betekent dat zij bij geluidsoverlast in principe binnen 30 minuten ter plaatse moeten zijn. De politie heeft daarnaast het afgelopen jaar een aantal keren geluidsapparatuur in beslag genomen. Een andere maatregel van de politie is het instellen van twee studentencontactfunctionarissen wier taak het is om voorlichting te geven aan studenten. In incidentele gevallen hebben de contactfunctionarissen ook bemiddeld bij concrete overlastsituaties.

Bij motie heeft de raad verzocht om de 0-Db-Geluidsnorm weer op te nemen als verplichting voor kamerverhuurpanden. In april 2008 heeft u hiertoe een invoeringsvoorstel in de raad besproken, waarmee 90% van de kamerverhuurpanden bereikt kan worden. De 0-Db-geluidsnorm biedt geen oplossing voor excessieve overlast maar kan helpen overlast door dagelijkse terugkerende lucht- en contactgeluiden te beperken.

Meldpunt Overlast

Een belangrijke schakel in het flankerend beleid is het Meldpunt Overlast. De indruk bestaat dat van het Meldpunt Overlast steeds meer gebruik gemaakt wordt, omdat het steeds bekender wordt. Over het algemeen zijn bewoners tevreden over de afhandeling van de klachten die gemeld worden bij het

meldpunt. Bewoners willen echter niet altijd te boek staan als klagers. Desondanks blijven wij bewoners adviseren overlast toch te melden.

Buurtbemiddeling

In 2007 is het project "Buurtbemiddeling" van start gegaan. Buurtbemiddeling wordt uitgevoerd door Stiel en heeft als werkwijze dat, voordat er sprake is van escalatie van een burencflict, een onafhankelijke bemiddelaar probeert een oplossing te zoeken. Buurtbemiddeling wordt bekostigd vanuit het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA). Niet iedere wijk heeft een wijkteam of valt onder het NLA. Waar buurtbemiddeling actief is kan kan dit mogelijk bij conflicten als gevolg van kamerverhuur een oplossing bieden.

Inspectie en onderhoud

In 2005 is een brochure opgesteld met daarin de rechten en plechten voor bewoners en eigenaren van kamerverhuurpanden. De brochure richt zich op kamerbewoners om overlast voor de burenen te voorkomen en op eigenaren om hun verplichting na te komen tot het naleven van de voorschriften. Er wordt verwezen naar internetsites waarop wordt aangegeven hoe een eigenaar aan de benodigde vergunningen kan komen, aan welke bouwkundige en technische eisen een kamerverhuurpand moet voldoen, hoe er door de gemeente wordt gecontroleerd, wat redelijke huurprijzen zijn, hoe men een kamer kan vinden, dat men rekening met de burenen moet houden en wat men kan doen bij overlast.

Elk kamerverhuurpand wordt bij de afgifte van de vergunning gecontroleerd op de staat van onderhoud en of het voldoet aan brandveiligheidseisen. Vervolgens wordt elk pand bij de hercontrole na drie jaar ook weer op deze bouwkundige aspecten gecontroleerd. Daarnaast vindt elk jaar inspectie plaats ten behoeve van het brandveilig gebruik. Deze inspectie richt zich vooral op de bewoners en wat zij zelf kunnen doen.

Legalisatie

Onderdeel van het flankerend beleid na het loslaten van de 9%-norm was het legaliseren van illegale kamerverhuurpanden, zodat deze uit de illegaliteit werden gehaald en onder het vergunningenregime (inclusief controle en inspectie) konden worden gebracht. Het bevolkingsregister wordt tenminste jaarlijks geraadpleegd om te achterhalen of er sprake is van illegale kamerverhuur. Als er een illegale situatie geconstateerd is, wordt de eigenaar aangeschreven. Dit heeft inmiddels geleid tot circa 350 gelegaliseerde kamerverhuurpanden.

3. Evaluatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de evaluatie van de 25% besproken. Daarbij wordt eerst ingegaan op de grondslag van de regeling, daarna op de effecten en tenslotte op een aantal andere onderwerpen in het studentenhuysvestingsbeleid.

Alvorens in te gaan op de evaluatie zelf, is het goed om de berekeningssystematiek van de norm aan te geven. De norm wordt berekend door het aantal onzelfstandige woningen ten behoeve van kamerverhuur in een straat (woningen die via een onttrekkingsvergunning zijn onttrokken aan de zelfstandige woningvoorraad) te delen op het totale aantal woningen (zelfstandige en onzelfstandige) in diezelfde straat. Bedrijfswoningen, voorzieningen, en andere niet-woningen worden dus niet meegerekend. Ook woningen die onttrokken worden voor bedrijfsvestiging of sloop worden uiteraard niet meegerekend.

3.1.1 Juridische basis

De snelle groei in enkele straten in de stad was aanleiding om de 25% norm in te stellen. De basis daarvoor was artikel 27 van de Huisvestingsverordening:

Artikel 27 Huisvestingsverordening

- 1. Het college verleent de onttrekkingsvergunning, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.*
- 2. Het college kan de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de onttrekkingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.*

Wanneer de woonruimte onzelfstandig is (geworden) heeft de verhuurder vervolgens een exploitatievergunning nodig. Die is gebaseerd op de Bouwverordening. De weigeringsgronden staan in artikel 7a.6 van de "Niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening van 1998"

Artikel 7a.6 Bouwverordening

De vergunning wordt in ieder geval geweigerd indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:

- a. de in de aanvraag vermelde wijze van gebruik van het kamerverhuurpand niet voldoet aan de in bijlage 9 van de verordening vermelde gebruikseisen;
- b. de bouwvergunning danwel de toestemming tot gebruikswijziging op grond van een geldend bestemmingsplan en/of een geldende leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing is geweigerd;
- c. de vergunning tot woonruimteonttrekking is geweigerd;
- d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de exploitatievergunning kamerverhuur zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag om een exploitatievergunning kamerverhuur betrekking heeft.

Ten aanzien van het onderdeel d. heeft het college op 15 mei 2007 (bekendgemaakt op 25 mei 2007) een beleidsregel vastgesteld waarbij een maximumgrens van 25% voor kamerverhuurpanden in één straat is gesteld. Het beleid is strikt geformuleerd, inclusief de overgangsregeling hiervoor.

Dat betekent dat de ruimte om van het beleid af te wijken (art 4:84 Awb) gering is. Sinds 1 november 2007 is de beleidsregel nader uitgewerkt voor illegale panden in relatie tot nieuwe aanvragen en de datum 26 mei 2007 (raadsbrief van 30 augustus 2007, gepubliceerd op 31 oktober 2007).

In bezwaarprocedures tegen verleende kamerverhuurvergunningen wordt door belanghebbenden vaak het argument aangedragen dat het college een vergunning kan weigeren als verlening van de onttrekkingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft. De commissie bezwaar- en beroep stelt zich op het standpunt dat op voorhand niet vast kan staan dat het betreffende pand daadwerkelijk overlast gaat veroorzaken, en dat daarom een aanvraag tot vergunning op deze grond niet geweigerd kan worden.

Op 13 februari 2008 heeft de rechtbank Almelo uitspraak gedaan in een geschil tussen omwonenden van een verleende kamerverhuurvergunning en de gemeente Enschede. De gemeente Enschede kent eveneens een beleidsregel met een maximumpercentage aan kamerverhuurpanden, zowel per wijk als per straat. De rechter heeft geoordeeld dat de gemeente een beleidsregel hierover mag opstellen op basis van de huisvestingsverordening, zolang de beleidsregel gaat over de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft. Daarbij vindt de rechter een norm op straatniveau acceptabel, maar een regeling op wijkniveau acht zij buiten de reikwijdte van de directe woonomgeving en dus van de huisvestingsverordening.

Conclusie: er is juridisch gezien voldoende grondslag om een norm per straat te blijven hanteren, als beleidsregel voor het beperken van de ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving waarop de aanvraag betrekking heeft.

3.1.2 Overleg

In het najaar van 2007 en de eerste maanden van 2008 zijn met diverse bewoners, actiecomités, buurt- en wijkverenigingen gesprekken gevoerd over het kamerverhuurbeleid in het algemeen en de evaluatie van de 25%-norm in het bijzonder. Gesproken is met:

- Het actiecomité Parkweg
- Bewoners uit de Zeeheldenbuurt
- Bewoners uit de Jozef Israëlsstraat
- De wijkvereniging Schilderswijk
- Heel de Buurtoverleggen De Hoogte en Korrewegwijk

Ook met studentenorganisaties heeft een gesprek plaatsgevonden, daarbij waren uitgenodigd:

- Groninger Studentenbond (GSb)
- Studenten Organisatie Groningen (SOG)
- Contractus (overkoepelende organisatie van studentenverenigingen)
- Vindicat
- Albertus Magnus

- Grobos (bewonersorganisatie specifiek voor studentenhuurders bij In)

Verslagen van deze bijeenkomsten zijn bijgevoegd (zie bijlage).

Tevens zijn reguliere overlegorganen benut om input te verkrijgen, zoals de werkgroep en de stuurgroep studentenhuisvesting, waarin ook de onderwijsinstellingen zijn vertegenwoordigd. Ook wordt er in april 2008 een avond door Contractus georganiseerd met als doel de beeldvorming tussen studenten en stadjs onderling te verbeteren.

De gemeentelijke ombudsman heeft in haar jaarverslag ook aandacht besteed aan de klachten als gevolg van studentenoverlast. Daartoe heeft een gesprek met de ombudsman plaatsgevonden.

De ombudsman heeft aangegeven dat de gemeente duidelijker moet aangeven wat wel tot haar taken behoort en wat de verantwoordelijkheid van de burger zelf is.

Uit de gesprekken komen een aantal evaluatiepunten naar voren die hieronder besproken worden

3.2 Effecten 25% norm

3.2.1 Uitgangspunten 25% norm

In mei 2007 schreven wij:

“Wij stellen voor een tijdelijk maximum in te stellen van 25% aan kamerverhuurpanden per straat. Hiermee wordt bereikt dat het aantal kamerverhuurpanden in straten waar al veel studenten wonen voorlopig niet verder kan groeien. Ook voor straten die net onder dit maximum liggen geldt doorgaans dat er maar enkele panden bij kunnen komen, zodat het maximum bereikt wordt. Hiermee wordt weliswaar het huidige niveau van overlast niet direct teruggedrongen maar wordt wel bereikt dat het aantal kamerverhuurpanden in een straat niet verder toeneemt.”

Het uitgangspunt voor de 25%-norm was dus, ingegeven door ervaren overlast, het voorkomen van een verdere concentratie van kamerverhuurpanden in een beperkt aantal straten. De verwachting was dat door deze maatregel er meer aanvragen zouden komen in omliggende straten zodat de spreiding in een buurt verbeterd zou worden en niet alle druk op één of twee straten terecht zou komen. Dat daarmee ook straten op slot zouden komen waar geen overlast ervaren werd, en andersom, was een uitvloeisel van de maatregel. De 25% was namelijk gekozen als een stedelijk gemiddelde.

3.2.2 Evenwichtige bevolkingssamenstelling

Vaak wordt gesteld dat het evenwicht in de wijk zoek is; de samenstelling van de bevolking wordt steeds eenzijdiger. Maar wat is een evenwichtige samenstelling van een wijk? Dit hangt ook af van de voorzieningen als winkels en scholen, het aandeel en de ontwikkeling van gezinnen, ouderen, inkomensontwikkelingen, type en prijsontwikkelingen in de woningvoorraad. In het kader van deze notitie kunnen wij hier nog geen uitspraken over doen, daarvoor is aanvullende analyse nodig. Deze handschoen willen wij oppakken in het kader van de op te stellen woonvisie.

Overigens is in sommige straten het proces van verandering inderdaad de laatste jaren op gang gekomen maar er zijn ook hele wijken (zoals de Schilderswijk) waar dit proces al veel langer aan de gang is. In de Oosterpoort is dit proces zelfs al achter de rug. Ook is het zo dat, door veranderende woonwensen van met name gezinnen, de schilwijken al langer aan verandering onderhevig zijn. De vaak kleinere woningen in de schilwijken, lang niet altijd met een tuin, zijn minder aantrekkelijk voor gezinnen dan dertig of veertig jaar geleden. Daarom is het een illusie te denken dat de ‘oude’ situatie in de schilwijken zal terugkeren.

Conclusie: om meer inzicht te krijgen in de veranderingen die zich in deze wijken voltrekken willen we in het kader van de woonvisie nader op de wijken (‘onderscheidende wijken’) inzoomen. Hieruit moet duidelijk worden welke factoren bepalend zijn voor een evenwichtige samenstelling en of er aanleiding is om gericht beleid hierop te voeren.

3.2.3 Overlast

Bewoners horen elkaar in eerste instantie zelf aan te spreken op zaken die minder goed gaan, je kunt en mag niet van de gemeente verwachten dat zij alle geschillen oplost. De verantwoordelijkheid hiertoe ligt bij de mensen zelf.

Toch kan er overlast optreden:

- Overlast als gevolg van excessen, bijvoorbeeld bij extreme geluidsoverlast. Bewoners schromen in dat geval niet om dit te melden bij de politie of het Meldpunt Overlast, maar verwachten dan ook dat er daadwerkelijk iets aan gedaan wordt. Dit is in principe de taak van de politie. Van de gemeente mag niet verwacht worden dat zij excessen oplost. Hierin heeft de gemeente een voorlichtende rol.
- Overlast als gevolg van een ander leefritme en leefgedrag. Uit de gesprekken met buurtbewoners komt naar voren zij zich hierover vooral zorgen maken. Zij zien hun buurt veranderen van een gemengde wijk naar een eenzijdig samengestelde wijk. Het verschil in leefstijl leidt tot dagelijkse irritaties: fietsen, huisvuil, traplopen, indrinken voor het stappen, midden in de nacht thuiskomen van het stappen.

Een belangrijke nuance is dat het stigmatiserend en gevaarlijk is om alle studenten over één kam te scheren, zo zijn er net zo goed andere stadgers die overlast veroorzaken. Met cijfers is aantoonbaar dat het aantal meldingen van burengerucht veroorzaakt door kamerbewoning lager is dan op grond van de studentenpopulatie mag worden verwacht. In de straten die in mei 2007 op slot zijn gegaan bevinden zich ca. 600 kamerverhuurpanden. Naar schatting woont 14% van de studenten in een kamerverhuurpand in de straten die op slot zijn gegaan. Het aantal meldingen over burengerucht in 2006 in diezelfde straten bedroeg 140, van de in totaal 7040 meldingen betekent dit dus een aandeel van 2%. Deze cijfers dienen niet om de overlast te bagatelliseren maar wel om het beeld te nuanceren.

Conclusie: overlast wordt, naast excessen, vooral ingegeven door verschillende leefritmes. Via de 0-Db geluidsnorm proberen we geluidshinder als gevolg van lucht- en contactgeluid tegen te gaan. Hierover is uw raad in april 2008 geïnformeerd. Via de campagne "Doe Normaal Ja" blijven wij inzetten op informatie en voorlichting. Wij zijn voornemens deze campagne meer als voorheen te richten op de interactie tussen bewoners en studenten.

3.2.4 Verkoopbaarheid van woningen

Doordat er in bepaalde straten geen kamerverhuurvergunningen meer worden afgegeven kunnen woningen in die straten dus ook niet meer worden verkocht aan een kamerverhuurbedrijf. Ons hebben enkele signalen bereikt dat daarmee de verkoopbaarheid van woningen onder druk is komen te staan. Vooral nog gaat het slechts om incidentele gevallen en is er geen reden tot ongerustheid. Aan de andere kant leidt verkoop aan een kamerverhuurbedrijf gemiddeld tot een verkoopprijs die 10 tot 15% hoger ligt dan normaal. Bovendien is het in dit kader van belang te beseffen dat een beperking van het aantal kamerverhuurpanden het algemeen belang dient en daarmee het individueel belang overstijgt.

In het kader van de monitoring van het studentenhuysvestingsbeleid zullen wij hier de vinger aan de pols houden.

3.2.5 Lengte van straten

In de beleidsregel voor de 25%-norm is geen rekening gehouden met de lengte van straten. In straten als het Hoendiep, de Peizerweg en Paterswoldseweg is echter een duidelijke concentratie waarneembaar in een deel van de straat. Bewoners hebben aangegeven dat de 25%-norm in dit soort gevallen niet toereikend is en dat hiervoor een oplossing moet worden gevonden.

Conclusie: een nieuwe beleidsregel moet een oplossing bieden voor dit soort situaties.

3.2.6 Een norm op een lager schaalniveau

Bouwblokken

Een norm op bouwblok niveau zou een oplossing kunnen bieden voor die gevallen waarin een norm op straatniveau geen mogelijkheid biedt om te sturen op concentraties binnen straten.

Aan een dergelijke norm kleven twee grote nadelen:

1. De Nederlandse stad, en dus ook Groningen, kent geen bouwblokken die eenvoudig te registreren zijn. In steden met een stedenbouwkundig vierkant of rechthoekig 'grid', zoals de meeste Amerikaanse steden, is het bouwblok gemakkelijk herkenbaar. Door de stedenbouwkundige structuur is elk bouwblok in Groningen weer verschillend. Dit betekent dat er überhaupt geen registratie beschikbaar is, of eenvoudig te maken valt, van bouwblokken.
2. Een aantal wijken kent wel bouwblokken. Deze bouwblokken zijn echter onregelmatig qua grootte. Als een bouwblok gedefinieerd wordt als zijnde begrensd door de straten eromheen zullen er in diverse wijken blokken ontstaan die net zo veel woningen omvatten als straten. Wat er in de

lengte van een straat afgaat, komt er aan de zijkant en achterkant van bouwblokken weer bij. Daarmee ontstaat er geen wezenlijk verschil tussen het straat- en het blokniveau.

Portiekniveau

Een alternatief zou kunnen zijn om te gaan registreren op portiekniveau. Ook hiervan is geen registratie beschikbaar. Daarnaast is het definiëren van een portiekniveau nog ingewikkelder dan het vastleggen van een bouwblok. Het woningtype bepaalt hoeveel woningen dat aan één portiek kan worden toegekend. Ook komt het regelmatig voor dat er in één woongebouw verschillende typen portiekontsluitingen van woningen aanwezig zijn.

Postcodes

De postcode is destijds ingevoerd om het voor de postbezorging eenvoudiger te maken om post te bezorgen. Steeds meer wordt de postcode echter gebruikt om wijkniveau analyses te kunnen uitvoeren. Een norm op wijkniveau zegt echter niets over de leefbaarheid in afzonderlijke straten, daarnaast heeft de rechter in de eerder aangehaalde uitspraak gezegd dat een norm op wijkniveau niet houdbaar is. Indien er toch op postcode gestuurd moet worden betekent dit dat dit moet gebeuren op basis van de laatste twee posities van de postcode (de letters). Zoals eerder aangehaald zijn de letters echter vooral bepaald op basis van looproutes van postbodes, en zijn ze daardoor, juist ook in de oudere wijken, vaak onlogisch voor andere doeleinden. De ene keer heeft een heel blok dezelfde letters en de andere keer is er binnen 1 bouwblok sprake van 3 verschillende postcodes. Een norm op postcodeniveau zou daardoor zeer ondoorzichtig worden.

Conclusie: een norm op een lager schaalniveau dan het straatniveau is niet aan te bevelen.

3.2.7 Norm op wijkniveau

et belangrijkste argument om de 9%-norm per wijk in 2005 af te schaffen was de kamernood. Het loslaten van de norm heeft inderdaad geleid tot een aanzienlijke toename van het aantal particuliere kamers en daarmee ontspanning op de kamermarkt. Het argument in 2007 om niet weer over te gaan tot herinvoering van een norm op wijkniveau is dat het niets zegt over de ervaren overlast in de directe omgeving van een woning in die wijk (zie ook de uitspraak van de rechtbank Almelo).

Conclusie: herinvoeren van een norm op wijkniveau is, zowel juridisch als uit het oogpunt van leefbaarheid, niet aan te bevelen.

3.2.8 Corporatiewoningen

Bij de berekening van een norm per straat telt een zelfstandige corporatiewoning mee als woning. Onzelfstandige corporatiewoningen (vaak, maar niet per definitie bewoond door studenten) tellen echter niet mee in de berekening van het aantal kamerverhuurpanden, omdat er geen aparte vergunning voor nodig is. In straten waar veel onzelfstandige corporatie-eenheden zijn, kan daardoor het beeld vertekenen.

Onzelfstandige corporatie-eenheden komen vooral voor in complexen die specifiek voor studentenhuisvesting bedoeld zijn, zoals de Selwerdflats. Van de 245 complexen met onzelfstandige corporatiewoningen in de stad zijn er 130 met 6 of meer kamers. Over het algemeen staan deze flats vaak op enige afstand van de bebouwing. Het aantal onzelfstandige corporatiewoningen dat in woonstraten aanwezig is en qua bewoning vergelijkbaar is met particuliere kamerverhuur (minder dan 6 kamers) bedraagt 115. Daarvan ligt ook nog eens een deel binnen de diepenring. Dit biedt onvoldoende reden om deze woningen structureel te gaan meetellen.

Daarnaast hebben corporaties over het algemeen een goed beheer- en overlastbeleid. Een kamerverhuurvergunning voor onzelfstandige corporatiewoningen is dan ook niet nodig. Daarnaast is nieuwbouw van studentencplexen juist van belang om de kamervraag te kunnen blijven bedienen. Het is tegenstrijdig om aan de ene kant te stimuleren dat er meer nieuwbouw van studentenhuisvesting in de stad wordt gerealiseerd en vervolgens normatieve beperkingen op te leggen aan diezelfde nieuwbouw.

Conclusie: onzelfstandige corporatiewoningen meetellen bij de bepaling van het percentage kamerverhuur per straat is niet aan te bevelen.

3.2.9 Aantal personen registreren in plaats van aantal vergunningen

Een veel gehoorde opmerking is dat de 25%-norm niet het aantal bewoners van een kamerverhuurpand telt maar het aantal panden. Omdat de bewoning in een kamerverhuurpand intensiever is dan een zelfstandige woning treedt daarin een vertekening op. Om een helderder beeld te krijgen zouden dus niet de woningen geteld moeten worden maar het aantal bewoners.

Het aantal bewoners kan echter in een jaar aanzienlijk wisselen, zowel bij kamerverhuurpanden als bij zelfstandige woningen. Daartoe zou dan regelmatig (bv. wekelijks) een uittreksel uit het GBA moeten worden bewerkt en gekoppeld aan de BWT-registratie van kamerverhuurpanden. Dit betekent dat het bepalen van het aandeel van onzelfstandige bewoners in een straat een bijzonder arbeidsintensief proces is. Daarnaast is de Wet Bescherming Persoonsgegevens van toepassing. Ook kan betoogd worden dat hiermee de grenzen van het beperken van onzelfstandige bewoning wordt overschreden en er sprake is van discriminatie van kamerbewoners i.c. studenten.

Een alternatief zou kunnen zijn om bij het bepalen van het aantal bewoners uit te gaan van het gemiddeld aantal bewoners van een kamerverhuurpand (5,2) en het gemiddeld aantal bewoners van een zelfstandige woning (ook wel de gemiddelde woningbezetting genoemd) te weten 2,0. Nadeel daarvan is echter dat dit geen oplossing biedt voor die gevallen waar het aantal kamers in een kamerverhuurpand feitelijk boven dit gemiddelde ligt. Dit komt echter sporadisch voor, zo heeft 93% van alle kamerverhuurpanden minder dan 6 kamers.

Tenslotte is het niet houdbaar om een maximum te stellen aan het aantal bewoners omdat de norm gebaseerd is op de huisvestingsverordening en deze in dit kader slechts gebruikt kan worden voor het stellen van een limiet aan het aantal onttrokken woningen.

Conclusie: Een norm baseren op het aantal bewoners of het aantal kamers is praktisch niet uitvoerbaar en bovendien niet te baseren op de huisvestingsverordening.

3.3 Overige aspecten

Naast bovengenoemde zaken zijn er nog andere onderwerpen aan de orde gekomen die onderdeel uitmaken van het studentenhuisvestingsbeleid maar niet direct een relatie hebben met de evaluatie van de 25%-norm. Deze worden hieronder toegelicht.

3.3.1 Campus

Er bestaat nog al eens enige onduidelijkheid over de definitie van een campus. Een campus is een aanduiding voor een universiteitsterrein woningen en voorzieningen voor zowel docenten als studenten aanwezig zijn. In Groningen is in het verleden er bewust voor gekozen om niet alle universiteitsvoorzieningen te concentreren op het Zerniketerrein maar de universiteit ook in de binnenstad te houden. Als uitvloeisel daarvan is ook ervoor gekozen om geen campus te gaan realiseren maar er naar te streven studenten zoveel mogelijk in de bestaande stad te huisvesten.

In 2003 heeft er een onderzoek plaatsgevonden om toch op het Zerniketerrein studentenwoningen te realiseren, echter niet in de vorm van een 'echte' campus. De RUG heeft destijds aangegeven beperkingen te zien als gevolg van veiligheidseisen op het Zerniketerrein. Uiteindelijk zijn er 105 tijdelijke eenheden op de campus Nijenborgh gerealiseerd die inmiddels ook alweer zijn verdwenen. Het plan om 250 permanente eenheden te realiseren is nog niet gerealiseerd. Oorzaak hiervan is de moeizame discussie tussen de RUG en de corporaties over het afdekken van de financiële risico's.

Conclusie: voor een grootschalige campus in Groningen is in het verleden weinig draagvlak gebleken, en voornamelijk lijkt dat beeld nog steeds te bestaan. Wel zien wij mogelijkheden in het toevoegen van nieuwe eenheden in relatief grootschalige, solitaire complexen, bijvoorbeeld op Zernike en het Bodenterrein.

3.3.2 Nieuwbouw corporaties en onderwijsinstellingen

3.3.2 Nieuwbouw corporaties en onderwijsinstellingen

3.3.3 Huisvesting van buitenlandse studenten

Het Housing Office (HO) is verantwoordelijk voor de huisvesting van buitenlandse studenten. Bij de piekinstroom in september heeft het HO 1183 buitenlandse studenten aan huisvesting geholpen. Het HO heeft 1042 studenten kunnen huisvesten in eigen 'international student houses'. De overige 141 studenten zijn op de particuliere markt bemiddeld. Gedurende het jaar 2007 zijn er uiteraard meer studenten gehuisvest.

Steeds meer buitenlandse studenten zijn master of phd student. Dit jaar is er voor het eerst een heel pand bestemd voor deze doelgroep en ook op de andere locaties is nog 1 vleugel apart gereserveerd voor master/phd studenten. De ervaringen met deze differentiatie is heel positief en zal worden gecontinueerd.

Het Housing Office is er in geslaagd om op 1 september 2007 de door de RUG en HG gevraagde aantallen buitenlandse studenten te huisvesten.

3.3.4 Loket studentenzaken

Het kamerverhuurbeleid kent verschillende aspecten. Hieronder is de huidige werkwijze aangegeven:

1. De politie behandelt spoedeisende meldingen.
2. Voor niet-spoedeisende meldingen is het Meldpunt Overlast en Zorg het eerste aanspreekpunt. Als de gemeente een rol kan spelen in het verhelpen van de overlast zorgt het Meldpunt voor afstemming met de gemeente. Hiervoor is een afstemmingsoverleg waar ook de politie (wijkagenten en contactfunctionarissen) en de gemeente bij aanwezig zijn.
3. Informatie over kamerverhuurvergunningen, inclusief bezwaar- en beroep. Hiervoor is het Loket Bouwen en Wonen van de dienst RO/EZ het aanspreekpunt.
4. Beleidsmatig is de dienst RO/EZ eveneens het eerste aanspreekpunt.

Tussen deze verschillende instanties vindt doorverwijzing, overleg en afstemming plaats. Wel zullen wij ons blijven inzetten om de onderlinge afstemming verder te versterken, en de verschillende mogelijkheden beter bekend te maken. Wij achten het echter niet noodzakelijk dat er één specifiek loket komt, naast het al bestaande Loket Bouwen en Wonen.

3.3.5 0-Db-Norm

Uw raad heeft in april een voorstel besproken om uitvoering te geven aan de raadsmotie van eind 2005 om over te gaan tot het terugbrengen van de zogenaamde 0dB-norm in de bouwverordening, nadat uw raad op 24 november 2004 besloot op ons voorstel de 0dB-norm uit de Groninger bouwverordening te schrappen. De 0-dB geluidsnorm zorgt ervoor dat het geluidsniveau bij normaal gebruik op een aanvaardbaar niveau komt. Het middelenpakket dat wij u in april hebben voorgelegd zorgt ervoor dat in 90% van de kamerverhuurpanden deze norm kan worden gehaald. Wel is het van belang te beseffen dat de norm geen oplossing biedt voor excessieve geluidsoverlast.

3.3.6 Gebruiksbesluit brandveilige bouwwerken

De Woningwet schrijft voor dat gemeenten voorschriften over brandveilig gebruik van bouwwerken moeten opnemen in de gemeentelijke bouwverordening. Deze voorschriften verschillen per gemeente. Het '*Gebruiksbesluit brandveilige bouwwerken*', kortweg het *Gebruiksbesluit* genoemd, trekt op landelijk niveau de voorschriften voor het brandveilig gebruik van bouwwerken gelijk (uniformering). In het Gebruiksbesluit, worden de brandveiligheidseisen voor iedereen in elke gemeente gelijk. Meer rechtsgelijkheid dus. Daarnaast wil VROM met de uniformering ook het aantal gebruiksvergunningplichtige bouwwerken fors verminderen, met 80%. Dit verlaagt ook de administratieve lastendruk. Het Gebruiksbesluit zal naar verwachting medio 2008 in werking treden.

In het Gebruiksbesluit wordt "kamergewijze verhuur" gedefinieerd als "een woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen". Deze definitie wijkt dus af van de in Groningen gehanteerde definitie van 3 of meer personen en 4 of meer kamers.

Het Gebruiksbesluit heeft geen invloed op het stellen van een norm op grond van de huisvestingsverordening, omdat een onttrekkingsvergunning altijd noodzakelijk blijft.

3.3.7 Informatie over vergunningen

Regelmatig bereiken de dienst RO/EZ verzoeken om informatie over kamervergunningen. Het gaat dan om aanvragers die willen weten of er in een straat nog mogelijkheden zijn, maar ook om omwonenden die willen weten of een pand een vergunning heeft. Deze gegevens zijn op te vragen bij het Loket Bouwen en Wonen. Daarnaast blijven wij alle straten waar een stop op kamerverhuurvergunningen geldt, blijven publiceren op internet. Daarmee is de informatie in onze ogen voldoende toegankelijk.

3.3.8 Kamerverhuur in de binnenstad

Het gebied binnen de diepenring kent een bijzonder karakter door de directe nabijheid van voorzieningen en de grote dichtheid van stedelijke functies op een klein oppervlak. De 25%-norm was dan ook niet van toepassing op straten die gelegen zijn binnen de Diepenring.

In de binnenstad zijn ca.350 kamerverhuurpanden, dit aantal is al jaren constant. Vaak vindt kamerverhuur plaats in panden met een beschermde monumentale status. Onzelfstandige bewoning is vaak een goede manier om een nieuwe functie te vinden voor monumenten (bijvoorbeeld het postkantoor aan de Munnekeholm en pakhuizen), maar leidt ook tot enige zorg als het gaat om de bescherming van

voornamelijk het interieur van het pand. We gaan een nadere analyse uitvoeren die uit moet wijzen of er aanvullend beleid in dit kader noodzakelijk is.

4 Beleid

Inleiding

Wij willen een ongedeelde stad zijn, waarbij wij alle ruimte willen en blijven geven aan de studenten om hier te kunnen studeren, waarmee de kenniseconomie versterkt wordt en wij invulling geven aan het Akkoord van Groningen. In een groot aantal straten in de stad vormt kamerverhuurbewoning geen probleem, daar willen wij dan ook nog ruimte bieden voor groei. De groei van het aantal kamerverhuurvergunningen heeft wel geleid tot een verstoring van de balans in bepaalde straten. Wij willen dan ook een normering handhaven die uitgaat van het straatniveau.

Kwalitatief is er nog een grote slag te slaan om als studentenstad aantrekkelijk te blijven. Studenten willen toch vaak in of bij de binnenstad wonen en daar is de particuliere markt juist het sterkst en de nieuwbouw door corporaties het ingewikkeldst. Wij willen daarom ruimte blijven bieden aan groei van de particuliere kamervoorraad. Kwantitatief is er, gezien de benodigde capaciteit aan kamers in 2014 én het streven naar een evenwichtige samenstelling van buurten en straten, voldoende aanleiding om een norm per straat te blijven hanteren.

Bepaling van de norm

Als de keuze wordt gemaakt om een norm te blijven hanteren is de vraag hoe hoog deze norm dan moet zijn. Daarbij vooral van belang te beseffen dat geen enkel percentage wetenschappelijk aantoonbaar is. Tevens is het zo dat als het gebaseerd wordt op leefbaarheid dat het percentage dan per straat verschillend kan zijn. Elke wijk en straat is weer anders. Hiervoor is niet gekozen omdat dan meer inzicht nodig is in de factoren die een evenwichtige samenstelling van de wijk bepalen. In de woonvisie gaan wij hier nader op in.

Omdat leefbaarheid niet te kwantificeren is, hebben we een andere invalshoek gekozen namelijk de vraag naar kamers. De vraag naar kamers was destijds immers ook de reden voor het studentenhuusvestingsbeleid in de nota "Studentenhuusvesting nu en straks" en daarop volgende nota's. Uitgangspunt blijft daarbij dat elke student die in de stad wil wonen binnen drie maanden een kamer moet kunnen vinden.

Met name de RUG heeft de ambitie om sterk te groeien. In hun prognose is een variant zonder en mét internationaliseringambitie opgenomen. Een andere aanname betreft het aandeel studenten dat in Groningen woont. Van de buitenlandse studenten wordt aangenomen dat ze allemaal in Groningen op kamers gaan wonen (afgezien van het eerste jaar waar ze beroep kunnen doen op het Housing Office). Bij de Nederlandse studenten is het *gemiddelde* aandeel dat in Groningen woont tot nu toe genomen als standaard.

Prognose 2014	internationaliseringambitie	
	Zonder	met
Aantal in Groningen woonachtige studenten	29.700	32.800
Groei van het aantal studenten	5.100	8.200
Programma van de corporaties	1.100	
Opgave (kamers) in particulier voorraad	4.500	7.100
Opgave kamerverhuurvergunningen per jaar ^[3]	130	200

[3] Het gemiddeld aantal kamers per kamerverhuurvergunningen is vijf, en uitgesmeerd over zeven jaar.

De opgave per jaar bedraagt dus tussen de 130 en 200 extra kamerverhuurvergunningen. In 2007 zijn er 270 kamerverhuurpanden bijgekomen. Er is dus programmatisch ruimte om een lagere norm te hanteren.

Bepalen potentiële voorraad

Woningen die naar kamerverhuur zijn omgezet, voldoen vaak aan de volgende kenmerken:

- woningtype: rij-, boven/beneden of portiekwoning;
- eigendom: koop of particuliere verhuur;
- ozb waarde: minder dan 150.000;
- aantal kamers 4 of meer.

Het aantal woningen dat voldoet aan bovenstaande criteria én bovendien in een buurt ligt met al tien of meer kamerverhuurpanden (geeft gewilde buurten aan) is ongeveer 8.200. Bij een gemiddelde mutatiegraad van 10% per jaar komen er dus 820 geschikte woningen op de markt. In 2007 zijn er ongeveer 270 kamerverhuurpanden bijgekomen. Dit betekent dat in 2007 circa 30% van de potentiële woningen daadwerkelijk veranderd is in een kamerverhuurpand.

Uitgaande van de opgave van minimaal 130 en maximaal 200 kamerverhuurvergunningen per jaar kan een minimale potentiële woningvoorraad berekend worden. Dit is gedaan door per straat het aantal potentiële panden die nog kamerverhuur zouden kunnen worden op te tellen tot het aantal kamerverhuurvergunningen (130 c.q. 200) daadwerkelijk bereikt is. Daaruit volgt een percentage kamerverhuur dat benodigd is. Voor 130 vergunningen betekent dit een percentage van 7% en voor 200 vergunningen is dat 20%.

20% is derhalve programmatisch maximaal nodig om in de potentiële vraag naar kamers te kunnen voorzien. Maar:

- het is de vraag in hoeverre de internationaliseringsambitie van de RUG volledig wordt gerealiseerd;
- er is geen rekening gehouden met mogelijke ophoging programma door corporaties i.v.m. kwaliteitsvraag;

Wij zijn er voor de bepaling van de norm van uitgegaan dat de RUG haar internationaliserings-ambitie niet volledig haalt. Ook zijn wij ervan uitgegaan dat de corporaties een deel van de kwaliteitsvraag nog nader invullen. 20% is derhalve ons inziens te hoog.

Toch willen wij meer ruimte bieden aan kamerverhuur dan de minimale ruimte van 7%. Redenen hiervoor zijn:

- de kwaliteitsvraag en het voorkomen van illegale panden. Indien 7% gehanteerd zou worden zouden vrijwel alle straten in de schilwijken op slot komen te staan en zou de vraag zich verplaatsen na de naoorlogse wijken. Daar willen studenten over het algemeen echter niet wonen, die willen in/rond het centrum blijven wonen. Gevolg is dat er een enorme toename van illegale kamerverhuur verwacht kan worden in de schilwijken. Daar is niemand bij gebaat.
- het feit dat een dergelijke lage norm in het geheel geen ruimte biedt aan de internationaliserings-ambitie. Daarvoor moet ruimte gevonden worden, ook in de particuliere markt.

7% is ons inziens dan ook te laag.

Voorstel

Wij stellen daarom voor om een norm van 15% per straat te hanteren. Deze norm zorgt ervoor dat ook de komende jaren voldoende groeiruimte op de kamermarkt aanwezig is en zorgt er tevens voor dat de balans in een aantal straten in de stad niet verder verstoord wordt. Daarbij blijven wij een uitzondering maken voor de binnenstad vanwege het specifieke karakter. Ook stellen wij voor enkele zeer lange straten voor het berekenen van de norm in twee delen te knippen. In de bijlage treft u de straten aan die het betreft.

Wij gaan de komende periode verder in gesprek met de corporaties en onderwijsinstellingen om de nieuwbouw van kwalitatief goede studentenkamers te stimuleren om daarmee de particuliere markt verder te ontlasten. Ook gaan wij door met het plaatsen van fietsenstallingen, informatie geven in de Keiweek, adverteren, verspreiden van posters en folders, overleg met de politie en het meldpunt overlast en andere vormen van flankerend beleid.

De ontwikkelingen op de kamerverhuurmarkt zullen nauwgezet gevolgd worden. De effecten van nieuwbouw op de particuliere kamermarkt zullen pas over enkele jaren zichtbaar worden. Wij zullen de effecten van de 15% norm en de nieuwbouw de komende jaren dan ook scherp monitoren en daarover jaarlijks rapporteren.

Op basis van het bovenstaande stellen wij voor om:

1. Een norm in te stellen van 15% per straat, uitgezonderd de straten binnen de diepenring;
2. De straten Hoendiep, Paterswoldseweg en Peizerweg ten behoeve hiervan in twee delen te knippen:
 - a. - Hoendiep 1 t/m 95 oneven (alle adressen in de buurt Kostverloren);
 - Hoendiep alle overige adressen;

-
- b. - Paterswoldseweg 1 t/m 111 oneven en 2 t/m 66 even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt/Badstratenbuurt en Laanhuizen;
- Paterswoldseweg alle overige adressen;
 - c. - Peizerweg 1 t/m 85 oneven en 2 t/m 70 even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt)
- Peizerweg alle overige adressen.

Het percentage kamerverhuur in een straat wordt bepaald aan de hand van het aantal zelfstandige woonadressen opgenomen in het gemeentelijke Volkshuisvestelijk informatiesysteem.

Adressen die ontstaan door het splitsen van gezinswoningen in meerdere zelfstandige woningen worden niet opgenomen in het Volkshuisvestelijk informatiesysteem.

Overgangsrecht

Het volgende overgangsrecht is daarbij van toepassing:

1. panden die vóór 26 mei 2007 de functie kamerverhuur hadden waarvoor geen vergunning is verleend en onder de gemeentelijke regelgeving vallen te legaliseren;
2. illegale panden waarvoor ná 26 mei 2007 een aanvraag is gedaan tot kamerverhuurvergunning in straten boven de 15% af te wijzen.

Ad 1

Deze bepaling volgt uit het overgangsrecht zoals dat gepubliceerd is op 31 oktober 2007 en wordt derhalve gecontinueerd.

Ad 2

Deze bepaling heeft als grondslag dat indien kamerverhuurders van illegale panden, gelegen in straten boven de 15%, na invoering van de nieuwe norm een aanvraag doen tot legalisatie, wij het niet langer rechtvaardig achten dat deze panden alsnog worden gelegaliseerd. De eigenaar van het pand heeft immers ruim de tijd gehad om eerder legalisatie aan te vragen. Tevens stellen wij voor om op aanvragen voor onttrekkingsvergunningen op grond van de Huisvestingswet te beslissen na inwerkingtreding nieuw beleid kamerverhuurpanden edoch uiterlijk 8 weken na besluitvorming in uw college en de aanvragen vervolgens te beoordelen naar het dan geldende beleid.
[Klik hier om het document te downloaden]

Gedaan te Groningen in de collegevergadering van 28 april 2008.

De loco-secretaris,

De burgemeester,

F. de Vries.

J. Wallage.

Bijlage 1 Straten met dan 15% kamerverhuur

Bijlage 1 Straten met dan 15% kamerverhuur