

## 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.

<b>Prognose 2014</b>	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 <sup>1</sup>	130	200

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

<sup>1</sup> Het gemiddeld aantal kamers per kamerverhuurvergunningen is vijf, en uitgesmeerd over zeven jaar.

- 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 cq 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 internationaliseringsambitie 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 internationaliseringsambitie. 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.

#### *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.