

Notitie particuliere kamerverhuur

Grootschalige jongerenhuisvesting (BOUWJONG!) en particuliere kamerverhuur spelen beide in op de behoefte van jongeren aan goede en betaalbare woonruimte. Met het realiseren van nieuwe, hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we kamerhuurders een aantrekkelijk alternatief bieden. Maar die beoogde nieuwbouw staat er nog niet direct en de behoefte aan particuliere verhuur zal de komende jaren dan ook groot blijven. Daarom willen we beleid blijven voeren op particuliere kamerverhuur, want een goede balans van 'stadjers en studenten' in de wijken vraagt om regulerende maatregelen.

In deze notitie gaan we in op de particuliere kamerverhuur in de stad. Eerst wordt het huidige beleid weergegeven. Vervolgens geven we aan hoe we het bestaande beleid willen aanvullen en worden voorstellen gedaan om de uitvoering van het beleid te verbeteren.

Inhoud

1. Het huidige kamerverhuurbeleid	3
1.1 Doelstelling	
1.2 Regelgeving	
1.3 Effecten van de 15%-norm	4
1.4 Handhaving	5
1.5 Flankerend beleid	6
2. Uitgangspunten	7
3. Voorzetting beleid, verbeteren uitvoering	8
3.1 Voortzetting 15% norm	
3.2 Actieve handhaving illegale kamerverhuurpanden	9
3.3 Aanpassingen flankerend beleid	
3.4 Aanpassingen vergunningproces	10
3.5 Splitsingsvergunningen	11
3.6 Verenigingen van Eigenaren	
3.7 Verordening woning- en kamerbemiddelingsbureaus	12

1. Huidig beleid

1.1 Doelstelling

Kamerverhuur is het (beroepsmatig) verhuren van kamers in particuliere woningen. Kamerverhuur voorziet in de woningbehoefte van mensen die om diverse redenen (studie, werk, inkomen) niet in aanmerking kunnen of willen komen voor een reguliere woning. Deze behoefte is groot.

Door woningen geheel of grotendeels te gebruiken als kamerverhuurpand zijn deze niet meer beschikbaar voor de reguliere koopmarkt. Ook wordt een kamerverhuurpand intensiever bewoond dan een reguliere woning. Het is daarmee een specifieke vorm van wonen. In Groningen neemt deze woonvorm driekwart van het woningaanbod voor studenten voor haar rekening.

Doelstelling van ons kamerverhuurbeleid is drieledig:

1. zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad, zodat er ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en starters;
2. zorgen voor evenwichtige en leefbare wijken;
3. zorgen voor voldoende ruimte in de markt waardoor de groei van jongeren kan worden opgevangen.

1.2 Regelgeving

Na het wegvallen van de exploitatievergunning - door de landelijke invoering van het Gebruiksbesluit - is het kamerverhuurbeleid alleen nog gebaseerd op het onttrekken van woningen aan de zelfstandige woningvoorraad (*de onttrekkingsvergunning*). Dit is geregeld in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Deze bepaalt dat het college een vergunning kan weigeren ingeval het belang van de samenstelling van de woningvoorraad belangrijker wordt geacht dan het belang van de onttrekking. Dit is vertaald in de zogenaamde 15%-norm (zie onder). Ook kan het college de vergunning weigeren indien er onaanvaardbare overlast voor de woon- en leefomgeving ontstaat. Dit is, zo blijkt uit jurisprudentie, geen grond om de vergunning op voorhand te weigeren. Wel zijn er beleidsregels vastgesteld om een vergunning in te trekken bij ernstige overlast.

Er is een onttrekkingsvergunning nodig indien het verhuur betreft aan ten minste 3 personen in een pand met ten minste (de mogelijkheid voor) 4 kamers. Corporaties zijn, volgens de Huisvestingsverordening, vrijgesteld van de vergunningplicht.

Het beleid is de afgelopen jaren een aantal keren gewijzigd.

- Tot 2003: bevrozing vergunningen
- 2003: invoering 9% aan kamerverhuurpanden (kvh) per wijk
- 2005: loslaten 9% per wijk = markt vrij, op voorwaarde flankerend beleid
- 2007: invoering 25% per straat voor 1 jaar als proef
- 2008: invoering 15% per straat, uitgezonderd de binnenstad, drie lange straten geknipt

Dit overzicht, 4 beleidswijzigingen in 6 jaar, geeft aan dat er behoefte is aan een duidelijk en consistent beleid.

Het huidige beleid (de 15%-norm) is tot stand gekomen na een zorgvuldige belangenafweging en uitgebreide consultatie van zowel individuele straten, wijken als de politiek. Er is voor een norm per straat gekozen omdat een norm per wijk onvoldoende recht deed aan de situatie per straat. Binnen een wijk kan de woningvoorraad, en daarmee het onttrekken van woningen, per straat immers aanzienlijk verschillen.

De 15%-norm wil zeggen dat van het aantal zelfstandige woningen (met eigen toegang, toilet en douche) in een straat maximaal 15% een onttrekkingsvergunning krijgt. De vergunning die leidt tot overschrijding van dit percentage wordt niet verleend.

Dit betekent dus niet 15% studenten per straat, al komt dit in de beeldvorming met grote regelmaat naar voren. Het gaat om 15% van de woningen, die een andere vorm van bewoning kennen (nl. kamerverhuur) met een hogere bevolkingsdichtheid en een ander leefritme.

1.3 Effecten van de 15%-norm

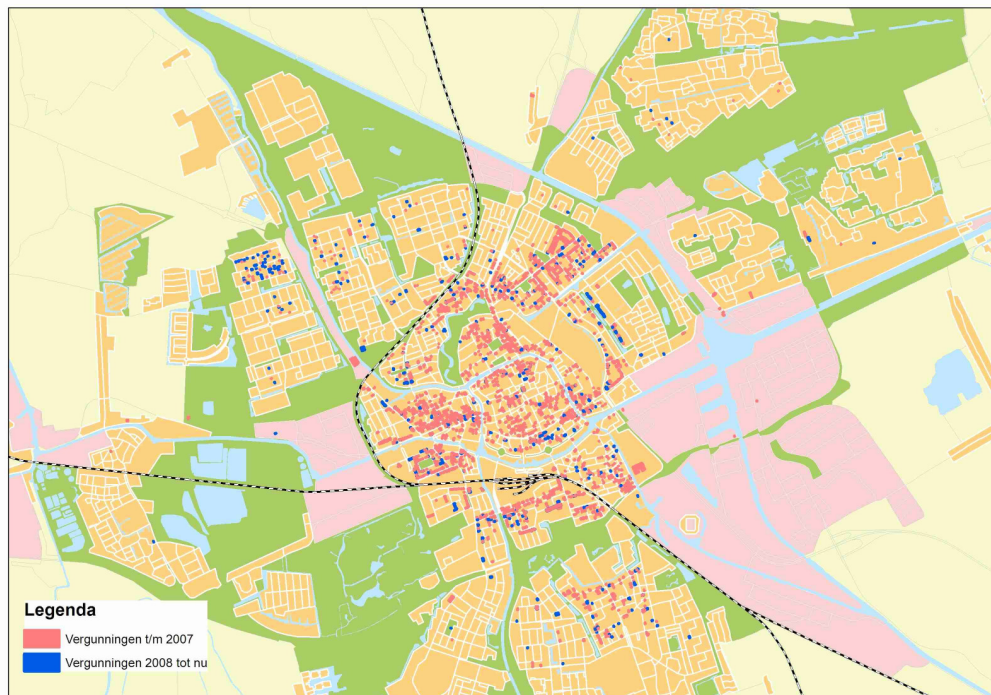
Zoals gezegd is in 2008 het huidig beleid vastgesteld en wel in de nota 'Evaluatie Kamerverhuurbeleid'. Dit beleid is inmiddels ruim 2 jaar van kracht. In dit overzicht de ontwikkeling van het aantal afgegeven vergunningen.

	17-1-2006	8-1-2007	11-1-2008	5-1-2009	19-1-2010	1-12-2010
Vergunning	2460	2611	2855	2988	3115	3274
Toename		151	244	133	127	159

De groei van het aantal vergunningen is afgenomen door invoering van de 15%-norm halverwege 2008, maar in 2010 is het aantal afgegeven vergunningen hoger dan in 2009.

- Binnen de oude wijken heeft zich een verwachte verschuiving voorgedaan naar straten die nog niet aan de 15% zaten maar wel een geschikte woningvoorraad hebben (Zeeheldenbuurt, Korrewegbuurt). Deze wijken zullen binnenkort vrijwel geheel 'op slot' komen. In de Schildersbuurt is dit al het geval.
- Er heeft zich een, eveneens verwachte, verschuiving voorgedaan naar andere wijken die een geschikte woningvoorraad hebben en bovendien gunstig gelegen zijn t.o.v. binnenstad en Zernike. Hier is nog voldoende ruimte, hoewel in Vinkhuizen en Paddepoel de eerste straten al de 15% bereikt hebben. De grootste toename heeft plaatsgevonden in Vinkhuizen Noord. In dezelfde periode heeft daar veel verkoop van huurwoningen door beleggers plaatsgevonden.
- Kwantitatief is de kamernood niet toegenomen. Zowel uit eigen onderzoek (2009) als uit het rapport van VROM/Laagland advies (Contrasten in de kamermarkt) blijkt dat Groningen nog steeds een kwalitatieve vraag kent.

In onderstaand kaartje zijn alle panden met een vergunning weergegeven.



Er zijn nu 140 normale woonstraten waar geen vergunningen meer worden verleend. Daarnaast zijn er nog 78 industriestraten, steegjes, landelijke wegen en andere straten met zeer weinig woningen, die ook 'op slot staan'.

1.4 Handhaving

Controle op illegale kamerverhuur - handhaven op de onttrekkingsvergunning - gebeurt nu volgens het 'piepsysteem'. Wanneer een situatie gemeld is bezoekt een inspecteur kamerverhuur het pand en vergelijkt zijn bevindingen met de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Vervolgens kan ofwel het pand gelegaliseerd worden, ofwel dient het pand teruggebracht te worden tot een situatie die geen vergunning vereist. Overigens kan bij controle ook blijken dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Vanuit de participatie kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit zou inhouden dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht en indien nodig aangeschreven.

Huiseigenaren hebben volgens de Woningwet de plicht hun huis te onderhouden. De gemeente heeft, ook volgens de Woningwet, de plicht de onderhoudstoestand van gebouwen te bewaken. Op grond van die verplichting kunnen wij een eigenaar aanschrijven (= verplichten) zijn pand te onderhouden. Overigens geldt dit voor alle woningen, niet alleen voor kamerverhuurpanden.

Een veelgehoorde opmerking in de participatie is dat de gemeente duidelijker moet maken waar ze wel en niet voor is. Vaak wordt bijvoorbeeld handhaving gevraagd op de uitstraling van kamerverhuurpanden (rommelige tuin, afgeplakte ramen, slecht onderhouden tuin). Hoewel de zorgen van omwonenden daarover goed zijn te begrijpen is het aan de bewoners/ eigenaren zelf om hiervoor zorg te dragen. Als het pand op zich

legaal wordt bewoond kan de gemeente, afgezien van situaties die gevaar of overlast opleveren, niet optreden tegen de uitstraling ervan, evenmin als dat bij andere woningen het geval is.

Het komt geregeld voor dat een Vereniging van Eigenaren afspraken maakt over het verbieden van kamerverhuur. Dat zijn privaatrechtelijke afspraken in verenigingsverband. Wordt in een dergelijk pand toch kamersgewijze verhuur aangeboden dan is het aan die VvE zelf om op te treden. Handhaving op geluidsoverlast is een taak van de politie. De politie heeft hieraan enkele jaren geleden hogere prioriteit gegeven. Onze taak hierin is verwijzen en bemiddelen, waarin het Meldpunt Overlast een grote rol speelt.

1.5 Flankerend beleid

Door de hogere bevolkingsdichtheid en het andere leefritme kan bij een kamerverhuurpand overlast ontstaan. Naast het reguleren van het aantal kamerverhuurpanden per straat hebben wij dan ook beleid om overlast te voorkomen. Een voorwaarde voor het vrijgeven van de kamerverhuurmarkt in 2005 was dat dit 'flankerend beleid' zou worden ontwikkeld.

Leven in Stad

Dit flankerend beleid is gestart onder het motto 'Doe Normaal Ja' en heet tegenwoordig 'Leven in Stad'. Hoofddoel is bewustwording bij studenten én omwonenden over het samenleven in de stad. Dit doen we door informatieverstrekking in de KEI-week, zichtbare uitingen in de stad, en ook bijvoorbeeld door samenwerken met de politie. Maar ook het plaatsen van fietsklemmen bij kamerverhuurpanden valt onder dit beleid.

Intrekken vergunning

In oktober 2009 is de beleidsregel 'werkwijze intrekken onttrekkingsvergunning-kamerverhuur wegens overlast' vastgesteld. Inmiddels zijn er twee procedures gestart tot intrekking van de vergunning.

0-dB norm

Op 28 oktober 2008 heeft de raad besloten de nul-dB norm in te voeren voor kamerverhuurpanden die gevestigd zijn in een boven- of benedenwoning, waarbij de andere woning geen kamerverhuurwoning is. De norm geldt alleen buiten de binnenstad. In totaal zijn er ca. 1700 kamerverhuurpanden die aan deze norm moeten gaan voldoen. Wij hebben u recent per brief (24 september 2010) geïnformeerd over de jongste ontwikkelingen en het lopende onderzoek. Bijgaand treft u een voorstel aan hoe wij met de verdere uitvoering van de 0-dB norm om willen gaan.

Politie

De politie heeft sinds 2006 twee studentcontactfunctionarissen. Zij geven voorlichting aan studenten over diverse thema's, zoals inbraakpreventie, diefstal in de horeca, heling en fietsdiefstal. Onderwerp van gesprek is ook dat de politie eerder ingrijpt bij geluidsoverlast. De contactfunctionarissen brengen daarnaast in kaart welke kamerverhuurpanden geregeld overlast veroorzaken.

Meldpunt Overlast en Zorg

Bij het meldpunt Overlast en Zorg kan overlast worden gemeld. Het gaat daarbij niet om directe interventie - daar is de politie voor - maar om het registreren van steeds terugkerende overlast. De melding hoeft dus niet op het moment zelf, maar kan gerust de volgende dag. Het gaat er dan om dat geprobeerd wordt tot een structurele oplossing van een probleem te komen.

2. Uitgangspunten

Voor het kamerverhuurbeleid hebben wij een aantal uitgangspunten vastgesteld.

1. Structuurvisie wonen

In de Structuurvisie Kwaliteit van Wonen (2009) is vastgelegd dat iedereen die dat wil naar zijn/haar zin in de stad moet kunnen wonen. Dus ook gezinnen, ouderen en jongeren.

2. Consistent en robuust beleid

De afgelopen jaren zijn er veel beleidswijzigingen geweest, terwijl er juist behoefte is aan zekerheid en duidelijkheid, zowel voor verhuurders, omwonenden als jongeren. Dit geldt ook voor de normering van het aantal kamerverhuurpanden.

3. Opvangen van de behoefte

De gemiddelde groei van het aantal wo- en hbo-studenten bedroeg de afgelopen jaren zo'n 5%. De komende jaren verwachten we eenzelfde gemiddelde groei. Onze ambitie is de komende jaren de behoefte aan huisvesting volledig op te vangen. Die behoefte tot en met 2014 wordt *geraamd* op 4500 eenheden. Het doel is echter niet deze eenheden te realiseren maar iedereen te kunnen huisvesten.

4. Betere kwaliteit, maar particuliere markt blijft nodig

We willen de behoefte zoveel mogelijk opvangen in eenheden die kwalitatief beter zijn dan de gemiddelde particuliere kamerverhuur. Daarvoor hebben we de manifestatie BouwJong gestart. We zullen echter niet iedereen in die nieuwbouw kunnen huisvesten, dus de particuliere markt blijft noodzakelijk. We gaan ervan uit dat het aantal aanvragen van onttrekkingsvergunningen - dus voor particuliere kamerverhuur - ook de komende jaren gemiddeld zo'n 130 per jaar zal bedragen, net als de afgelopen jaren.

5. Spreiding van kamerverhuur

Tot nu toe is, met uitzondering van de time-out in Selwerd, steeds gekozen voor spreiding. Dat sluit aan bij het streven naar evenwichtige wijken. Wij houden vast aan dit principe.

3. Voortzetting beleid, verbeteren uitvoering

Met in het achterhoofd de participatie en de uitgangspunten die in paragraaf 2 zijn genoemd, stellen wij voor het huidige beleid voort te zetten, deze op één onderdeel aan te vullen en de uitvoering van het beleid te verbeteren. Tenslotte gaan wij in dit hoofdstuk in op enkele andere aspecten die naar voren zijn gekomen en een relatie hebben met kamerverhuur.

3.1 Voortzetting 15% norm

De 15%-norm per straat blijft gehandhaafd. Wij zijn van mening dat dit instrument het meest adequaat blijft om de omzetting van woningen naar kamerverhuurpanden te reguleren. Diverse alternatieven zijn door ons onderzocht en besproken met bewoners, en zijn tevens voorgelegd aan de gemeenteraad. De discussie heeft ons ervan overtuigd dat de 15%-norm de komende jaren het meest wenselijke instrumentarium is. Een aantoonbaar beter, werkbaar en juridisch houdbaar alternatief is niet naar voren gekomen. Ook zal het percentage niet aangepast worden: de ontwikkelingen op de woningmarkt geven geen aanleiding tot bijstelling daarvan.

Wij blijven streven naar evenwichtige wijken. Daarom blijven wij vasthouden aan een gelijke behandeling van de verschillende wijken in de stad. De 15%-norm per straat zal dan ook voor elke straat buiten de diepenring blijven gelden. Er zullen ook niet meer straten opgeknipt worden dan de Peizerweg, Paterswoldseweg en het Hoendiep. De time-out voor het verlenen van onttrekkingsvergunningen in de wijk Selwerd wordt opgeheven.

Op één onderdeel willen wij de 15%-regeling anders toepassen. Wij willen het wonen boven winkels bevorderen, ook buiten de diepenring. Als een aanvraag tot onttrekkingsvergunning wordt ingediend van een woning die boven een winkelruimte is gelegen, en de 15% in de straat is bereikt, dan zal deze moeten worden afgewezen. Terwijl dit een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad niet in gevaar brengt en het onze doelstelling om het wonen boven winkels te bevorderen ondersteunt.

Daarom stellen we de volgende beleidsregel voor, in aanvulling op het bestaande 15%-beleid:

Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien

- de woning boven een winkel is gelegen;
- de betreffende woning als “woning boven winkel” of “bovenwoning” in de woonruimtere registratie geregistreerd staat, en
- de woning tenminste 1 jaar leeg staat.

Overigens is voor het omzetten van bedrijfsruimte naar wonen sowieso geen onttrekkingsvergunning vereist.

Een andere uitzonderingsmogelijkheid die wij nadrukkelijk hebben bekeken is de situatie als een bewoner omringt wordt door kamerverhuur, de woning zelf wel wil verkopen, maar dat niet aan een kamerverhuurder kan doen omdat de straat al op slot zit. Uiteindelijk hebben wij besloten om een dergelijke uitzonderingsmogelijkheid niet in te stellen. Er is geen eenduidige definitie vast te stellen waaruit blijkt of een woning omringt wordt of niet, door de grote diversiteit in woningbouwtypen. Daardoor is een dergelijke uitzondering juridisch niet uitvoerbaar.

3.2 Actieve handhaving illegale kamerverhuurpanden

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Vanuit de participatie en de raad kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit houdt in dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht. Overigens kan bij controle blijken dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Als er sprake is van een illegale situatie, moet eerst de mogelijkheid tot legalisatie worden bekeken. Als dat niet mogelijk is wordt de eigenaar aangeschreven, onder last van een dwangsom. Daarnaast betekent actief handhaven een groter beslag op onze handhaving capaciteit en daarvoor zijn extra middelen noodzakelijk.

De voorstellen voor handhaving zijn uitgewerkt in bijgaand raadsvoorstel.

3.3 Aanpassingen flankerend beleid

Nieuwe impuls Leven in Stad

Leven in Stad richt zich op zowel studenten als omwonenden. Met ingang van het studiejaar 2011/12 willen wij de campagne Leven in Stad van nieuwe impulsen voorzien.

De extra impuls zal zich met name richten op de studenten en onderwijsinstellingen:

- studenten worden directer betrokken bij de organisatie van de campagne. Bij de introductietijd van de verenigingen zullen creatieve acties worden opgezet die passen in het kader van Leven in Stad;
- meer uitingen in plaatsen waar veel studenten komen zoals onderwijsinstellingen en studentenverenigingen;
- zichtbaarheid vergroten door sponsoring van almanakken etc.
- linken naar/van andere campagnes zoals bijvoorbeeld City of Talent, sites van de instellingen en verenigingen;
- aanhaken bij activiteiten in de wijken waar zowel studenten als wijkbewoners op afkomen;
- werven van ambassadeurs Leven in Stad bij studenten. Deze kunnen dan bijvoorbeeld tijdens vijf-minuteninterventies bij colleges iets vertellen over de campagne en tijdens open dagen de campagne onder de aandacht brengen.

Huurteams

Huurteams zijn teams die huurders bijstaan in geschillen over het huren van woonruimte. De GSb is in 2008 een proef begonnen en heeft medio 2010 (opnieuw) om gemeentelijke ondersteuning gevraagd voor het functioneren van deze huurteams. Wij stellen voor de Huurteams te ondersteunen met een bijdrage van € 9.000 in 2011 en jaarlijks € 4.000 in 2012, 2013, en 2014 vanuit het Flankerend Beleid.

Extra budget wegwerken wachtlijst fietsklemmen

Voor Flankerend Beleid Studentenhuisvesting is per jaar structureel € 130.000 beschikbaar. Daaruit wordt zowel "Leven in Stad" als het plaatsen van fietsklemmen betaald. De verhouding is ca. 50/50, hetgeen betekent dat er jaarlijks zo'n € 65.000 beschikbaar is voor fietsklemmen. Dat is all in, ook de voorbereidskosten (uren) moeten ervan worden gedekt. In 2008 zijn 1000 fietsklemmen geplaatst en bedroegen de kosten gemiddeld € 65,- per stuk. De proceskosten zijn inmiddels gestegen naar € 300,- per fietsklem, voor hetzelfde geld kunnen dus nog maar 200 geplaatst worden. Belangrijkste oorzaak is dat de lokaties steeds moeilijker worden, er minder ruimte beschikbaar is en er daarom bijvoorbeeld parkeervakken voor moeten worden opgeofferd. Financieel heeft

het opheffen van parkeerplaatsen gevolgen voor de parkeerexploitatie. Als beleidslijn hanteren wij dat wij autoparkeerplaatsen op kunnen heffen ten gunste van fietsparkeren in woonwijken.

Vanaf maart 2009 worden alle nieuwe aanvragen voor het plaatsen van fietsklemmen afgewezen, omdat de beschikbare middelen nodig zijn om alle lopende aanvragen te kunnen afhandelen. Nieuwe aanvragen komen wel op een wachtlijst. De wachtlijst is inmiddels gegroeid naar 180 aanvragen. Gemiddeld 5 klemmen per aanvraag betekent 900 fietsklemmen. Om vanaf 2011 de wachtlijst weg te kunnen werken is dus voor ca. 900 klemmen extra budget nodig. Vanwege de personele capaciteit stellen wij voor de wachtlijst in 2 jaar aan te pakken (2011-2012). Dit betekent 450 extra klemmen per jaar. Daarvoor is ca. € 135.000 euro extra nodig (450 x 300). Voor 2013 en 2014 verwachten we dat de behoefte blijft. Om te voorkomen dat er dan opnieuw wachtlijsten zullen ontstaan hebben we ook dan extra budget nodig, bovenop de jaarlijks beschikbare € 65.000 per jaar.

Jaar	Regulier	Extra budget	Totaal
2011	€ 65.000	€ 135.000	€ 200.000
2012	€ 65.000	€ 135.000	€ 200.000
2013	€ 65.000	€ 30.000	€ 95.000
2014	€ 65.000	€ 30.000	€ 95.000
2015	€ 65.000		€ 65.000
Totaal	€ 325.000	€ 330.000	€ 655.000

De verwachting is nog steeds dat op de langere termijn er minder aanvragen zullen komen. Wij gaan ervan uit dat die daling zich vanaf 2016 gaat inzetten. Immers, dan ook moet ook een groot deel van de grootschalige nieuwbouw voor jongerenhuisvesting zijn gerealiseerd.

Voorgesteld wordt om bij bestemmingsvoorstellen Rekening 2010 een voorstel in te dienen van € 330.000. Hiervan een deel voor budget 2011 en rest (195.000) toe te voegen aan het structurele budget voor flankerend beleid conform bovenstaande jaarplanning. Om het probleem structureel op te lossen is een meerjarige planning en dekking noodzakelijk.

Meldpunt Overlast

De registratie van klachten over kamerverhuurpanden bij het Meldpunt Overlast wordt verbeterd. Dit is nodig om bewoners adequaat van informatie te voorzien en beter terug te kunnen koppelen wat er met hun klacht is gebeurd. Tegelijkertijd is het ook van belang om eventueel intrekken van een vergunning beter te kunnen onderbouwen.

3.4 Aanpassingen vergunningproces

Een veelgehoorde opmerking vanuit participatierondes is dat de gemeente transparanter en duidelijker moet zijn in het vergunningproces. Ook moeten meer eisen gesteld worden aan de aanvrager. In dat kader worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. Publiceren van onttrekkingsvergunningen

Om meer transparantie te bereiken worden alle verleende vergunningen gepubliceerd in de gemeentelijke Stadsberichten in de Gezinsbode.

2. *Inzet van tijdelijke vergunningen*

Er zijn situaties denkbaar waar het van belang om de woning op termijn wél beschikbaar te houden voor andere doelen. Dit betreft bijvoorbeeld (toekomstige) wijkvernieuwingsgebieden. Aan de andere kant kan het ook van belang zijn tijdelijk extra ruimte in de particuliere markt te creëren omdat de vraag hoger blijkt te zijn dan verwacht, of als overbrugging tot de realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting. Tijdelijke onttrekkingsvergunningen kunnen in dit soort gevallen een oplossing bieden. De Huisvestingsverordening biedt deze mogelijkheid al (artikel 26 lid 2). Het instrument van tijdelijke vergunningen zetten we niet generiek in, maar als wij dat vanuit de kamerbehoefte of bijvoorbeeld de wijkvernieuwing (maatwerk) noodzakelijk achten.

3. *Voorlichting richting de aanvrager*

Vergunningtechnisch nadere eisen bij de eigenaar leggen is juridisch niet haalbaar. Ten eerste omdat er geen privaatrechtelijke eisen gesteld mogen worden aan een publiekrechtelijke vergunning. Ten tweede omdat wij aan de onttrekkingsvergunning slechts volkshuisvestelijke eisen mogen stellen over de verdeling van de woningvoorraad, maar geen bouwkundige of andersoortige eisen.

Toch willen wij de eigenaar meer aanspreken op zijn verantwoordelijkheden. Wij willen dit doen door iemand die een onttrekkingsvergunning aanvraagt vooraf voor te lichten over een aantal zaken:

- Het belang van goed contact met de omwonenden;
- Een goede oplossing voor de fietsen;
- Gedragsregels voor de huurders;
- Indien van toepassing: rekening houden met de reglementen van de VvE

3.5 Splitsingsvergunningen

Om te voorkomen dat een woning niet voor kamerverhuur kan worden gebruikt, kan het voorkomen dat een woning kadastraal gesplitst wordt in meerdere woningen. Deze woningen hebben vervolgens geen onttrekkingsvergunning nodig. Daarmee is de 15%-norm ook niet van toepassing. Deze situatie doet zich echter maar zelden vaak voor. De meeste splitsingen hebben betrekking op koopstudio's, en deze zijn uiteraard niet onttrekkingsvergunningplichtig. Daarom gaan wij vooralsnog geen nadere eisen stellen aan de splitsingsvergunning. Wel gaan wij de indieningsvereisten verscherpen.

3.6 Verenigingen van Eigenaren

De wetgeving voor VvE's is de afgelopen jaren enkele keren gewijzigd. In het voorjaar van 2010 heeft de Tweede Kamer een voorstel aangenomen tot wijziging van artikel 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet. Met deze nieuwe wet krijgt de gemeente extra wettelijke instrumenten om met name de slapende VvE's in achterstandswijken te dwingen tot het uitvoeren van achterstallig onderhoud, het activeren van de VvE en het vormen van een reservefonds, voordat er op grond van de Woningwet wordt aangeschreven. De Eerste Kamer is tot op heden nog niet akkoord gegaan met de wetswijziging.

In Groningen schrijven we ook nu al in incidentele gevallen VvE's aan op hun verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud. Door de wetswijziging kan de gemeente weliswaar de VvE in bepaalde gevallen activeren maar kan niet worden afgedwongen dat de leden de onderhoudsbijdragen daadwerkelijk storten en dat het gewenste onderhoud daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Daarnaast kost het actief ingrijpen in een VvE de gemeente veel capaciteitsinzet. De verwachting is dat slechts weinig gemeenten van dit instrument gebruik gaan maken. Uit eigen onderzoek

in 2004 en 2008 is gebleken dat de VvE's in onze stad een relatief goede onderhoudssituatie kennen (98% is redelijk tot goed van onderhoud). In Groningen is daarmee weinig aanleiding om dit instrument te gaan inzetten. Wij kunnen achterstallig onderhoud immers ook via de Woningwet al afdwingen. In voorkomende gevallen maken we al van deze mogelijkheid gebruik.

Na goedkeuring van de genoemde wetswijziging door de Eerste Kamer zullen we, indien noodzakelijk, de beschikbare instrumenten inzetten bij kamerverhuurpanden die onderdeel uitmaken van een VvE waar sprake is van slecht onderhoud.

Daarnaast hebben VvE's privaatrechtelijke mogelijkheden om via het huishoudelijk reglement kamerbewoning tegen te gaan. Wij wijzen VvE's in voorkomende gevallen op die mogelijkheid. Kamerverhuurders gaan wij adviseren om het huishoudelijk reglement van de VvE door te nemen alvorens een woning te onttrekken.

3.7 Verordening woning- en kamerbemiddelingsbureaus

In onze brief van 17 juni 2010 hebben wij de gemeenteraad geïnformeerd over de problematiek rond de uitvoering van de motie verordening kamerbemiddelingsbureaus. Deze motie, die op 30 september 2009 is aangenomen, hield in om een nieuwe verordening op te stellen ter vervanging van de verordening die in september is ingetrokken. Wij hebben destijds aangegeven voorlopig niet over te gaan tot uitvoering van de motie omdat er een rechtzaak loopt tussen de gemeente Amsterdam en Direct Wonen over de juridische houdbaarheid van deze verordening. Inmiddels heeft de bestuursrechter uitspraak gedaan (27 oktober 2010) en de gemeente Amsterdam heeft deze zaak gewonnen. Echter, Direct Wonen is in hoger beroep gegaan. Wij wachten de uitkomst van het hoger beroep in deze af.