

Aan de Raad van de Gemeente Stadskanaal

Onderwerp: woonvisie 2020-2025

Musselkanaal, 31 augustus 2020

Geachte raad,

Vanavond worden er besluiten genomen ten aanzien van het stuk **Woonvisie 2020-2025**

Graag wil ik een aantal zaken bij u onder de aandacht brengen.

Het betreft artikel 9 Kamerverhuur.

Ik heb kritiek op de onderliggende motivatie waarom de opstellers van het woonvisie stuk vinden dat er genoeg kamerverhuur is.

Uit de zeer summiere motivatie maak ik op dat deze visie gestoeld is op de eenvoudige aanname dat de verhuurders vinden dat er genoeg aanbod is.

M.a.w. de slager keurt cq kleurt zijn eigen vlees.

Uit mijn ervaring als makelaar in de Kanaalstreek, maar ook uit de ervaringen van collega makelaars is het een gegeven dat er een ongelijke marktverhouding tussen aanbod en vraag is.

Door echtscheidingen en verkrapping op de startersmarkt voor koopwoningen in het lagere segment van de huizenmarkt zie ik juist een ontwikkeling naar een toename van vraag naar (tijdelijke) woonruimte van 1 a 2 persoonshuishoudens.

De woningbouwstichtingen hebben een eigen toewijzingsbeleid en het valt niet alleen mij maar ook anderen op dat de wachttijden van 1 a 2 jaar geen uitzondering zijn.

Ik zou er voor pleiten om het particuliere initiatief meer vrijheid te geven deze lacune op te vullen door kwalitatief hoogwaardige (zelfstandige) wooneenheden als studio's of tiny houses toe voegen aan de woningvoorraad van deze doelgroep.

Mocht dit het beleid van de Provincie of Gemeente doorkruisen dan pleit ik ervoor om dat de Raad een lans te breekt voor particuliere initiatieven cq investeerders die (nog) bereidt zijn om in hun eigen leefomgeving te investeren.

Maar het zou ook heel goed in het beleid kunnen passen om leegstaande kantoorgebouwen of moeilijk te vermarkten winkelpanden te transformeren. Zeker als het in, of aan een woongebied grenst.

Mijn verzoek aan de Raad is om in de woonvisie een paragraaf op te nemen dat het beleid ruimte geeft aan voornoemde initiatieven, temeer om te voorkomen dat de bestaande kamer cq studioverhuurders nu een monopolie krijgen op de toch al kwetsbare markt.

Vertrouwende dat u bovenstaande wil meenemen in uw besluit van hedenavond.

Hoogachtend,

Henk Schiphuis, makelaar

Onderliggend stuk

9. Kamerverhuur

In de gemeente Stadskanaal vindt op een aantal plaatsen kamerverhuur plaats. Tot op heden had de gemeente beperkt beleid op het gebied van kamerverhuur. Om meer grip te krijgen op de kamerverhuur en aanverwante terreinen is het onderwerp opgenomen in de woonvisie.

In november 2019 heeft er een bijeenkomst plaats gevonden met de bij de gemeente bekende kamerverhuurders in de gemeente Stadskanaal. In deze bijeenkomst zijn ervaringen uitgewisseld en heeft de gemeente inzicht gekregen in de doelgroep, het verhuurproces maar ook maatschappelijk aanverwante thema's zoals veiligheid en leefbaarheid.

De doelgroepen

Uit de gesprekken met de verhuurders is gebleken dat de huurders van de kamers een brede doelgroep betreft. De groep bestaat voornamelijk uit mensen die op zeer korte termijn een woning zoeken en gelet op de tijd lastig terecht kunnen bij de corporaties of een groep mensen welke gelet op haar woonhistorie niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en vanuit maatschappelijk oogpunt niet kunnen of willen wonen. Dit is een andere doelgroep dan de jongere die op kamers wil en voor het eerst zelfstandig wil wonen.

De kamers betreffen voornamelijk kamers in het goedkope tot betaalbare segment. Ook vanuit het prijssegment bekeken dient het een sociale doelgroep.

Huidige situatie

Op dit moment zijn er bij de gemeente een aantal panden betreffende kamerverhuur bekend. Voor zover bekend gaat het om 17 adressen variërend van 3 tot 14 kamers. Conform landelijke wetgeving en het bouwbesluit is er sprake van kamerverhuur vanaf 3 of meer te verhuren kamers. Uit gesprekken met de kamerverhuurders blijkt dat het aanbod aan kamers op dit moment op peil is. Op dit moment is er geen behoefte aan de uitbreiding van het aantal kamerverhuureenheden er wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van de bestaande locaties.

Visie

Gelet op het feit dat er geen behoefte is aan extra kamerverhuureenheden wil de gemeente inzetten op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige locaties. Dit betreft de bouwkundige kwaliteit maar ook op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en sociaal maatschappelijk vlak wil de gemeente de kwaliteit en samenwerking met de verhuurders verbeteren. De uitwerking vindt plaats via een aparte notitie kamerverhuur.

Samengevat:

- De gemeente zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige kamerverhuurlocaties;
- De gemeente stelt een notitie kamerverhuur op.