Geachte dames en heren van de raadscommissie ,

Voor u ligt het voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan Woningsplitsing. Het doel hiervan is het beschikbaar houden van voldoende gezinswoningen en het behouden van evenwichtige wijken waar het voor iedereen goed wonen en leven is. Op het ontwerp bestemmingsplan heb ik mijn zienswijzen kenbaar gemaakt. Graag zou ik nog even kort beslag willen leggen op uw tijd, om uit te leggen waarom dit plan deze doelen niet dient en zelfs juist nadelige gevolgen heeft.

Samenvatting

1. Ik schrijf dit niet voor eigen gewin, maar vind dit plan om tal van redenen een slechte en te algemene oplossing voor het probleem. Voor het probleem zijn vele oplossingsrichtingen te bedenken. Dit voorstel gaat veel te ver in verhouding met de grootte van het probleem

2. Feitelijk gaat het splitsen maar om een zeer klein aantal woningen per jaar - minder dan 0,1% van de gezinswoningen per jaar. Dit zorgt niet voor een verminderde beschikbaarheid van gezinswoningen en rechtvaardigt dit bestemmingsplan niet

3. Zelfstandige jongerenwooneenheden zijn andere woningen dan onzelfstandige studentenbewoning. De toelichting bij dit bestemmingsplan strookt niet met ander beleid van de gemeente en rechterlijke uitspraken. Door gebrek aan een eenduidige visie en definities is onduidelijk welk evenwicht beoogd wordt met dit bestemmingsplan

4. Er is wel degelijk een groot risico op planschadeclaims. Omdat een woning niet tegelijkertijd gesplitst als ongesplitst kan zijn is een termijn niet van belang. Het beperken van gebruiksmogelijkheden is hier maatgevend voor de waardevermindering

5. Jongeren worden met dit plan veroordeeld tot de enig overgebleven mogelijkheid buiten het centrum; naar eigen terreinen in eigen woongebouwen

6. Het splitsen van woningen heeft positieve effecten op sommige panden en straten. Deze zijn straks niet meer mogelijk

7. Kies alstublieft voor een andere, meer specifieke en pragmatische aanpak in plaats voor dit grove middel

Aangezien ik pas vrijdagmiddag op de hoogte werd gebracht van de vergadering van vanavond weet ik niet of ik aanwezig kan zijn. Vandaar dat ik deze reactie zo laat en op deze wijze kenbaar maak. Hieronder volgt nadere uitleg over de hierboven genoemde punten.

Met vriendelijke groet,
P.N. van der Kamp

Gewin
Voordat ik begin met de argumentatie moet het mij nog van het hart dat in het voorliggende voorstel geschreven wordt, dat de twee ingediende zienswijzen door voornamelijk woningeigenaren en ontwikkelaars zijn geschreven. Ook wordt aangegeven dat de zienswijzen voornamelijk betrekking hebben op planschadeprocedures.

Hiermee wordt de suggestie gewekt, dat enkel gepleit wordt voor eigen financieel gewin. Dit is niet het geval. Ik en enkele anderen hebben de zienswijze geschreven als bezorgde burger van de stad. Van de ongeveer tien aangedragen punten, gaat er één over planschaderisico. Wij denken dat dit bestemmingsplan niet goed doordacht is en niet het juiste middel voor de kwaal. Een kwaal die ik overigens geenszins ontken.

Beschikbaarheid van gezinswoningen
In zowel de aanleiding van het bestemmingsplan als de reactie op de zienswijzen wordt gesteld dat er een groot en significant aantal woningen is gesplitst. Dit is niet het geval. De gecreëerde 650 eenheden sinds 2010 komen van de splitsing van ongeveer 220 woningen. Dit komt neer op een splitsing van 60 woningen per jaar.

Er wonen in deze periode gemiddeld 21.000 gezinnen in Groningen (zie Meerjarenprogramma Structuurvisie Woning 2014 Groningen). Het percentage gesplitste woningen is dus 0,3% per jaar. Een bijna verwaarloosbaar deel.

Als de woningen waar ouderen wonen meegerekend worden - dit zijn immers ook meestal gezinswoningen - dan komt het totaal aan woningen op gemiddeld 21.000 + 41.000 = 62.000. Het aantal gesplitste woningen komt niet boven de 0,1%.

Als gekeken wordt naar het Woningmarktonderzoek Groningen, zijn er in 2012 in Groningen 86.000 zelfstandige huishoudens en 32.000 overig (studenten). Van de woningen van de zelfstandige huishoudens is dus per jaar 0,07% gesplitst. Sinds 2010 gaat het om 200/86.000= 0,23% gesplitste woningen. Cijfermatig is dit een bijzonder klein aantal.

De beschikbaarheid van gezinswoningen is in Groningen niet in gevaar. Er is daarnaast geen enkel inhoudelijk argument gegeven voor de stelling dat de beschikbaarheid van gezinswoningen in het gedrang komt door splitsen.

(Het aantal ouderen dat een gezinswoning bezet is vele malen groter dan het aantal studenten. Om gezinswoningen beschikbaar te houden zou het beter zijn om daar beleid op te voeren.)

Van de gesplitste woningen zal slechts een klein deel voor overlast en vermindering van leefbaarheid zorgen. Als dit desondanks toch gebeurd is het begrijpelijk dat dat goed georganiseerde omwonenden hier boos over zijn, maar feitelijk gaat het om een zeer klein aantal woningen.

Zelfstandig versus onzelfstandig
De gemeente vindt toch dat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat bij onzelfstandige bewoning in studentenhuizen en zelfstandige jongerenwoningen niet wezenlijk anders zijn. Hier ben ik het niet mee eens.

Ik kan hierbij wijzen op de minimum leeftijd voor bewoners die aanspraak willen maken op huursubsidie, de mate van verantwoordelijkheid die vaak gepaard gaat met het zorgen voor eigen voorzieningen in plaats van het delen er van, diverse praktijkvoorbeelden die de aanzienlijke verschillen tussen zelfstandig en onzelfstandig wonen aantonen, maar volgens mij bent u hier voldoende mee bekend.

Ook de gemeente meet in beleid eveneens juist met het verschil tussen deze bewoning. Volgens het Woningmarktonderzoek van de gemeente Groningen wordt de woningenvoorraad in twee typen onderscheiden: woonruimte en zelfstandige woonruimten. De gemeente maakt geen onderscheid binnen de zelfstandige woonruimte. Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Woning 2014 Groningen baseert zich op dit onderzoek en stippelt op basis hiervan het beleid uit.

Concrete input en argumenten ontbreken, om de stelling van de gemeente te ondersteunen. Er is in het onderzoek niet gekeken naar de grootte van de woning, noch naar de huurprijs, noch naar de categorie bewoners. Ook is geen inventarisatie gemaakt van de effecten op de omgeving, of zijn de signalen van de omwonenden geconcretiseerd dan wel omschreven. De leefbaarheid is niet gemeten. Het blijft bij algemeenheden als "Bekend is...", "De praktijk wijst uit...", "De signalen ... zijn...".

In het Woningmarktonderzoek worden wel tal van aanbevelingen gedaan voor de woningmarkt in Groningen. Er wordt niet geenszins geadviseerd om woningsplitsing te verbieden. Dit onderzoek biedt geen enkele ondersteuning voor dit beleid. Integendeel, er wordt als eerste geadviseerd om jongerenhuisvesting te creëren, onder andere via transformatie.

De voorzieningenrechter heeft de gemeente Groningen trouwens onlangs nog op de vingers getikt, omdat de verbouw van een pand tot 3 kleine appartementen niet te vergelijken was met de verbouw tot een studentenpand.

Het zoeken naar evenwicht in de wijken begint met een visie en heldere definitie over de verschillende woningtypologieën en de verschillende bewoners. Deze verschuiven en veranderen in elkaar overlappende beleidsstukken. Er wordt evenmin omschreven wat een wenselijke situatie zou zijn qua verdeling van woonruimte. Als naar een balans gezocht wordt, dan is wel onduidelijk naar welke balans.

Verstrekkende maatregelen
Er zijn tal van mogelijkheden om het voorliggende probleem aan te pakken. Voor het behoud van leefbaarheid kan bijvoorbeeld beleid en regels gemaakt worden die dit beschermt. Er kunnen normen gesteld worden die het evenwicht beter bewaken. Er kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan verbouwingen. De 15%-norm is bijvoorbeeld een regel die op evenwichtige manier een specifieke vorm van bewoning reguleert.

Dit bestemmingsplan is een generiek verbod op het splitsen van woonruimte. Alle woonruimte en overal, op het centrum na. De vrijstellingsmogelijkheid in het plan is een bevoegdheid, geen recht. Dit is met een kanon schieten op een mug. De gemeente legt niet uit waarom alleen in deze rigoureuze richting bewogen wordt en waarom andere mogelijkheden niet beter zijn onderzocht. Ik en anderen hebben in de zienswijzen aangeboden om mee te denken over betere, specifiekere oplossingen. We hebben hier geen reactie op gehad.

Planschade
Ik geloof dat mede door mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan de gemeente tot het besef is gekomen dat er een reële kans bestaat op planschade. Vandaar dat de gemeente het bestemmingsplan een tijd heeft laten sudderen. Dit had tot doel een termijn te geven voor passieve risico-aanvaarding. De redenering is dat iedereen nu de kans heeft gehad om te splitsen. Wie dat niet gedaan heeft zou geen aanspraak kunnen maken op planschade.

Dit is onjuist. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd een woning in zijn geheel te bewonen en om deze te splitsen. Het splitsen is de afgelopen tijd dus veelal een fictieve mogelijkheid geweest. Het gaat bij het splitsingsverbod om een verlies aan gebruiksmogelijkheden. De Raad van State heeft recent in een vergelijkbare zaak geoordeeld dat soortgelijk verlies vele jaren later nog tot planschade kan leiden. Dat er sprake is van schade en waardevermindering door dit bestemmingsplan is de gemeente wel duidelijk gelet op het uitstel van het plan.

Ik maak me niet zozeer zorgen over de waarde van mijn eigen pand, als wel de kosten die dit plan mogelijk genereert voor de gemeente.

Segregatie
Jongeren worden neergezet als probleem. Een probleem dat een eigen terreinen en eigen woongebouwen vereist. Een mix mag nog wel, maar maximaal 15% studentenhuizen per straat en als het aan dit voorstel ligt geen zelfstandige wooneenheden meer. Ondanks de aanhoudende vraag naar jongerenwoningen en de noodzaak om op creatieve wijze naar de toekomst te kijken, wordt Campus Groningen als enige oplossing aangedragen. Een goede oplossing als onderdeel van het totaal, maar het zou niet de enige oplossing moeten zijn.

Positieve effecten
In de straat waar ik woon (Noorderstationsstraat) zijn de afgelopen jaren enkele panden gesplitst in appartementen en studio's. Deze woningen werden amper gebruikt en slecht onderhouden. Door de splitsing zijn de panden fraai opgeknapt en worden ze goed bewoond. Dit zal niet alleen in mijn straat het geval zijn. Het splitsingsverbod zal er voor zorgen dat er minder kopers zijn voor bepaalde woningen en dat er niet geïnvesteerd zal worden in vergelijkbare panden. Dit is een slechte ontwikkeling.

Pleidooi
Hopelijk heb ik u ondanks de lengte van dit stuk even aan het denken gezet over dit voorstel. In sommige delen van de stad zorgt splitsen misschien voor onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid, in andere delen brengt dit juist verbetering. Ik hoop van harte dat u besluit dat een meer specifieke en pragmatische aanpak veruit te prefereren is boven dit botte verbod.