

Bespreekpunten Stadspartij bij brief van burger over de 15% norm jongerenhuisvesting Helper Brink, raadscommissie Ruimte en Wonen 9 mei 2012

Bespreekpunten n.a.v. brief van mevrouw T. H., mede namens 14 bewoners aan de Helperbrink, d.d. 25 februari 2012, gericht aan college en raad betreffende toepassing 15% norm kamerverhuur.

De klacht vervat in deze brief komt er in het kort op neer dat de 15% norm in de Helperbrink volgens schrijvers gaat wringen, nu de straat bestaat uit zowel appartementgebouwen als eengezinswoningen. Voornamelijk de appartementen die zijn gekocht door kamerverhuurders, waardoor van evenwichtige spreiding van kamerbewoners over de hele straat geen sprake meer is. De overgebleven oorspronkelijke bewoners lijden daardoor aan overmatige overlast door de andere leefwijze van studenten en jongeren.

Als remedie bepleit mevrouw H. in haar brief het opknippen van de Helperbrink in tweeën waardoor er van enige spreiding sprake zal kunnen zijn. Dit is ook in diverse andere straten in de stad gebeurd.

Als antwoord kreeg mevrouw H. op 14 maart jl. een schrijven van het college dat de Helperbrink niet voor opknippen in aanmerking komt. In deze brief wordt verwezen naar de collegebrief over jongerenhuisvesting (23 juni 2011), waarin wordt gesteld dat het in de motie van 2 februari 2011 slechts ging om heel lange straten en niet om straten met blokbebouwing.

Met dit antwoord kon mevrouw het doen.

Het gevolg is dat mevrouw H. en haar mede ondertekenaars volledig in de kou zijn komen te staan. Mevrouw H. heeft ons meegedeeld dat ze gaat verhuizen, met pijn in het hart want ze heeft er vele jaren naar haar zin gewoond

Zo langzamerhand kunnen we spreken van een inktvlekwerking, want het is niet alleen de Helperbrink die met de kamerbewoning worstelt. Er bereiken ons voortdurend berichten uit verschillende wijken van mensen die gedupeerd zijn omdat studenten worden gehuisvest in woningen die daar totaal niet geschikt voor zijn. Het water staat sommige mensen zo aan de lippen, dat ze zich genoodzaakt voelen uit hun vertrouwde buurt te verhuizen. Wij vinden dat we dit ons moeten aantrekken, hoe denken de andere fracties hierover?

Graag ook een reactie van het college hierop.

Vandaag (17 april) kreeg mijn fractie een brief binnen uit van bewoners in Paddepoel die zich ook gedupeerd voelen van het huidige vergunningenbeleid. (bijlage)

Ook daar komt de klacht naar boven dat er clustering van kamerbewoners plaatsvindt door een onevenwichtige werking van de 15% norm.

Men spreekt zorgen uit over de leefbaarheid van de wijk, die wordt aangetast. Met name de Jupiterstraat, waar voornamelijk (nog) ouderen wonen is momenteel ten prooi gevallen zijn aan kamerverhuurders, die aaneengesloten panden hebben gekocht, en daar tussenin bevinden zich hier en daar nog oudere bewoners. De brieven schrijver uit Paddepoel geeft zelf 3 mogelijke oplossingen om de 15% norm beter toe te passen. (zie brief in de bijlage)

Het is duidelijk dat het vergunningenbeleid aan herziening toe is. Het wringt nu te vaak en te erg, er komen van alle kanten klachten. Groningen heeft een relatief hoog aantal studenten. En studenten hebben zoals wij weten een ander leefritme dat vaak verstorend werkt op dat van andere inwoners van onze stad. En natuurlijk moeten ze wel allemaal een dak boven het hoofd hebben, maar we zien ook graag dat iedereen op een goede manier met elkaar kan wonen zonder dat men elkaar in de weg zit.

We willen u de volgende vragen voorleggen aan de commissie en het college.

Bent u bereid in het geval van de Helperbrink te bekijken of een knip in de straat toch niet een hoop verlichting zal brengen voor de bewoners?

Bent u bereid de drie oplossingen uit de Paddepoelbrief serieus te overwegen?

Oplossing 1: Evenwichtige spreiding van kamerbewoners

Oplossing 2: Matige spreiding van kamerbewoners.

Oplossing 3: Clusters van kamerbewoners

Bij de laatste oplossing refereert de brieven schrijver aan de vroegere Stichting Studentenhuisvesting (SSH)

Deze derde oplossing gaat ook in de richting die wij voorstaan, namelijk grootschalige studentenhuisvesting met goede voorzieningen en dicht bij het stadscentrum.

Bent u bereid (eventueel tijdelijke) studentenhuisvesting op het Suikerunierterrein te bevorderen, zoals ook bij motie door de raad is gevraagd?

Anna Riemersma

Fractie Stadspartij

Bijlage:

Groningen, 16 april 2012

Aan alle fracties in de gemeenteraad,
waarvan het email adres bekend is.

Onderwerp: de **15%-norm per straat**

Geachte fractieleden,

Als burgers van de stad, reeds meer dan 50 jaar hier woonachtig, waarvan 40 jaar in de wijk Paddepoel, voelen we ons betrokken bij het wel en wee van onze wijk.

Normaal gesproken zou het niet nodig moeten zijn om tegen een besluit van de gemeenteraad te protesteren. College van B & W en de raad worden geacht om goede besluiten te nemen, ook wat de huisvesting van gemeenteleden betreft. Helaas werden we onlangs geconfronteerd met negatieve effecten van de z.g. **15%-norm per straat**.

We zijn ons bewust, dat het college in een studentenstad als Groningen een goede mix moet zien te vinden tussen gezinnen, jongeren en ouderen. Dat wij bezwaar gemaakt hebben tegen de onttrekkingsvergunning van woning Avondsterlaan 13 aan gezinsbewoning ten behoeve van kamerbewoning heeft dan voor een zeer groot deel te maken met de onredelijke werking van de 15%-norm per straat.

Argumenten:

Doordat het college een strikte toepassing van de 15%-norm per straat hanteert, heeft het de uitvoering van **het beleid hieromtrent geheel uit handen gegeven** en gelegd in handen van de vrije markt, c.q. kopers van "studentenhuisen".

Bovendien blijkt het college deze kopers ook nog te willen bevoordelen boven de huidige bewoners, getuige de opmerking op pagina 5 van het verweer van het college voor A13 (kenmerk 201108016/601 dd. 26-01-2012) door aan art. 27 lid 1 de volgende passage toe te voegen: "*Tegenover het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad staat het belang om te voorzien in voldoende studentenhuishuisvesting en het belang van de eigenaar om het pand om optimaal van zijn eigendomsrecht gebruik te kunnen maken door zijn eigendom voor bewoning aan studenten beschikbaar te stellen.*" De huidige bewoners willen ook graag optimaal gebruik maken van hun eigendomsrecht!

Klakkeloze uitvoering heeft als gevaar, dat er clustering van jongerenwoningen plaatsvindt en dat soms op plaatsen waar dat voor het aanzien van de wijk niet bevordelijk is, het z.g. domino-effect. Er zijn al verschillende straten waar dit heeft plaatsgevonden, b.v. het blok Jupiterstraat 111-119, waarvan 113-117 voor kamerbewoning zijn vrijgegeven. Vaak betreft het gedeelten waar vrij veel ouderen woonden. De wijken Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen bevatten veel woningen, **geschikt voor starters op de woningmarkt**, veelal jonge gezinnen, getuige bv. de samenstelling in de door Studentenhuisvesting afgestoten woningen aan de Venuslaan, nr 121 - 147.

Omdat er geen enkele sturing is in de uitvoering van het beleid, wordt de wijk onaantrekkelijk voor nieuwe (gezins-)bewoners.

Afgifte van vergunningen is **onomkeerbaar** en kan dus moeilijk als overgangsmaatregel dienen, totdat de geplande grootschalige bouw van woningen voor kamerbewoners klaar is.

Wij maken ons grote zorgen over de **leefomgeving in onze wijk Paddepoel** en dan met name het gedeelte Paddepoel-Noord. Paddepoel-Zuid wordt/is verbeterd als woonwijk. In Paddepoel-Noord treedt, door het lukraak uitgeven van onttrekkingsvergunningen, een 'verrommeling' op. De 15%-norm werkt deze 'verrommeling' in de hand, omdat die regeling geheel voorbij gaat aan de locatie van de woning, waarvoor een vergunning wordt afgegeven.

Vanwege het belanghebbende- en nabijheids-criterium werkt de norm niet. Betreft het een woning in jouw straat, ver af dan worden eventuele bezwaren ongegrond verklaard, maar jouw woning telt wel mee om onder binnen de 15%-norm te komen. Betreft het een woning in de dwarsstraat, maar wel grenzend aan die van jou, dan geldt de 15%-norm niet.

Hoewel wij het beleid niet behoeven te formuleren, geven we toch een aantal **suggesties voor verbetering**, waarbij volgens ons recht gedaan wordt aan de huidige bewoners, ouderen en jongeren.

Oplossing 1: *Evenwichtige spreiding van kamerbewoners.*

Sta per woonblok 1 woning voor kamerbewoners toe.

Voor een blok van 8 woningen betekent dat 12,5%;

voor een blok van 6 woningen betekent dat 16,6%;

voor een blok van 5 woningen betekent dat 20%;

voor flats zou een soortgelijke regeling per etage kunnen worden gekozen.

Als verdere randvoorwaarde zou kunnen gelden, dat hoekwoningen niet worden onttrokken voor kamerbewoning.

Zo'n soort oplossing staat gemiddeld genomen ook ongeveer 15% kamerbewoning toe, terwijl het een stuk **zekerheid** schept voor nieuwe bewoners en voor bestaande bewoners, dat ze niet ingeklemd gaan worden tussen 2 jongerenwoningen.

Oplossing 2: *Matige spreiding van kamerbewoners.*

Geef voor minimaal 4 woningen aan weerszijden van een woning voor kamerbewoners geen vergunning voor kamerbewoning af.

Dit lijkt ons een heel eenvoudig te realiseren amendement op de huidige regeling, die tevens **veel meer recht doet aan de huidige bewoners**. Kamerbewoning wordt zo eerlijker over een straat verdeeld en dit doet niets tekort aan de 15%-norm per straat.

Oplossing 3: *Clusters van kamerbewoners.*

Dit is lastiger te realiseren, omdat er gebieden aangewezen moeten worden, waar dat plaats kan vinden.

Er waren in het verleden een aantal clusters, beheerd door de Stichting Studenten Huisvesting, maar SSH heeft een cluster bij ons in de buurt van de hand gedaan. Tijdens de hoorzitting bleek, dat SSH dit vrij kon doen zonder de gemeente te raadplegen. Ook bleek toen, dat de gemeente de SSH noch de Universiteit er op heeft gewezen, dat hun beleid werd doorkruist.

Uit het feit, dat wij jarenlang naast zo'n cluster van de SSH hebben gewoond, moge blijken dat wij geen bezwaar hebben tegen kamerbewoners in een wijk, maar wel tegen een ongecontroleerde toepassing van de 15%-norm per straat.

We hopen dat u in de raad een heroverweging/aanpassing van de 15%-norm per straat kunt bewerkstelligen zodat het in onze wijk(en) goed toeven blijft voor alle categorieën bewoners.

Met vriendelijke groet,

Fam V