

BEWONERS
PROFESSORENBUURT EN
OOSTERHAMRIKZONE
AAN HET WOORD

SEPTEMBER 2014

“Laat huisjesmelkers niet hun gang gaan is mijn devies!”

“Ik houd van jonge mensen, maar in onze straat is de balans helemaal zoekgeraakt.”

“Het is goed dat er nagedacht wordt over nieuwbouw, alleen de hoeveelheid en de hoogte vind ik zorgelijk.”

“De 15%-norm is een wassen neus.”

“Een mix van bouw voor verschillende doelgroepen zou meer recht doen aan de vraag naar woningen bij alle bevolkingsgroepen.”

“Ik ben mijn geloof in de oprechtheid van de wens tot burgerparticipatie volledig kwijtgeraakt.”

INLEIDING

Al jaren zijn er plannen om het gebied rondom de Oosterhamrikzone te ontwikkelen. Volgens de plannen komen er verschillende nieuwbouwcomplexen die voor een groot deel gericht zijn op jongeren, met name aan de zuidzijde van de Oosterhamrikkade. Een ander deel van de plannen is gericht op het realiseren van (koop)woningen voor gezinnen en starters, voornamelijk aan het Van Starckenborgkanaal en aan de noordzijde van de Oosterhamrikkade. In het oude distributiecentrum van het UMCG wordt een complex met 146 wooneenheden gebouwd die voornamelijk bestemd zijn voor jongeren.

De gemeente Groningen voert al jaren beleid op het gebied van woonruimteverdeling en de bevolkingsopbouw in buurten. In oktober wordt in de gemeenteraad gesproken over de nieuwbouwplannen voor de Oosterhamrikzone. Ook wordt binnenkort een nieuwe Woonvisie vastgesteld, waar jongerenhuisvesting een onderdeel van is.

De afgelopen maanden ontving de SP afdeling Groningen steeds meer signalen van buurtbewoners over de bestaande jongeren-huisvesting, kamerverhuurpanden en toekomstige jongerenhuisvesting. De bewoners maken zich zorgen over een scheve woonruimteverdeling en het uit balans raken van de bevolkingsopbouw in de buurt.

De SP wil bij de bespreking van deze onderwerpen ook de stem van de bewoners laten horen. Om dit mogelijk te maken is de SP een onderzoek gestart onder bewoners van de Professorenbuurt en de Oosterhamrikzone. Het doel van dit onderzoek is om te peilen wat de bewoners in het algemeen van hun buurt vinden en jongerenhuisvesting in het bijzonder. Ook is hen gevraagd in hoeverre zij op de hoogte zijn van de nieuwbouwplannen en wat hun mening hierover is.

Van 8 tot en met 19 september zijn er huis-aan-huis enquêtes afgenomen. De volgende straten zijn hierbij bezocht:

- Star Numanstraat
- Oosterhamrikkade Noordzijde en Zuidzijde,
- E. Thomassen a Thuessinklaan (Noordzijde)
- Vinkenstraat (Noordzijde)

In totaal zijn er 125 enquêtes bij de bewoners thuis afgenomen. Daarnaast hebben bewoners in het gebied (exclusief nee-nee-stickers) een oproep ontvangen om de enquête digitaal in te vullen. Hiervan

hebben 26 bewoners gebruik gemaakt.

In het rapport 'Bewoners Professoorenbuurt en Oosterhamrikzone aan het woord' leest u de de resultaten van het onderzoek. Vervolgens wordt de visie van de SP op jongerenhuisvesting in de stad beschreven. Tot slot trekt de SP-raadsfractie een aantal conclusies naar aanleiding van de enquêteresultaten en doet zij aanbevelingen aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Groningen om de bestaande én toekomstige problemen op te lossen.

RESULTATEN

Vraag 1: *Hoe ervaart u het wonen in deze buurt?*

Op deze open vraag zijn de antwoorden overwegend positief. Bij de antwoorden op vraag 2 wordt dieper ingegaan op de positieve aspecten van de buurt.

Vraag 2: *Wat zijn de grootste voordelen van uw buurt?*

Buurtbewoners konden op deze vraag meerdere antwoorden geven. De meeste genoemde antwoorden zijn:

- Dichtbij het centrum/voorzieningen: 88 keer (58,3%)
- Rustig: 57 keer (37,7%)
- Gezellige buurt/wijk: 60 keer (39,7%)
- Groen: 24 keer (15,9%)
- Goede busverbinding: 14 keer (9,3%)

Vraag 3: *Wat zijn de grootste nadelen van uw buurt?*

Op deze vraag konden buurtbewoners meerdere antwoorden geven. De meeste genoemde antwoorden zijn:

- Kamerverhuur (toename): 53 keer (35,1%)
- Overlast op straat (lawaai): 39 keer (25,8%)
- Onderhoud groen/zwerfvuil: 36 keer (23,8%)
- Parkeren (tekort aan plekken): 23 keer (15,2%)
- Teveel fietsen: 19 keer (12,6%)
- Verkeer (drukke/hard rijden): 15 keer (9,9%)

Vraag 4: *Wat vindt u van de hoeveelheid jongerenhuisvesting in dit gebied?*

Uit de antwoorden op deze open vraag is een selectie gemaakt van de volgende drie soorten antwoorden:

- Teveel: 47 keer (31,1%)
- Nu genoeg/niet meer: 49 keer (32,5%)
- Neutraal/prima/oké: 55 keer (36,4%)

Toelichting

Een meerderheid van de respondenten geeft aan het prettig te vinden om in een buurt te wonen met een gemengde bevolkingsopbouw. Veel bewoners vinden dat de balans wat betreft de bewonerssamenstelling aan het veranderen is. Voor hun gevoel is het aantal kamerverhuurpanden flink toegenomen en wordt de zogeheten 15%-norm niet of slecht gehandhaafd. Door het grote aantal verhuurde kamers in gehorige gezinswoningen is er steeds meer overlast door verschillende leefritmes

ontstaan. Ook op straat ondervinden bewoners overlast doordat panden door eigenaren slecht worden onderhouden en er veel fietsen op straat worden gestald. Waar bewoners hun buurt eerder als een gemengde buurt met een goede balans ervoeren, geven ze aan dat deze balans in sommige straten verloren is of verloren dreigt te gaan. Dat heeft ook gevolgen voor de sociale samenhang in de buurt. Bewoners geven aan het prettig te vinden om (ook) vaste burens te hebben. Sommigen geven aan dat door de ontwikkelingen in de buurt wat betreft de toename van kamerverhuur zij hun burens minder of niet meer kennen. Tot slot geven veel bewoners aan dat zij het als prettig ervaren om in een wijk te wonen waar een mix is van jongeren, gezinnen, ouderen et cetera. Sommige bewoners geven aan dat zij er geen mening over hebben omdat zij er zelf relatief kort (zullen) wonen.

Vraag 5: *Bent u op de hoogte van de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied (nieuwbouw (jongeren)huisvesting) en Oosterhamriktracé? Zo ja, wat vindt u hiervan?*

Uit de antwoorden op deze open vraag is een selectie gemaakt van de volgende drie soorten antwoorden:

- Ja: 60 keer (40%)
- Beetje: 46 keer (28,8%)
- Nee: 43 keer (31,2%)

Toelichting

Bij de beantwoording van het eerste deel van de vraag valt op dat een deel van de bewoners wel goed op de hoogte is van de eerdere plannen rondom het Oosterhamriktracé en de Oosterhamrikzone. Omdat deze plannen niet doorgaan of veranderd zijn weten ze niet (goed) welke ontwikkelingen er in de toekomst dan wel plaats zullen vinden.

Bij de beantwoording van het tweede deel van de vraag valt op dat een deel van de bewoners zich druk maakt over de bouwhoogtes en de (grote) hoeveelheid jongerenhuisvesting. Voornamelijk aan de Oosthamrikkade noordzijde en zuidzijde, E. Thomassen a Thuessinklaan noordzijde en Vinkenstraat noordzijde is dit het geval. Meerdere malen geven bewoners aan blij te zijn dat er iets gebeurt met het te ontwikkelen gebied (Oosterhamrikzone) omdat zij het 'lelijk' vinden. Ook vinden zij dat het goed is dat voor jongeren goede huisvesting wordt gebouwd. Zij maken zich wel (veel) zorgen over de hoeveelheid jongerenhuisvesting en geven aan dat de balans in de buurten verstoord is en/of goed in de gaten moet worden gehouden, omdat men vindt dat in de wijk al genoeg of te veel jongerenhuisvesting in de vorm van kamerverhuur is.

Daarnaast zijn bewoners van mening dat er ook voor andere groepen bewoners aandacht moet zijn binnen de nieuwbouwplannen. Zij vinden het belangrijk dat de sociale samenhang in de buurt versterkt wordt/goed blijft. Ook geven respondenten aan 'bang' te zijn voor minder parkeergelegenheid door de lage autonorm die bij het realiseren van jongeren-huisvesting wordt gehanteerd.

Een kleiner deel van de respondenten geeft aan de hoeveelheid jongerenhuisvesting prima te vinden en daarvan geven een paar bewoners aan geen problemen te hebben met de nieuwbouwplannen voor jongeren. De bezwaren die vervolgens wel genoemd worden hebben voornamelijk te maken met de bouwhoogte.

Een deel van de respondenten geeft aan dat zij niet willen dat er een verbinding komt tussen de Oosterhamrikzone en de ringweg in verband met de toename van verkeer.

Opvallend is het grote aantal voormalig actieve buurtbewoners dat nu vol cynisme zit. Het vertrouwen in de politiek en de gemeente is bij deze voormalig actieve buurtbewoners tot een minimum gedaald. Deze bewoners vinden dat er in het verleden niet of nauwelijks naar hun is geluisterd en dat er niet veel meer over is van eerder gemaakte plannen/beloftes. Een aantal bewoners geeft aan dat zij het idee hebben dat pandjesbazen en projectontwikkelaars bepalen wat er in hun buurt gebeurt. Ook geven zij aan dat de 15%-norm een 'wassen neus' is vanwege te ruime criteria waaraan moet worden voldaan voordat er sprake is van het nodig hebben van een onttrekkingsvergunning. Alleen een pand met een onttrekkingsvergunning telt mee voor de 15%-norm.

VISIE SP OP JONGERENHUISVESTING IN GRONINGEN

In Groningen is er een gebrek aan goede en betaalbare woningen voor jongeren. Huisjesmelkers maken daar dankbaar gebruik van en verhuren slechte kamers tegen woekerprijzen. De SP vindt dat de gemeente ervoor moet zorgen dat verhuurders streng worden gecontroleerd en waar nodig hard worden aangepakt.

De uitbuiting van jongeren moet bij de wortel worden bestreden: de huisjesmelkerij. Woningcorporaties moeten daarom doen waarvoor zij ooit zijn opgericht: het zorgen voor goede en betaalbare huisvesting, ook voor jongeren. De gemeente en de woningcorporaties moeten hier duidelijke afspraken over maken en ook de onderwijsinstellingen moeten betrokken worden bij het verbeteren van studentenhuisvesting. Deze instellingen, die jaarlijks vele duizenden studenten naar Groningen weten te krijgen, zullen moeten meedenken over het probleem van woningnood onder jongeren.

Groningen is een leuke en levendige stad, mede door de vele studenten die hier wonen. Toch kan het wel eens botsen tussen jongeren en andere Stadgers, doordat het leefritme van jongeren verschilt van dat van omwonenden en vooral doordat de panden die door huisjesmelkers worden opgekocht vaak gehorig zijn en niet geschikt zijn voor kamerverhuur. Huisjesmelkers investeren zelden in zaken als (geluids) isolatie en hebben vaak geen oog voor de gevolgen voor de buurt waarin zij kamers verhuren. Daardoor kan overlast ontstaan en die overlast moet worden bestreden. Zowel jongeren als andere Stadgers hebben recht op een prettige en passende woonomgeving.

De SP is van mening dat er geen enkele vergunning meer afgegeven mag worden voor het ombouwen van gezinshuizen tot kamerverhuurpanden. De verantwoordelijkheid voor de huisvesting moet bij de woningcorporaties gelegd worden. Zij moeten zorgen voor jongerenhuisvesting door op geschikte locaties in de stad te bouwen en door leegstaande kantoorpanden om te bouwen tot jongerenhuisvesting.

Enkele jaren geleden zijn voor nieuwbouw geschikte plekken aangewezen. Voor zover daar nog niet gebouwd is, moet dat nu snel gebeuren. Verder moet de ruimte die er al is, benut worden. In de stad Groningen staat 117.000 m² aan kantoorpanden leeg en zelf heeft de gemeente leegstaande ruimten, zoals schoolgebouwen in eigendom.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw voor jongeren moet rekening worden gehouden met de bestaande situatie in de buurt. Ook wat betreft het bouwen van meerdere complexen op één plek moet er meer oog zijn voor een gemêleerde bevolkingsopbouw. De SP is tegen een permanente campus voor jongeren buiten de stad, maar ook binnen de buurten moet voor campusvorming gewaakt worden. Het is erg belangrijk om omwonenden eerder en beter bij nieuwbouwprojecten te betrekken en hen echte zeggenschap te geven over de ontwikkelingen in hun buurt.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De SP-fractie trekt naar aanleiding van de resultaten uit het buurtonderzoek een vijftal conclusies op basis waarvan zij vijf aanbevelingen aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Groningen heeft geformuleerd.

Conclusie 1

In de Professorenbuurt en de Oosterhamrikzone is een disbalans ontstaan wat betreft de bevolkings- en woningsamenstelling. Het aantal bestaande kamerverhuurpanden heeft het maximum reeds bereikt. In combinatie met de nieuwbouwplannen voor jongerenhuisvesting bestaat het gevaar van een buurt met een eenzijdige samenstelling en weinig/minder sociale samenhang door een hoge mate van verhuisbewegingen.

Aanbeveling 1

De SP-fractie pleit voor het onmiddellijk instellen van een time-out voor de Professorenbuurt en de Oosterhamrikzone, vergelijkbaar met de time-out die destijds voor Selwerd is ingesteld. Deze time-out houdt in dat er gedurende een nader te bepalen periode geen vergunningen voor kamerverhuurpanden worden verleend. De gemeente moet gedurende de time-outperiode met buurtbewoners in gesprek over de nieuwbouwplannen voor jongerenhuisvesting. Bij de nieuwbouwplannen moet worden gestreefd naar een gemengde invulling van het ontwikkelingsgebied. Binnen de bestaande plannen van het ontwikkelingsgebied is ruimte voor complexen met verschillende bewoning. De plannen van projectontwikkelaars die ontwikkeling van jongerenhuisvesting willen realiseren moeten voldoen aan kwalitatief goede woningen tegen een voor jongeren betaalbare huurprijs. Er moet minsten voldaan zijn aan richtlijnen en eisen die in BouwJong aan jongerenhuisvesting gesteld worden.

Bovenstaande valt samen met het streven van de gemeente Groningen om het aantal kamers met 480 af te bouwen.¹ Tot begin jaren '20 zullen er gelijktijdig per jaar 350 wooneenheden voor jongeren bijgebouwd moeten worden om aan de stijgende vraag te voldoen. Er bestaat een kans dat de vraag naar jongerenhuisvesting afneemt door het afschaffen van de basisbeurs. Daardoor zullen jongeren langer thuis blijven wonen. Toch moet de gemeente ten minste aan 350 woningen per jaar blijven

¹ Zie: 'Meerjarenprogramma structuurvisie wonen 2014 en Woningmarktonderzoek Groningen I en II, december 2013' en 'Informatiebrief nieuwe woningbouwplannen Oosterhamrikzone. Collegebrief van 19 augustus 2014'.

vasthouden, om zo meer aan de kwalitatieve vraag naar huisvesting te voldoen en om huisjesmelkers buiten spel te zetten. Ook wordt het aantal aangeboden kamers en studio's in oktober 2013 op 450 geschat. Na overleg door de gemeente met verschillende instellingen (RuG, Hanzehogeschool Groningen en verschillende studentenorganisaties) bleek deze schatting te kloppen.

Nu er volgens verschillende gegevens en naar alle waarschijnlijkheid geen tekort aan jongerenhuisvesting is, is het van belang om in te zetten op alternatieve huisvesting voor jongeren die in een slechte kamer wonen tegen een te hoge prijs. Alleen zo kan het aantal kamerverhuurpanden in Groningen afgebouwd worden en kunnen jongeren verzekerd zijn van kwalitatief goede en betaalbare huisvesting. Alle betrokkenen dienen zich wel te realiseren dat bovenstaande niet binnen een jaar voor elkaar is, maar een proces is waar jaren overheen gaat.

Conclusie 2

De 15%-norm wordt niet of nauwelijks gehandhaafd in de Professorenbuurt. Voor een kamerverhuurpand moet een onttrekkingsvergunning worden aangevraagd wanneer de woning vier of meer verhuurbare kamers en drie of meer huurders heeft. Dit betekent dat een woning van drie verhuurbare kamers die door drie personen bewoont wordt, niet meetelt voor de 15%-norm. Dit wordt door bewoners als onbegrijpelijk ervaren.

Aanbeveling 2

De gemeente moet op korte termijn in de Professorenbuurt een uitgebreide controle doen naar het aantal kamerverhuurpanden en het handhaven van de 15%-norm. Daarnaast moet het college van burgemeester en wethouders toewerken naar strengere criteria voor kamerverhuur, waarbij de regel drie verhuurbare kamers en drie huurders het nieuwe criterium wordt. Ook dienen verhuurders met een onttrekkingsvergunning verplicht te worden hun pand goed te onderhouden.

Conclusie 3

Een deel van de actieve en betrokken bewoners die zich eerder altijd voor de buurt inzette, is teleurgesteld in de gemeente en de politiek waardoor bij hen cynisme is ontstaan. Een deel van de bewoners vindt dat projectontwikkelaars te weinig rekening houden met de buurt en dat de gemeente hen hun gang laat gaan.

Aanbeveling 3

De gemeente dient op korte termijn het contact met de buurtbewoners te herstellen en te verbeteren, om het (toekomstige) cynisme te bestrijden door bewoners beter en eerder bij de planvorming te betrekken om zodoende in gezamenlijkheid tot gedragen plannen te komen. In deze plannen dient de situatie van de hele wijk te worden betrokken. Dat betekent dat er dus niet op 'straatniveau' maar op 'wijkniveau' gewerkt wordt. Alleen op die wijze kan tot een brede visie gekomen worden. Bewoners moeten daadwerkelijk zeggenschap krijgen over de ontwikkeling van hun buurt.

Conclusie 4

Omwonenden en bewoners van de Oosterhamrikkade Noord- en Zuidzijde maken zich druk over de bouwhoogtes en -volumes van de toekomstige bouwplannen.

Aanbeveling 4

Bewoners moeten directer betrokken worden bij de toegestane bouwhoogtes en -volumes aan en rondom de Oosterhamrikkade. Ook hier geldt dat zij daadwerkelijk zeggenschap moeten krijgen over de ontwikkeling van hun buurt. Projectontwikkelaars moeten duidelijk kunnen aantonen dat zij wat betreft de bouwhoogtes en de bouwvolumes de buurt en de meningen van bewoners als uitgangspunt nemen. De gemeenteraad dient pas met de projecten in te stemmen wanneer de buurt voldoende betrokken is en de meningen van de buurtbewoners voldoende zijn meegewogen.

Conclusie 5

Bewoners zijn bang voor parkeeroverlast door de lagere parkeernorm die voor jongerenhuisvesting geldt. Ook personeel van het UMCG parkeert veel in de buurt vanwege het gratis parkeren in de wijk. Hierdoor is er een tekort aan parkeerplekken ontstaan, dat door de lagere parkeernorm alleen maar groter wordt.

Aanbeveling 5

De gemeente moet samen met projectontwikkelaars kijken naar de mogelijkheden om op de terreinen van de geplande complexen zo veel mogelijk parkeerplaatsen te realiseren. Voor personeel van het UMCG moet er buiten de buurt betere parkeer-mogelijkheden komen en voorzieningen van waaruit zij makkelijk het UMCG kunnen bereiken (zoals P+R Kardinge en P+R Euroborg).