

**BEWONERS**  
**SCHILDERSBUURT**  
**AAN HET WOORD**



**SP Groningen**  
**December 2014**

**Contact:**  
**Mechteld van Duin**  
**Raadslid SP Groningen**  
**06-50628463**

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
<b>VRAGEN EN RESULTATEN.....</b>	<b>4</b>
<b>NIET KAMERBEWONERS.....</b>	<b>4</b>
<b>KAMERBEWONERS.....</b>	<b>6</b>
<b>VISIE VAN DE SP.....</b>	<b>10</b>
<b>VOORLOPIGE CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....</b>	<b>11</b>
<b>BIJLAGE.....</b>	<b>15</b>

## INLEIDING

De afgelopen maanden kreeg de SP veel klachten over vastgoedeigenaren die verdiepingen bouwen op kamerverhuurpanden (optoppen), flats bouwen in tuinen en kleine gezinswoningen slopen om er jongerencomplexen van te maken. Ook worden bedrijfspanden in de stad opgekocht om er kamerverhuurpanden van te maken. Opvallend is dat dit met name in de oude wijken rondom het stadscentrum en in het centrum speelt.

In de hele stad verenigen bewoners zich om deze gang van zaken tegen te gaan. In de Schildersbuurt richtten buurtbewoners de vereniging Het 1ste Schilderskwartier op. Zij verzetten zich specifiek tegen optoppingen. Hun eerste slag is al gewonnen: de gemeente heeft een vergunning tot het bouwen van een extra verdieping in de H.W. Mesdagstraat in Groningen bij nader inzien ingetrokken.

Dit onderzoek is gedaan voordat de gemeente de vergunning introk. De SP staat hier positief tegenover, des te meer omdat ze zelf met het CDA aan het college voorstelde om dit te doen. Hier zal bij de conclusies en aanbevelingen verder op in worden gegaan.

De SP wilde weten wat er precies in de buurt speelt en wat de bewoners van de huidige ontwikkelingen vinden. Daarom is de SP samen met bewoners een buurtonderzoek gestart in de Schildersbuurt. Dit is een oude buurt met mooie karakteristieke woningen, waar van oudsher relatief veel jongerenhuisvesting is.

De SP is huis aan huis gegaan met een enquête in de volgende straten:

- Joseph Israëlstraat
- H.W. Mesdagstraat
- H.W. Mesdagplein
- Leeuwarderstraat
- Nieuwe Bleekerstraat
- Bleekerstraat
- Melkweg

In de volgende straten zijn folders verspreid met de informatie over het onderzoek en een link naar een online-formulier waar men de enquête kon invullen:

- Herman Colleniusstraat
- Taco Mesdagstraat

In totaal hebben 149 mensen meegedaan aan de enquête, waarvan 113 mensen aan de deur zijn bevraagd. Online hebben 36 mensen de enquête ingevuld. Van het totaal aan deelnemers wonen 40 op kamers en 109 personen niet op kamers.

In de enquête is, naast de algemene vragen, specifiek een vraag voor mensen opgenomen die in een kamerverhuurpand wonen. Hier hebben wij voor gekozen om een duidelijk beeld te krijgen van de mening van kamerbewoners zelf over hun buurt en de hierboven geschetste ontwikkelingen.

## **VRAGEN EN RESULTATEN**

Eerst zullen de resultaten van de niet-kamerbewoners van deze enquête worden behandeld, en vervolgens de resultaten van de kamerbewoners in de Schildersbuurt. Bij vragen waar bewoners uitgebreider antwoord gaven zijn de opmerkingen onder de resultaten te vinden.

### ***Antwoorden van niet-kamerbewoners***

#### **Vraag 1:**

Hoe ervaart u het wonen in deze buurt?

Antwoord: overwegend positief.

#### **Vraag 2:**

Wat zijn de grootste voordelen van deze buurt?

*Bij antwoord op deze vraag konden mensen meerdere voordelen noemen.*

Locatie/dicht bij centrum: 76 keer

Bereikbaar: 6

Mooie wijk (mooie huizen): 60

Jonge mensen: 5

Gezellig (fijne burenen): 37

Rustig: 21

Diversiteit: 16

Parkeerplek: 5

Groen: 7

Buurtsuper: 5

Veilig: 8

#### **Vraag 3:**

Wat zijn de grootste nadelen van deze buurt?

*Bij antwoord op deze vraag konden mensen meerdere nadelen noemen.*

Lawaai: 41

Rommel: 31

Overlast jongeren: 24

Fietsen: 11

Diefstal fietsen: 7

Te weinig voorzieningen: 1

Onderhoud: 12

Parkeren: 10

Klagende burenen: 2

Huisjesmelkers: 10

Optoppingen/flats: 6

Disbalans: 23

Ex-gedetineerden: 4

Onveilig: 2

Verkeer: 6

Groen: 3

*Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:*

Een aantal mensen noemden dat het vertrouwen in de gemeente weg is door het toelaten van optoppen en de in hun ogen grote hoeveelheid kamerverhuur in de buurt.

Twee personen noemden klagende burens als een nadeel van de buurt. Dit klagen heeft te maken met de door de burens ervaren overlast door jongeren en/of huisjesmelkers.

**Vraag 4:**

Wat vindt u van de hoeveelheid kamerverhuur in dit gebied?

- te veel: 53 (49%)
- genoeg/niet meer: 31 (28%)
- er mag meer bij: 1 (1%)
- neutraal/geen mening: 24 (22%)

*Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:*

Bewoners die aangeven dat de kamerbewoners een lange tijd in een huis wonen en tegelijkertijd bereikbaar zijn voor contact, ervaren over het algemeen minder last van overlast en kunnen in meer of mindere mate afspraken met hen maken.

De mensen die aangeven dat er te veel kamerverhuurpanden zijn, of niet meer bij moeten komen, geven aan dat de balans/verhouding in de buurt weg is, of (snel) bezig is verstoord te raken. Zij geven aan dat het nadelig is voor bevolkingsdichtheid en veroorzaakt overlast (met name geluidsoverlast). Ook heeft het (negatieve) gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt.

Een deel van de ondervraagde bewoners vindt dat er ook ruimte moet zijn voor gezinnen, alleenstaanden, jonge koppels en ouderen om in de buurt te gaan wonen. Een paar mensen geven aan dat meer kamerverhuurpanden ten koste gaat van de mogelijkheid voor bijvoorbeeld gezinnen om zich in deze buurt te vestigen.

In een deel van met name de Leeuwarderstraat en de Nieuwe Bleekerstraat geven mensen aan geen last te hebben van de hoeveelheid jongerenhuisvesting. Toch geeft een deel aan dat het in andere delen van de buurt te veel is en daarom de buurt aan zijn maximum aan hoeveelheid kamerverhuurpanden zit.

De personen die aangeven neutraal te zijn geven tegelijkertijd aan de hoeveelheid jongeren gezellig te vinden. Sommigen kunnen zich wel voorstellen dat het niet voor iedereen leuk is. Zij ervaren zelf geen of weinig overlast van de hoeveelheid kamerverhuur. Een opmerking van een bewoner: als het alleen maar 60+ers zouden zijn, zou de buurt er niet levendiger op worden.

Meerdere ondervraagden geven aan dat zij zich zorgen maken over de macht van de huisjesmelkers. Zij begrijpen dat jongeren daar gaan wonen waar woonruimte is. De Schildersbuurt is ook onder jongeren een geliefde buurt. Bewoners geven aan dat zij vinden dat jongeren ook goede woningen verdienen en dat deze huizen daar niet geschikt voor zijn. Ook de jongeren hebben last van lawaai en betalen ook te veel huur.

Één persoon vindt dat de hoeveelheid kamerverhuur toe mag nemen omdat het de buurt erg gezellig maakt.

### Vraag 5:

Bent u op de hoogte van van de optoppingen (het bouwen van een extra verdieping op een pand) van kamerverhuurpanden en het bouwen van flats (voor jongeren) in tuinen? Wat vindt u hier van?

- Nee: 20
- Ja: 89
  
- Voor/prima: 4 (4%)
- Tegen/niet goed: 81 (74%)
- Neutraal: 24 (22%)

#### *Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:*

Een aantal reactie op een rijtje gezet: 'waanzin, belachelijk, idioot, krankzinnig, bizar, bijzonder, verschrikkelijk, schandalig, onvoorstelbaar, vreselijk.'

Bewoners maken zich zorgen over de balans/leefbaarheid in de wijk. De 15%norm wordt op deze manier ontdoken door huisbazen en de gemeente steekt hier geen stokje voor. Het is een maas in de wet. Het is volgens hen niet de bedoeling dat er zoveel mensen in één huis wonen. Gebrek aan/zorgen over brandveiligheid wordt genoemd in verband met hoeveelheid kamers per pand.

De bebouwing en bevolkingsdichtheid is al er groot. Dit heeft gevolgen voor leefbaarheid: minder zon, meer lawaai, minder privacy, meer rommel. Een bewoner zei: 'We leven hier niet in India!' De communicatie hierover is slecht van zowel de huisjesmelkers als de gemeente. Er zou eerder informatie moeten worden gegeven als er iets wordt gebouwd.

Mensen geven aan dat studenten niet het probleem zijn: zij gaan daar wonen waar er ruimte is. De vastgoedeigenaren nemen hun verantwoordelijkheid niet. Anderen geven aan dat de gemeente juist haar verantwoordelijkheid niet neemt: vastgoedhandelaren/eigenaren opereren binnen de toegestane regels. De gemeente moet hier strenger in zijn. Veel vinden dat beiden slecht bezig zijn. Alleen vastgoedbazen hebben profijt van wat er nu gebeurt. De gemeente kiest door dit toe te staan voor de huisjesmelkers en projectontwikkelaars. Daarbij daalt de waarde van huizen in de buurt volgens een aantal bewoners.

Bewoners begrijpen ook niet dat dit kan gebeuren in een wijk waar delen beschermd stadstoezicht zijn. Dit voelt oneerlijk omdat zij aan veel eisen moeten voldoen willen zij de kleur van hun gevel veranderen, maar verloedering door hoeveelheid kamerverhuurpanden mag gewoon, stellen zij. Een student architectuurgeschiedenis bekijkt deze ontwikkelingen en het gemeentebestuur dan ook met zorgen.

Een aantal bewoners geeft aan slechte ervaringen te hebben gehad met huisbazen/projectontwikkelaars omdat laatsten zich intimiderend zouden hebben opgesteld.

Er zijn ook een paar mensen die vinden dat er gezeurd wordt over te veel jongeren in de wijk. Zij zijn van mening dat de mensen die hier last van hebben/problemen mee hebben ergens anders moeten gaan wonen. De jongeren zijn namelijk vaak erg redelijk als ze worden aangesproken op hun gedrag en zij zijn niet de enigen die overlast veroorzaken (hondenpoep, kinderfietsjes enz.).

Mensen die er niet vanaf weten zijn met name neutraal omdat ze naar eigen zeggen situatie/problematiek niet kennen.

**Vraag 6:**

Woont u in een kamerverhuurpand? Zo ja:

A. Vindt u dat er meer kamerverhuurpanden bij moeten komen in de buurt?

Niet van toepassing.

B: Vind u dat de kwaliteit van kamerverhuurpanden verbeterd moet worden?

Niet van toepassing.

**Antwoorden van kamerbewoners**

**Vraag 1:**

Hoe ervaart u het wonen in deze buurt?

Antwoord: overwegend positief.

**Vraag 2:**

Wat zijn de grootste voordelen van deze buurt?

*Bij antwoord op deze vraag konden mensen meerdere voordelen noemen.*

Locatie/dichtbij stad: 29 keer

Rustig: 12

Gezellig: 13

Mooie wijk: 9

Supermarkt: 1

Groen: 2

Diversiteit: 2

Jongeren: 5

Veilig: 2

Bereikbaar: 1

**Vraag 3:**

Wat zijn de grootste nadelen van deze buurt?

*Antwoord: Bij antwoord op deze vraag konden mensen meerdere nadelen noemen.*

Lawaai: 14

Diefstal fietsen: 4

Bevolkingsdichtheid: 2

Onbalans: 1

Overlast: 3

Kamer duur: 1

Huisjesmelkers: 3

Te ver van voorzieningen: 2

Oude huizen: 1

Klagende burens: 2

Parkeerplek: 3

Leger des Heils: 1

Fietsenrekken: 1

#### **Vraag 4:**

Wat vindt u van de hoeveelheid kamerverhuur in dit gebied?

- te veel: 0 (0%)
- genoeg/niet meer: 25 (62,5%)
- er mag meer bij: 4 (10%)
- neutraal/geen mening: 11 (27,5%)

*Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:*

Een aantal bewoners geeft aan dat het gezellig is dat er zoveel studenten zijn als je zelf student bent. Veel van de ondervraagden geven aan dat zij het belangrijk vinden dat er een mix is in de buurt. Eén bewoner brengt dat onder woorden door te zeggen dat een 'oude lullenbuurt' ook niet goed is. Opvallend veel bewoners geven aan dat zij het op dit moment een goeie combi en een goede verhouding vinden (ook onder de mensen die 'neutraal' antwoordden).

Bewoners geven aan dat er moet gelet worden op bijvoorbeeld gezinnen. Ook zij moeten hier goed kunnen wonen. Zij kunnen zich voorstellen dat er overlast is door lawaai en rommel op straat (grofvuil). Balans wordt belangrijk geacht voor bevolkingsdichtheid en bevolkingsopbouw. Ondervraagden ervaren vaak dat de buurt al 'vol' zit en er al veel ruimte is voor jongeren, dus dat meer kamerverhuurpanden niet goed zijn voor de buurt. Meerdere mensen noemen ook dat zij geen problemen zien in hoeveelheid huisvesting voor jongeren, zij ervaren geen 'woningnood'. (Kamer)verhuurders zouden zich volgens een aantal meer bezig moeten houden met wat er in hun pand(en) gebeurt op het gebied van onderhoud en overlast. Meer toezicht door bijv. een conciërge/huismeester. Ook vinden sommigen dat de focus wat betreft huisvesting op internationale studenten zou moeten liggen.

Een paar jongeren geven aan: hoe meer studenten hoe beter.

#### **Vraag 5:**

Bent u op de hoogte van van de optoppingen (het bouwen van een extra verdieping op een pand) van kamerverhuurpanden en het bouwen van flats (voor jongeren) in tuinen? Wat vindt u hier van?

- Nee: 27 (68%)
- Ja: 13 (32%)
  
- Voor/prima: 3 (7,5%)
- Tegen/niet goed: 17 (42,5%)
- Neutraal: 20 (50%)

*Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:*

Een meerderheid van de kamerbewoners is niet op de hoogte van optoppen van panden en het bouwen van flats in tuinen. Zij hebben/geven hier ook geen mening over of zijn neutraal omdat zij naar eigen zeggen de situatie/problematiek niet kennen. Een aantal bewoners vindt het optoppen en bouwen van flats in tuinen prima.



De kamerbewoners die de problematiek wel kennen zijn het hier in bijna elk geval niet mee eens. Zij geven aan dat dit niet goed is voor de buurt (in verband met aanzicht en overlast) en ook niet voor de kamerbewoners zelf omdat de kamerverhuurpanden groter worden en zij de woning met meer mensen moeten delen. Zij geven aan dat verhuurders zo veel mogelijk geld willen verdienen. Ook blijkt dat de communicatie tussen huisbaas en bewoners niet in alle gevallen goed is wat betreft de opbouwen. De huisbaas had het in het geval van een optopping niet ingelicht. Zij moesten dit van burens vernemen. Zij zijn het eens met de actie van de buurtbewoners om de optoppingen te stoppen.

Een paar bewoners geven aan dat er zoveel leeg staat en er aandacht moet zijn voor verbeteren van woningen voor internationale studenten.

### **Vraag 6:**

Woont u in een kamerverhuurpand? Zo ja:

A. Vindt u dat er meer kamerverhuurpanden bij moeten komen in de buurt?

- Ja: 4 (10%)
- Nee: 25 (62,5%)
- Geen mening/neutraal: 11 (27,5%)

B: Vind u dat de kwaliteit van kamerverhuurpanden verbeterd moet worden?

- Ja: 25 (62,5%)
- Nee: 4 (10%)
- Weet ik niet/neutraal: 11 (27,5%)

#### *Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:*

Veel mensen die 'nee' of 'neutraal' antwoorden enkel vanuit eigen situatie. Sommige panden zijn net opgeknapt en daarom hebben ze 'nee' geantwoord. Mensen die 'ja' antwoorden doen dat zowel vanuit eigen situatie als vanuit het beeld dat zij van kamerverhuurpanden in het algemeen hebben.

Als verbeterpunten wordt prijs-kwaliteitverhouding genoemd (de kamer is te duur voor de kwaliteit), te kleine ruimte (niet in overeenstemming met grootte contract), te veel mensen in één huis, schimmel, slecht onderhoud, verwaarlozing panden, huisbaas die panden niet opknapt en slecht te bereiken is. Brandveiligheid wordt één keer specifiek genoemd als zorgpunt in het onderhoud. Een aantal bewoners geven aan dat hun pand wordt uitgemolken. Ook geeft een aantal bewoners aan dat de isolatie van de oude panden slecht is.

## **VISIE SP**

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 aangepakt.

De uitbuiting van jongeren moet bij de wortel worden bestreden: de huisjesmelkerij. Woningcorporaties moeten daarom doen waarvoor zij ooit zijn opgericht en voor goede en betaalbare huisvesting zorgen, 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 studentenhuusvesting. 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 stadjsers, doordat het leefritme van studenten verschilt van dat van omwonenden en vooral doordat de panden die door huisjesmelkers worden opgekocht vaak gehorig en ongeschikt zijn voor kamerverhuur. Daarbij hebben huisjesmelkers vaak geen oog voor de gevolgen voor de buurt waarin zij kamers verhuren. Daardoor kan overlast ontstaan en die moet worden bestreden. Zowel studenten als andere stadjsers 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 jongerenhuusvesting door te bouwen op geschikte locaties in de stad en door leegstaande kantoorpanden om te bouwen tot jongerenhuusvesting.

Plekken die geschikt zijn voor nieuwbouw zijn enkele jaren gelden aangewezen. Voor zover daar nog niet gebouwd is, moet dat nu snel gebeuren. Verder moet de ruimte benut worden die er al is. In de stad staat 117.000 m<sup>2</sup> aan kantoorpanden leeg en heeft de gemeente veel leegstaande ruimtes in eigendom, zoals schoolgebouwen.

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

## **VOORLOPIGE CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN**

Deze conclusies en aanbevelingen zijn voorlopig. De SP wil samen met de bewoners in de buurt een avond organiseren waarin alle deelnemers aan de enquête en overige geïnteresseerden mee kunnen praten en denken over hoe de conclusies en aanbevelingen er uiteindelijk uit moeten zien. De SP is van plan om deze uiteindelijke aanbevelingen voor te leggen aan de gemeenteraad.

### **Conclusie 1:**

Bewoners in de Schildersbuurt vinden dat er geen kamerverhuurpanden bij moeten komen.

### **Toelichting:**

77% van de niet-kamerbewoners vindt dat er voldoende of te veel kamerverhuurpanden zijn en dat er niet meer bij moeten komen in de Schildersbuurt. 63% van de kamerbewoners, vrijwel allemaal jongeren, vindt dat er genoeg kamerverhuurpanden zijn.

De redenen om niet meer kamerverhuurpanden te willen zijn gelijk: overlast doordat te veel mensen op één plek wonen en het leefbaar houden van de buurt voor iedereen. Bewoners geven aan dat de balans zoekraakt. Dit heeft te maken met bevolkingsdichtheid en bevolkingsopbouw. Door verschillende leefritmes van mensen in combinatie met dichte bevolking in slecht geïsoleerde huizen, komt de leefbaarheid onder druk te staan. Mensen vinden dat er de gemeente vastgoedbazen hun gang laat gaan, ten koste van niet-kamerbewoners. Ook jongeren geven ook aan dat zij vinden dat er ruimte moet zijn voor bijvoorbeeld gezinnen en dat dat door meer kamerverhuurpanden moeilijker wordt.

Meerdere kamerbewoners geven aan dat de gemeente niet moet kijken naar meer kamerverhuur in de stad, maar naar het verbeteren van de huisvesting voor buitenlandse studenten. Zij hebben meer moeite om een goede kamer of woning te vinden in Groningen dan niet-buitenlandse studenten, wegens een taalbarrière, het ontbreken van contacten en het afhankelijk zijn van de Housing office/SSH die over het algemeen niet bekend staat om de kwalitatief goede en betaalbare woningen die zij aanbieden.

### **Aanbeveling 1:**

De SP pleit voor een time-out voor kamerverhuurpanden in de Schildersbuurt.

### **Toelichting:**

In deze buurt is de 15%-norm in veel straten overschreden. Grote panden huizen veel bewoners, de Schildersbuurt is de meest dichtbevolkte buurt van de stad. De trend laat zien dat kamerverhuur zich steeds meer naar de wijken rondom het centrum verplaatst.

De SP is van mening dat het goed is dat kamerverhuur zich niet centreert in een bepaald aantal wijken, maar dat dit over de stad verspreid is. Het ontbreken van en de afname van de druk in de buitenwijken in combinatie met leegstand maakt dat de SP het een verantwoorde keuze vindt om de Schildersbuurt op slot te zetten voor nieuwe kamerverhuurpanden.

Vastgoedbazen kopen soms op agressieve wijze panden op en geven geen gehoor aan klachten en bezwaren van omwonenden. Zij gebruiken hun opkoop van panden en het bouwen van flats soms zelfs als argument om de vaste bewoners te vertellen dat zij hun huis straks zullen moeten verkopen, aan een vastgoedhandelaar.

De gemeente moet bedacht zijn op deze wijze van handelen en bewoners in deze klachten serieus nemen. Zij moet door een goed kamerbeleid te voeren in de gemeente voorkomen dat huisbazen en vastgoedhandelaren deze macht hebben en op deze wijze kunnen inzetten.

De mazen in het kamerverhuurbeleid moeten worden gedicht. Ook voor panden met drie verhuurbare kamers moeten vergunningen worden aangevraagd. Bedrijfspannen die worden opgekocht in straten waar de 15%-norm al is bereikt mogen niet als kamerverhuurpand worden verhuurd.

Een oplossing kan misschien zijn om te bepalen dat elk adres in principe één wooneenheid mag hebben. Dit behoudens uitzonderingen voor 15% van een straat, BouwJong-complexen en complexen met woningen vanaf een bepaalde grootte.

De gemeente moet actief inzetten op het verbeteren van woningen voor buitenlandse studenten. De RuG en de Hanzehogeschool moeten hier hun aandeel in nemen. De jongerenflats die in beheer zijn van de SSH en anderen, zoals woningbouwcorporatie Lefier, moeten worden opgekap. De gemeente moet de beheerders/eigenaren aanspreken op hun verantwoordelijkheid de voorzieningen in de flats kwalitatief goed te houden en daar waar verouderd te verbeteren. Het is zonde dat bestaande vastgoed niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd voldoet (zoals de Selwerd-flats).

Het bouwen van flats in stadstuintjes is volgens de SP een onwelkome ontwikkeling in deze stad. Dit moet voorkomen worden op de manier waarop we nu al bezig zijn: bestemmingsplannen dichttimmeren. Daar waar bestemmingsplannen nog ruimte laten, moet nieuw beleid dit voorkomen totdat er een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt.

### **Conclusie 2:**

Bewoners in de Schildersbuurt vinden dat optoppen van panden slechts bij uitzondering en het bouwen van flats in tuinen helemaal niet moet kunnen.

### **Toelichting:**

74% van de niet-kamerbewoners vinden dat het optoppen en het bouwen van flats in tuinen niet toegestaan moet worden. 42,5% van de kamerbewoners is hier op tegen, 7,5% vindt dat dit toegestaan moet worden en 50% is hier neutraal over. De personen die er neutraal over zijn kennen in veel gevallen de problematiek naar eigen zeggen onvoldoende om er een oordeel over te geven.

### **Aanbeveling 2:**

Bij het optoppen van panden moeten leefbaarheidscriteria zoals bevolkingsdichtheid worden meegenomen. Dit moet in bestemmingsplannen worden vastgelegd. Het bouwen van flats in stadstuinen moet in bestemmingsplannen onmogelijk worden gemaakt.

### **Toelichting:**

De SP heeft een half jaar geleden samen met de CDA al gepleit voor het meenemen van de bevolkingsdichtheid en het aantal kamerverhuurpanden in een buurt of straat bij een vergunningaanvraag voor het uitbreiden van kamerverhuurpanden. De SP is van mening dat in een deel van een wijk waar de 15%-norm in meerdere straten is overschreden, optoppen van panden tegen het gemeentelijk beleid ingaat.

De gemeente heeft in de H.W. Mesdagstraat een verleende vergunning voor optoppen weer ingetrokken na een bezwaarprocedure van omwonenden. Het stedenbouwkundig karakter van het pand werd hier in eerste instantie aangevoerd als argument. Ook werd een beleidswijziging voorgesteld door de gemeente aan het college: namelijk het meenemen van zogeheten 'leefbaarheidscriteria' in de beoordeling of een uitbouw of opbouw (binnenplans) moet worden toegestaan. Dit in navolging van het kamerverhuurbeleid van de gemeente.

De SP is van mening dat deze afweging geen uitzondering maar een regel moet zijn. In het vervolg moeten op- en aanbouwen beoordeeld worden aan de hand van de situatie van de straat wat betreft bevolkingsopbouw en bevolkingsdichtheid.

### **Conclusie 3:**

63% van de kamerbewoners vindt dat de kwaliteit van kamerverhuurpanden verbeterd moet worden. Bewoners van de Schildersbuurt maken zich zorgen om de brandveiligheid van kamerverhuurpanden.

### **Aanbeveling 3:**

De gemeente kan helaas weinig doen om de kwaliteit van de panden te verbeteren. Huisbazen hebben de neiging om het wettelijk minimale aan een pand te doen. Wel kan de gemeente jongeren er actief op attenderen dat de brandweer in panden tot 5 bewoners gratis een 'brandveiligheidscheck' doet. Dat gebeurt nu al en dat is een goede zaak.

De echte oplossing voor het gebrek aan kwaliteit is dat er voldoende kwalitatief goede en betaalbare jongerenhuisvesting bijgebouwd wordt in de stad. De belemmering voor ontwikkelaars zit met name in de financiën. De gemeente moet daarom ontwikkelaars actief helpen en bij elkaar brengen om eventueel financiën te kunnen bundelen zodat meer huisvesting gerealiseerd kan worden. Ook moet de gemeente zich blijven inzetten om bij de Tweede Kamer en het Kabinet aan te kaarten dat de verhuurdersheffing slechte gevolgen heeft voor de lokale volkshuisvesting. Deze heffing moet worden omgezet in een investeringsplicht, zoals de Groningse corporaties hebben voorgesteld aan dit Kabinet.

Daar waar de bestemming van grond en gebouwen moet worden omgezet in de functie 'wonen' om hier huisvesting te kunnen realiseren, verwachten we de uiterste inzet van de gemeente. Bij het voornemen om een bestemming te wijzigen moet dit zorgvuldig en in overleg met de omwonenden te gebeuren.

#### **Conclusie 4:**

Oude vergunningen worden uit de kast gehaald om na een aantal jaren alsnog bijvoorbeeld een flat in een tuin te plaatsen, terwijl het nieuwe bestemmingsplan dit niet toestaat. Zo komen buurtbewoners voor ongewenste verrassingen te staan. Dit komt de rechtszekerheid naar de mening van de SP niet ten goede.

#### **Aanbeveling 4:**

Het college moet onderzoeken welke bouwvergunningen de afgelopen 10 jaar zijn uitgegeven waar vooralsnog niks mee is gedaan. Daarbij moet een afweging worden gemaakt of voor bouwvergunningen al dan niet een intrekkingprocedure gestart moet worden. Zo weten betrokken omwonenden beter waar ze aan toe zijn. Dit dient eens in de 5 jaar herhaald te worden.

#### **Conclusie 5:**

Bewoners vinden dat ze te laat worden geïnformeerd over vergunningaanvragen voor het uitbreiden van (kamerverhuur)panden. Zo hebben zij voor hun gevoel nog weinig te zeggen over wat er naast hun gebeurt. In veel gevallen biedt alleen een bezwaarprocedure dan nog uitkomst. Dit kan de verhoudingen tussen de niet-kamerbewoners en de vastgoedbazen verslechteren. Ook komen de verhoudingen tussen de vaste bewoners en kamerbewoners sneller onder druk te staan.

#### **Aanbeveling 5:**

Wanneer de gemeente op de hoogte wordt gesteld van een voornemen tot het opbouwen/aanbouwen van panden en het bouwen van bijvoorbeeld flats in tuinen, moet de gemeente de aanvrager van de vergunning verzoeken contact op te nemen met de omwonenden. De aanvrager moet de omwonenden schriftelijk informeren over zijn/haar voornemen.

#### **Conclusie 6:**

Bewoners merken op dat als zij goed contact met elkaar hebben (kamerbewoners en niet-kamerbewoners) het makkelijker is om elkaar aan te spreken op overlast. In de Josef Israëlstraat wordt sinds een aantal jaren elk jaar een buurtbarbecue georganiseerd. Hoewel dit de problemen niet tot nauwelijks oplost vinden veel mensen het een goed initiatief. In de H.W. Mesdagstraat wordt dit ook overgenomen.

#### **Aanbeveling 6:**

We kunnen kijken naar andere manier waardoor bewoners elkaar het hele jaar door op straat kunnen ontmoeten. De ruimtelijke inrichting van buurten en straten kan hier in grote mate aan bijdragen. Zo moet in de Schildersbuurt gekeken worden naar het plaatsen van bijvoorbeeld (tuin)bankjes. Ook is op het H.W. Mesdagplein wellicht ruimte voor een ontmoetingsplek.

Daarnaast heeft het in stand houden van voorzieningen in wijken niet slechts een economisch belang. Het bevordert ook de sociale samenhang in een buurt doordat buurtbewoners een plek hebben om elkaar te ontmoeten. Hier moet in het gemeentelijk beleid uitdrukkelijk aandacht voor zijn.

# **BIJLAGE**

## **Verlag Bijeenkomst Bewoners Schildersbuurt aan het woord 12 maart 2015**

### **Inleiding**

Een half jaar geleden is de SP van deur tot deur door de wijk gegaan om te praten met mensen en hen te vragen naar hoe zij de optoppingen en hoeveelheid kamerverhuur in de buurt ervaren. Dit is geresulteerd in een rapport waaruit een zestal aanbevelingen zijn voortgekomen die verdere problemen in de Schildersbuurt maar ook andere schilwijken moeten tegengaan. De aanbevelingen zijn deze avond met 22 buurtbewoners op 12 maart in De Opmars puntsgewijs besproken. Hieronder staat een korte weergave van de opmerkingen die avond. Deze opmerkingen zijn bedoeld als feedback van de buurt op het rapport en ter aanvulling van het rapport.

### **Algemeen**

Over het algemeen waren de meeste mensen positief over de buurt. Het wordt als een gezellige, fijne en mooie buurt ervaren. De klachten die er zijn gaan met name over lawaai, rommel en de hoeveelheid fietsen. Meer dan 60% van zowel de vaste bewoners als de kamerbewoners geeft aan dat er genoeg kamerverhuur in de buurt is en dat dit niet moet toenemen. Kamerverhuurpanden zelf moeten daarom ook niet worden uitgebreid door middel van optoppingen en het bouwen van flats in achtertuinen. Niet alleen de 'vaste' bewoners maar ook de kamerbewoners ervaren de overlast. Daarnaast zijn hun woningen vaak niet op orde wat onderhoud en brandveiligheid betreft.

### **Time out op kamerverhuur**

Bewoners geven aan dat er een stop moet komen op nieuwe kamers. Bewoners geven aan dat dit niet met enkel een time-out voor nieuwe kamerverhuurpanden wordt gerealiseerd. Dit komt doordat in veel straten de 15%-norm is overschreden. Ook wordt toevoeging gerealiseerd door optoppen, bouwen van flats in tuinen en het verhuren van kleinere gezinswoningen, die niet vallen onder de 15%-norm. Ook kleine kamerverhuurpanden zouden daarom onder de 15%-norm moeten vallen. Bij een time-out komen ook in straten waar de 15%-norm nog niet is bereikt geen kamerverhuurpanden bij (waar een onttrekkingsvergunning voor nodig is).

Bewoners geven ook aan dat ter aanvulling van een time-out een stop moet komen op het toevoegen van meer kamers in de buurt. In veel straten is de 15%-norm al lang bereikt. Nu gaat het met name over optoppen en flats en er is inmiddels weer een aanvraag tot splitsing gedaan in de buurt (die door het college B&W is afgewezen).

### **Het optoppen van panden en het bouwen van flats in tuinen moet gestopt worden.**

Er moeten leefbaarheidscriteria komen (een toets) waarbij er niet alleen gekeken wordt naar de directe burens maar ook naar de situatie in de straat, de buurt en de stad. Deze toets moet beoordelen of kamertoevoeging of andere woonvormen al dan niet gewenst is. Dit moet worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Deze toets moet ook gelden voor direct bouwrecht. Wanneer de afweging van een bouwaanvraag niet met een leefbaarheidstoets te bereiken is, moet dit in het bouwrecht in het bestemmingsplan zelf worden geregeld. Zo kan met voor gebieden regelen dat er een minimumoppervlakte van 50m<sup>2</sup> voor een woning geldt en dat een woning één huishouden heeft (zoals in de Kerklaan). Een voorbereidingsbesluit kan tijdelijk de planologische situatie bevriezen.

Bestemmingsplannen moeten daarnaast ook dichtgetimmerd worden zodat het bouwen van flats in tuinen niet meer mogelijk is. Bewoners geven echter zelf aan dat kamertoevoeging niet gewenst is. Een leefbaarheidstoets zou in deze buurt uitwijzen dat een bouwplan voor een kamer niet door kan gaan.

### **Brandveiligheid kamerverhuurpanden**

De gemeente werkt in samenwerking met de brandweer al aan controle van brandveiligheid van kamerverhuurpanden. De gemeente kan geen scherpere criteria voor kamerverhuur stellen omdat dat landelijk beleid is. Sinds 1 januari 2015 bestaat wel de mogelijkheid om boetes op te leggen aan huiseigenaren die hun panden laten verloederen waardoor ook brandveiligheid in het geding komt.

Panden kunnen zelfs in beheer worden genomen. Dat zou in ernstige gevallen een mogelijke oplossing kunnen vormen.

Bewoners geven aan dat er meer grote panden moeten komen zoals aan de Eendrachtskade en Hofstede de Grootkade. Daar wonen jongeren bijeen, hebben ze goede, ruimere kamers en wonen zij wel nog midden in de stad in plaats van op een campus op Zernike.

Bewoners zijn het er mee eens dat jongeren in de stad, in de buurten moeten kunnen blijven wonen. De excessen in de kamerverhuurmarkt als gevolg van slecht beleid, hebben de discussie zo op scherp gezet. Dat is ook jammer voor het beeld dat soms geschetst wordt: alsof jongeren en ouderen tegenover elkaar staan. Dat is volgens de bewoners absoluut niet het geval; zij willen het beste voor iedereen, vinden hun jonge buurt erg gezellig en vinden dat jongeren betere huisvesting verdienen. Jong en oud staan in deze discussie juist naast elkaar: voor goede jongerenhuisvesting en voor leefbaarheid in de buurt.

### **Vergunningen moeten ingetrokken kunnen worden als er niet binnen een bepaalde termijn gebouwd wordt.**

Bewoners merken op dat zij het liefst een termijn willen aan omgevingsvergunningen dat bepaalt dat wanneer niet binnen het termijn niet wordt gebouwd, de vergunning vervalt. (Dit is echter volgens medewerkers van de gemeente juridisch niet mogelijk bij bouwvergunningen. Dit gebeurt bijvoorbeeld al wel bij een kapvergunning, maar dit gestoeld op landelijke regelgeving.) Het voorstel om intrekingsprocedures te starten bij verleende vergunningen is een *second best plan*, volgens de bewoners.

### **De informatievoorziening aan omwonenden moet beter bij nieuwbouw of verbouw van panden.**

Omwonenden van een pand waar een optopping komt of in de tuin iets wordt gebouwd, moeten daarvan door de eigenaar van het pand op de hoogte worden gesteld. Zo kunnen bewoners eerder reageren op het plan en daarover meedenken.



De huiseigenaar moet niet alleen bij de directe burenen langsgaan maar ook bij de andere buurtbewoners die uitzicht op het pand hebben of last hebben van de schaduw van een optopping of nieuwbouw. Dus niet slechts de directe burenen, maar een grotere cirkel om de woning waar wordt gebouwd heen.

De bewoners vinden dat de gemeente hier een rol in moet spelen door bijvoorbeeld het goedkeuren van de brief die pandeigenaren naar de omwonenden sturen met hun plannen voor een verbouw of nieuwbouw. De gemeente zou zo'n brief aan een aantal criteria moeten toetsen. Er moet dus een inlichtingenplicht komen voor de pandeigenaar, die gecontroleerd wordt door de gemeente.

### **Meer plek voor ontmoeting in de buurt.**

Dit moet vooral vanuit de bewoners komen die weten hoe ze de buurt een stukje leuker kunnen maken. Er wordt al een pilot gestart in de Schilderbuurt met de welstandstoets. Dit zou ook voor de planologie moeten gelden. Enkel invloed hebben op de welstandstoets is te weinig.

Bewoners willen meer invloed op de planologische indeling van de buurt, bijvoorbeeld om een planwijziging van een straat/plein naar een voetbalveldje mogelijk te maken. Dan hebben buurtbewoners pas echt zeggenschap over hun omgeving. Initiatieven moeten uit de buurt komen en de gemeente moet daar ruimte in geven. Bewoners weten zelf het beste wat de buurt nodig heeft.

**SP**  **Groningen**