

Groningen, 25-02-2012

Aan: College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 30026, 9700 RM Groningen

Betreft: Onttrekkingvergunningen kamerverhuur/ 15% norm studentenhuisvesting Helper Brink

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Graag willen wij aandacht voor het volgende: het is bekend dat het gemeentelijk beleid voor studentenhuysvesting vastgesteld is op een 15% norm, hetgeen wil zeggen dat maximaal 15% van een wijk/ straat in aanmerking zou moeten komen voor studentenhuysvesting. Dat betekent dat onttrekkingvergunningen kunnen worden aangevraagd voor huizen/appartementen die hier voordien niet toe bedoeld waren als bewoning.

In de Helper Brink constateren wij het volgende probleem: de straat is lang en het grootste gedeelte is ongeschikt voor studentenhuysvesting/kamerverhuur. Daardoor begint zich een concentratie hiervan af te tekenen in de appartementen nr.1 t/m nr. 35a. Oude huizen (bouwjaar 1913) die zeer gehorig zijn en alleen al daarom zeer ongeschikt voor studentenhuysvesting/kamerverhuur. In de afgelopen jaren zijn er al meerdere onttrekkingvergunningen aangevraagd en gehonoreerd door de gemeente, te weten:

Nr. 9a	(29-02-2008)
Nr. 11 en 11a	(27-04-1999)
Nr. 13 en 13a	(05-12-1995)
Nr. 15a	(30-10-1997)
Nr. 17 en 17a	(20-10-2008)
Nr. 25a	(16-07-2008)
Nr. 29b	(20-07-2011)

Dat zijn 9 van de 40 appartementen in het hierboven genoemde deel van de Helper Brink.

In 2008 is er bezwaar gemaakt tegen een onttrekkingvergunning, waarbij duidelijk werd dat de buurtargumenten er niet toe deden, alleen de norm van 15%.

De gemeente heeft ook een 0dB-norm ingevoerd, waardoor er verplichting is tot isolatie naar onder- of bovenburen. In de huizen van de Helper Brink is echter de gehorigheid niet alleen naar onderen of boven, maar juist ook naar het naastliggende appartementen: bij slaapkamers die aan elkaar grenzen is de wekker te horen van de buurman of buurvrouw (om maar een voorbeeld te noemen), zo gehorig is het in deze woningen. Ook via de achterzijde is het zeer gehorig (vanwege de ingeslotenheid aan de achterzijde galmt elk geluid erg door). Overigens heeft de gemeenteraad op 16-02-12 al geconstateerd dat de 0-dB norm praktisch niet uitvoerbaar is en daardoor zal worden afgezwakt.

De leefwijze (en in den regel ook het dag- en nachtritme) van studenten is nu eenmaal anders dan die van de omwonenden, die hier zonder herrie en met voldoende nachtrust willen wonen. Er is dan

ook regelmatig sprake van hinder: geluidsoverlast, gebrekkig onderhoud en vervuiling/verloedering van de aangrenzende brandgang en schuurtjes die in bezit zijn van de eigenaren.

Wij zijn als bewoners van de Helper Brink niet snel geneigd om het "Meldpunt Overlast en Zorg" in te schakelen, maar geven er de voorkeur aan om in goed overleg met elkaar om te gaan. Met een aantal eigenaren gaat dat redelijk, omdat het hier ouders van de (enkele) kamerbewoners betreft en daartoe bereid zijn. In de andere gevallen zijn de eigenaren niet bekend, wonen op afstand en is overleg niet of nauwelijks mogelijk. Zo zijn een aantal eigenaren niet bereid gevonden om bij te dragen in het onderhoud van de brandgang en de schuurtjes, met als gevolg dat er een aantal er half ingestort bij staan en hier voortdurend rotzooi in wordt gedumpt.

Thans is de situatie dat er meerdere appartementen te koop staan in genoemd gedeelte van de Helper Brink, waarbij nog een appartement gekocht is door een huisjesmelker. In deze moeilijke tijd van de huizenmarkt vrezen wij dat voor dit appartement en voor meerdere appartementen, een onttrekkingvergunning zal worden aangevraagd en dat de gemeente deze zal verlenen op grond van de 15% norm, zonder er zich van te vergewissen dat dan alles geconcentreerd zal worden in bovengenoemd deel van de Helper Brink. Het is niet te verwachten dat er voor de kleinere appartementen en eengezinswoningen verderop in de straat een onttrekkingvergunning t.b.v. kamerverhuur zal worden aangevraagd.

Het is ook opmerkelijk te noemen dat er geen splitsing plaats heeft gevonden in onze straat (zoals elders ook heeft plaats gevonden), vanwege het feit, dat een groot deel van de Helper Brink bestaat uit flats, eengezinswoningen, een school en dan ons deel met appartementencomplexen. Indien er splitsing zou plaats vinden, zou ons deel van Helperbrink 1 tot 35 al meer dan voldoen aan de 15% norm.

Indien er nog meer onttrekkingvergunningen worden afgegeven voor dit deel van de Helper Brink wordt het wonen voor de huidige bewoners erg onhoudbaar. En zal bovendien verkoop van eigen appartement niet meer lukken, want nu is het al zo dat sommige appartementen niet verkocht worden omdat potentiële kopers afhaken omdat er studenten naast wonen. Dat zal dan nog alleen maar erger worden. Wie gaat er nu een huis kopen waar studenten naast wonen? Wij niet en u waarschijnlijk ook niet.

Wij verzoeken u dan ook dringend geen onttrekkingvergunningen meer af te geven voor dit deel van de Helper Brink, en het raadsbesluit van 16-02-12 van toepassing te laten zijn en de Helper Brink op te knippen. En verzoeken u daarbij vriendelijk en dringend onze opmerkingen over de gehorigheid en concentratie serieus te nemen.

Indien u echter besluit geen gehoor te geven aan dit verzoek, zullen wij bij elke vergunning die toch wordt afgegeven bezwaar maken en bij afwijzing gaan procederen.

Een afschrift van deze brief wordt gezonden aan alle politieke partijen in de gemeente met de vraag deze kwestie op de agenda te zetten.

Hoogachtend,

Mw.T.

Dhr. B.

Mw. C.

Mede namens alle ondergenoemde buurtbewoners:

Dhr. L.

Mw. H.

Fam. J.

Mw. S.

Dhr. en mw. E.

Mw. S.

Dhr. En mw. R.

Dhr. en mw. T.

Mw. Y.