

Aan de Gemeente Groningen, het College van B&W en aan alle Raadsfracties

Reactie op uw Woonvisie door Buurtvereniging Het A-Kwartier

Andere tijden, fasering en koppeling met leefklimaat

Het is logisch dat de concept-woonvisie die u presenteert geschreven is met het idee dat we de crisis achter de rug hebben. De effecten daarvan moeten zich nog uitwijzen:

-Kloppen de cijfers waarop de concept-woonvisie is gebaseerd nog wel? Wat zijn de cijfers nu precies? Het is o.i. een omissie dat deze in de visie weinig worden genoemd

-Komt er leegstand van horeca- en winkelpanden?

-Komen (buitenlandse) studenten weer terug?

-Blijft er een tekort aan jongerenhuisvesting?

-Blijft de stad een aantrekkelijker woonmilieu dan het platteland?

-Hoe ontwikkelt zich de economie nu?

-Hoe staat het straks met de werkgelegenheid en de koopkracht?

Kortom: allemaal onzekerheden en factoren die effect kunnen hebben op de toekomstige woningmarkt van de stad.

De vraag naar grondgebonden woningen is nu al hoger dan het aanbod:

-Wordt de vraag naar een huis met een eigen tuintje nog groter nu we opgesloten hebben gezeten in appartementen met hooguit een balkon?

-Kunnen leeggekomen winkelpanden omgezet worden tot woningen?

Dit soort vragen die crises oproepen pleiten voor een gefaseerde aanpak en in dat kader missen wij de nodige prioriteitstelling in deze visie.

Deze zou uitstekend gekoppeld kunnen worden aan het realiseren van de ambitie "Wijken en dorpen hebben hun eigen karakter en cultuurhistorie: "Zoals we de diversiteit van onze (toekomstige) bewoners omarmen, doen we dat ook met de veelkleurigheid van onze woonmilieus" (p. 9).

Als centrumwijk werd het A-Kwartier op het gebied van wonen de afgelopen jaren geconfronteerd met een steeds grotere belasting/aantasting van het leefklimaat door enorme toename van verdichting, toename van het aantal studentenhuizen, optoppingen en last but not least: het volbouwen van tuinen en binnenplaatsen.

Er wordt de zorg uitgesproken dat parkeren op binnenterreinen vaak stenige situaties oplevert 'die maar beperkt bijdragen aan leefkwaliteit en klimaatdoelstellingen'. Om hier in het kader van parkeren wel aandacht aan te besteden en niet in het kader van het ongebreideld volbouwen van binnenterreinen en de aantasting daardoor van het leefklimaat in het centrum, vinden wij een grote tekortkoming.

Deze ontwikkelingen tasten niet alleen het woon- en vooral leefklimaat steeds verder aan, maar gaan geregeld gepaard met een betreurenswaardige aantasting van het eigen cultuurhistorische karakter van onze historische binnenstad.

Mededogen met de regio

De zin "Wel naderen we een grens. Naarmate het aandeel appartementen verder oploopt, komen we snel op het punt dat groepen alsnog voor suburbaan of dorps wonen gaan kiezen. Hier ligt een uitdaging."

Wij vragen ons af wat erop tegen is, dat mensen voor suburbaan zouden gaan kiezen.

We zitten als groeiende stad in een regio die zucht onder de gevolgen van krimp.

Waarom gunnen we de regio enige overloop niet? Is de gemeente bang dat zij leegloopt?

Bang om de meer kapitaalkrachtige huishoudens te verliezen? Dan maar blijven bouwen ten koste van de rest?

Betere grip op de woningmarkt

Er gaat gezocht worden naar nieuwe middelen en instrumenten waarmee er weer grip kan worden verkregen op de woningmarkt. Dat juichen wij toe. Groningen is daarin altijd erg terughoudend geweest en er zijn o.i. al kansen makkelijk te verzilveren, die voor het centrum en veel andere wijken grote voordelen op zouden leveren.

Vanuit het A-Kwartier doen wij daarom de volgende aanbevelingen:

- Stel (meer) heldere voorwaarden aan splitsingsvergunningen**
- Koppel snel beperkingen aan de houdbaarheidsduur van reeds verleende vergunningen (zodat niet zoveel jaar na dato nog een oude toestemming uit de toverhoed getoverd kan worden die niet meer bij de tijd past, met alle nadelige gevolgen van dien).**
- Er moet ruimte worden gezocht voor ontwikkelingen voor particulier of collectief opdrachtgeverschap en ruimte voor bijzondere woonvormen, juist ook in onze binnenstad.**

Uw intentie om speculatie tegen te gaan juichen wij ten zeerste toe: dit speelt nl. een kwalijke rol in Het A-Kwartier.

Verbaasd

Wij zijn verbaasd over de opmerking dat het aandeel sociale huur in het centrum omhoog zou moeten. Sinds wanneer is dit hier ondervertegenwoordigd? Hier worden geen cijfers over gegeven en ook geen inzicht in de ontwikkelingen op dit gebied.

Het roept de vraag op of er in Het A-Kwartier inmiddels door corporaties zoveel verkocht is, dat dit aandeel hier nu ondervertegenwoordigd blijkt. Wat is daar dan voor in de plaats gekomen: studentenhuisvesting, maatschappelijke woonvormen, hotelfuncties, horeca en Air B&B?

-Welke invloed hebben deze sectoren op het leefklimaat, de sociale cohesie, sowieso al een lastig onderwerp in een binnenstad?

-Zijn studentenhuisvesting (ook al in handen van particulieren) en maatschappelijke woonvormen niet ook al een vorm van sociale huur?

Op zich zijn we niet tegen sociale huur in de binnenstad, maar hoe het segment sociale huur in het centrum verhoogd zou moeten worden staat niet vermeld. Wij zijn bang voor nog meer ruimte voor nog meer plannen met nieuwbouw en optoppingen tot gevolg. Deze zullen met hun verdichting en hoogten het leefklimaat en karakter van het centrum en de oude wijken nog verder aantasten dan ze tot nu toe al hebben gedaan.

Behoud woonruimte

Het is in onze ogen in elk geval een goed idee om de absolute en relatieve aantallen sociale huur in het centrum en de oude wijken niet verder te laten afnemen door verkoop door corporaties en al helemaal niet waar het om gezinswoningen gaat en/of sprake is van cultuurhistorische en/of monumentale waarde(n).

We vinden het als binnenstadswijk een uitermate belangrijke maatregel om toeristische verhuur te beperken tot in hotels, hostels, campings of anderszins door aan te sluiten bij het **wetsvoorstel Toeristische verhuur van woonruimte.**

Het idee om (alle?) onzelfstandige woonruimte om te laten zetten naar zelfstandige appartementen van minimaal 24 m² groot onder voorwaarde van afname van het aantal bewoners, lijkt ons enerzijds speculatie en anderzijds het potentieel (onnodig?) beroep op de huurtoeslag in de hand te werken. Ook lijkt de voorwaarde dat het aantal

bewoners moet afnemen in elk geval moeilijk (niet?) handhaafbaar, in elk geval niet op de langere termijn.

Het verbaast ons, dat overwogen wordt het huidige anti-speculatiebeding van een woonplicht van een jaar te veranderen naar een verhuurverbod. Het kan in dat geval toch nog zeer lucratief zijn om een pand dan maar eerst een jaar leeg te laten staan. Wij vragen ons af waarom niet voor en/en wordt gekozen. **We zijn verheugd over een uitbreiding van de handhavingscapaciteit.**

Wij hopen ook, dat er volgens plan voldoende capaciteit op wordt gezet om, met en zonder andere gemeenten bij BZK en daarbuiten instrumenten in handen te krijgen om bij bestaande bouw ongewenste "buy to let" tegen te gaan.

Wij zijn blij met het idee om het splitsen van gezinswoningen aan banden te leggen. Dit zou alleen onder voorwaarden en met kwaliteitseisen toegestaan mogen worden. Dat idee moet wat ons betreft niet beperkt worden tot gezinswoningen (wat zijn dat eigenlijk precies?), maar uitgebreid worden naar alle panden, in elk geval bij ons in de wijk. **Wij pleiten er in elk geval voor bij splitsingsvergunningen buy to let anders dan voor wonen door huishoudens aan banden te leggen en collectieve huurcontracten te verbieden.**

Klimaatadaptie en parkeren

Het streven naar klimaatbestendige woningen in een groene en hoogwaardige woonomgeving is een mooi streven. Dat daar automatisch aan gekoppeld wordt dat er steeds minder plek is voor de auto van de bewoners lijkt ons vanuit het perspectief van wonen discutabel. Het zou juist ook het stadscentrum onaantrekkelijk kunnen maken voor bewoning, tenzij er meer P plekken in betaalbare buurtstallingen voor de eigen auto worden gerealiseerd. Deelauto's zijn soms, maar niet altijd de oplossing voor privévervoer. Zeker niet in coronatijd, waarin ook het OV grote beperkingen heeft. En op den duur gaan we steeds verder over op de 'groene' auto.

Wij pleiten ervoor in (stedenbouwkundige) plannen voor bestaande en nieuwe wijken te zorgen voor voldoende mogelijkheden voor bewonersparkeren (vooral ook door te zorgen voor meer buurtstallingen die goedkoper zijn dan het straatparkeren) en het behoud van bezoekerspassen.

NB-Door het vorige College is met de bewoners van Het A-Kwartier afgesproken, dat bezoekers aan de stad naar P garages en P&R voorzieningen moeten uitwijken en alleen de bewoners in de eigen buurt mogen parkeren.

-Fiets parkeren moet in ALLE plannen een AFDWINGBARE plek krijgen.

Auto's mogen ook niet zomaar op stoep of straat worden gezet.

-Dit zou dus ook moeten gelden voor andere zaken, zoals fietsen.

In het Groenplan wordt geen aandacht besteed aan de verdichting van de binnenstad door het volbouwen van tuinen. Hier kunnen verticale geveltuintjes niet tegenop!

-Bij alle bouwplannen zouden openbare groen- en speel/sportplekken verplicht moeten worden ontwikkeld om e e a leefbaar en afkoelend in de zomer te houden.

Wat betreft de visie die ontwikkeld gaat worden op hoogbouw vragen wij erom in het vervolg ook rekening te houden met effect het van deze hoogbouw (en optoppingen) op het woon- en leefklimaat in de omgeving, onder andere op **lichtinval en windval**.

Hoogwaardige architectuur met besef voor context; hoe te bewaken?

Een hoogwaardige architectuur met besef van de context en de reeds aanwezige kwaliteiten als uitgangspunt voor een goed en vooral duurzaam leefkwaliteit klinkt ons als muziek in de oren. Wij vragen ons wel af hoe deze te bewaken zijn. U geeft aan straks uit te gaan van minder regels en procedures, meer daadkracht en dynamiek. U zet hiervoor belangrijke stappen met het maken van de omgevingsvisie en deze woonvisie en (een groot deel van) de ambities uit de woonvisie zullen worden verankerd in het omgevingsplan.

Participatie

De omgevingsvisie sluit in uw woorden aan bij het streven om zeggenschap te delen en ruimte te geven aan de stem van inwoners. In uw ogen hebben initiatiefnemers en ontwikkelaars straks in eerste instantie zelf de verantwoordelijkheid voor het organiseren van de betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden. Hoe gaat u waarborgen dat dit op een juiste wijze gaat plaats vinden? En hoe verhouden zich uiteindelijk de opbrengsten van participatie zich ten opzichte van de (soepele, uitnodigende) regels?

Sommige vraagstukken raken in uw woorden aan fundamentele waarden, belangentegenstellingen of het algemeen belang. Op dat moment nemen we als gemeente een actieve en richtinggevende rol. Hoe gaat u dit onderscheid invullen in het licht van de in deze reactie opgeworpen onderwerpen, zoals bijvoorbeeld het optoppen en verder verdichten van binnenstad en binnenterreinen?

Het bewaken van hoogwaardige architectuur en cultuurhistorisch waardevolle panden blijkt in de huidige situatie al vaak moeilijk.

-Hoe ziet de gemeente dit straks onder de Omgevingswet, als de invloed van de Gemeenteraad nog verder dreigt te worden beperkt? Graag een helder antwoord.

Monumenten

Wij vinden het positief dat er specifieke aandacht is voor de woonmonumenten in onze gemeente, zowel in privé als corporatiebezit. Veel daarvan staat in het centrum, waaronder in ons A-Kwartier.

-In dat kader is betaalbare energievoorziening voor de vaak niet en/of zeer kostbaar te isoleren woningen een belangrijk aandachtspunt.

Onze bewonersorganisatie vraagt vooral:

- om een fietsenberging verplicht te stellen bij woningsplitsing en de omvorming van kamerverhuurpanden tot appartementen van minimaal 24 m2. Voor beide zijn er al beleidsregels, die kunnen daarvoor aangepast worden.

Buurtvereniging Het A-Kwartier ziet uw reactie(s) met belangstelling tegemoet.

Ons e-mailadres is:
hetakwartier@gmail.com