

# 'Investeerders zullen binnenstad mijden'

**Bram Hulzebos**

**GRONINGEN** De nieuwe regels voor het bouwen in de binnenstad zullen het minder aantrekkelijk maken om in de binnenstad te investeren.

Dat verwacht Pieter van der Kamp van architectenbureau Urban Climate Architects in de Poelestraat. Het bureau ontwierp een flink aantal opbouwen die sinds een aantal jaren op daken in de binnenstad worden gezet. Het stadsbestuur wil nu een einde maken aan de opbouwen om het 'dakenlandschap te beschermen'. Bovendien vindt het stadsbestuur dat het erg vol wordt in de binnenstad.

De opbouwen waren een uitkomst voor investeerders – vaak kamerverhuurders. Met de opbouw werd het verhuurbare oppervlak vergroot en daarmee het rendement dat uit een pand viel te halen.

Wim Bulten is een van die investeerders. Hij kocht panden, plaatste een opbouw en knapte het pand op om er vervolgens studenten in te huisvesten. „Het stadsbestuur schiet in z'n eigen voet, maar volgens mij hebben ze dat niet door”, zegt Bulten. „Voor mij is het niet rendabel als ik boven niks mag. Dan moeten de huren van de winkels omhoog, en dan krijg je leegstand. Ik ben ervan overtuigd dat het beter is voor een pand als het bovenin bewoond is. Anders krijg je verloederding.”

De opbouwen zijn mogelijk gemaakt in het nu te vervangen bestemmingsplan uit 1995. „De stad verloederde toen. De woningen boven winkels waren vaak leeg en investeerders bleven weg”, aldus Van der Kamp. „Je zou ook kunnen zeggen dat het beleid uit 1995 heeft gewerkt en dat het stadsbestuur het zo wel genoeg vindt. Je moet het zien als een pendel die nu weer terugzwaait. Waarschijnlijk zal het over tien jaar weer verruimd worden, omdat we vaststellen dat er te weinig wordt geïnvesteerd.”

Van der Kamp vindt het goed dat precies wordt vastgelegd wat er wel en niet kan in de binnenstad. „Want het is tenslotte een beschermd stadsgezicht. Maar ik vind ook dat een stad nooit af is. We zoeken altijd plekken waarvan wij denken dat het wel kan.”