



Steeds vaker worden er in Groningen complete etages op bestaande studentenhuizen gebouwd. Wat dat oplevert? Machtige huisbazen, tevreden studenten en boze buurtbewoners.

‘Pfff’, zucht Theun van Dijk (22). Hij heeft drie trappen gehad op weg naar zijn studentenkamer. De vloerbedekking is afgebladderd, de trapleuning zit los. Na nog eens drie trappen stapt de rechtenstudent zijn hok binnen.

De kamer van Theun is een opgebouwde etage. ‘De huisbaas heeft er vorig jaar een verdieping bij laten bouwen’, vertelt Theun. Het gaat om twee extra kamers en een wc. ‘Ik ben toen verhuisd naar deze bovenste etage. Het is erg licht en ik heb een mooi uitzicht.’

Nieuw fenomeen

Het is een nieuw fenomeen in Groningen: een extra woonlaag bovenop een bestaand studentenhuis. Gretige pandjeseigenaren maken dankbaar gebruik van deze optie om hun pand te verhogen – en dus te vergroten. Zo benutten ze elk hoekje voor onderdak voor goed betalende studenten.

Het gaat niet meer om een ouderwetse dakkapel, maar om een opvallende verandering in de stad. ‘Als er nergens meer plek is voor studenten, dan maar op het dak, toch?’, zegt de Groningse huisbaas Karel Doornsema. ‘Een extra woonlaag waar twee studenten kunnen pitten is mooi meegenomen.’

Voor een goed beeld verhuizen we even naar de H.W. Mesdagstraat in de Schildersbuurt. In deze straat hebben meerdere panden er een extra verdieping bij gekregen. Zoals het studentenhuis op nr. 19. Voor twee panden in de straat, waaronder die op nummer 17a, is inmiddels een bouwvergunning verleend.

IN HET KORT

- Eigenaren van studentenhuizen bouwen steeds vaker extra verdiepingen op hun pand.
- Op die manier kunnen ze de vijftien procentnorm omzeilen.
- Buurtbewoners zijn ontevreden. ‘Studenten nemen de boel compleet over.’
- Studenten hebben er weinig problemen mee. ‘Dan heb je wel een mooi uitzicht, hè?’

Geniepig, zeggen buurtbewoners

Maar buurtbewoners zijn hier op z'n zacht gezegd niet zo blij mee. 'Het kan niet zomaar wat gebeurt', zegt bewoner Tineke Stekelen. 'We maken ons serieus zorgen.'

Met 'we' bedoelt Tineke een groepje ontevreden buurtbewoners. Ze hebben zich verzameld wijkvereniging 'Het eerste Schilderskwartier', die zich inzet voor de leefbaarheid in de wijk.

De bewoners vechten de bouwvergunning van nummer 17a aan, omdat ze van mening zijn extra woonlagen op bestaande panden de leefbaarheid niet ten goede komt. Er blijven op de manier maar studenten bijkomen, zonder rekening te houden met de vijftien procentnorm.

Die norm is een limiet die de gemeente in 2007 heeft ingesteld voor het aantal studentenpanden. Per straat mag maximaal vijftien procent van de huizen aan studenten worden verhuurd. Met de extra verdieping op een bestaand gebouw wordt deze gemeentelijke regel omzeild. 'Dat is de crux', zegt Stekelen. 'Het is een geniepige manier om de regels te ontduiken.'

Met de hype huisvesten de pandjeseigenaren meer studenten en vangen extra huur, zonder 15 procentnorm te overschrijden. De markt voor studentenhuizen is simpelweg erg lucratief.

'De besluiten van de gemeente vallen steeds gunstig uit voor de pandjesbazen en projectontwikkelaars', zegt Stekelen. Ze heeft dan ook twijfels bij de norm en maakt zich voornamelijk boos over de toenemende overlast. 'Werkende mensen met kinderen trekken steeds meer weg uit de wijk. Natuurlijk mogen hier studenten wonen, maar dat ze de buurt compleet overnemen stelt me teleur.' Ze stelt zichzelf hardop de vraag of dit de leefbaarheid ten goede komt.

Heikel punt

'Het leeft hier wel hoor', grapt student sociale geografie en planologie Diederik de Groot (23) die samen met zeven anderen in een studentenhuus een eindje verderop in de straat woont. 'Het klopt dat dit een studentenstraat is. Maar Groningen is dan ook een studentenstad, nietwaar?'

De hype van extra woonlagen is niet alleen een heikel punt in de Schildersbuurt. Ook in andere delen van de binnenstad, zoals Hoge- en Lage der A, worden steeds vaker verdiepingen op gebouwen geplaatst.

De discussie over extra woonlagen lijkt studenten niet te deren. Zij willen gewoon een kamer, zoals Theun. 'Ik ben blij met mijn plekje. Ik ga me niet mengen in de discussie', zegt hij. 'Wel vind ik dat de gemeente meer studentenwoningen moet aanbieden, als zij niet wil dat de studentenhuizen de hoogte in gaan.' Maar burgers hebben wel een duidelijke mening en nog een ander puntje om over te vallen. De hoge bebouwing die her en der vrijst beneemt hen hun uitzicht en zonlicht.

Pandjesbazen zoeken grenzen op

Een complete verdieping op een bestaand pand mag, maar wel onder streng toezicht. Omdat een aanzienlijk deel van de binnenstad en ook de complete Schildersbuurt tot beschermd stadsgezicht behoort, moeten deze panden hun historische karakter behouden.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft het er druk mee. Daar toetsen ze de gemeentelijke regels. 'De opdrachtgevers van bouwprojecten in de stad komen steeds vaker van particuliere vastgoedeigenaren, in plaats van de grote projectontwikkelaars zoals voorheen', zegt de commissie.

Het valt ze op dat pandjesbazen de grenzen van de regelgeving opzoeken. 'Wij moeten erop letten dat de uitstraling van de gevel niet verloren gaat en dat men zich aan de maximale bouwhoogte houdt. Ook mag de extra etage vanaf de straatzijde niet prominent in beeld zijn.'

Pandjeseigenaren lijken soms minder begrip te hebben voor de bestemmingsplannen van de stad. Maar dat vindt huisbaas Doornsma onzin. 'Ik heb twee studentenhuizen in Groningen. Op het moment dat verbouwplannen aan de gemeentelijke eisen voldoen, valt er toch niks op aan te merken?' Theun is vooral erg blij met zijn eigen stek op grote hoogte. 'Ik moet zes trappen op en er is geen lift', zegt hij. 'Maar dan heb je wel een mooi uitzicht, hè?'

