

Mijn naam is Arjenne Jetzes, ik woon al 20 jaar met mijn gezin in de Lambertusstraat, een van die straatjes in het Lusthofkwartier. In mijn straat speelt eenzelfde problematiek van overlast van geluid, fietswrakken, winkelwagentjes, vuilnis en ongedierte. Maar ik wil u daarnaast attenderen op de slechte bouwtechnische staat van de studentenpanden die vaak niet aan de bouwregelgeving voldoen.

Woonstad heeft in de wijk ook in de Lambertusstraat veel bezit verkocht, onder andere in een mandje aan vastgoedbeleggers, die onder de vlag van funderingsherstel zijn verbouwd tot airbnbs, expatwoningen en studentenappartementen.

Bij de aanpak van de funderingen wordt door de beleggers een kelder toegevoegd om dubbellaags woningen te maken. Om te kunnen staan in de benedenwoningen worden deze volledig gestript van de bestaande isolatie, zoals de verlaagde plafonds. Hier worden vergunningen verstrekt die - achteraf - niet aan de bouwregels blijken te voldoen. Waardoor in sommige panden verstrekkende geluidsoverlast is ontstaan naar de bovenburen. Een totaal onleefbare situatie voor de bewoners die door Woonstad zijn 'meeverkocht', maar die de nieuwe eigenaar liever ziet vertrekken.

De nieuwe eigenaren geven niets om de overlast die dergelijke praktijken veroorzaken, noch om de schade aan het pand. Ik ken een voorbeeld waarbij door de ondeugdelijke verbouw de stukken uit de gevel vallen. Het zijn Groningse toestanden waarbij de gevel onder de scheuren zit, de ramen niet meer open kunnen en soms zelfs barsten. De gemeente handhaaft hier niet op de bouwregels en weigert de bouwtechnische staat te komen controleren of te meten.

Ook zijn er kamers met niet of nauwelijks ramen. Een enkel bovenlichtje erin en het kan verhuurd worden aan een student. Zelfs een garage, waar je niet naar buiten kan kijken, dient in mijn straat als studentenhuis. Het aantal studenten alleen al van de Erasmus en de hogeschool is van 48.000 naar 71.000 studenten gestegen. Zo'n 25.000 studenten meer in de laatste 10 jaar! Dus de kamers worden toch wel verhuurd.

Het is zeer de vraag of plafonds op twee meter hoogte, inferieure isolatie en zoveel mogelijk slaapkamers in een oude kruipruimte, 'woningverbetering' te noemen zijn, zoals de beleggers-eigenaars stellen.

In deze zogenaamd verbeterde versie zullen deze woningen helaas ook nimmer aan gezinnen kunnen worden verhuurd, daarvoor zijn ze totaal ongeschikt gemaakt.

Woningverbetering onder de vlag van funderingsherstel blijkt woningverslechtering.

In het buitenland is er een term voor: *renoviction*. "*eviction*" uitzetting van de huurder door de eigenaar vanwege een *renovation*, renovatie. De bedoeling van de eigenaar is om voor de woning na de verbouwing een aanzienlijk hogere huur te vragen. Zoals een voorbeeld in mijn straat, waarbij de huur van een huis, uit dat mandje van Woonstad, zelfs is verviervoudigd.

Dit zijn een paar voorbeelden uit mijn straat, maar dezelfde eigenaren opereren ook in de andere straatjes van het lusthofkwartier. Er zullen dan ongetwijfeld nog meer voorbeelden te vinden zijn, als de gemeente dit zou gaan controleren. En dan noem ik nog niet eens de staat van het onderhoud van de panden van de huisjesmelkers.

Zelf heb ik tegen deze praktijken protest aangetekend, maar mijn ervaring is dat de Gemeente de andere kant opkijkt en bewoners eindeloos procedures laat doorlopen. Een half jaar wachten op een antwoord van de gemeente is bijna gewoon geworden. Of waar een bezwaar eerst wel ontvankelijk is, wordt het later opeens niet meer ontvankelijk omdat ik 10 meter te ver weg zou wonen. Ik blijf me, ondanks al deze tegenwerking, inzetten op een duurzame prettige leefomgeving.

De vastgoedeigenaren hebben geen enkele band met de omgeving. Er zijn aantoonbare aanwijzingen dat de beleggers in het buitenland opereren of daar woonachtig zijn. Door allerlei BV en andere eigendomsconstructies wordt er een juridisch rookgordijn opgetrokken.

Voor ons als bewoners is het onbegrijpelijk dat vergunningen ongezien worden verleend en kromme situaties worden recht gepraat. De vergunningen hoeven immers niet verleend te worden door de gemeente.

Wij vragen de gemeente met klem te handhaven, niet alleen op de sociale overlast maar ook op bouw wet- en regelgeving.

2 juni 2021

NOOT ACHTERAF

Tijdens de hoorzitting van 2 juni werden nog een aantal vragen gesteld waaronder over het contact met de gemeente, specifiek BWT. Er is eenmaal gebeld door iemand van BWT. Het gesprek noch de gevraagde informatie heeft geen navolging gehad. Hierna ben ik met bewoners in mijn straat in juridische procedures beland. Dit had allemaal niet gehoeven! als er gewoon een afspraak met ons was gemaakt en informatie was verstrekt. Maar de gemeente/ ambtenaren zetten in op een discussie over wel/niet ontvankelijk en wel/niet belanghebbend. Inmiddels zijn we zover dat we dit via de bestuursrechter proberen te halen.

Ik wil hier nog benadrukken dat het mij gaat om een betrouwbare overheid