

# Stop de sloop van historisch interieur in Groningen

## Zodat we kunnen blijven zeggen: Er gaat niets boven Groningen

In oude wijken in de stad Groningen wordt het complete historische interieur uit begin 1900 of ouder in de ene na de andere woning gesloopt, wegens ombouw tot kleine zelfstandige appartementen.

Daarbij worden meer dan een eeuw oude originele trapleuningen voorzien van handgemaakt houtsnijwerk, schoorstenen, marmeren schouwen, sierlijsten, paneeldeuren, tussenmuren, inbouwkasten, vloeren, rijk versierde stucplafonds, ornamenten, tegels en glas-in-lood ramen kort en klein geslagen en in containers gedumpt. Dit gebeurt onder andere in de Badstratenbuurt, Binnenstad, De Hoogte, Hortusbuurt, Noorderplantsoenbuurt, Oosterpoortbuurt, Schildersbuurt, Stationsgebied en Zeeheldenbuurt.

De omwonenden worden daarbij niet geïnformeerd, noch Stichting Monument en Materiaal ter behoud van de originele authentieke elementen.

Het voordeel van ombouw tot kleine zelfstandige appartementen, en de reden waarom het gebeurt, is hogere inkomsten voor de eigenaar, omdat volgens de huidige regelgeving voor zelfstandige appartementen een hogere huurprijs gevraagd mag worden dan voor onzelfstandige kamers, waarna er via huurtoeslag een stroom belastinggeld naar de eigenaar gaat lopen.

Dit ondanks dat uit onderzoek van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) blijkt dat de huurprijzen voor woonruimte nu al te hoog zijn.

Groningse studentenkamer gemiddeld €78 te duur: *'Gemeente moet ingrijpen'*  
[sikkom.nl/groningse-studentenkamer-gemiddeld-78-euro-te-duur-gemeente-moet-ingrijpen/](http://sikkom.nl/groningse-studentenkamer-gemiddeld-78-euro-te-duur-gemeente-moet-ingrijpen/)

De huidige regelgeving die leidt tot de ombouw tot kleine zelfstandige appartementen, zorgt echter - naast hogere huurprijzen - voor vele lange termijn nadelen.

Dit nog afgezien van eenmalige nadelen, zoals het moeten verhuizen van de kamerbewoners, het tijdelijk niet beschikbaar zijn van de panden en schade bij omwonenden door trillingen - vooral door de sloop van de schoorstenen en tussenmuren - en geluidsoverlast en gruis op de stoepen.

- ▶ Het historische interieur gaat definitief verloren.  
En dat nadat er eerder al zo veel verloren is gegaan in de stad, met name tijdens de Tweede Wereldoorlog. Zelfs de huurders die zo'n omgebouwd zelfstandig appartement uiteindelijk huren, vinden het zonde dat alle historische elementen zijn verdwenen en binnen de woning nergens meer zichtbaar is dat deze meer dan een eeuw oud is. Het Loket Bouwen en Wonen van de Gemeente Groningen heeft aangegeven de sloop eveneens zonde te vinden, maar dat zowel dit als het ontbreken van een (goede) reden geen grond is waarop ze momenteel een aanvraag voor een sloopvergunning in een niet-monument mogen weigeren.
- ▶ Elk omgebouwd pand vermindert het aantal beschikbare wooneenheden in de stad met minstens één en vaak twee, terwijl de huurprijzen van kamers omhoog gaan doordat daar juist veel vraag naar is.
- ▶ De woningen worden er niet steviger op door het slopen van de originele tussenmuren en schoorstenen.
- ▶ Door de sloop van de originele schoorstenen wordt het beschermde stadsgezicht aangetast.
- ▶ Door de vervanging van de originele (gebrandschilderde) ramen wordt het beschermde stadsgezicht aangetast.
- ▶ De rijtjeswoningen hebben vaak enkelsteens steunmuren, waar bij de ombouw al het originele dikke zware stucwerk en tegels vanaf gesloopt worden, waarna vervolgens dunne gipsplaten op de ruwe enkelsteens steunmuren worden geplaatst. De geluiddemping tussen de woningen neemt hierdoor sterk af, terwijl tegelijkertijd wat toilet / keuken was, wordt

vervangen door appartement (woon/slaapkamer met open keuken), waarbij geluiddemping juist belangrijker is.

- ▶ Waar de woningen met kamerverhuur in hun originele staat bleven, met als voornaamste aanpassing sloten op te kamerdeuren, en eenvoudig weer gezinswoningen zouden kunnen worden, is dit na de sloop van het historische interieur en met, vaak zes, kleine keukens, douches en toiletten praktisch onmogelijk.

Dat dit ombouwen momenteel is toegestaan, en met de huidige regelgeving zelfs financieel voordeliger is dan behoud in originele staat, is des te opmerkelijker, daar verantwoordelijk PvdA wethouder Roeland van der Schaaf heeft erkend dat de balans tussen studenten en gezinnen scheef is, en er volgens hem veel te veel kamerverhuurpanden zijn.

In het Dagblad van het Noorden artikel Omwonenden trekken aan de bel over sloop in Groningen: *'Puur vakmanschap verdwijnt in rap tempo'* staat:

*Een oplossing is volgens verantwoordelijk wethouder Roeland van der Schaaf dat bewoners zich organiseren en als coöperatie studentenhuizen opkopen om er een 'gewoon' huis van te maken. „Als gemeente willen we dat faciliteren.”*

Wat dit faciliteren als Gemeente Groningen inhoudt is onduidelijk.

Er is zeker bereidheid bij bewoners om hier geld in te steken, en daarmee de historische interieurs te behouden, echter staan de studentenhuizen niet te koop.

Daarnaast is de huidige regelgeving ook niet zo dat een sloopvergunning pas toegekend kan worden indien er niemand te vinden is die de panden in hun huidige originele staat wil overnemen en behouden.

Nog afgezien van dat de huidige sloop op een te grote schaal plaatsvindt om op deze manier te kunnen voorkomen, is het gezien de huidige regelgeving ook geen oplossing waarmee de sloop in een deel van de panden is te voorkomen.

Voorstellen:

1. **Monumentenstatus**

De monumentenstatus toekennen aan waardevolle interieurs en het (eenvoudiger) mogelijk maken om een beschermde status te verkrijgen voor mooie originele historische elementen, zodat – naast het beschermde stadsgezicht (de buitenkant, uitsluitend de voorgevel) – ook de bijzondere elementen van het historische interieur beschermd zijn, “gemeentelijk monument light: een gemeentelijk monument waarvan de te beschermen bestanddelen limitatief zijn benoemd”.

2. **Huurtoeslag**

De regelgeving aanpassen, zodat het niet langer qua winstoogmerk voordeliger is om het historische interieur te slopen en deze te vervangen door kleine zelfstandige appartementen, door de discrepantie tussen huurtoeslag wel voor zelfstandige en niet voor niet-zelfstandige woningen op te lossen door middel van een hervorming van het toeslagenstelsel.

Per direct vastleggen dat er in de toekomst geen huurtoeslag naar panden zal gaan waarbij dit momenteel niet al zo is, zodat deze later (na sloop en ombouw) niet alsnog voor huurtoeslag in aanmerking komen. De verhuurder die sloopt en ombouwt wordt nu beloond met een constante stroom belastinggeld in de vorm van huurtoeslag, terwijl een verhuurder die behoudt en onderhoudt dat niet krijgt. Dat zorgt voor financiële drang vanuit verhuurders om alle studentenkamers om te bouwen in studio's, waardoor voor iedereen de belasting omhoog gaat. De huidige regelgeving dat huurtoeslag alleen voor zelfstandige woningen geldt, terwijl ombouw is toegestaan, werkt als slooptoeslag.

3. **Ombouwverbod**

De gemeentelijke regelgeving aanpassen, door het sinds 2017 geldende splitsingsverbod – waardoor geen panden meer opgekocht mogen worden om daarbinnen aparte kamers of appartementen te verhuren – uit te breiden, zodat huidige van origineel historisch interieur en gezinswoning indeling voorziene panden die als onzelfstandige kamerverhuurpanden in gebruik zijn, niet intern mogen worden gesloopt om tot kleine zelfstandige

appartementen te worden omgebouwd, omdat er genoeg vraag is naar onzelfstandige kamers en gezinswoningen. Zorgen dat geen ombouw is toegestaan van panden ouder dan een eeuw en in straten waar zich in verhouding veel studentenhuizen en panden met studio's bevinden via vergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsplannen en een totaallimiet op het aantal te verlenen vergunningen instellen.

#### 4. **Bouwhistorisch onderzoek**

De gemeentelijke regelgeving aanpassen, zodat bij plannen voor aanpassingen en verbouwingen van beschermde stadsgezichten, monumenten en historische, beeldbepalende en karakteristieke panden eerst onderzoek naar interieurwaarden moet worden gedaan, vergelijkbaar met de huidige regels over archeologisch onderzoek bij (potentieel) archeologische waarden voordat ergens gebouwd mag worden.

Er zijn reeds gemeenten (onder andere Zwolle, Leiden en Den Bosch) die bij sloop of verbouwen een bouwhistorisch onderzoek verplicht stellen. Op deze manier kan waardevolle historische informatie gedocumenteerd worden.

#### 5. **Pand overnemen**

De regelgeving aanpassen, zodat omwonenden ruim vooraf actief worden ingelicht over aangevraagde verbouw- en sloopvergunningen, om hier vervolgens voor uitvoering bezwaar tegen te kunnen indienen, bij voldoende bezwaren geen vergunning verlenen, en eventueel het pand overnemen en zonder verbouw behouden als studentenhuus of gezinswoning (oplossing volgens Partij van de Arbeid wethouder Roeland van der Schaaf).

Er wordt momenteel massaal capaciteit van werklieden ingezet om huizen (met historisch interieur) die zonder aanpassingen prima geschikt zijn als zowel studentenhuus als gezinswoning (zoals ze oorspronkelijk zijn ontworpen) te slopen en om te zetten in studio's, terwijl er intussen elders nieuwe gezinswoningen worden gebouwd. Dit is helemaal niet efficiënt en raar in een tijd van woningnood, aangezien het capaciteit van werklieden kost, het aantal woonheden afneemt en er netto minder woonruimte overblijft door de duplicatie van de voorheen gedeelde voorzieningen.

Veel efficiënter zou zijn om geen nieuwe gezinswoningen te bouwen, maar in plaats daarvan (meer) nieuwbouw studio's, en de studentenhuizen zonder te (hoeven) verbouwen weer in te zetten als de gezinswoningen die het oorspronkelijk waren. Dan blijft het interieur behouden, en in straten met veel studentenhuizen/studio's lost dat ook gelijk overlast op.

## 6. **Zoveel mogelijk behoud en hergebruik**

De regelgeving aanpassen, zodat bij aanpassingen en verbouwingen zoveel mogelijk originele interieurelementen behouden of hergebruikt moeten worden: ook bij een andere indeling zijn er immers trapleuningen, deuren, plafonds, etc. nodig. Eventuele toevoegingen en wijzigingen dienen uitgevoerd te worden in passende stijl.

De verhuurregelgeving aanpassen/verduidelijken, zodat verhuurregels geen financiële reden of motivatie kunnen opleveren om in historische panden bijvoorbeeld originele brede trappen te vervangen door steile smalle trappen en inbouwkasten en schoorstenen te slopen voor hogere huurinkomsten door de (zeker bij inbouwkasten papieren) toename van het aantal vierkante meters.

De brandwerendheidsregelgeving aanpassen/verduidelijken, zodat brandwerendheidsregels geen reden kunnen opleveren om in historische panden bijvoorbeeld originele massief houten paneeldeuren met bijzonder deurbeslag en lijsten met gedetailleerd houtsnijwerk te vervangen door nieuwe spaanplaten deuren en strakke moderne lijsten.

De energielabelregelgeving aanpassen/verduidelijken, zodat energielabelregels geen reden kunnen opleveren om in historische panden bijvoorbeeld origineel zwaar en vaak versierd stucwerk van muren en plafonds te strippen en op moderne wijze opnieuw aan te brengen. Het vernielen en weggooien van historische bouwmaterialen en het onnodig gebruiken van moderne bouwmaterialen is immers alles behalve duurzaam en energiezuinig.

## 7. **Herplaatsen originele elementen**

De regelgeving aanpassen, zodat originele elementen die bij een andere indeling niet behouden of hergebruikt kunnen worden, niet kapot

in een vuilcontainer belanden, maar gaan naar bijvoorbeeld Stichting Monument en Materiaal.

Ook voor gedecoreerde stucplafonds met ornamenten is veel belangstelling, deze kan een restauratie stukadoor in zijn geheel loshalen, om ze later terug te plaatsen, of elders te gebruiken. Dit geldt ook voor onder meer schouwen (een schouw of schoorsteenmantel, in huizen van welgestelden vaak een pronkstuk vervaardigd uit beeldhouwde steen zoals marmer, is een stookplaats met daarboven een kap voor het afvoeren van de rook), trapleuningen met houtsnijwerk, panelen, lijsten, en suite schuifdeuren, inbouwkasten, tegels en glas-in-lood ramen.

#### **8. Geluiddemping**

De regelgeving aanpassen, zodat de geluiddemping tussen woningen bij een verbouwing niet vermindert.

#### **9. Schade bij omwonenden**

De regelgeving aanpassen, zodat de stevigheid van woningen bij een verbouwing niet afneemt en er geen schade bij omwonenden ontstaat.

#### **10. Woonplicht**

Aangezien de sloop van historisch interieur (vrijwel) uitsluitend plaatsvindt in verhuurpanden waar de eigenaar niet woont, terwijl de vaste bewoners het historische interieur juist koesteren, zou een zelfbewoningsplicht als vereiste voor het goedkeuren van een vergunningsaanvraag de sloop ook stoppen.

#### **11. Gedifferentieerde leges**

De gemeente zou gedifferentieerde leges kunnen heffen voor bouwvergunningen, door voor het ombouwen van een woonruimte waar men niet zelf in woont een hogere lege te heffen dan voor het ombouwen van een woonruimte waar men zelf resideert.

**Zodat historisch interieur zoveel mogelijk behouden blijft, en we kunnen blijven zeggen: Er gaat niets boven Groningen.**