

Norm studenten boterzacht

- Maximaal aantal studentenhuizen per straat niet te handhaven
- Verhuurders schieten door mazen in het net

Door Bram Hulzebos

Groningen De 15-procentsnorm voor studentenwoningen waarmee het stadsbestuur de overlast van studenten in de hand wil houden, blijkt in de praktijk een wassen neus.

Zo komt het steeds vaker voor dat corporaties en ontwikkelaars appartementencomplexen bouwen met studio's die ieder een eigen voordeur hebben. Een straat krijgt er dan in een klap vele tientallen studenten bij, zonder dat het complex als studentenwoning meetelt.

Een plek waar dit momenteel gebeurt, is de Oosterhamrikkade waar bouwbedrijf Kooi een complex met studio's voor 'starters en studenten' wil bouwen. Iedere studio (met rond de 50 vierkante meter oppervlak) krijgt een eigen voordeur. Onder meer aan de Anthony Deusinglaan en het Damsterdiep staan vele (container-)studio's met ieder een eigen voordeur.

Als een particuliere verhuurder een reguliere woning opkoopt en geschikt wil maken voor meer dan drie studenten, moet er een onttrekkingsvergunning aangevraagd worden. Is meer dan 15 procent van de woningen in een straat 'onttrock-

ken' dan zouden er in theorie geen studentenwoningen bij kunnen komen, was het idee van het stadsbestuur die met de maatregel overlast in wijken had willen voorkomen.

Maar verhuurders weten de norm niet alleen met nieuwbouw te omzeilen, ook in de bestaande bouw blijken ze creatief. Zo dienen ontwikkelaars, zoals gemeld, recent drie aanvragen in om een gezinswoningen in de Brillantstraat te splitsen. In deze straat is de 15-procentsnorm al bereikt en bewoners vrezen dat in deze huizen studenten komen.

De drie 'appartementen' die de ontwikkelaar wil realiseren krijgen ieder een eigen deur. Een onttrekkingsvergunning is niet nodig en de norm wordt omzeild. "Er zijn eigenlijk maar twee eisen die aan een zelfstandige woning worden gesteld", zegt Jan ter Beek, van de dienst ruimtelijke ordening die de vergunningen afgeeft. "Een woning moet een eigen voordeur hebben en een eigen toilet. Een eigen badkamer is niet vereist."

Wonen voor een prikkie

Het wonen in een studentenstudio met een eigen voordeur is aantrekkelijk voor de verhuurder en voor de student. Als een verhuurder de huur lager houdt dan 360 euro, kan de student (jonger dan 23 jaar) huursubsidie aanvragen en maximaal 120 euro terugkrijgen.