

Naar nieuw evenwicht in woonbeleid

Het huidige splitsings- en omzettingsbeleid tonen aan dat het woonbeleid uit balans is. De uitkomst van afzonderlijke onderdelen stapelt zich op in woonwijken. Wat per onderdeel lijkt de voldoen aan beleidsdoelstellingen pakt in samenhang verkeerd uit voor zittende bewoners. De inbreng van diverse bewonersgroepen tijdens de Raads Informatie Avond sprak boekdelen. De gemeente heeft slechts een aantal grofmazige sturingsmiddelen. Woonbeleid vraagt echter om een fijnmazige aanpak in wijken, buurten en soms straten.

Bewoners uit verschillende delen van de stad doen hierbij een gezamenlijke oproep nieuw beleid te ontwikkelen. Beleid waar de samenhang wel in zit. Beleid met sturingsmogelijkheden in samenspraak met bewoners. Beleid dat ruimte geeft voor de stad om zich in balans door te ontwikkelen. Beleid dat meer rekening houdt met zittende bewoners. Beleid dat ook wordt nageleefd.

- Splitsen en omzetten is een noodgreep geweest omdat nieuwbouw en tijdelijke huisvesting in slooppanden van de woningbouw stakte.
- Veel bestaande bouw is bouwkundig feitelijk niet geschikt voor intensieve kamers-of studio bewoning.
- De evaluatie kijkt drie jaar terug. Dit vertekent het beeld van de werkelijke situatie. In veel wijken was daarvoor ook al sprake van splitsing en omzetting. Als dit wordt meegenomen (zie MAMBO en Schildersbuurt) ontstaat een beeld van veel grotere woondruk.
- Veel vergunningen zijn verleend voor éénkamer studio's. Dit levert weliswaar starterswoningen op, maar onttrekt woonruimte voor doorgroeiers.
- Gemeente heeft geen middelen dit te sturen. Alleen bestemmingsplan en kloppende bouwtekening geven mogelijkheden tot sturen.
- De woonsamenstelling wordt eenzijdig. De buurtopbouw trekt scheef.
- In delen van de stad heeft de gemeenten al besloten splitsing en omzetting aan banden te leggen i.v.m. met te grote druk op desbetreffende buurt.
- Er wordt niet gehandhaafd op illegale omzettingen en splitsingen.
- Stapeling afzonderlijke beleidsonderdelen speelt geen rol bij toekenning van vergunningen.
- Naast omzetting en splitsing vindt er in het kader van verdichting ook intensievere nieuwbouw plaats. Vaak biedt het bestemmingsplan ook nog ruimte voor extra verdiepingen/ aanbouwen. Ombouw van bedrijfsruimtes naar woningen valt ook weer onder een ander regime.
- Totaalvisie ontbreekt.

Bovenstaande leidt in een buurt/straat tot vlek op vlek en tot een eenzijdige groei naar veel éénkamer studio's en studentenbewoning. Er zijn nu geen middelen om deze ontwikkeling gebalanceerd te laten verlopen.

De verenigde bewonersgroepen, buurtcomités en wijkraden roepen op het beleid stevig te vernieuwen.

Bij het invoeren van facetbeleid in delen van de stad heeft de gemeente erkend dat het uit de hand liep. Dit moet het uitgangspunt zijn voor het nieuwe beleid. In uitzonderingsgevallen is vergunningverlening wel mogelijk.

Daarvoor moet er wel een set toetsings- en sturingsmogelijkheden komen die op buurt- en straatniveau gedetailleerder zijn uitgewerkt. Voor uitvoering is bewonersparticipatie onontbeerlijk. Daarbij valt te denken aan:

- Een nulmeting op basis van de huidige situatie.

- Een maximum stellen aan bepaalde type bewoning van panden.
- Quotum op straatniveau dan wel een bepaald aantal omliggende panden.
- Bouweisen stellen aan te splitsen/ om te zetten panden.
- Intensivering van bebouwing in samenhang met andere delen van woonbeleid beoordelen.
- Streng handhavingsbeleid met snelle actie en sancties naar aanleiding meldingen van overtreding.
- Leefbaarheidstoets toepassen bij alle aanvragen voor omzetting en splitting.
- Leefbaarheidstoets ook bij legalisatie van bestaande gevallen
- Leefbaarheidstoets bij uitbreiding van panden en bij ombouw van bedrijfspanden en woningen.

Een afvaardiging van de verenigde bewonersgroepen biedt aan dit nieuwe beleid mee vorm te geven.