

## Evaluatie woningomzetting en -splitsing

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Voorzitter</b>                     | <b>Steven de Vries</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tijd</b>                           | 19.30 – 21.00 uur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zaal</b>                           | Trouwzaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Soort Bijeenkomst:</b>             | Bespreken commissiebrief                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Werkvorm bijeenkomst</b>           | Zeepkistmarkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Geagendeerd door:</b>              | Bulent Isik ( PvdA), Maarten Koning (D66), Jolande Uringa (CU),<br>Pepijn Zwanenberg (GL) en Bert-Jan Brussaard (CDA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Doel van de bijeenkomst</b>        | De raad hoort graag de mening van betrokkenen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Betrokken ambtenaren</b>           | Sophie Clausman, Wonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Meepraters</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dhr./ mw. Perk, Straatcomité Javastraat Noord</li> <li>- Gerard van Wakeren, Wijkraad Noordwest</li> <li>- Hans Dortmund , Wijkraad Binnenstad</li> <li>- Nelleke Wuurman, Bewonersplatform Overvecht Plan 60</li> <li>- Marc de Reuver, VvE Lange Jansstraat/ Slachtstraat</li> <li>- Lambert Wolterbeek Muller, Bewonerscomite MAMBO</li> <li>- Sylvia Six, Buurtcomite MAMBO</li> <li>- Jan Paul Duister , MAMBO</li> <li>- Anja Poot, MAMBO</li> <li>- Dhr. Mw. Windt, Bewonersgroep Jan van Scorel,<br/>Vossegatselaan, Pieter Breughel</li> <li>- Lukas Heijdt, VIDUIS studentenunie</li> <li>- W. V. Siemers,</li> <li>- Jan Kocken, bewoner</li> <li>- J. van Koesveld</li> <li>- Fred Dekkers, Wijkraad West</li> <li>- Toos Voerman</li> </ul> |
| <b>Portefeuillehouder(s)</b>          | Paulus Jansen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Aanwezige griffiemedewerker(s)</b> | Mieke Tiwon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Programma</b>                      | Meepraters in een pitch kort aan het woord<br>Raadsleden lopen rond om informatie op te halen bij de diverse<br>meepraters                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vervolg</b>                        | De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de<br>vergadering van de commissie: Stad & Ruimte donderdagavond<br>27 augustus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### Onderwerp en doel van de bijeenkomst

De gemeente keek terug op het omzetten en splitsen van woningen. Dit is de aanleiding om het beleid aan te passen. De raad ziet veranderingen in de inwonerssamenstelling en woonwensen. De raad verneemt graag van inwoners en huiseigenaren wat hun mening is. Bij deze bijeenkomst bent u welkom als meeprater

### Motivatie Maarten Koning (D66)

D66 wil graag van de inwoners van Utrecht horen hoe zij in de praktijk de regels voor omzetten en splitsen van woningen ervaren en hoe ze mogelijkheid voor verbetering van de regelgeving zien. Omzetten en splitsen hebben voor- en nadelen voor de stad en voor individuele inwoners. Hoe kan de leefbaarheid het beste

Raadsinformatieavond 7 juli 2015

worden gewaarborgd in gebieden waar veel wordt omgezet en gesplitst? Waar en wanneer moeten omzetten en splitsen mogelijk zijn? Welke voorwaarden zouden er door de gemeente gesteld moeten worden?

**Motivatie Jolande Uringa (CU) en Bert-Jan Brussaard (CDA)**

ChristenUnie en CDA willen met bewoners en huiseigenaren in gesprek over de evaluatie en bestaande knelpunten.

**Motivatie Pepijn Zwanenberg (GroenLinks)**

De fractie van GroenLinks is benieuwd hoe bewoners de effecten van omzettingen en splitsen ervaren. Heeft het beleid wel of geen effect gehad volgens hen? Hebben ze het gevoel dat er een waterbedeffect optreedt of niet? Hoe kunnen we de leefbaarheid van een buurt of wijk zo maximaal mogelijk borgen en welke randvoorwaarden zouden bewoners graag zien?

**Motivatie Bulent Isik (PvdA)**

De PvdA wil de kleine arbeiderswoningen in Zuilen, Lombok en Rivierenwijk beschermen en behouden voor nieuwe jonge gezinnen. Negatieve gevolgen van omzettingen en splitsingen op leefbaarheid en sociale cohesie willen we beperken door samen met een aantal bewoners het huidige beleid aan te scherpen. Het beleid splitsingen en omzettingen wordt al enkele jaren uitgevoerd. Er is sprake van een waterbedeffect. Afgelopen perioden heeft de PvdA uit verschillende buurten veel klachten ontvangen over opzettingen en splitsingen. Buurten zoals Rivierenwijk, Schildersbuurt en Mgr. Van Weteringstraat in Oost ondervinden veel overlast als gevolg van splitsingen en omzettingen. Op een raadsinformatieavond wil de fractie van de bewoners horen wat hun zorgen zijn en welke suggesties zij hebben voor het oplossen van de problemen die in buurt afspelen als gevolg van omzettingen en splitsingen? De fractie is ook benieuwd naar hun mening over het bestaande beleid.

## Bijdragen

**Dhr./ mw. Perk, Straatcomité Javastraat Noord**

Getuigschrift van groep mensen die nadeel ondervinden van splitsingen en omzettingen van woningen. Wij maken ons zorgen over de wildgroei van splitsingen en omzettingen in de wijk Lombok en de Javastraat in het bijzonder. Ondanks een stopzetting van genoemde vergunningverleningen blijft het opsplitsen van (boven)woningen gewoon doorgaan en ervaren wij daar overlast van; de verhouding tussen duurzame- en kortstondige bewoners en ondernemers is uit balans, dit merken wij aan: wanparkeren fietsen, onjuist huis- / grofvuil aanbieden en stank- en geluidsoverlast. Wij willen graag dat de gemeente actief nadenkt over hoe we deze balans kunnen herstellen zodat beide groepen bewoners in harmonie samen kunnen leven.

**Gerard van Wakeren, Wijkraad Noordwest**

Ik begin met een omissie in de Brief aan de commissie Stad en Ruimte 24 03 2015. Bij Signalen uit de Wijk staat op p. 4 dat zorgen over aantasting van de leefbaarheid ook uit Noordwest / Zuilen komen. Hier dienen ook Ondiep en Pijlsweerd aan toegevoegd worden. Vooral het aantal omzettingen is vanaf 2014 in deze 2 subwijken substantieel hoger dan in Zuilen.

De leefbaarheidstoets dient overal ingevoerd te worden zowel bij omzetten als bij splitsen. Deel in de straat waar een aanvraag is huis aan huis een pamflet uit, waarin de aanvraag wordt bekend gemaakt. Laat sociale cohesie, samen dingen doen in de buurt meespelen in de beoordeling van de toets. In een straat met steeds meer studenten en andere bewoners waarvan verwacht kan worden een zeer korte woongeschiedenis (‘vliegverkeer’) te hebben, gaat de leefbaarheid achteruit. Omzetten en splitsen gebeurt niet alleen in kleine(re) en goedkopere woningen, dus overal de leefbaarheidstoets invoeren.

Focus niet alleen op bouwkundige zaken als geluidsoverlast in en tussen huizen. Zijn er voldoende fietsparkeerplaatsen te realiseren in het pand of op het erf. Is er een achterom? En controleer dat ook! Ook na afgeven van de omgevingsvergunning. HANDHAAF!

Raadsinformatieavond 7 juli 2015

Kijk ook naar de directe omgeving als de straat. Niet nog meer fietsen op smalle stoepen en tegen (vaak al 'bezette') lantaarnpalen, relingen en bruggen.

Bindt de afgifte van parkeervergunningen bij splitsen én omzetten (maar ook bij nieuwbouw en transformatie) niet alleen aan de parkeerdruk in de bestaande rayons. Maak kleinere rayons. De huidige rayons zijn vast gesteld toen er nog geen sprake was van grootschalige transformatie en inbreiding.

Aansluiten bij aanpak huisjesmelkproblematiek ja, maar focus niet alleen om de 'grote jongens'. Er zijn veel eigenaren (die er niet meer wonen) met 1 tot 10 woningen die hetzelfde (laten) doen de 'grote jongens'. Voer een quotum in per wijk /buurt voor alle nieuwe aanvragen. Bijvoorbeeld met een maximum 25% van de woningvoorraad in de betreffende wijk/buurt.

Neem klachten uit buurten serieus en hef niet de handen ten hemel dat de gemeente het ook niet kan helpen. En het eigenlijk ook wel uitstekend te vinden, omdat door omzetten en splitsen de gemeente op een goedkope manier aan een verruimde woningvoorraad komt. Heb serieus aandacht voor de mensen die al jaren wonen in de staat.

### **Hans Dortmond , Wijkraad Binnenstad**

In de wijkraadvergadering van 13 mei is gesproken over omzetten en splitsen.

De wijkraad constateert dat vooral omzettingen vaak aanleiding tot overlast geven.

Er zijn wel veel toetsingscriteria, maar bij geluidsoverlast voor de direct betrokkenen, is er slechts de mogelijkheid van bezwaar en beroep. Meestal eindigen deze procedures tot een teleurstelling, vaak als gevolg van het ontbreken van een goede onderbouwing.

Tijdens de vergadering is er door Sophie Clausman een toelichting gegeven op de procedures van omzetten splitsen.

#### **Omzetten**

Veel toetsingscriteria, o.a.:

- Weerbaarheid van de buurt;
- Ernstige overlast in de buurt.

Beide criteria hebben betrekking op de buurt en niet specifiek de weerbaarheid van de direct betrokkenen, de burens. Dat geldt dus ook voor de overlast die de directe burens verwachten. Dat geldt met name voor oudere huizen, die vaak minder geïsoleerd zijn met betrekking tot het geluid. Dan kan sprake zijn van ernstige geluidsoverlast.

De conclusie (blz. 4) is dat er bij de bestaande bouw geen eisen gesteld kunnen worden ten aanzien van de geluidsisolatie of een minimale oppervlakte van de woonruimte.

Voor de direct aanwonenden geldt dan, helaas wij kunnen daar niets aan doen, u zult het maar moeten accepteren.

#### **Splitsing**

Bij splitsing worden meer eisen gesteld met name de eisen met betrekking tot de geluidsisolatie. Dat geeft de betrokkenen meer zekerheid.

#### **Conclusie**

Wij weten dat er veel behoefte is aan woongelegenheid voor studenten en starters.

Er zijn plannen om die woongelegenheden te realiseren. Er wordt de laatste tijd ook veel gerealiseerd.

Wij weten dat er veel goedkope huurwoningen worden opgekocht en omgezet in onzelfstandige woongelegenheden, zoals in Wijk C,

Wij zijn daar, om twee redenen, niet blij mee. Er verdwijnen goedkope huurwoningen en in die buurten ontstaat veel overlast.

Raadsinformatieavond 7 juli 2015

Ingaan op de evaluatie, in historisch perspectief.

Wij hebben al heel lang geprotesteerd tegen omzetting van eengezinswoningen (weinig in Overvecht!!) naar kamerverhuur.

**Marc de Reuver , VvE Lange Jansstraat/ Slachtstraat**

Aandacht vragen voor de kwetsbare situatie van ons pand. Verhuur van woningen aan studenten zal de broodnodige rust in het pand verder aantasten.

Ik wil graag als voorzitter van de VvE aandacht vragen voor de kwetsbare situatie van ons pand. Verhuur van woningen aan studenten zal de broodnodige rust in het pand (25 huishoudens) verder aantasten aangezien het pand midden tussen de horeca, busbaan en evenementenpleinen ligt. Het achtergebied van het pand is de enige plek waar enige mate van rust heerst en hier zijn ook de balkons van de studenten gelegen. Op dit moment is er 1 studentenhuus met ca. 7 studenten in het pand aanwezig. Het zijn geen onaardige jongens maar ze veroorzaken aanzienlijke overlast en we zijn erg bang voor een precedentwerking. De studenten zorgen o.a. voor lawaai (ook midden in de nacht), gebruiken de onderdoorgang als grootschalige fietsenstalling (ruimte is er niet) en hebben incidenten veroorzaakt als het kapot maken van een kinderfiets, roken en plassen in de onderdoorgang etc. Wij pleiten dan ook voor het niet meer toestaan van studentenhuizen in ons pand. Het is van belang dat in de Huisvestingsverordening de criteria voor vergunningverlening (in artikel 3.1.4 van de verordening) zodanig worden gewijzigd dat de vereniging van eigenaren betrokken wordt bij de besluitvorming, bijvoorbeeld dat niet eerder kan worden overgegaan tot verlening van de omzettingsvergunning dan nadat de aanvrager een positief besluit van de VvE kan overleggen. Indien de VvE de omzetting, samenvoeging enzovoorts afwijst, staat het een (potentiële) aanvrager vrij om dat besluit ter vernietiging voor te leggen bij de Kantonrechter. Wat dat betreft heeft de aanvrager – mits eigenaar van een appartement – voldoende rechtsbescherming.

Verder wil ik er op wijzen dat de leefbaarheidstoets die nu plaatsvindt bij de beoordeling van de aanvraag voor vergunningen veelal gebaseerd is op verouderde of onvolledige informatie. Zo wordt er gekeken naar wat voor status de wijk heeft, de buurt heeft en de directe omgeving van het pand. Deze informatie is niet altijd up-to-date, zoals in ons geval. Bij een aanvraag wordt nagevraagd of er klachten zijn (geweest), maar die zijn er vaak niet omdat ofwel mensen onterecht niet klagen (men weet vaak ook niet dat het van belang kan zijn voor allerhande besluitvorming), dan wel omdat een situatie met betrekking tot kamerverhuur nog niet heeft plaatsgevonden. Klachten zoals ik zojuist naar voren heb gebracht zijn dan nog niet aan de orde. Tegen de tijd die klachten er zijn, is het kwaad al geschied en loopt de VvE achter de feiten aan.'

**Lambert Wolterbeek Muller, Bewonerscomite MAMBO**

Beleid t.a.v. Bestaande Situaties klopt niet. Ten eerste kunnen ambtenaren niet uitleggen op welk besluit dit beleid gebaseerd is. Als er al een uitleg volgt dan is deze incorrect. Ten tweede, de redenering "een bestaande situatie verslechtert de wijk niet, want het is een al bestaande situatie" klopt natuurlijk niet. Ten derde, illegaal en stiekem gedrag wordt beloond t.o.v. burgers die wel netjes van te voren een omzettingsvergunning aanvragen.

**Sylvia Six, Buurtcomite MAMBO**

Ik wil graag de raadsleden erop wijzen dat het rapport Evaluatie Splitsen en Omzetten GEEN goed rapport is, en dat op grond daarvan GEEN besluitvorming kan plaatsvinden.

Goedenavond dames en heren,

Allereerst wil ik mijn waardering erover uitspreken dat voldaan is aan het verzoek in onze brief d.d. 4 juli 2015 aan de Gemeenteraad, om de behandeling van dit onderwerp niet uit te stellen tot het najaar.

Ik spreek hier als lid van het buurtcomite MAMBO. Wij hebben met veel belangstelling het evaluatierapport 'Splitsen en Omzetten' gelezen en zijn helaas van mening dat het geen goed rapport is. Wij hebben een aantal kanttekeningen geplaatst en vervat in een notitie. Hiervan heeft u reeds kennis heeft kunnen nemen,

Raadsinformatieavond 7 juli 2015

want deze notitie hebben wij bij onze eerder genoemde brief gevoegd. In het kort komen de kanttekeningen op het volgende neer:

#### OPZET EVALUATIE

- Het rapport is deels gebaseerd op interviews met 13 sleutelfiguren, bij de gemeente e.d. en uit drie wijken, plus 10 aanvragers van splitsings- en omzettingsvergunningen. Hieronder waren slechts 4 bewoners, waarvan 1 uit Oost. Dit is geen evenwichtige samenstelling van geïnterviewden, waardoor vraagtekens moeten worden gesteld bij de uitkomst van het onderzoek.
- Gekeken is naar het aantal aanvragen voor vergunningen voor woningsplitsingen en omzettingen. Er is niet gekeken naar gecreëerde wooneenheden, dan wel de toename in een buurt/wijk van het aantal bewoners. Hierdoor wordt geen juist beeld gegeven van de problematiek.
- Het aantal bewoners kan ook toenemen doordat kantoren, scholen, kerken etc. worden omgebouwd tot woningen (veelal appartementen), of door uitbreidingen van panden., zoals aan- en opbouwen. Dit wordt niet genoemd in het rapport en dus ook niet inzichtelijk gemaakt. Verder wordt ook geen rekening gehouden met hospita-situaties, woongroepen e.d.
- De evaluatie gaat van 2011/12 tot medio 2014. De inhoud is derhalve al verouderd voordat hierover besluitvorming plaatsvindt in de Gemeenteraad.
- Het rapport geeft geen beeld van de reeds eerder gesplitste en omgezette panden, noch van illegaal gesplitste en omgezette panden en aantallen daarin bestaande wooneenheden.

#### CONCLUSIES EVALUATIE

In het evaluatierapport wordt geconcludeerd dat de doelstellingen van het splitsings- en omzettingsbeleid nagenoeg zijn bereikt en dat geen wijziging van het beleid nodig is. Wij zijn het daar volstrekt niet mee eens. Ik noem een paar voorbeelden.

- De doelstelling van het splitsingsbeleid "het beschermen van wijken waar de leefbaarheid in het geding is" is NIET gehaald. Wellicht dat het gemeentebestuur in de buurten waar een facetbestemmingsplan geldt effectief is, maar dat is niet zo voor de overige buurten, zoals MAMBO.
- Wat betreft het omzettingsbeleid wordt door het invoeren van het weerbaarheids criterium bij de leefbaarheidstoets, meer maatwerk geboden. Dit doel van het omzetbeleid zou dus zijn behaald. Echter in het rapport staat dat de leefbaarheidstoets moeilijk/niet kan worden uitgevoerd door het ontbreken van een goede klachtenadministratie. Zolang er geen goede klachtenadministratie is, faalt het omzettingsbeleid.

Tot slot vragen wij ook uw aandacht voor het feit dat veel aanvragen van omzettingsvergunningen legalisatie betreft van bestaande kamerverhuur. In het evaluatierapport staat wat in geval van dergelijke vergunningaanvragen de handelwijze van de gemeente is. Wij hebben geconstateerd dat de handelwijze die de gemeente volgt niet overeen stemt met hetgeen in het evaluatierapport staat. Dus of het rapport is niet juist of de gemeente handelt niet juist. Een van mijn buurtgenoten zal dit onderwerp nader belichten. Het is een onderwerp dat zeker in uw besluitvorming betrokken moet worden.

#### MENING MAMBO

- Het evaluatierapport is onzorgvuldig opgezet, bevat feitelijke onjuistheden en is onvolledig;
- Anders dan het rapport stelt, zijn de doelstellingen van het splitsings- en omzettingsbeleid NIET gehaald;
- Het evaluatierapport en de conclusies daarin doen geen recht aan de ernst van de woonproblematiek in buurten zoals die van MAMBO.

Ik heb maar een paar punten aangestipt. U heeft de notitie met onze kanttekeningen al kunnen lezen. Wij hopen dat u de inhoud ervan later dit jaar bij de besluitvorming over het splitsings- en omzettingsbeleid zult meenemen.

Raadsinformatieavond 7 juli 2015

Hopelijk wordt binnenkort ook voldaan aan ons verzoek om op korte termijn maatregelen te nemen die voorkomen dat er nog meer mensen bij ons in de buurt komen.

Ik dank u voor uw aandacht.

**Jan Paul Duister , MAMBO**

Ik zal middels een powerpoint presentatie laten zien hoe wat het effect is van het gemeentelijk beleid op mijn directe woonomgeving. In mijn bijdrage wil ik nog eens tonen wat het effect eigenlijk is van het beleid van de gemeente op mijn directe leefomgeving. Dit doe ik middels een powerpoint waarin ik duidelijk maken hoeveel huizen in mijn directe omgeving zijn omgezet en wat een aantal van de meest in het oog springende effecten zijn op het straatbeeld. Verder wil ik erop wijzen wat de gevolgen zijn van normale menselijke activiteiten zoals een feestje, een lateretje, een bbc enz. als je niet zoals de meeste mensen twee of vier burens hebt maar 28 links en 20 rechts.

**Anja Poot, MAMBO**

Ik wil een oproep doen aan de raadsleden om maatregelen te nemen om verdere woningsplitsingen en – omzettingen te voorkomen in onze buurt.

Onze buurt was, toen wij als gezin hier kwamen wonen een gezellige en gemêleerde buurt met gezinnen, ouderen, jongeren en studenten. De laatste jaren heeft er een grote verschuiving plaats gevonden naar steeds meer kleine appartementen en kamerbewoning, waardoor er veel meer mensen zijn komen wonen. gezien de kleinschalige opzet kan deze buurten dit niet meer verdragen. Met veel negatieve effecten voor de leefbaarheid als gevolg. Overlast van geparkeerde fietsen, parkeerproblemen voor de auto's, zwerfvuil en geluidsoverlast. Het evaluatierapport laat dit onvoldoende zien. Ik ben van mening dat de buurt behouden moet blijven als gemêleerde buurt en ook aantrekkelijk moet blijven voor gezinnen. Daarom zijn maatregelen noodzakelijk om de komst van nog meer mini-appartementen, studio's en kamerbewoning te stoppen. Op dit moment is er bijvoorbeeld een nieuwe aanvraag ingediend om een rijks monumentaal pand te verbouwen naar 14 mini-appartementen. Wij zien een groot verschil tussen de papieren werkelijkheid van de beleidsnota's, zoals de evaluatienota Splitsen en omzetten die vanavond besproken wordt, en de werkelijkheid in de praktijk. Ik doe een beroep op u, de raadsleden, om dit gat te dichten. Het buurtcomité Mambo is dan ook heel blij dat de wethouder in zijn brief aankondigt om maatregelen te willen nemen om verdere woningsplitsingen en –omzettingen tegen te gaan. Wij hopen dat de raadsleden deze maatregelen zullen ondersteunen. Naar onze mening zal een facet bestemmingsplan en een zeer goede en stengere leefbaarheidstoets hierin kunnen voorzien. Omdat het nog erg lang duurt (oktober, november) voordat deze maatregelen aan de raad zullen worden voorgelegd en het nog langer zal duren voordat deze maatregelen effect kunnen hebben, willen wij nu maatregelen die het onmogelijk maakt dat in de tussentijd nog meer prachtige panden verbouwd worden naar super kleine wooneenheden. Daarom vragen wij u om nu al maatregelen te nemen, zodat de woonkwaliteit die resteert, behouden blijft. Wij vragen u om de procedure voor een voorbereidingsbesluit per direct in gang te zetten. En daarmee de leefbaarheid en woonklimaat in onze buurt te beschermen. Vergunning verlening door de gemeente moet per direct gestopt worden, totdat het nieuwe beleid beschikbaar is waaraan de aanvragen getoetst kunnen worden. En wij, het bewonerscomité Mambo, zullen onze energie dan op een positieve manier kunnen inzetten voor versterking van de leefbaarheid in onze buurt.

**Dhr. Mw. Windt, Bewonersgroep Jan van Scorel, Vossegatselaan, Pieter Breughel**

Er zit geen rem op splitsingen omzettingen. Politiek heeft geen goede instrumenten om bij splitsen en omzetten de positie van bestaande bewoners een goede plek te geven. Projektontwikkelaars en speculanten hebben in vrij spel. Ook op andere woonterreinen ontbreken deze instrumenten. Bewoners worden de dupe van beleid dat eenzijdig uitpakt. Als het doel van het beleid was onbeperkt panden te splitsen en om te zetten zou dit het predicaat geslaagd kunnen krijgen. Maar als het gaat een leefbare stad te maken met een

Raadsinformatieavond 7 juli 2015

gevarieerde bevolking is dit beleid mislukt. Waarom mislukt? Wijk na wijk ondervindt overlast van splitsingen en omzettingen. Met facetbeleid wordt gepoogd dit te beperken. Dat is kleine pleisters plakken op grote wonden. De kraan blijft namelijk open en het omzetten verplaatst zich ook naar andere wijken. Nu de economische crisis op zijn eind loopt duiken de projectontwikkelaars en speculanten op panden die de particulier vanwege strenge hypotheek eisen nog niet kan kopen. Hele woonblokken veranderen van karakter. Gemêleerde straten met hoge woonkwaliteit en stevige sociale cohesie worden rommelige woonbuurten met moderne huurkazernes vol éénkamer studio's. Panden die technisch nooit gebouwd zijn voor bewoning door meerderde huishoudens worden in feite omgezet tot intensief bewoonde appartementencomplexen. De overdaad aan éénkamer eenheden leidt tot bijbehorende grote doorstroom van bewoners. De woonkwaliteit voor bestaande bewoners verslechtert. De sociale samenhang verzwakt. Prachtwijk wordt probleembuurt. De zittende bewoners hebben nauwelijks mogelijkheden tot verweer. Een aanvraag die past binnen een bestemmingsplan en voldoet aan de bouwweisen plaveit de weg voor de projectontwikkelaar voor de bouw van de zoveelste serie kippenhokken. Het maakt dan niet uit of de optelsom van individuele aanvragen leidt tot een zware verandering in de straat/ woonblok of buurt. De uitvoerend ambtenaar geeft elke keer de zoveelste goedkeuring. Het omzetten en splitsen is slechts één facet is dit mislukt beleid. Hier bovenop komen nog de mogelijkheden voor verdichting van de stad, het zogenoemde inbreien. En de mogelijkheden om binnen het bestemmingplan bijzondere bebouwing op of aan panden toe te voegen. En de kamerverhuur voor familiegebruik. En dan heb ik het nog niet over illegale ontwikkelingen waarvoor de gemeente nauwelijks handhavingcapaciteit heeft. In het woonblok waar ik woon staat in de evaluatie 1 omgezet pand waar nu 7 eenheden in zitten. In werkelijkheid staan er 14 panden met 48 eenheden. Daarmee degradeert deze evaluatie zich tot het befaamde liegen met statistieken. Als deze ontwikkeling zich doorzet staan er straks 18 panden met in totaal 89 eenheden. Dat is buiten proportie en duidt op uit de hand gelopen beleid. En de politiek? U staat nu machteloos aan de zijlijn. Er is ingestemd met een ontwikkeling op hoofdlijnen. ?Meer ruimte voor starters. De universiteit en hogescholen faciliteren. En natuurlijk, ?de markt zijn werk laten doen.? En dat heet dan volgens die College ?Utrecht maken we samen.? Wat ontbreekt zijn sturingsmogelijkheden om woonbeleid op straat- of woonblokniveau in samenhang te sturen. Elk onderdeel van het huidige woonbeleid wordt nu per individuele aanvraag aan algemene grootheden als bestemmingsplan getoetst. Dat is te grofmazig voor beleid dat juist in wijken fijnmazig een grote impact heeft. Hier kunt u als politici weer het initiatief nemen om tot een beleid te komen waar bij bewonersparticipatie een grote rol kan spelen in de ontwikkeling van wijken. Dan maken we Utrecht echt samen.

#### **Lukas Heijdt, VIDIUS studentenunie**

VIDIUS ziet graag dat het omzetting en splitsingsbeleid wordt voortgezet zoals dat nu bestaat –Het is hierbij vooral zaak om klachten die de leefbaarheid aantasten zo efficiënt mogelijk te behandelen om op die manier enige nadelige effecten van het omzetten en splitsen weg te nemen.

#### **W. V. Siemers,**

Ik wil vertellen hoeveel woningen er omgezet en gesplitst zijn in mijn buurt.

Ik heb een plaatje gemaakt waarop te zien is hoeveel woningen er geplitst zijn en omgezet in mijn buurt t.w. Mgr. van de Weteringstraat, Adriaanstraat, Biltstraat, Maliestraat en Oorspronggpark. Dat ga ik laten zien.

#### **Jan Kocken, bewoner van deze stad**

Gevolgen voor bewoners/leefklimaat bij ongebreideld splitsen van woningen in mijn buurt.

#### **J. van Koesveld**

Vanwege hoe concentratie studenten in wijk Hoogh Boulandt moet een stop komen op afgifte van splitsingsvergunningen en onttrekkingsvergunningen zodat de leefbaarheid in de wijk gehandhaafd kan

Raadsinformatieavond 7 juli 2015

blijven. Met name splitsingsvergunningen waarbij een normale woning in 'kamereenheden' wordt gesplitst – verkapt onttrekking omdat deze kleine eenheden alleen door studenten worden bewoond – vormen een te zware druk op de wijk.

Probleem in onze wijk is dat er al veel studenten wonen en ieder huis waar een gewoon gezin uit vertrekt wordt gekocht door een projectontwikkelaar, vastgoedondernemer of huisjesmelker. Huizen worden relatief goedkoop aangekocht, met minimum inspanning omgebouwd om vervolgens te worden betrokken door studenten. Een gemêleerde wijk is leuk maar nu beginnen de studenten te overheersen met als gevolg dat de 'gewone bewoners' zich hier niet meer prettig gaan voelen. Geluid-, fietsen en rommeloverlast hebben in onze wijk de limiet bereikt. Er moeten eenvoudigweg niet meer kamerbewoners bijkomen. En voor de duidelijkheid: splitsen van een eengezinswoning in 4 of 6 zelfstandige appartementen betekent de facto kamerbewoning. En dus een te zware belasting voor de woning zelf, de (nuts)voorzieningen in de straat en wijk en de leefbaarheid voor de buurt. Bij de afgifte van splitsingsvergunningen moet de verhouding normale bewoning/kamerbewoning (verkapt middels extreme splitsing) een doorslaggevende rol spelen in de verlening van de vergunning. Van belang is daarbij de draagkracht in de wijk bij de bestaande bewoners. In onze wijk ontbreekt de draagkracht.

#### **Toos Voermans,**

Het lijkt wel of ieder leegstaand gebouw of een wat groot uitgevallen huis omgebouwd wordt tot appartementen of voor kamerverhuur. Alleen al bij mij in de straat gaat het om drie gebouwen: Achter Sint Pieter 11 (tegen over mijn huis), omgebouwd tot 15 kleine appartementen, de voormalige gemeentelijke kredietbank hoekje ASP – Domstraat (schuin tegenover mij) tot 22 appartementen en het Veilinggebouw verderop in de straat tot 6 appartementen. Dat betekent dat er in een stukje straat van 100 meter er 37 wooneenheden bijkomen. Ook verder in het hartje van de binnenstad worden huizen of gebouwen omgebouwd : Donkerstraat, Ridderschapsstraat en niet te vergeten de Neudeflat, etc.

Bijna altijd gaat het om starterswoningen d.w.z om appartementen die zo klein zijn dat je binnen de kortste keren gaat uitzien naar een groter huis.

Geen huizen voor gezinnen met kinderen en ook niet voor ouderen.

Wat betekent dat voor een buurt?

In de eerste plaats een grote verdichting van het aantal bewoners.

Verder: een eenzijdige bevolkingsopbouw zowel wat betreft leeftijd als woonvorm. Gezinnen, toch al schaars aanwezig in de Binnenstad, zullen steeds minder vertegenwoordigd zijn. Dat betekent ook nauwelijks kinderen.

De groep oudere bewoners komt in de verbouwingsplannen niet voor. Terwijl het beleid is dat ouderen zelfstandig moeten blijven wonen.

Van het convenant dat gemeente en woningbouwverenigingen ondertekenden om te zorgen voor woningen voor ouderen is tot nu toe nog niets terecht gekomen en dat zal als je de plannen bekijkt ook in de toekomst niet veranderen.

(De wethouder heeft gezegd dat het voor ouderen in de Binnenstad op den duur wel goed komt. Zij kunnen in de flatjes trekken die starters achterlaten. Wat een onzin. Die flatjes, meestal zonder lift, zijn fysiek onbereikbaar voor ouderen. Ze zijn bovendien veel te krap om er bijvoorbeeld met een rolstoel in te manoeuvreren.)

Kleine appartementen betekenen snelle doorstroming.

Gevolg daarvan is dat de samenhang in de Binnenstad steeds meer onder druk komt te staan. De sociale cohesie waaraan door het gemeentebestuur groot belang wordt gehecht en die ook gesteund wordt via het Initiatievenfonds, zal steeds meer verdwijnen. Mijn ervaring is dat alleenstaanden minder behoefte hebben aan leuke dingen in de buurt zoals buurtborrels en barbecues. Ook voor een gezamenlijke acties om de buurt te verbeteren is het moeilijk medestanders te vinden bij mensen die hun verblijf in de buurt als tijdelijk zien.

Raadsinformatieavond 7 juli 2015

Meer mensen op het zelfde aantal vierkante meters betekent ook meer geluid en dus meer overlast, niet alleen binnen het gebouw, maar ook in een straat.

Het lijkt wel of de gemeente op geen enkele manier invloed wil uitoefenen op het gebruik van panden. De markt regeert, ten koste van de leefbaarheid.

Ik was opgelucht dat ASP geen onderdeel uitmaakte van de horecaplannen van de gemeente (overigens is wel vlakbij in Domstraat en de Korte Jansstraat een forse uitbreiding van de horeca). Nu blijkt dat mijn straat in de prijzen valt wat betreft de verappartementering is van die opluchting geen sprake meer.