

College van Burgemeester en wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 22 juni 2018

Betreft: Evaluatie Omzetten en Splitsen

Geacht College,

Bij deze geeft de wijkraad Noordwest u advies over genoemd onderwerp. Wij keren daarbij eerst terug naar het gezamenlijke wijkraadadvies (van Binnenstad, Noordwest, Noordoost, Overvecht, West en Zuidwest) van 28 september 2015. Bij dat advies werd ingegaan op het ontwerp raadsvoorstel. De wijkraad ondersteunde van harte de hoofdlijn van dit voorstel. De volgende punten werden evenwel niet overgenomen en kwamen ook niet terug in de eind 2015 door de Raad vastgestelde Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en Omzetten.

1. Gebouwen waar transformatie (van meer dan 3 woningen of 10 kamers) wordt ingezet zijn niet opgenomen in de regeling. Het gevolg is dat er geen check is op de fysieke leefbaarheidseisen inzake maatvoering en geluidwerendheid. In een memo van het College van 1 februari 2017 wordt daarop gewezen. In de raadsbrief van 10 januari 2018 wordt hierop niet teruggekomen. De wijkraad adviseert u alsnog ook voor transformatie in deze gevallen een regeling op te nemen.

2. Geadviseerd werd om regelmatige controle van de afgegeven vergunningen voor ouder-kind situaties. Deze zijn maximaal 5 jaar geldig. Er is geen zicht op of deze tijdelijkheid ook daadwerkelijk na afloop opgeheven wordt. De wijkraad adviseert u een dergelijke controle alsnog uit te voeren.

3. De hospita-regeling werd terecht aangescherpt en beperkt voor 2 personen. En bij dit aantal vergunningvrij verklaard. Het gaat dus om inwoning bij een hospita en niet om de omzetting in kamers. Nu er een vraag is om dit te verruimen naar 3 personen is de kans groot dat er 'spontaan' vergunningvrij wordt omgezet in kamers. Zeker bij kleinere woningen kan dit voor de directe omwonenden problemen op leveren. De memo van 9 januari 2018 somt vijf negatieve aspecten op indien verruiming van 2 naar 3 personen zou worden toegestaan. De wijkraad kan zich daar geheel in vinden. De ook in de memo genoemde positieve effecten wegen daar zeker niet tegenop.

4. De wijkraden adviseerden ook om standaard de omwonenden in de directe omgeving schriftelijk te informeren over aanvragen voor splitsen en omzetten. Dit werd door het toenmalige college niet overgenomen en kwam ook niet terecht in de door de Raad aangenomen regeling. De wijkraad adviseert dit alsnog te doen. Het past naar onze inschatting ook in het nieuwe coalitieprogramma. Immers meer inzet op effectieve communicatie en omdat niet iedereen digitaalvaardig is. Voor degenen die dat wel zijn rijst de vraag of deze iedere dag hun pc moeten raadplegen op zaken die in hun omgeving mogelijk gaan veranderen. We komen hierop terug in punt 7.

Kijkend naar de documenten die gevoegd zijn bij de Evaluatie documenten gaat de wijkraad nog in op de volgende 3 punten (voor zover niet reeds hierboven aan de orde is gekomen).

5. De wijkraad kan zich vinden in de verhoging van de WOZ-waarde voor 'de schaarse goedkope woningvoorraad'. Wellicht dient de grens nog hoger opgetrokken te worden dan € 316.987. Dit gelet op sterk oplopende prijzen in de huidige gespannen woningmarkt.

6. De wijkraad adviseert u bij het splitsen de gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² niet te verlagen. Nu daarin te schuiven gaat ten koste van duidelijkheid waarop omwonenden kunnen rekenen, een hardheidsclausule ten spijt. Daarover zal altijd discussie zijn.

7. De roep om meer toezicht en handhaving wordt ook in de raadsbrief van 10 januari 2018 verworpen, want 'niet nodig'. Ook het nieuwe College krijgt daar in de stad de handen niet voor op elkaar. De waarschijnlijk omvangrijke illegale bewoning blijft daardoor te veel in de luwte. Dit was ook een zwaar punt bij de uiteenzetting van de Evaluatie door de afdeling Wonen in onze wijkraad van 15 maart 2018. Het roept het beeld op van pas optreden bij het piepeffect van bewoners. De gemeente loopt daarmee achter de feiten aan. Het lokte in de wijkraad de reactie op dat de gemeente steeds meer en meer vraagt van bewoners. De vraag werd dan ook gesteld of de constatering van gemeentezijde wel correct is om de huidige regeling grotendeels succesvol te noemen.

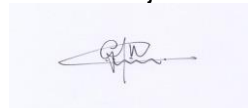
8. De Wijkraad adviseert om de rol van het Wijkbureau bij de leefbaarheidstoets te verduidelijken. Zoals wij reeds meermaals hebben gevraagd ontvangt de Wijkraad graag een lijst van de criteria die bij de leefbaarheidstoets worden gebruikt.

Tenslotte constateren wij dat in sommige buurten in Noordwest sedert jaren -onder andere door splitsing- juist veel kleinere woningen gerealiseerd zijn. Dit komt de diversiteit niet altijd ten goede en op termijn is een tegenbeweging denkbaar waarin deze kleine appartementen en studio's weer worden samengevoegd tot gezinswoningen. In specifiek deze gevallen vinden wij het niet terecht dat bewoners aan de gemeente hoge kosten moeten betalen voor samenvoeging van woningen naar hun oorspronkelijke staat. Wij adviseren u de kosten in deze situatie te verlagen en in uitzonderlijke omstandigheden ontheffing van de kosten te verlenen.

Concluderend, de huidige regeling is een verbetering ten opzichte van de periode vóór de invoering op 1 januari 2016. Maar het kan zeker beter. Die verbetering zit niet in het versoepelen van de regeling met als effect dat onder meer beleggers meer vrij spel krijgen, zoals in de memo van 9 januari 2018 zelf is aangegeven.

Graag zien wij uw antwoord op dit advies tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Namens Wijkraad Noordwest,



Gerard van Wakeren (voorzitter).