



Geachte collega's van de commissie ruimte en wonen,

Afgelopen jaar heeft de SP buurtonderzoeken gedaan in de Professorenbuurt/Oosterhamrikzone en de Schildersbuurt. In de Indische Buurt is op het moment van schrijven het buurtonderzoek bijna afgerond. Op basis van deze onderzoeken trekt de SP zeven conclusies en doet aanbevelingen aan de raad en het college. De SP ziet deze conclusies en aanbevelingen als waardevolle toevoegingen voor het vormgeven van en omgaan met ten eerste jongerenhuisvesting en ten tweede de zeggenschap van bewoners in onze stad. De SP ziet onderstaande aanbevelingen graag terug in de woonvisie. Graag hoort de SP van de andere fracties hoe zij deze aanbevelingen beoordelen. In de bijlagen vindt u ter informatie en ondersteuning de rapporten met de resultaten van de onderzoeken.

Onze conclusies en aanbevelingen zijn:

1. Meer zeggenschap bewoners:

Conclusie:

Bewoners moeten directe zeggenschap krijgen over de ontwikkelingen in hun omgeving.

Aanbevelingen:

- A) Mensen moeten eerder en beter bij planvorming in hun omgeving worden betrokken. Zij moeten niet slechts invloed hebben op de welstandskaders in hun buurt, maar ook op de planologische vormgeving van hun buurt/wijk.
- B) De ontwikkeling in één straat kan impact hebben op bijvoorbeeld de hele buurt. Daarom moet niet slechts op straatniveau, maar ook op buurt- en wijkniveau naar effecten van (bouw)projecten worden gekeken.
- C) Bij het voornemen tot optoppen of uitbreiden van kamerverhuurpanden moeten burens actief door de verhuurder/pandeigenaar worden ingelicht. Op die wijze kunnen zij al in een vroeg stadium invloed uitoefenen op de planvorming. De praktijk leert dat wanneer het plan zo goed als af is, slechts kleine aanpassingen mogelijk zijn. De gemeente moet de aanvrager van een vergunning om een optopping of uitbreiding van een pand te realiseren verzoeken contact op te nemen met omwonenden. De gemeente dient de aanvraag slechts te accepteren indien de vergunningaanvrager omwonenden heeft geïnformeerd. Dit alles om de zeggenschap van bewoners te vergroten.
- D) De raad dient pas in te stemmen met grote bouwprojecten indien de projectontwikkelaar kan aantonen dat de mening van de buurt voldoende is getoetst en meegewogen in het ontwerp van het gebouw. De projectontwikkelaar dient de mening van de buurt over bouwhoogtes en bouwvolumes als uitgangspunt te nemen.
- E) Bewoners willen graag een mogelijkheid om geupdate te worden (via de mail) over bouwaanvragen in een bepaalde straal rondom hun woning. Zo kunnen zij snel reageren op bouwaanvragen. Bijvoorbeeld door middel van een stadsbrede nieuwsbrief of buurtkranten.

2. Stoppen van toevoegen nieuwe kamers en inzetten op goede jongerenhuisvesting:

Conclusie:

Het toevoegen van nieuwe kamers leidt niet tot het doel van de raad om kwalitatief goede en betaalbare jongerenhuisvesting te realiseren. Er zijn voldoende kamers in de stad, maar er is nog steeds een tekort aan kwalitatief goede en betaalbare jongerenhuisvesting. Te veel kamerverhuur in buurten leidt daarbij ook tot verschillende problemen. Zo vermindert de sociale cohesie en leidt veel mensen op een klein oppervlak in slecht geïsoleerde woningen tot (geluids)overlast.

Aanbeveling:

De gemeente moet daarom het toevoegen van kamers stoppen en inzetten op kwalitatief goede en betaalbare jongerenhuisvesting. Zo krijgen jongeren enerzijds goede alternatieven voor kamers en wordt anderzijds overlast druk en overlast in buurten vermindert.

3. Panden met drie kamers een onttrekkingsvergunning:

Conclusie:

De 15%-norm heeft op dit moment te veel gaten om een goede verdeling van kamerverhuur over de stad te kunnen sturen. Gezinswoningen en het evenwicht in buurten en straten moeten beter worden beschermd.

Aanbeveling:

De onttrekkingsvergunning voor het realiseren van een kamerverhuurpand moet al worden afgegeven vanaf drie kamers, in plaats van het huidige criterium van vier kamers. Ook speelt het probleem dat bedrijfspanden geen onttrekkingsvergunning nodig hebben om omgebouwd te worden tot kamerverhuurpanden. In straten waar de 15%-norm is overschreden leidt dit tot onbegrip. Hier moet aandacht voor zijn in het kamerverhuurbeleid.

4. Beter kwaliteit bestaande voorraad:

Conclusie:

Er zijn nog te veel panden die slecht onderhouden worden, zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant. Dit is vervelend voor huurders en omwonenden, leidt tot verloedering van buurten en zelfs tot onveilige situaties.

Aanbeveling:

Verhuurders met een onttrekkingsvergunning moeten verplicht zijn om hun pand goed te onderhouden, zoals een goed verhuurder betaamt. Brandveiligheid en een gebrek daaraan is een veelgehoorde zorg van kamerbewoners en hun burens. De bestaande voorraad kamers moet worden verbeterd. De gemeente moet niet schromen gebruik te maken van recent inwerking getreden bevoegdheid om pandeigenaren te beboeten en hun panden in beheer te laten nemen.

5. Strengere regulering optoppingen en flats in tuinen:

Conclusie:

De mogelijkheid tot optoppen en uitbreiden van panden moet een uitzondering worden in plaats van een regel. We willen voorkomen dat er in de oude wijken optoppingen plaatsvinden voor het bijbouwen van kamers, waar geen behoefte aan is en die ten koste gaan van de buurt.

Aanbeveling:

Alleen als de uitbreiding een toevoeging is aan de kwaliteit van volkshuisvesting in de stad en van de behoefte van de bewoner, buurt en stad wordt optoppen en uitbreiden van panden toegestaan. Zo kan een woninguitbreiding worden toegestaan met het oog op de oude dag (mantelzorgwoning), gezinsuitbreiding of ter aanvulling een bepaalde woonvorm waar een tekort aan is (zoals starterswoningen). Het bouwen van flats in stadstuinen moet onmogelijk worden gemaakt in bestemmingsplannen. Voor optoppingen, uitbreidingen en functieveranderingen (van bedrijf naar wonen bijvoorbeeld) moet veel meer met afwijkingsbevoegdheden in bestemmingsplannen worden gewerkt, zodat met 'leefbaarheidscriteria' ten eerste ongewenst ontwikkelingen kunnen worden voorkomen en ten tweede eisen kunnen worden gesteld aan een bouwwerk.

6. Intrekkingsprocedures oude vergunningen:

Conclusie:

Oude vergunningen worden uit de kast gehaald om na een aantal jaren alsnog bijvoorbeeld een flat in een tuin te plaatsen, terwijl het nieuwe bestemmingsplan dit niet toestaat. Zo komen buurtbewoners voor ongewenste verrassingen te staan.

Aanbeveling:

Het college moet onderzoeken welke bouwvergunningen de afgelopen 10 jaar zijn uitgegeven waar voornamelijk niks mee is gedaan. Daarbij moet een afweging worden gemaakt of voor bouwvergunningen al dan niet een intrekkingsprocedure gestart moet worden. Zo weten betrokken omwonenden beter waar ze aan toe zijn. Dit dient eens in de 5 jaar herhaald te worden.

7. Ontmoetingsplekken in de buurt:

Conclusie:

Bewoners merken op dat als zij goed contact met elkaar hebben (kamerbewoners en niet-kamerbewoners) het makkelijker is om elkaar aan te spreken op overlast. In de Josef Israëlstraat wordt sinds een aantal jaren elk jaar een buurtbarbecue georganiseerd. Hoewel dit de problemen niet tot nauwelijks oplost vinden veel mensen het een goed initiatief.

Aanbeveling:

We kunnen kijken naar andere manieren waardoor bewoners elkaar het hele jaar door op straat kunnen ontmoeten. De ruimtelijke inrichting van buurten en straten kan hier in grote mate aan bijdragen. Ideeën zijn bankjes, tuintjes, parkjes en voetbalveldjes. Hierin moeten bewoners de vrijheid krijgen te bedenken en te beslissen wat van toegevoegde waarde is, zij kennen de buurt immers het beste.

Namens de SP-fractie,
Mechteld van Duin