

Bijdrage Pieter Grinwis aan commissiedebat over bouwkundig splitsen van woningen

Commissie Ruimte, 6 december 2017

Inleiding

- Voorzitter, allereerst dank aan de sprekers.
- Het heeft veel te lang geduurd, maar eindelijk is het zover. Zonde dat we woningsplitsing niet aan het begin van deze collegeperiode aan banden hebben gelegd. Inmiddels zijn we namelijk al heel wat woningsplitsingen en leefbaarheidsproblemen verder. En dat kan ik maar moeilijk uitleggen aan al die bewoners van het Regentesse- (76 woningsplitsingen) en Valkenboskwartier (94 woningsplitsingen) en van het Laakkwartier en Spoorwijk (77 woningsplitsingen).
- Eerdere pogingen om er met behulp van amendementen of moties wat aan te doen, zijn helaas gestrand. Al liggen er nog wat aangehouden moties, waarvan ik na de goede werkbespreking hoop dat ze alsnog op een meerderheid in deze raad kunnen rekenen.
- Bouwkundig splitsen is een grote zorg voor mijn fractie en bovenal voor veel bewoners. Natuurlijk omdat het de leefbaarheid van een straat, van een wijk geen goed doet. En natuurlijk omdat daardoor veel grotere voor gezinnen interessante woonruimte uit de stad verdwijnt en dat terwijl jonge gezinnen uit de middenklasse steeds sneller en in steeds grotere getale uit onze stad vertrekken. Ik heb met lede ogen de afgelopen jaren moeten aanzien dat veel te veel bekenden Den Haag met pijn in het hart zien verlaten.

Vragen naar aanleiding van het door de wethouder voorgestelde beleid

- Voorzitter, het valt op dat de wethouder buitengewoon terughoudend is geweest in de Woonvisie met vergaande voorstellen. Natuurlijk zie ik dat de eisen van hele bouwlagen, minimaal 40 m² en de parkeerdruk niet meer dan 90% helpt. Ook zie ik de eerste voorzichtige stapjes om onze eengezinswoningen te beschermen tegen splitsing en wordt de komst van een leefbaarheidstoets aangekondigd, maar dat gaat mijn fractie gewoon niet ver én niet snel genoeg (pas 1 juni 2018 komt er een uitgewerkt voorstel). Het komt nog steeds over als 'ja, mits' ipv 'nee, tenzij'. Ik ben benieuwd naar de reactie op mijn vragen en voorstellen:
 - Allereerst maar een voorvraag: waarom moet woningsplitsing mogelijk zijn in onze stad? Binnen de huidige woningruimte passen in theorie al 700.000 mensen, zo liet lector Vincent Smit ons zien. Bovendien hebben we weinig ruimte om nog veel meer grote woningen en eengezinswoningen bij te bouwen, dus waarom zouden we de bestaande grotere woningen niet beter beschermen? Natuurlijk onderken ik de snelle groei van eenpersoonshuishoudens, maar waarom daar je bestaande voorraad aan opofferen? Het is namelijk niet zo dat de andere huishoudvormen in onze stad in aantal afnemen. Toch zonde om niet alleen eengezinswoningen te verliezen, maar ook die voor onze stad zo kenmerkende ruime dubbele bovenwoningen?
 - De eerste maatregel die we natuurlijk door moeten voeren, is een splitsingsverbod voor eengezinswoningen. Die slechts 21% van onze woningvoorraad verdient veel betere bescherming. Gelukkig blijkt uit de

cijfers dat eengezinswoningen niet dramatisch veel worden gesplitst, maar toch gebeurt het nog regelmatig. En iedere gesplitste eengezinswoning is er één te veel. Waarom is de wethouder gelet op de Woonvisie niet nu reeds met het voorstel gekomen deze vorm van woningsplitsing te verbieden? Hoe moet ik het achterwege laten van dit voorstel zien i.r.t. de wens van het college om gezinnen in de stad te houden, terwijl ze steeds meer uit onze stad vertrekken? Kortom, mijn aangehouden motie hoop ik a.s. raadsvergadering zeker in stemming te brengen.

- Vooral dubbele bovenwoningen zijn het haasje, zo blijkt uit de woningsplitsingscijfers 2012-2017. Dubbele bovenwoningen bieden vaak veel ruimte voor een redelijke prijs, afhankelijk van de wijk. Ik onderken dat een volledig generiek splitsingsverbod voor deze categorie best ver gaat, maar waarom gaat de wethouder niet verder dan de 40 m²-eis? Waarom geen minimale oppervlakte van 60 of 80 m²? Graag reactie.
- En dan die leefbaarheidstoets. De ChristenUnie/SGP heeft daar de nodige vragen bij. Alleen de objectieve meetbaarheid is natuurlijk al een dingetje, maar oké, stel dat je daaruit komt, dan heb je nog de kwestie dat je die grotere woningen in onze stad helemaal niet kwijt wilt. Ik noemde het al: moeten we de hele discussie niet omdraaien? En in plaats van wat de wethouder voorstelt, nl een 'ja mits' er wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets, een 'nee tenzij' deze splitsing echt van toegevoegde waarde is voor de woningvoorraad én de leefbaarheid. Graag een reflectie van de wethouder hierop.
- Dan nog een vraag met een iets andere invalshoek. Ik kijk nu even niet naar de gemeente, maar naar de drijfveren van de woningsplitser? Waarom doet hij of zij dat? Dat brengt ons op de discussie over het functioneren van onze stedelijke woningmarkt en welke actoren daar zoal een rol spelen. Allereerst de vraag: wie zijn dat eigenlijk, die woningsplitters? Daar geeft het gedane onderzoek geen inzicht in. En vervolgens: welke andere mogelijkheden zijn er om woningsplitsingen (en overigens ook speculatie etc.) aan banden te leggen? Hoe kijkt de wethouder b.v. aan tegen uitbreiding van het beding van zelfbewoning, van de zelfbewoningsverplichting? Die nemen we nu al op in nieuwe erfpachtcontracten. Woningcorporaties nemen een dergelijke plicht vaak op in hun verkoopvoorwaarden. Is het niet mogelijk om in de nog vast te leggen splitsingsvoorwaarden zo'n beding op te nemen?
- Dan nog een vraag over de huidige situatie: hoe wordt er nu precies rekening gehouden met de parkeerdruk? Wordt hierbij gekeken naar de parkeerdruk in een wijk, of in een buurt? Dit kan nl nogal eens verschillen. Kijk bijvoorbeeld maar naar Leyenburg, waar in Oud-Leyenburg de parkeerdruk hoger is dan in Nieuw Leyenburg. En hoe werkt het precies als een vergunningsaanvraag is afgewezen op basis van parkeerdruk? Ik kreeg van een wijkbewoner uit Oud-Leyenburg door dat een aanvraag voor een - inmiddels al uitgevoerde - splitsing was afgewezen, dat de woningen toch al verhuurd zijn en de eigenaar domweg een nieuwe vergunningsaanvraag heeft ingediend. Hoe en hoe snel wordt er dan gehandhaafd? En hoe kunnen we voorkomen dat mensen eerst splitsen en daarna pas een vergunning aanvragen? Waarom overigens sowieso niet de stelregel: geen vergunning aangevraagd, pech

gehad, dan moet de splitsing ongedaan worden gemaakt? Daarmee kunnen we de categorie “legalisatie” voortaan skippen.

- Nog een vraag over het huidige beleid: waarom bij dakopbouwen, die bouwkundig vanwege de lichte constructie zelden voor zelfstandige bewoning geschikt zijn, splitsing niet überhaupt verbieden ipv de huidige 10 jaar? Of als dat niet kan termijnen van b.v. 20 jaar of meer doorvoeren. Welke mogelijkheden zijn er?
 - Waarom geen paraplubestemmingsplan? Toch veel logischer dan het regelen via de huisvestingsverordening. Is de huisvestingsverordening gelet op het karakter echt de meest logische plek om dit te regelen?
 - En ten slotte, is de wethouder zo lang zijn nieuwe scherpere splitsingsbeleid nog niet af is bereid tot een moratorium op woningsplitsingen?
- Tot zover mijn bijdrage in deze termijn. Ik zie uit naar bevredigende beantwoording door de wethouder (*deze bleef helaas uit. Daarom zullen we bij de raadsvergadering 14-12 a.s. dit debat vervolgen en een aantal moties indienen om het beleid te verbeteren*).