

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Opsteller

Deutekom, Miranda van

Team

Ruimtelijk Beleid en Projecten

Vergadering van

21 september 2021

Kenmerk

Z/21/026197 / D/21/034700

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Schriftelijke vragen VVD - Is splitsen een Woerdense woonoplossing

Beantwoording van de vragen**Schriftelijke vragen art 42 VVD - Is splitsen een Woerdense woonoplossing?**

De huidige woningnood is hoog, ook in Woerden. Bouwplannen zijn er wel, maar komen voor veel woningzoekenden niet snel genoeg van de grond. Een woning splitsen is met de huidige woningnood ook een interessante optie omdat het relatief snel en gemakkelijk is om nieuwe woningen aan de woonvoorraad toe te voegen. Met woningsplitsing maak je van één huis of verdieping van een appartement, twee of meer verschillende woningen. Vervolgens kunnen de nieuwe woningen verhuurd of verkocht worden.

Gemiddeld kostte een koophuis in het tweede kwartaal van 2021 410.000 euro. Als een woning in 2 of 3 lagen wordt gesplitst dan is dat appartement opeens betaalbaar geworden voor bijvoorbeeld starters.

Het opsplitsen van woningen kan daarmee een oplossing zijn om het woningtekort in Woerden aan te pakken. De Woerdense VVD vindt dat we naar alle mogelijkheden moeten kijken om deze wooncrisis op te lossen. Wij hebben daarom de volgende vragen:

Vraag 1:

Is het college bekend met de mogelijkheid om woningen te splitsen?

Antwoord 1:

Ja, de gemeente Woerden is bekend met het splitsen van woningen. Bij de gemeente Woerden is het mogelijk om een splitsingsvergunning aan te vragen. Op dit moment is daar ook vraag naar in de Gemeente Woerden. Indien een woning wordt gesplitst zal doorgaans een Omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en zal vanuit diverse vakdisciplines een integrale afweging plaats vinden.

Vraag 2:

Heeft het college zicht op hoeveel woningen in de afgelopen 3 jaar zijn gesplitst? Zo niet, waarom niet?

Antwoord 2:

Nee, er wordt niet bijgehouden hoeveel woningen er de afgelopen 3 jaar zijn gesplitst in de Gemeente Woerden. Er is nooit aanleiding geweest om dit bij te houden.

Vraag 3

In hoeverre zijn er nu aanvragen voor het splitsen van woningen?

Antwoord 3:

Op dit moment (peildatum 1 september 2021) zijn er 5 aanvragen in behandeling voor het splitsen van woningen. Er zijn 4 aanvragen in Woerden en 1 aanvraag in Harmelen

Het opdelen van woningen gebeurt op verschillende manieren:

Woningsplitsen - waarbij zelfstandige appartementen worden gemaakt van de verdiepingen van een woning.

Elk appartement krijgt dan een eigen adres, bijvoorbeeld 1A, 1B en 1C.

Verkameren - is vergelijkbaar met een studentenhuis. Meerdere huurders in een woning met een eigen kamer en gedeelde woonkamer, badkamer en keuken.

Optoppen - wil zeggen dat er een kleinere woning bovenop een bestaand huis wordt gebouwd.

Vraag 4:

Zijn er wettelijke of bestemmingsplan gerelateerde belemmeringen waar rekening mee moet worden gehouden bij het splitsen van woningen?

Antwoord 4:

Ja. De aanvraag voor het splitsen van een woning kan in strijdig zijn met het bestemmingsplan. Tevens moet worden voldaan aan het Bouwbesluit en de eventuele monumentale eisen. Daarnaast wordt het plan integraal benaderd vanuit betrokken vakinhoudelijke disciplines om een evenwichtig advies of besluit te nemen.

Vraag 5

Wat is de visie van het college op het bouwkundig splitsen van woningen naar appartementen? Graag de visie ook uitgesplitst op de volgende onderdelen:

- Leefbaarheid
- Parkeerdruk
- Afval
- Veiligheid

Antwoord 5

De visie van het college op het splitsen van woningen is dat dit een beperkte toevoeging kan zijn op het uitbreiden van de woningvoorraad. Daarnaast biedt splitsen ook kansen om meer kleinere woningen te realiseren, geschikt voor 1-2 persoons huishoudens. Wel dient altijd te worden voldaan aan de aspecten die zijn genoemd in het Bouwbesluit.

- *Leefbaarheid en Veiligheid:*

Deze onderdelen Leefbaarheid en Veiligheid zijn genoemd in het Bouwbesluit en dienen zodoende als toetsingskader bij een splitsing.

- *Parkeerdruk:*

Parkeren staat opgenomen in de "Parapluherziening Parkeernormen Woerden". Hier wordt aan getoetst.

- *Afval:*

Indien het besluit voor de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning is genomen, kan uiterlijk vier weken voor de oplevering van de woningen een afvalpas of container worden aangevraagd.

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/21/34692

Schriftelijke vragen - Is splitsen een Woerdense woonoplossing?

De huidige woningnood is hoog, ook in Woerden. Bouwplannen zijn er wel, maar komen voor veel woningzoekenden niet snel genoeg van de grond. Een woning splitsen is met de huidige woningnood ook een interessante optie omdat het relatief snel en gemakkelijk is om nieuwe woningen aan de woonvoorraad toe te voegen. Met woningsplitsing maak je van één huis of verdieping van een appartement, twee of meer verschillende woningen. Vervolgens kunnen de nieuwe woningen verhuurd of verkocht worden.

Gemiddeld kostte een koophuis in het tweede kwartaal van 2021 410.000 euro. Als een woning in 2 of 3 lagen wordt gesplitst dan is dat appartement opeens betaalbaar geworden voor bijvoorbeeld starters.

Het opsplitsen van woningen kan daarmee een oplossing zijn om het woningtekort in Woerden aan te pakken. De Woerdense VVD vindt dat we naar alle mogelijkheden moeten kijken om deze wooncrisis op te lossen. Wij hebben daarom de volgende vragen:

1. Is het college bekend met de mogelijkheid om woningen te splitsen?
2. Heeft het college zicht op hoeveel woningen in de afgelopen 3 jaar zijn gesplitst? Zo niet, waarom niet?
3. In hoeverre zijn er nu aanvragen voor het splitsen van woningen?

Het opdelen van woningen gebeurt op verschillende manieren:

Woningsplitsen - waarbij zelfstandige appartementen worden gemaakt van de verdiepingen van een woning. Elk appartement krijgt dan een eigen adres, bijvoorbeeld 1A, 1B en 1C.

Verkameren - is vergelijkbaar met een studentenhuis. Meerdere huurders in een woning met een eigen kamer en gedeelde woonkamer, badkamer en keuken.

Optoppen - wil zeggen dat er een kleinere woning bovenop een bestaand huis wordt gebouwd.

Bij de onderzoeken die het opsplitsen van woningen als een oplossing voor het woningtekort zien, wordt vooral gedacht aan de eerste oplossing waarbij er zelfstandige appartementen ontstaan.

4. Zijn er wettelijke of bestemmingsplan gerelateerde belemmeringen waar rekening mee moet worden gehouden bij het splitsen van woningen?
5. Wat is de visie van het college op het bouwkundig splitsen van woningen naar appartementen? Graag de visie ook uitgesplitst op de volgende onderdelen:
 - Leefbaarheid
 - Parkeerdruk
 - Afval
 - Veiligheid

Namens de Woerdense VVD,

Florian Bos