

Geachte commissie,

In de Concept Woonvisie van de gemeente Rotterdam wordt gesproken over het toevoegen van woningen door meer ruimte te bieden voor o.a. het splitsen van woningen.

Op zichzelf geen onlogisch uitgangspunt, gelet op de situatie op de huidige woningmarkt.

Echter, wij vragen u daarbij wel de kwaliteit van de nieuw te vormen woningen in het oog te houden bij het verlenen van een vergunning, alsmede de impact die het opsplitsen van de woning heeft op omwonenden.

Onze kleine VvE met 12 appartementen werd zo'n twee jaar geleden geconfronteerd met een plan voor het opsplitsen van één van de appartementen in vier appartementen. Het bestaande appartement van een begane grond van ca. 118 m<sup>2</sup> en een souterrain van ca. 67m<sup>2</sup>, voorheen in gebruik als artspraktijk, was aangekocht door beleggers met als doel deze te verhuren aan expats. Om het te verhuren oppervlakte te vergroten werd een plan gemaakt om de woning aan de achterzijde uit te breiden met een 3m diepe aanbouw over de volle breedte van de woning, met een hoogte van twee bouwlagen.

De vergunning voor de verbouw, aanbouw en het bouwkundig opsplitsen van het appartement is aangevraagd en verleend zonder medeweten van de eigenaar van het gebouw, zijnde de VvE. De vergunning was onherroepelijk voordat de VvE werd ingelicht.

Twee van de vier woningen zijn volgens het plan gesitueerd in het souterrain, met een vrije hoogte van 2,2 m. Aan de straatzijde ligt het plafond van deze souterrainwoningen nog geen 40 cm boven maaiveld. Dit betekent, dat twee nieuwe woningen worden gerealiseerd met een breedte van nog geen 4 m, een diepte van bijna 14 m en een verdiepingshoogte van 2,2 m. En dit alles met slechts aan één zijde licht. In de volksmond noemen wij dit een pijpenla. Toestaan van dergelijke woningen staat haaks op het streven naar een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.

Om deze onzes inziens ongewenste praktijk in de toekomst te voorkomen vragen wij u het volgende:

- Houd de vinger aan de pols om de kwaliteit van de nieuw te vormen woningen te bewaken. Alleen een eis m.b.t. het oppervlakte de een nieuw te vormen woning, in combinatie met het minimumniveau uit het Bouwbesluit, is niet voldoende om een kwalitatief goede woning te realiseren. Immers, hier worden de eisen voor bestaande bouw gehanteerd. Daar waar een nieuwe woning bijvoorbeeld een verdiepingshoogte van minimaal 2,6 m moet hebben mag bij bestaande bouw met een hoogte van 2,2 m worden volstaan. (NB: de vereiste plafondhoogte is overigens in 2012 verhoogd van 2,4 naar 2,6 m omdat we met z'n allen vonden dat 2,4 m te laag was voor nieuwe woningen);
- Betrek de kwaliteit van de bestaande woning in de afweging om wel of niet medewerking te verlenen aan het opsplitsen. In ons geval wordt volgens de vergunning een mooi, veel gevraagd appartement, uitstekend geschikt voor bewoning door een gezin, onderdeel van een goed functionerende VvE, opgeofferd om vier appartementen van dubieuze kwaliteit te realiseren;
- En tenslotte: stel het verplicht om bij opsplitsing van een appartement de eigenaar van het gebouw, zijnde de VvE, en daarmee de direct omwonenden te informeren over de voorgenomen opsplitsing, zodat gebruik gemaakt kan worden van het recht bezwaar te maken. Hiermee kan veel irritatie, frustratie en kosten voor evt. juridische adviezen van alle partijen voorkomen worden.