Bestaande woonruimte beter benutten, 19 juni 2025

Omgevingsplan thema Wonen

Gemeente Gorinchem

Doel en programma van werksessie

Doel

Informatie uitwisselen over welke varianten van woningdelen en –splitsen passen binnen Gorinchem en hoe we dit mogelijk kunnen maken, waarbij keuze uit:

- Toestaan zonder vergunning
- Toestaan met vergunning
- Verbieden

Programma

1. **Introductie**
2. **Lager huis**
3. **Pauze**
3. **Posters**
4. **Afsluiting**

Na een korte toelichting op de nut en noodzaak en op de woningdeelvarianten bespreken we drie dillema's in lager huis setting. Na de pauze volgt verdieping door het invullen van posters.

Gemeente Gorinchem

Oplossingen voor woningcrisis

Het woningtekort is groot. Oplossen kan door nieuwbouw en transformatie van bestaande gebouwen. Ook kan er woonruimte bijkomen door bestaande woningen beter te benutten: woningdelen en -splitsen.



Gemeente Gorinchem

Nut en noodzaak | inspelen op trends en opgaven



- Beter benutten van schaarse ruimte en daardoor meer ruimte voor andere opgaven.
- Goed voor milieu: lagere uitstoot en minder grondstoffen nodig dan bij nieuwbouw.
- Meer saamhorigheid en minder eenzaamheid.
- Meer bewoners in een wijk houdt de voorzieningen op peil.
- Vergt minder investeringen van corporaties en draagt bij aan betaalbare volkshuisvesting.

Gemeente Gorinchem

Gemeenten hebben een sleutelrol

Huidige bewoners hechten waarde aan hun huidige leef-, woon-, en parkeerruimte en willen vaak niets inleveren. Woningzoekenden zoeken woonruimte: kamer, huur of betaalbare koop. Het maken van die belangenafweging is een politieke keuze.

Gemeente Gorinchem

Wat kunnen gemeenten doen?

Er liggen concrete kansen om mensen die het hard nodig hebben binnen afzienbare tijd passende woonruimte te bieden door meerdere huishoudens te huisvesten in één bestaande woning of een extra woning toe te voegen door splitsen, maar het omgevingsplan staat dit niet overal toe.

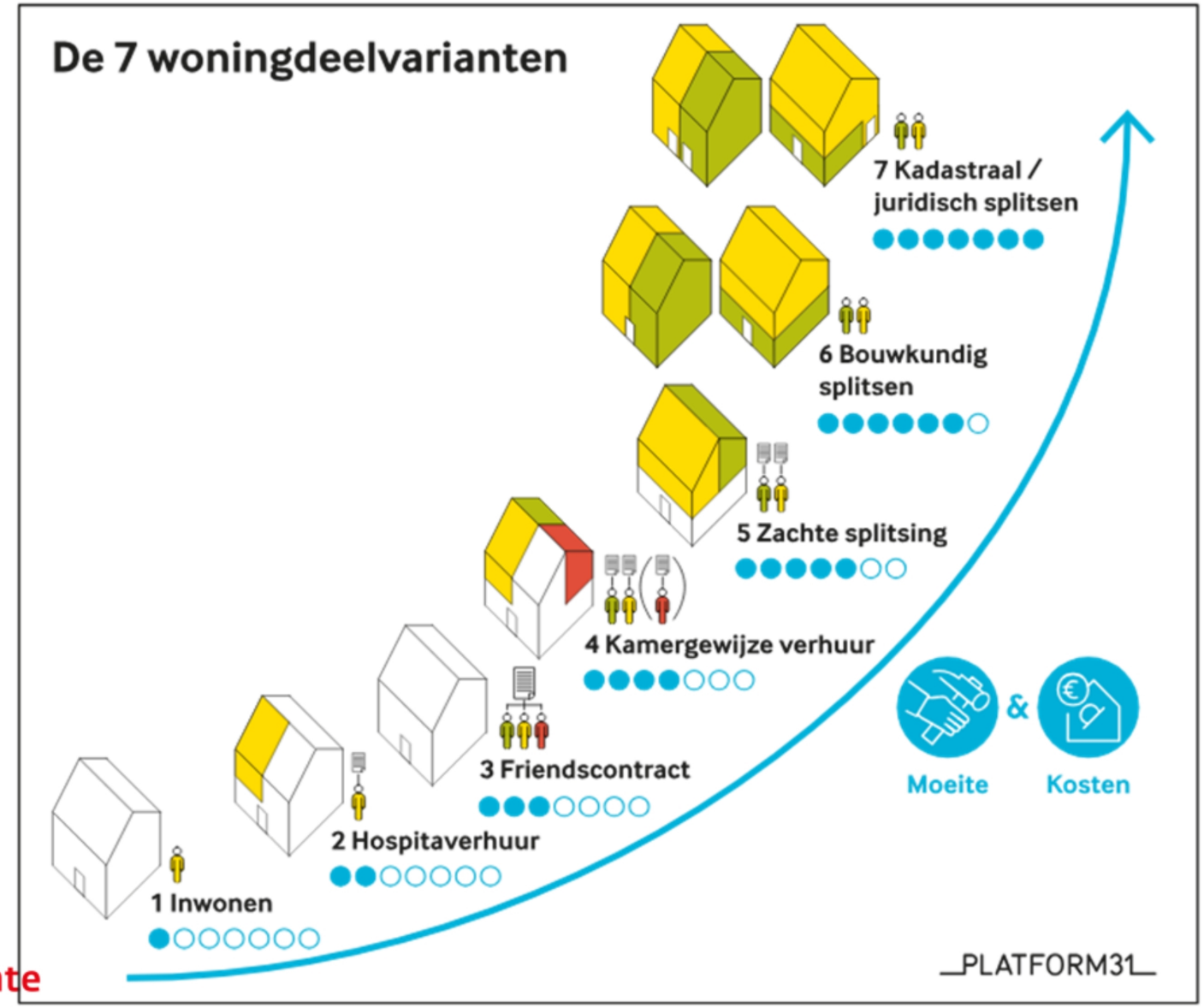
Hoe makkelijker het voor particulieren, woningcorporaties, marktpartijen is om woningen te delen en splitsen, hoe eerder en vaker ze dat zullen doen. Daaraan kleven ook risico's voor bijvoorbeeld leefbaarheid, parkeren en overbewoning. Daarom zijn duidelijke, concrete regels die toepasbaar en handhaafbaar zijn, noodzakelijk.

Gemeente Gorinchem

Definitie van woningdelen

**Onder woningdelen verstaan we dat méér mensen,
dat wil zeggen afzonderlijke huishoudens,
in één huis gaan wonen.**

Gemeente Gorinchem



Gemeente Gorinchem

Ja, tenzij

Woningdelen en woningsplitsen kan, maar de ene variant of wijk leent zich er beter voor dan de andere.

Deze presentatie maakt inzichtelijk hoe wij woningdelen en -splitsen meer mogelijk kunnen maken in Gorinchem. Ook gaan wij in op de vraag: *"Hoe zit het met leefbaarheid voor de buurt?"* Is het mogelijk om bestaande woonruimte beter te benutten' én de uitwassen van woningdelen en woningsplitsen – overlast en misbruik – te voorkomen?

Gemeente Gorinchem

Welke woningdeelvarianten stimuleren of ontmoedigen?

Vanuit verschillende invalshoeken

- Ruimtelijke ordening: evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ofwel de ETFAL
- VTH: duidelijke, concrete regels die toepasbaar en handhaafbaar zijn
- Wonen: woningvoorraadbeheer, en ook goed verhuurderschap en betaalbare woningen

Met als uitgangspunt: Ja, tenzij

Gemeente Gorinchem

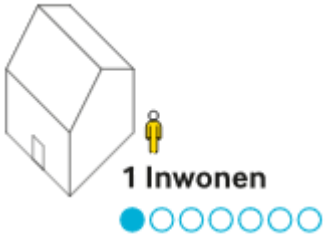
M2 woonruimte beter gebruiken | Hoe groot wonen we?

Begin 2024 berichtte het Financieel Dagblad dat Nederlanders gemiddeld bijna twee kamers per persoon ter beschikking hebben, bijna het hoogste in Europa. De gemiddelde Nederlander bewoont 53 vierkante meter, dat is circa 15 procent ruimer dan in onze buurlanden.

Europeaan: 45 m2
Nederlander: 53 m2
Inwoner van Gorinchem: 46, 3 m2

Gemeente Gorinchem

Inwonen



Begrip

Eigenaar (en zijn huishouden) deelt tijdelijk zijn woning met bijvoorbeeld een familielid of kennis. Inwoners zijn geen huurders. Zij delen voorzieningen zoals badkamer, keuken, toilet. Ook delen zij de toegang tot de woning.

Risico op overlast(beleving) is klein

- Eigenaar woont zelf in de woning en is aanspreekpunt voor de buurt
- "Ieder" eigen slaapkamer in de woning
- Aantal inwoners maximeren tot bijvoorbeeld 2 personen

Gemeente Gorinchem

Hospitaverhuur



Begrip

Huurders bewonen onzelfstandige woonruimte in een woning die door de eigenaar in gebruik is.
Onzelfstandige woonruimten hebben geen eigen voorzieningen zoals een badkamer, keuken of toilet. Deze worden dus gedeeld met de eigenaar (en zijn huishouden). Ook toegang tot de woning is gedeeld.

Potentie is groot

- Eigenaar woont zelf in de woning en is aanspreekpunt voor de buurt
- Eenzaamheid, veiligheid
- “Ieder” eigen slaapkamer in de woning
- Mogelijkheid aantal huurders te maximeren tot bijvoorbeeld 2 personen
- Aandacht voor parkeren

Gemeente Gorinchem

Uit publieksonderzoek blijkt dat de potentie voor hospitaverhuur groot is. Zo heeft 1/3 van alle Nederlanders een huis met geschikte ruimte en overweegt 8% van de Nederlanders om hospitaverhuurder te worden. Bijvoorbeeld omdat het hun extra geld oplevert. Of omdat een huurder in huis eenzaamheid tegengaat of voor een veiliger gevoel zorgt (Bron: Rijksoverheid Wetswijziging hospitaverhuur in voorbereiding Nieuwsbericht | 14-06-2024 | 16:35)

Minister Hugo de Jonge*: "Het is tijd dat de hospita een comeback maakt. Veel mensen, waaronder studenten, zijn hard op zoek naar een kamer of studio. Tegelijkertijd hebben anderen, zoals alleenstaanden, nog ruimte over in hun woning. Dat kan van alles zijn: de slaapkamer van kinderen die uit huis zijn, een studeerkamer of een zolderkamer. Het potentieel aan onbenutte kamers is enorm groot. Om het woningtekort in te lopen, moeten we ook daar gebruik van maken".*

Gemeente Gorinchem

Hospitaverhuur
Jouw huis van grote waarde

Friendscontract

3 Friendscontract

Begrip

De verhuur van 1 woning aan meerdere volwassen singles (geen stellen of gezinnen) met 1 gezamenlijk huurcontract. Friends vormen samen 1 huishouden en zijn in gelijke mate financieel verantwoordelijk. Friends delen gemeenschappelijke voorzieningen en toegang tot de woning. Daarnaast hebben zij een eigen slaapkamer.



Gemeente Gorinchem

Friendscontract | Platform31: praktijkervaringen

- Friends (geen stellen of gezinnen) lijken veel op één huishouden, maar relatie is niet duurzaam
- Friendscontract is vaak tijdelijk (bijvoorbeeld vijf jaar)
- Friends hebben samen één huurcontract
- Friends zijn hoofdelijk verantwoordelijk voor het betalen van de huur. En dus ook voor het gat als een van de bewoners vertrekt.
- Verhuist een van de friends, dan zoeken de anderen samen een nieuwe huurder.
- De doelgroep varieert licht qua leeftijd, maar ligt vaak tussen de 18 en 28 jaar.
- Woningcorporaties passen friendscontracten vooral toe in vrijesector huurwoningen.
- Op de meeste friendscontracten kunnen maximaal drie bewoners staan; een enkele keer vier.
- Sowieso kunnen er niet meer friends op het huurcontract dan er slaapkamers zijn.
- Friends hebben geen eigen sanitair.

Gemeente Gorinchem

Friendscontract | voor-, nadelen en aandachtspunten

Voordeel

- Levert direct extra woonruimte op voor bijvoorbeeld jongeren, woonstarters, ouderen of spoedzoekers

Nadelen

- Gaat ten koste van eengezinswoningen
- Sociale binding is aandachtspunt
- Kans op overlast(beleving) door botsende leefstijlen

Aandachtspunten

- Vorm van spreiding
- Parkeren
- Overal of gebiedsgericht?

Gemeente Gorinchem

Kamergewijze verhuur

4 Kamergewijze verhuur

Begrip

Verhuur van onzelfstandige woonruimte



Gemeente Gorinchem

Toestaan met vergunning onder strenge regels voorkomt overlast

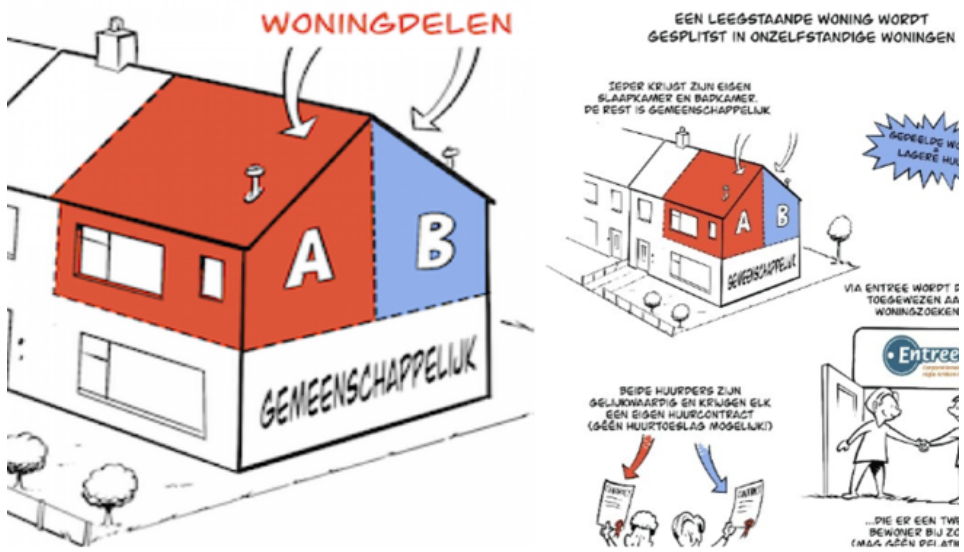
Kamerverhuur voorziet in behoefte, maar strenge regels zijn noodzakelijk om overlast en misbruik te voorkomen, bijvoorbeeld:

- Maximaal 3 huurders per woning
- Maximaal 1 huurder per slaapkamer
- Slaapkamers in hoofdgebouw
- Geen onderverhuur, inwonen etc.
- Gezamenlijke ruimten > 12m2
- Huurders zijn ingeschreven in Brp

Parkeren is aandachtspunt

Zachte woningsplitsing

5 Zachte splitsing



Begrip

Het verbouwen van een deel van een woning voor 2 of soms 3 singles, met ieder een eigen kamer en eigen sanitair, en verder gedeelde voorzieningen: woonkamer, keuken en evt. tuin delen.
Bijvoorbeeld voor huisdelen door statushouders andere starters en alleenstaande ouderen.

AEDES: huisdelen alleen voor singles

Gemeente Gorinchem

Voorbeeld van zachte woningsplitsing

Sinds de start in 2021 heeft woningcorporatie Talis zo'n 50 (grote) eengezinswoningen omgebouwd, voor steeds twee personen per woning. De ambitie is om jaarlijks 50 woningen in Nijmegen en Wijchen geschikt te maken voor woningdelen. Dit gaat sneller dan nieuwbouw, waardoor meer alleenstaande woningzoekenden in korte tijd aan woonruimte geholpen worden. Er wordt onderzocht of woningdelen ook gerealiseerd kan worden in grotere appartementen, waardoor ook alleenstaande ouderen hun voordeur kunnen delen met een bekende, zonder in te boeten op privacy.

Gemeente Gorinchem

Zachte woningsplitsing | voor-, nadelen en aandachtspunten

Voordelen

- Aanpassing is relatief klein en in korte tijd te realiseren
- Meer woonplekken voor singels (alternatief voor eengezinswoning)
- Flexibiliteit: In de toekomst kan een gezin de woning met twee badkamers gebruiken

Nadelen

- Minder woonplekken voor gezinnen
- Huurders hebben geen recht op huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte

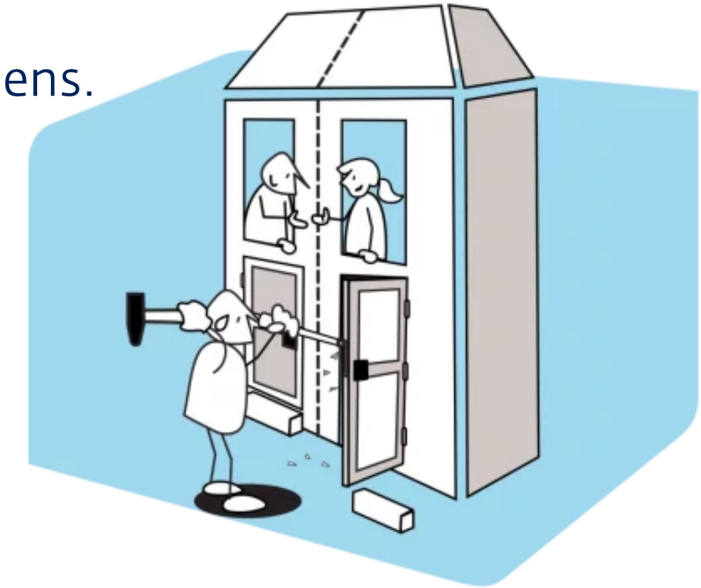
Aandachtpunten

- Privacy is aandachtspunt
- Bestaande voorraad kleine appartementen in de Binnenstad

Gemeente Gorinchem

Harde woningsplitsing

Met het splitsen van een woning maak je van een bestaande woning meerdere zelfstandige woonruimten. Bij woningsplitsing ontstaan afzonderlijke woningen voor verschillende zelfstandige huishoudens.







Gemeente Gorinchem

Harde woningsplitsing | twee varianten

Bouwkundig splitsen

Voor splitsen van een woning in bijv. twee of drie kleine appartementen (zelfstandige woonruimte) is een omgevingsvergunning nodig. Om voor deze vergunning in aanmerking te komen moet de woning aan een aantal eisen uit het Bbl voldoen, bijv.: vluchtvoorzieningen, brand- en rookmelders, geluidwerende maatregelen, sanitaire voorzieningen.

Kadastraal splitsen

Splitsen van een woning in appartementen om te verkopen. Nadat de woning kadastraal is gesplitst, bestaat het gebouw vanaf dan uit verschillende appartementsrechten. Deze kunnen apart worden verkocht.

Gemeente Gorinchem

Harde woningsplitsing | voor-, nadelen en aandachtspunten

Voordeel

- Meer woonplekken voor singels (alternatief voor eengezinswoning)

Nadelen

- Aandeel eengezinswoningen neemt af.
- Betekent in theorie meer kans op overlast, maar woondruk is natuurlijk niet hoger als je een grote woning met zijn tweeën deelt dan met een gezin.
- Gevolgen op de lange termijn zijn lastig in te schatten: Dragen nog kleinere woningen door splitsen bij aan de woningvoorraad op lange termijn?

Gemeente Gorinchem

Zie ook voor- en nadelen zachte splitsing

Gebiedsgericht werken, bijvoorbeeld

- In de Binnenstad woningsplitsing boven winkels stimuleren, mits ETFAL. Horizontaal splitsen (een woning per bouwlaag) waarbij maximaal één extra woning ontstaat.
- Bij een uitzonderlijk groot gebouw of groot monument zijn meerdere extra woningen denkbaar. Parkeren is aandachtspunt.
- Welk type woning is geschikt voor woningsplitsing?
- Welke wijken zijn wel/niet geschikt voor woningsplitsing?

Dank voor jullie aandacht!

Peter van der Werff (ruimtelijke ordening)

Paul Spee (VTH)

Carina van Buren, Ronald van Velzen. Judith van Eck (Wonen)

Gemeente Gorinchem

Opbrengst van deze I&O: Hoe maken we varianten mogelijk?

	Toestaan onder voorwaarden vooraf (zonder vergunning)	Toestaan met vergunning	Verbieden waar het niet (meer) kan
inwonen			
hospita			
friends			V
kamerverhuur			V
zacht splitsen			V
bouwkundig (hard) splitsen			V
juridisch (hard) splitsen		V	V

Gemeente Gorinchem