

Woningsplitsing

politieke avond 4 april 2023





Centrale vraag en opzet avond

Ophalen wat uw raad gewenste en ongewenste woningsplitsing vindt.

- Wat is woningsplitsing
- Huidige beleid
- Kansen en kanttekeningen
- Discussie aan de hand van voorbeelden en stellingen uit de praktijk.





Woningsplitsing

Een woning opdelen in twee of meer zelfstandige woningen.



Wat valt niet onder deze discussie:

- Opdelen in onzelfstandige wooneenheden (kamers)
- Transformatie: een pand met een andere functie omzetten in wooneenheden/woningen





Huidige beleid

- Woonagenda: voorraadstrategie
- Splitsing faciliteren
- Spelregels
 - Bestemmingsplan en Beleidsregel Planologische Afwijkmogelijkheden
 - Altijd toetsen aan algemene criteria om kwaliteit omgeving te waarborgen.
- UVP woonagenda: onderzoeken welke knelpunten opgelost dienen te worden om woningsplitsing mogelijk te maken voor diverse doelgroepen.
- Nu: gemiddeld 3 woningsplitsingen per jaar, vooral grote woningen





Kansen

- Bestaande woningvoorraad beter aansluiten op woonbehoefte starters, senioren, bijzondere doelgroepen.
- Relatief snelle manier extra kleine woningen toe te voegen.
- Meer differentiatie binnen wijken.
 - Doorstroming binnen de wijk.
 - Mengen van leeftijden: ouder of jongere gaat in bijgekomen woning wonen
 - diversiteit aan doelgroepen en leefstijlen.
- Verbetering omgevingskwaliteit door vernieuwing pand.





Kanttekeningen

- Opkopen en splitsen om de opbrengst of beleggingsobject.
- Slechte prijs kwaliteitsverhouding: te duur, te lage kwaliteit.
- Onttrekken van courante woningen.
- Teveel woningsplitsing in de wijk: teveel huur, minder koop, te veel kleine woningen.
- Verschillenden doelgroepen en leefstijlen die zich tot elkaar moeten zien te verhouden.
- Kwaliteitsverlies openbare ruimte door verhogen woningdichtheid.





Waar kunnen we wel en geen invloed op uitoefenen.

- 0 De minimale grootte per gesplitste woning
- 0 Ruimtelijk relevante zaken
 - Stedenbouwkundige kwaliteit,
 - Parkeernorm
- X Wie de woning koopt
- X Verkoop van dure woningen
- X Wie er gaat wonen en de leefstijl van de bewoner





Stellingen en voorbeelden

- Wat vind u gewenst en wat ongewenst?



Woningsplitsing is heel geschikt voor grote woningen.



Een soepel splitsbeleid levert meer betaalbare woningen (in de wijk) voor jongeren en kleine huishoudens.



Splitsen heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid van de buurt





Hoe verder?

- Dank voor uw input
- We zoeken uit wat eventueel te regelen is en hoe.
- Dit koppelen we het tweede kwartaal 2023 terug.

