

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2022-061193

Datum b&w-vergadering:

31 januari 2023

Onderwerp:

Woningsplitsing

Kennis nemen van:

Het beleid ten aanzien van woningsplitsing en de dilemma's met betrekking tot het voorkomen van ongewenste woningsplitsing

Status advies:

openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

n.v.t.

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Betrokkenen bij voorstel extern:

n.v.t.

Betrokkenen bij voorstel intern:

TBF / Gijs Wolters / Beleidsmedewerker wonen

TO / Marcel Scholte / Vergunningenregisseur

Bijlagen:

- Bijlage een voorbeeld van de regels uit een bestemmingsplan;
- Agenderingsverzoek RTGC over ongewenste woningsplitsing;
- Motie woningsplitsing d.d. 19 april 2022.

Inleiding

In februari vorig jaar stelde uw raad de Woonagenda 2025 vast. Eén van de thema's hierin is voorraadstrategie. Hierin is aangegeven: 'Niet alleen door nieuwbouw kunnen we extra woningen toevoegen om de woningnood op te lossen, ook het beter benutten van de bestaande voorraad is een geschikte methode'. Uw raad heeft aangegeven woningsplitsing te zien als een kans voor het toevoegen van extra betaalbare woningen, mits het ook kwaliteit biedt.

In april vorig jaar kwam uw raad met een motie om met voorstellen te komen om ongewenste woningsplitsing tegen te gaan. Vanwege deze motie hebben wij actie twee uit het Uitvoeringsprogramma uit de Woonagenda 2025 naar voren gehaald en hebben wij reeds geïnventariseerd wat de huidige regels zijn en waar we tegen aan lopen.

We constateren dat het niet eenduidig aan te wijzen is wat ongewenste woningsplitsing is. Uit de overwegingen die uw raad in de motie noemt, blijkt dat er verschillende grondslagen te noemen zijn voor een ongewenste woningsplitsing. Bovendien lijken deze overwegingen deels tegenstrijdig te zijn ten opzichte van het eerder vastgestelde kader in de Woonagenda 2025. Daarom gaan we graag op 4 april 2023 met uw raad in gesprek over wat ongewenste woningsplitsing precies inhoudt en op welke manier we daar mee om moeten gaan. Deze memo dient als voorbereiding op dit rondetafelgesprek.

Inventarisatie van het huidige beleid

Woonagenda 2025

De Woonagenda 2025 bevat de kaders voor het gemeentelijk woonbeleid. Eén van de thema's hierin is voorraadstrategie. Door de huidige woningvoorraad beter te benutten, kunnen we extra woningen toevoegen. Woningsplitsing is een manier om binnen de bestaande woningvoorraad extra wooneenheden toe te voegen. Door een stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens is er meer vraag naar kleinere woningen.

We hebben een pilot gehouden met Woningstichting Heteren om een grotere eengezinswoning te splitsen in drie wooneenheden. In de sociale huur zien we ook dat er minder vraag is naar grote eengezinswoningen en meer vraag naar relatief kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Helaas heeft deze pilot niet tot het gewenste resultaat geleid, o.a. door strenge regels rondom parkeren en hoge kosten voor verbouw is deze pilot mislukt.

Toetsing aan beleid bij een aanvraag omgevingsvergunning

Wanneer er een aanvraag omgevingsvergunning voor een woningsplitsing binnen komt, dan wordt ten eerste getoetst aan het ter plaatste geldende bestemmingsplan. In de meeste bestemmingsplannen zijn regels opgenomen ten aanzien van woningsplitsing. Vaak geldt er een minimale grootte van de bestaande woning en voor de gesplitste woningen. Daarnaast mogen nabijgelegen functies of de belangen van eigenaren/gebruikers van nabijgelegen grond niet onevenredig worden geschaad. Indien het plan voldoet aan de eisen, wordt er een vergunning verleend.

Indien geconcludeerd wordt dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet past binnen het bestemmingsplan en de daarin opgenomen afwijkmogelijkheden, komt de Beleidsregel Planologische Afwijkmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017 aan bod. Er wordt dan getoetst aan Artikel 10.1.6. van de door uw raad vastgestelde verordening. Bovendien geldt ook altijd dat getoetst wordt aan een aantal algemene criteria die een goede kwaliteit voor de omgeving moeten waarborgen. Deze criteria zijn opgenomen in Artikel 2 van de verordening.

In de bijlage hebben wij een voorbeeld opgenomen van de regels uit een bestemmingsplan. Bovendien hebben we daar ook de betreffende artikelen uit de Verordening Planologische Afwijkmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017 opgenomen.

Dilemma: wat is ongewenst?

In de motie heeft uw raad niet duidelijk meegegeven wanneer een woningsplitsing ongewenst is. Het inzetten van instrumenten en/of het aanpassen van het beleid is afhankelijk van wat ongewenst is. Aan de hand van de overwegingen die uw raad noemt, kunnen we niet afleiden wat er mogelijk bedoeld is met ongewenst en op welke manier een dergelijke splitsing voorkomen kan worden. Uit de genoemde overwegingen ontleen wij de volgende zaken die u mogelijk ongewenst noemt:

- Het opkopen van woningen en deze gebruiken als beleggingsobject;
- Verhuur tegen een niet marktconforme huur;
- Ongeschiktheid voor gezinnen om in deze woningen te kunnen wonen;
- Woningenplitsing kan leiden tot verpaupering van de wijk;
- Het mogelijk moet blijven om een woning geschikt te maken om een ouder of een ander familielid naast de hoofdbewoning te huisvesten;
- De lokale overheid verantwoording heeft voor leefbare woonwijken en bij woningsplitsing de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht genomen moet worden.

Graag gaan we tijdens het rondetafelgesprek op 4 april met uw raad in gesprek over de hierboven genoemde dilemma's en de inzet van beleid en/of instrumenten. Uw raad ontvang uiterlijk 21 maart nog een presentatie ten behoeve van het rondetafelgesprek.

Communicatie

Behandelend adviseur voor technische vragen Gijs Wolters, tel.: 0481-362231, e-mail: g.wolters@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos