

<i>Onderwerp: Verruimen splitsingsbeleid Blaricum</i>	
Naam ambtelijk opdrachtgever:	P.H. van Dijk
Bestuurlijk opdrachtgever:	A.M. Kennis
Naam ambtelijk opdrachtnemer:	R. van den Berg
Naam projectleider:	M. van der Marel
Herleid o.b.v. de begroting van de gemeenten / het jaarplan van de BEL Combinatie:	Coalitieakkoord en collegeprogramma 2022 – 2026 Woonvisie Blaricum 2023 - 2027, met bijbehorend uitvoeringsprogramma, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 4 juli 2023
Datum:	8 mei 2024
Akkoord opdrachtgever:	

1. Aanleiding en achtergrond

In de raadsvergadering van 4 juli 2023 is de Woonvisie 2023 – 2027 vastgesteld, met daarbij een uitvoeringsprogramma. Hierin zijn acties, maatregelen, instrumenten en projecten benoemd om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren. Deze bestuursopdracht dient ter uitwerking van: thema 1 Beschikbaarheid, onder actie 8: Ruimhartiger splitsingsbeleid bijvoorbeeld door het wegnemen of versoepelen van belemmerende factoren.

Dit project sluit tevens aan bij hetgeen in het Coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen: 'Bij bestaande bouw de regels voor splitsing van vrijstaande woningen verruimen.'

2. Probleemstelling

Gelet op de enorme druk op de woningmarkt en de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw (behoudens project Craibosch) wil de gemeente geen kansen onbenut laten om te onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn om woningen aan de voorraad toe te voegen. Het splitsen van (grote) woningen kan één van de manieren zijn, om onder voorwaarden, het woningaanbod te vergroten en helpen om bepaalde doelgroepen van een passende woning te voorzien. Het huidige splitsingsbeleid (uit 2019) is een herziene versie van het beleid uit 2016. Beide versies hebben tot op heden weinig resultaat opgeleverd en daarom is het wenselijk om te onderzoeken hoe we het splitsingsbeleid kunnen vereenvoudigen, waardoor het gemakkelijker wordt om een vrijstaande woning te splitsen. Naast het kwantitatieve aspect (meer woningen) kan een ruimhartiger splitsingsbeleid ook leiden tot

een positief sociaal aspect waarbij bijvoorbeeld ouderen kunnen samen wonen of een jongere en oudere generatie samen wonen. Dit bevordert de sociale cohesie.

3. Doelstelling en Maatschappelijke effecten

Doel is om aanbevelingen te doen over de wijze waarop het splitsingsbeleid vereenvoudigd kan worden (bijvoorbeeld door het wegnemen of versoepelen van belemmerende voorwaarden) zodat het splitsen van woningen makkelijker wordt.

4. Verwacht resultaat

Een voorstel met nieuwe kaders en richtlijnen dat de basis kan vormen voor een nieuw, ruimhartiger splitsingsbeleid.

5. Afbakening en relatie met andere projecten

In de Woonvisie is aangegeven dat we onderzoeken of we ook kavelsplitsing onder bepaalde voorwaarden kunnen en willen toestaan. Zo zouden er één of meer extra woningen op een bepaalde kavel bijgebouwd kunnen worden. Dit is geen onderdeel van deze opdracht.

Deze bestuursopdracht gaat ook niet over het herbestemmen van locaties met een bedrijfsbestemming of voormalige bedrijfslocaties. Als er verzoeken worden ingediend om (voormalige) bedrijfslocaties te ontwikkelen voor woningbouw, worden deze op hun eigen merites en individueel beoordeeld.

6. (Rand)voorwaarden

Budget:

Deze opdracht wordt uitgevoerd door de BELCombinatie. De ambtelijke inzet voor deze opdracht vindt plaats binnen de voor 2024 beschikbare DVO uren. Het herijken van het splitsingsbeleid heeft daardoor geen financiële gevolgen.

Planning:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Behandelen bestuursopdracht gemeenteraad | 9 juli 2024 |
| • Start onderzoek naar verruimingsmogelijkheden | juli - augustus 2024 |
| • Uitwerken voorstel voor nieuwe kaders | augustus - september 2024 |
| • Bespreken voorstel voor nieuwe kaders in raadsbijeenkomst | oktober 2024 |
| • Opmaken eind voorstel en aanbieden aan gemeenteraad | begin november 2024 |
| • Behandeling voorstel voor nieuwe kaders door gemeenteraad | december 2024 |

Kwaliteit:

Bij het opstellen van het voorstel voor nieuwe kaders wordt gebruikt gemaakt van ervaringen van andere gemeenten. De aanbevelingen moeten concreet en haalbaar zijn zodat de aanpassingen van het beleid en de uitwerking, na afronding van deze opdracht, zonder verdere consultatie van de raad kan worden uitgewerkt.

Organisatie:

De herijking wordt ambtelijk in twee rondes uitgevoerd. In de eerste ronde wordt een consultatie gehouden met: portefeuillehouder en secretaris over mogelijke en wenselijke aanpassingen en vakdisciplines in de BELCombinatie over regelgeving en andere aandachtspunten.

In de tweede ronde wordt geconsulteerd: met een aantal makelaars en corporaties om te horen wat zij in de praktijk als obstakels zien voor toepassing van het beleid.

De mogelijke aanpassingen worden met de raad besproken. De hieruit voortkomende kaders en uitspraken worden vastgelegd in een voorstel waar besluitvorming over plaatsvindt.

Communicatie, participatie en informatievoorziening:

Over deze opdracht wordt alleen binnen de BELCombinatie gecommuniceerd. Nadat de kaders zijn opgesteld zal er uiteraard binnen de reguliere communicatie over de raadsyclus aandacht aan besteed worden.

Aanvullende randvoorwaarden:

N.v.t.

Projectrisico's:

Met het uitwerken van dit project kan er op voorhand onrust ontstaan in de samenleving door het onderzoeken van verruimingsmogelijkheden voor het splitsingsbeleid. Eventueel kan een project leiden tot planschade, daartoe kan een anterieure overeenkomst worden afgesloten.