

Notitie ter opiniërende bespreking commissie Ruimte en Leefbaarheid

Datum vergadering: 11 februari 2025
Agendapunt: 11
Onderwerp: Programma Volkshuisvesting
Portefeuillehouder: wethouder Edwin Daandels

Heesch, 7 januari 2025

Inleiding

Uw raad heeft gevraagd om beleid over het splitsen van woningen, bijzondere woonvormen en het toewijzen van woningen aan mensen met een lokale binding. Daarnaast moeten er urgentieregels worden opgesteld voor overige doelgroepen. Ook willen we graag de mening van de raad horen over bijwoningen. Het idee van bijwoningen vindt u verderop in deze notitie en verder uitgeschreven in de bijlage.

Beleid voor het splitsen van woningen en urgentieregels vloeit voort uit de Huisvestingswet en komen terecht in een Huisvestingsverordening. Het vaststellen van de regels is daarom voorbehouden aan de raad. Daarom dat we nu ter opiniërende bespreking een aantal stellingen voorleggen. Regels voor bijzondere woonvormen en bijwoningen worden verankerd in het omgevingsplan. De raad stelt (wijzigingen van) het omgevingsplan vast.

De regels die straks in de Huisvestingsverordening staan worden via het programma Volkshuisvesting in het omgevingsplan opgenomen. Dat betekent dat de raad straks de Huisvestingsverordening vaststelt en vervolgens de regels intrekt op het moment dat het programma Volkshuisvesting van kracht wordt en de regels onderdeel vormen van het omgevingsplan.

Thema's

Thema 1: Splitsen van woningen

We maken onderscheid van splitsen in de kernen en het buitengebied. Als voorwaarden voor het splitsen van een woning in de kern stellen we het volgende voor:

- Na splitsing moet iedere woning een minimale woonoppervlakte van 50m² hebben
- De woningen dienen te beschikken over een eigen buitenruimte van minimaal 3m².
- Er mag geen aantasting plaatsvinden van het:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - de waterhuishoudkundige situatie.
- Er moet een omgevingsdialog worden gevoerd waarbij in ieder geval de volgende aspecten aan de orde komen: geluid, parkeren, wijze van splitsing, privacy, werkzaamheden en wijze van beperken eventuele overlast, tijdspad werkzaamheden. Hiervan wordt een verslag gemaakt en toegevoegd bij de aanvraag.

Voor splitsen van panden die bestemd zijn voor wonen in het buitengebied stellen we het volgende voor:

- Het betreft een woonboerderij die cultuur-historisch waardevol is of beeldbepalend.
- De boerderij dateert van voor 1970.
- Splitsen is nodig om het pand in stand te kunnen houden.
- Het toevoegen van woningen past binnen de ontwikkelingsvisie van het gebied.
- De cultuurhistorische of beeldbepalende waarde blijft bewaard na splitsing. Daarbij wordt ook het erf gerekend
- De inhoud van de woningen bedraagt voor iedere woning minimaal 350 m³.

Voor het splitsen van een beeldbepalend pand vraagt de provincie overigens om een maatwerktitel (halve Ruimte-voor-ruimtetitel).

Voordelen

Doel van het splitsen van woningen in de kernen is om makkelijk en snel woningen toe te voegen in een periode van woningschaarste.

Nadelen

De vergunningaanvraag voor het splitsen van een woning kost ambtelijk relatief veel tijd. Zeker als er in de kernen gebruik gemaakt wordt van een uitgebreid afwegingskader. Het aantal woningen in bouwplannen is, als deze worden gerealiseerd, voldoende om te voldoen aan de opgave tot en met 2030. De bepaling of een pand cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalend is moet door een deskundige plaatsvinden.

Kosten

Het toetsen van een aanvraag wordt bekostigd uit de leges.

Thema 2: Bijzondere woonvormen

Met de regio is een afwegingskader opgesteld voor bijzondere woonvormen. Hieronder worden woonvormen verstaan die anders zijn dan de reguliere rijwoningen, vrijstaande woningen, appartementen en twee-onder-een-kapwoningen. Gedacht kan worden aan flexwoningen, tiny houses, meergeneratiewoningen (=kangoeroewoningen) en knarrenhofjes. Dit afwegingskader is bedoeld om bij een prijsvraag inzendingen te kunnen vergelijken. Tot op heden is er in Bernheze geen prijsvraag geweest en is het aantal aanvragen voor bijzondere woonvormen beperkt. De ontvangen aanvragen zien vaak op het buitengebied. Initiatieven kunnen alleen met een ruimte-voor-ruimtetitel gerealiseerd worden, op een bestaand bouwlak of als het gaat om een bijzonder initiatief bij een lintbebouwing of cluster van bestaande woningen. De provincie hecht in dat laatste geval zeer sterk aan de argumentatie. De raad heeft al eerder aangegeven bijzondere woonvormen te omarmen en dat er niet teveel regels moeten komen. Daarom is het voorstel om voor bijzondere woonvormen geen aparte regels op te stellen, maar maatwerk toe te passen. Dat betekent onder andere dat afgeweken wordt van de Doelgroepenverordening qua oppervlaktemaat (minimaal 50m²) voor een tinyhouse. Bij een prijsvraag kan het afwegingskader voor bijzondere woonvormen gebruikt worden, wat aangepast wordt op de uitvraag.

Voordelen

Maatwerk zorgt ervoor dat er geen regels zijn die wellicht onnodig knellen.

Nadelen

Er is geen uitgebreid toetsingskader voor bijzondere woonvormen.

Kosten

N.v.t.

Thema 3: urgentieregels

In regionaal verband worden ook regels voor urgentie opgesteld. Door als regio dezelfde uitgangspunten te hanteren voor de urgentieregeling streven we ernaar dat iedere gemeente een gelijkwaardige werkwijze hanteert. Dit draagt bij aan het stimuleren van een evenwichtige verdeling en evenredige bijdrage tussen gemeenten en corporaties ("fair share"). Wettelijk zijn er doelgroepen benoemd waarvoor urgentieregels opgesteld moeten worden. Daarnaast kan de gemeenteraad besluiten welke andere doelgroepen voor urgentie in aanmerking komen. We maken onderscheid tussen drie categorieën urgentiegroepen, te weten:

- A. wettelijk urgent,
 - B. regionale keuze voor urgente groepen
 - C. lokale keuzes binnen de huisvestingsverordening.
- Meer informatie over de urgentiegroepen vindt u terug in de bijlage.

Voor C. lokale keuzes kan voorrang worden gegeven bij de verhuring van een sociale huurwoning aan bewoners uit eigen kern, op basis van economische en maatschappelijke en/of lokale binding tot maximaal vijftig procent. Voor lokale voorrang moet nut & noodzaak worden onderbouwd. Uit huidige cijfers blijkt dat op gemeentelijk niveau dit percentage meestal gehaald wordt. Verder kan beroepsvoorrang worden gegeven aan mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Tenslotte is het mogelijk om lokaal met een huisvestingsvergunning de verhuring van middenhuurwoningen te reguleren.

Lokale vaststellingen van regionale urgentieregels is voorzien in het vierde kwartaal van 2025.

Overigens is regionale afstemming verplicht wanneer er een verplicht programma volkshuisvesting komt. We lopen op deze verplichting vooruit door regionaal de samenwerking op te zoeken en zo tot een regio brede urgentieregeling te komen.

Ter informatie: de mogelijkheid om nieuwbouwwoningen via loting toe te wijzen is een onderdeel wat terugkomt in het programma Volkshuisvesting. Deze vorm van toewijzen valt dus niet onder de urgentieregels.

Voordelen

Regionale urgentieregels zorgen voor evenwichtige verdeling.

Nadelen

We zijn afhankelijk van de snelheid van regionale proces.

Kosten

N.v.t.

Thema 4: bijwoningen

In de gemeente Bernheze kunnen personen van 55 jaar of ouder zonder vergunning een bouwwerk gebruiken als mantelzorgwoning bij een bestaand woonhuis. Er moet in dat geval sprake zijn van een mantelzorgrelatie tussen degene in het hoofdgebouw en degene in de mantelzorgwoning. Is iemand jonger dan 55 jaar en is mantelzorg nodig dan kan een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur vereist. De mantelzorgwoning moet voldoen aan een aantal criteria (zie bijlage).

Land van Cuijk heeft onlangs de mogelijkheden om een (mantelzorg)woning te realiseren vergroot en noemt het een bijwoning. Het maakt niet meer uit of sprake is van mantelzorg en of de bijwoning bewoond wordt door een familielid, kennis of iemand anders. Aan het realiseren van de bijwoning zijn voorwaarden verbonden (zie bijlage).

Voordelen

Het biedt mogelijkheden voor meer tijdelijke woonruimten. Een bijzondere woonvorm zoals een meergeneratiewoning (= kangoeroewoning) kan op deze manier ook gerealiseerd worden. De voorwaarden voor het realiseren van bijwoningen zorgen ervoor dat er meer overzicht is waar en wanneer bijwoningen geplaatst worden dan bij het huidige beleid voor mantelzorgwoningen.

Nadelen

N.v.t.

Kosten

N.v.t.

Vervolg

Stellingen voor de raad in het kader van de opiniërende bespreking zijn:

Splitsen van woningen

- Bij het splitsen van woningen in de kern vinden we het behoud van een buitenruimte niet belangrijk.
- Er moet een uitgebreide toets komen over de leefbaarheid in de omgeving van het gesplitste pand. Dit moet de aanvrager uitvoeren.
- Splitsen in het buitengebied moet mogelijk zijn voor alle woningen. Ruimte voor ruimte titels zijn er immers niet voor niets.

Bijzondere woonvormen

- Het beoordelen van initiatieven voor bijzondere woonvormen is maatwerk. Daar hoeven geen aparte regels voor worden opgesteld.
- Voor bijzondere woonvormen kan afgeweken worden van de Doelgroepenverordening als het gaat om maatvoering van een woning..

Urgentieregels

- We willen voorrang kunnen geven aan mensen met een lokale binding bij zowel huur- als koopwoningen.
- We geven geen voorrang bij verhuring van sociale huurwoningen aan mensen met een cruciaal beroep.

Bijwoningen

- Wil de raad de regeling voor mantelzorgwoningen uitbreiden door bijwoningen toe te staan zodat het niet meer uitmaakt wie er in de bijwoning komt te wonen?
- Wil de raad voor bijwoningen de locatieregels versoepelen die nu gelden voor mantelzorgwoningen (dus bijvoorbeeld ook naast een woning in plaats van alleen in het achtererfgebied)?
- Wil de raad ook bij woonwagenlocaties bijwoningen toestaan als het perceel groot genoeg is?

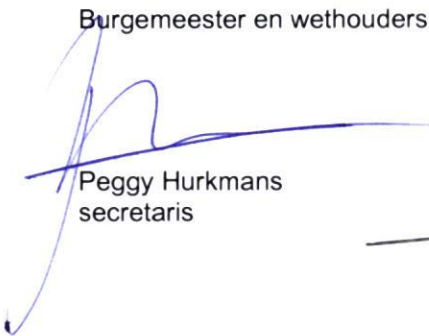
Bij-

lage(n):

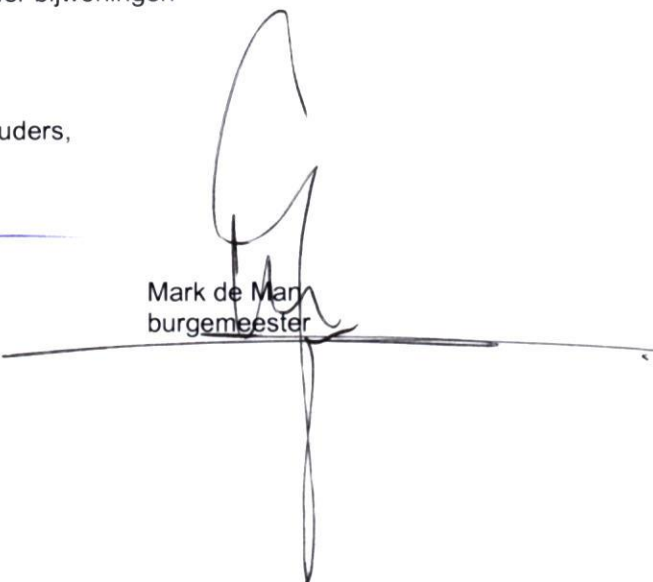
- Korte notitie kader splitsen van woningen

- Bijzondere woonvormen Noordoost-Brabant van De Loods d.d. 27 augustus 2024
- Korte notitie kader urgentieregeling
- Uitgangspuntennotitie Regionale Urgentieregeling
- Korte notitie kader bijwoningen

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Mark de Man
burgemeester