



Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels

Informele avond 8 december 2025



Agenda

Informele avond 8 december 2025

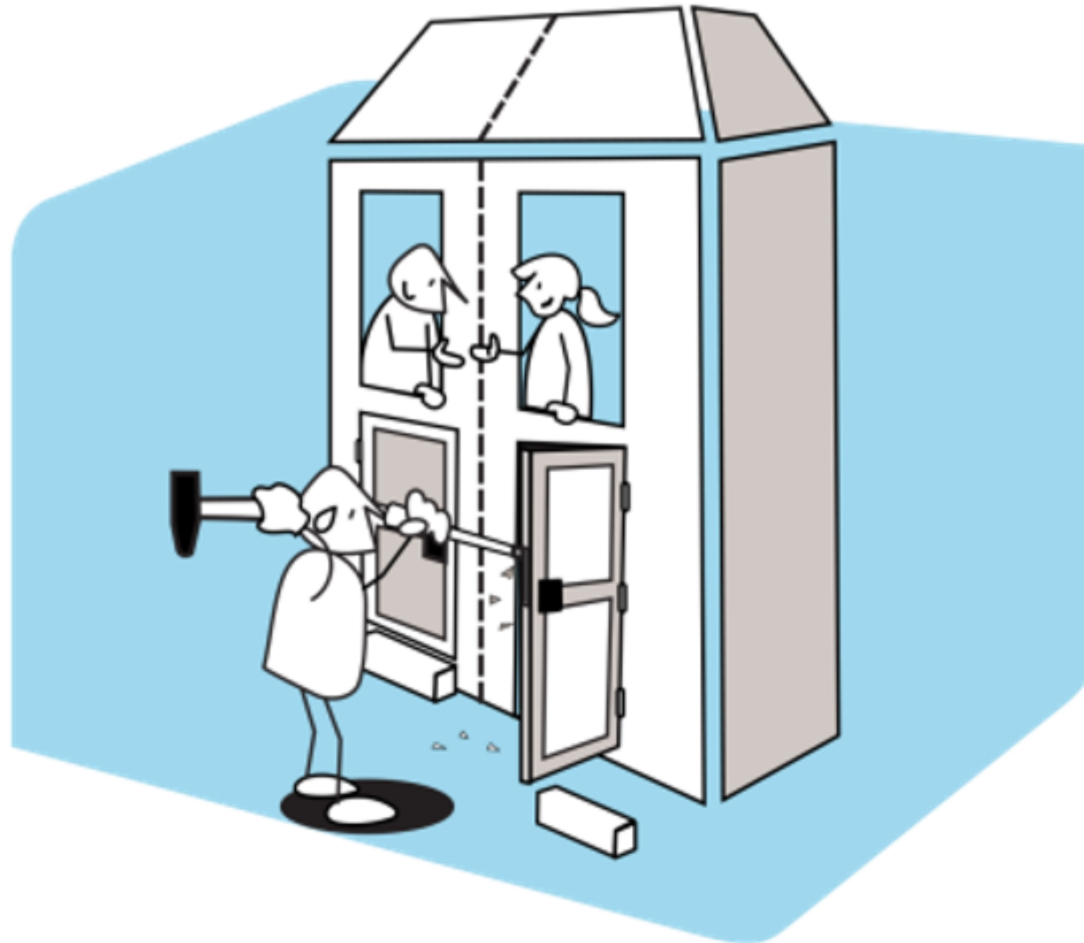
- Terugblik: aanleiding ontwikkeling beleidsregels
- Opbouw naar beleid
- Vormen van beter benutten
- Discussiepunten
- Proces

Terugblik: aanleiding ontwikkeling beleidsregels

Woonvisie 2021 - 2030

Motie bij Woonvisie

Notitie Sociale spankracht



Terugblik: aanleiding ontwikkeling beleidsregels

Woonvisie 2021 - 2030

Motie bij Woonvisie

Notitie Sociale spankracht

WOONVISIE WESTERVOORT
2021-2030


gemeente
Westervoort
April 2021

Doel 3: Onderzoeken of kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden

Doel 4: We bieden ruimte voor nieuwe of alternatieve woonconcepten

Doel 15: We continueren het beleid gericht op woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen


gemeente
Westervoort

Terugblik: aanleiding ontwikkeling beleidsregels

Woonvisie 2021 - 2030

Motie bij Woonvisie

Notitie Sociale spankracht



1. **Flexwoningen** mogelijk maken voor de duur van maximaal 15 jaren onder de werkingssfeer van de Crisis- en Herstelwet
2. Mogelijkheid bieden voor plaatsing van tijdelijke **pre-zorgwoningen op eigen terrein** c.q. in eigen tuin eveneens voor de duur van maximaal 15 jaar onder de werkingssfeer van de Crisis- en Herstelwet

Terugblik: aanleiding ontwikkeling beleidsregels

Woonvisie 2021 - 2030

Motie bij Woonvisie

Notitie Sociale spankracht



1. **Leefbaarheid** in onze wijken behouden en waar nodig verbeteren
2. We bouwen in Westervoort om **meer evenwicht** te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de woningbehoefte te voldoen

Opbouw naar beleid

Evaluatie huidig beleid

Volkshuisvesting

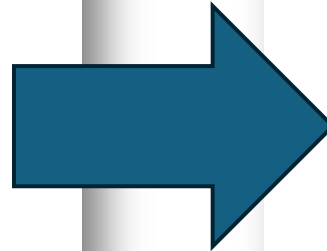
Gebiedsanalyse



Evaluatie en uitgangspunten Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels

Uitgangspunten voor de beleidsregels

Gemeente Westervoort



Beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels Gemeente Westervoort

Versie : definitief
Vastgesteld op : 16 september 2025
Inwerkingtreding : na intrekking huidig beleid door gemeenteraad (naar verwachting november 2025)

Opbouw naar beleid

Evaluatie huidig beleid

Volkshuisvesting

Gebiedsanalyse



Opbouw naar beleid

Evaluatie huidig beleid

Volkshuisvesting

Gebiedsanalyse

1. Meer **toekomstbestendige** woningvoorraad
2. **Beter benutten** van bestaande woningvoorraad mogelijk maken
3. Inspelen op **huishoudensontwikkeling** (meer 1 en 2 persoonshuishoudens)
4. **Leefbaarheid** in onze wijken behouden en waar nodig verbeteren
5. **meer evenwicht** krijgen in de opbouw van de woningvoorraad

Opbouw naar beleid

Evaluatie huidig beleid

Volkshuisvesting

Gebiedsanalyse

Gebiedsanalyse ^{1/4}

- Wijkbeelden koppelen aan kansen voor Beter Benutten van de Bestaande Woonvoorraad en Kavels
 - Op basis van veel openbare data
- Westervoort kent grote hoeveelheid betaalbare voorraad 87% van de woningen WOZ-waarde <450.000,-
- Weinig ruime kavels
- Kansen voor splitsen en delen (op schaal) in veelal in kwetsbare wijken



Vormen van Beter Benutten

Hospitaverhuur

Woningdeling

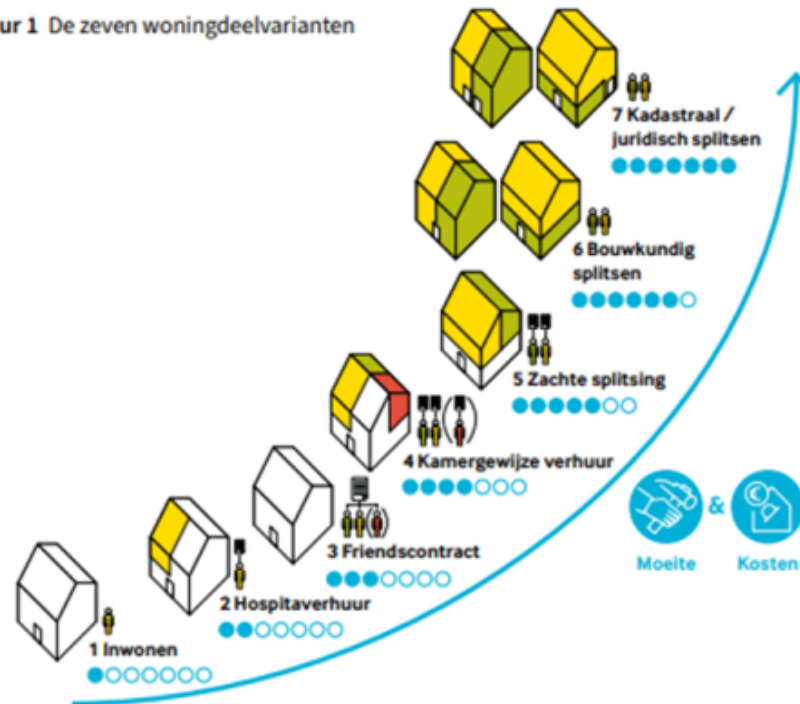
Woningsplitsing

Functieverandering

Toevoegen
tijdelijke woning

Kavelsplitsing

Figuur 1 De zeven woningdeelvarianten



Vormen van Beter Benutten

Hospitaverhuur

Woningdeling

Woningsplitsing

Functieverandering

Toevoegen
tijdelijke woning

Kavelsplitsing



- Tijdelijke vergunning
- Verhuurder is hoofdbewoner van de woning
- Verhuur aan één huishouden
- Minimale gebruiksoppervlakte te verhuren deel van de woning
- Minimale gebruiksoppervlakte van de kamer
- Gezamenlijke voorzieningen (keuken, douche en toilet)
- Parkeren aandachtspunt

Vormen van Beter Benutten

Hospitaverhuur

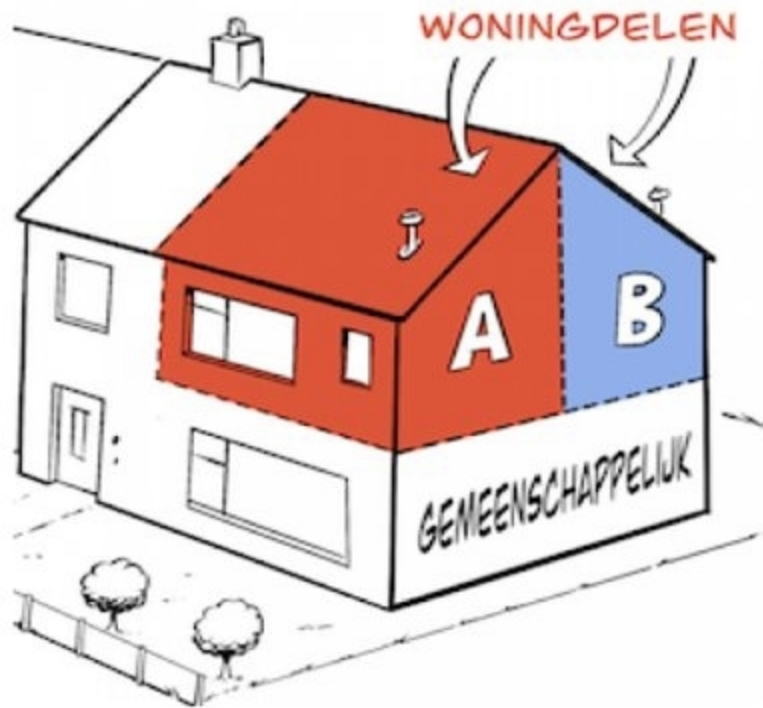
Woningdeling

Woningsplitsing

Functieverandering

Toevoegen
tijdelijke woning

Kavelsplitsing



- Tijdelijke vergunning
- Alleen toegelaten instellingen
- Individuele woning te verkamering in maximaal 3 kamers
- Minimale gebruiksoppervlakte van de te verkameren woning
- Minimale gebruiksoppervlakte van de kamer
- Straal in wijk om verkamerde woning.
- Kan per wijk verschillen
- Parkeren aandachtspunt

Vormen van Beter Benutten

Hospitaverhuur

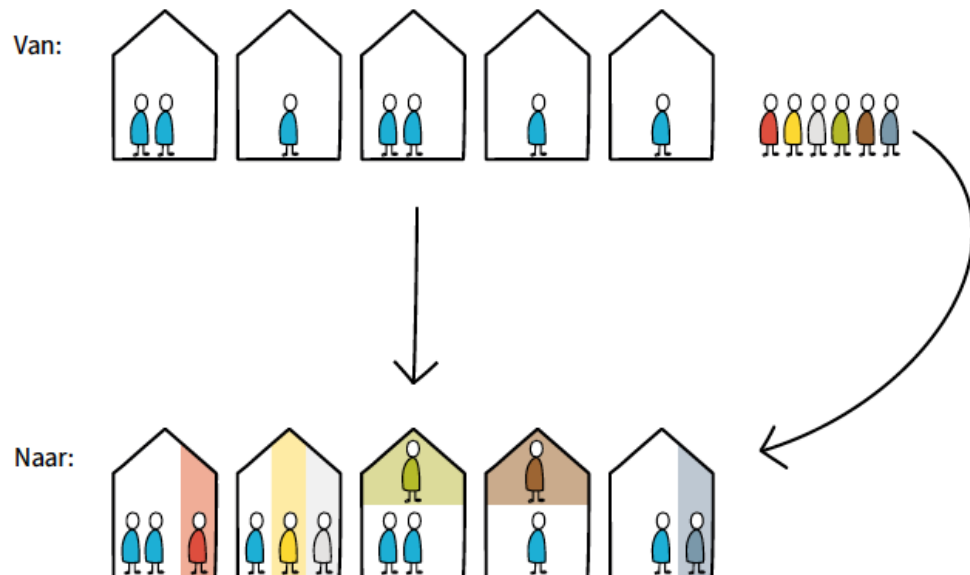
Woningdeling

Woningsplitsing

Functieverandering

Toevoegen
tijdelijke woning

Kavelsplitsing



- Permanente vergunning
- Binnen de komgrenzen ander regiem dan buiten de komgrenzen
- Individuele woning te splitsen in maximaal 2 zelfstandige woningen
- Minimale gebruiksoppervlakte van de te splitsen woning
- Minimale gebruiksoppervlakte van de gesplitste nieuwe woningen
- Afstemming met Vivare
- Straal in wijk om gesplitste woning.
- Parkeren aandachtspunt
- Nog niet voor particuliere woningeigenaren

Vormen van Beter Benutten

Hospitaverhuur

Woningdeling

Woningsplitsing

Funcieverandering

Toevoegen
tijdelijke woning

Kavelsplitsing



- Waardevol instrument om niet passende functies in bestaande woonwijken perspectief te bieden
- Alleen van toepassing binnen de komgrenzen.
- Nee-tenzij principe loslaten
- Bestaand beleid zoveel mogelijk in tact gelaten.
- Alleen voor wijziging naar functie wonen
- Parkeren aandachtspunt

Vormen van Beter Benutten

Hospitaverhuur

Woningdeling

Woningsplitsing

Funcieverandering

**Toevoegen
tijdelijke woning**

Kavelsplitsing



- Toegespitst op familierelatie (eerste of tweede graads)
- Mogelijkheid naast mantelzorgwoning
- Tijdelijke vergunning
- Binnen bestaande bebouwing of als nieuw op te richten bebouwing op hetzelfde kavel
- Mogelijkheid tot verlenging van vergunning
- Parkeren aandachtspunt

Vormen van Beter Benutten

Hospitaverhuur

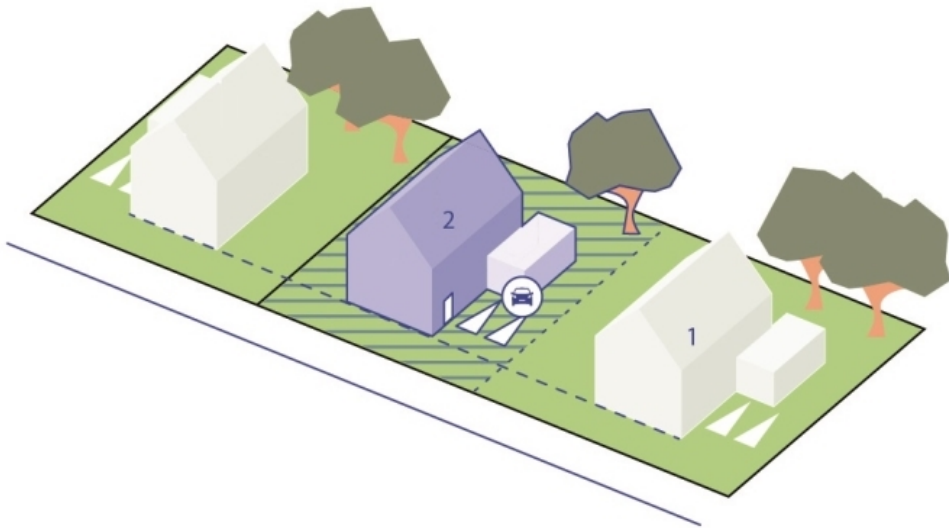
Woningdeling

Woningsplitsing

Functieverandering

Toevoegen
tijdelijke woning

Kavelsplitsing



- Binnen de komgrenzen ander regiem dan buiten de komgrenzen
- 1 tot 2 extra woningen
- Minimale kaveloppervlakte voor te splitsen kavel
- Maximale kaveloppervlakte voor gesplitste kavel
- Aanvullende eisen m.b.t. zichtbaarheid van nieuwe woning
- Binnen de kom levensloopbestendige woning
- Functie moet al wonen of tuin zijn

Discussiepunten

Private verkamering

Splitsing grote woningen

Proces?

Discussiepunten

Private verkamering

Kamergewijze verhuur is nu nog uitgesloten.

Woningsplitsing (zachte splitsing) is vooralsnog alleen toegestaan voor corporatiewoningen.

Om goed woon- en leefklimaat binnen de nieuwe en bestaande woningvoorraad te behouden noodzakelijk voorwaarden te stellen.

Het intensiveren van meerdere huishoudens in bestaande woonwijken moet niet leiden tot onevenredige aantasting van de huidige woonomgeving.

Met de ruimtelijke procedure borgen we de fysieke eigenschappen van een te verkameren of te splitsen woning.

Sociale aspecten borgen we op die manier echter niet.

Splitsing grote woningen

Proces?

Discussiepunten

Private verkamering

Splitsing grote woningen

Proces?

Opbouw van de voorraad en leefbaarheid

Grote dure woningen in Westervoort beperkt aanwezig.

Raad heeft eerder uitgesproken in de nieuwbouw te streven naar een meer evenwichtigere woningvoorraad door de toevoeging van meer dure woningen.

Daarom vooralsnog uitsluiten van woningsplitsing van grote woningen door particulieren passend.

Daarmee blijft ook in de bestaande voorraad de voorraad dure woningen aanwezig.

Discussiepunten

Private verkamering

Splitsing grote woningen

Proces?

College heeft beleidsregel Beter Benutten vastgesteld

Zo lang bestaande beleidsregel niet wordt ingetrokken
treedt nieuwe beleidsregel (met meer mogelijkheden als oude
beleidsregel) niet in werking

Beleidsregel Beter Benutten is niet het eindpunt.
Eerder een start van het beter benutten (wel met zijwieltjes 😊)
Evaluatie per 2 jaar → eventuele aanpassing