

Inleiding

Naar aanleiding van vragen en opmerkingen vanuit uw raad over het raadsvoorstel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels is op 8 december een informele avond gehouden.

Tijdens de informele avond is middels een presentatie ingegaan op de aanleiding van de ontwikkeling van de beleidsregels, hoe het beleid is opgebouwd en zijn de vormen van beter benutten zoals ze zijn geformuleerd in de beleidsregel toegelicht.

Informele avond 8 december

Tijdens de presentatie is uitgebreid het gesprek gevoerd over de door uw raad gemaakte opmerkingen en ingebrachte discussiepunten. De discussiepunten gingen in hoofdlijnen over het toestaan van woningsplitsing en woningdelen door particuliere woningeigenaren (in de beleidsregel vooralsnog uitgesloten), waarom onderscheid tussen functieverandering binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom en de benodigde m² voor kavelsplitsing is te groot voor de Westervoortse situatie.

De conclusie van de informele avond

Na een uitgebreid gesprek over de naar voren gebrachte punten is tijdens de informele avond gezamenlijk een conclusie getrokken. Geconstateerd is dat:

- De beleidsregel zoals die nu is vastgesteld niet het eindpunt is. Het is de start van beter benutten van de bestaande woningvoorraad in Westervoort.
- De beleidsregel wordt na 2 jaar geëvalueerd, maar na 1 jaar worden de tussenresultaten al met de raad gedeeld.
- De beleidsregel wordt nu op 3 punten inhoudelijk aangepast:
 - Bij kavelsplitsing gaat het benodigde oppervlakte naar 900 m²;
 - Het onderscheid van kavelsplitsing binnen en buiten de bebouwde verdwijnt;
 - Functieverandering wordt mogelijk voor zowel binnen als buiten de bebouwde kom.
- Woningdelen en woningsplitsing¹ voor particuliere woningeigenaren vooralsnog niet wordt toegestaan (we gaan eerst ervaren hoe dit uitpakt in samenwerking met de corporatie en gebruiken dit bij een evaluatie van de beleidsregel).

Ter afsluiting

Tijdens de informele avond is ook aangegeven dat voor initiatieven die niet binnen de reikwijdte van het gemeentelijk beleid passen, inwoners en bedrijven een initiatief kunnen indienen bij de intaketafel. Bij de behandeling van initiatieven aan de intaketafel worden initiatieven door gemeentelijke adviseurs beoordeeld op maatschappelijke (sociaal domein), planologische (ruimtelijke ordening), economische, landschappelijk en politieke gronden. De uitkomst van de intaketafel is dat een initiatief voorstelbaar is (meestal met de nodige aandachtspunten, die door initiatiefnemer moeten worden uitgewerkt voordat een initiatief kan worden ingediend voor behandeling aan de omgevingstafel) of dat een initiatief niet voorstelbaar wordt geacht. Voor behandeling van een initiatief aan de intaketafel zijn geen leges verschuldigd. Tenzij een initiatiefnemer vraagt om een collegebesluit, dan worden er wel leges in rekening gebracht.

¹ Om een goed woon- en leefklimaat binnen de nieuwe en bestaande woningvoorraad te behouden is het noodzakelijk voorwaarden te stellen. Zie ook de evaluatie. Woningdelen (kamergewijze verhuur) is nu nog helemaal uitgesloten. Deze beleidsregels maken dit voor het eerst gedeeltelijk mogelijk. Voor woningdelen is van belang dat grote dure woningen in Westervoort beperkt aanwezig zijn. Daarom heeft uw raad eerder uitgesproken te streven naar een meer evenwichtigere woningvoorraad door de toevoeging van meer dure woningen. In deze lijn is het vooralsnog uitsluiten van woningsplitsing van grote woningen door particulieren passend. Daarmee blijft ook in de bestaande voorraad de voorraad dure woningen aanwezig.

Met de ruimtelijke procedure borgen we de fysieke eigenschappen van een te verkameren of te splitsen woning. Maar de sociale aspecten borgen we niet. Om de juiste doelgroep te bedienen en leefbaarheid van de wijk voorop te stellen wordt alleen de mogelijkheid tot het verkameren van woningen door corporaties toegestaan.