

Zwolle 31-7-2024

Aan : Gemeente raad en het College van de gemeente Zwolle

Van

Betreft: Verlenging en aanpassingen beleidsregel Zelfstandige woonruimte

Geachte Raad en College,

Heb kennis genomen via een aantal omwegen over de aanpassing in bovengenoemde regeling.(CVDR628660#intitule) Deze regeling wordt schijnbaar verlengt en aangepast i.v.m. omgevings wet en evaluatie moment. Zo blijkt uit een aantal wijzigingen in de nieuwe regeling zoals die ter inzage ligt.

Graag wil ik u er op wijzen dat het een merkwaardige regeling is. door dat hij niet van toepassing is op meergezinswoningen.(Artikel 3 lid e )Dus alleen voor de gezinswoning. Uiterst merkwaardige deze uitsluiting voor meergezinswoningen.

Hypothese:

Stel ik heb een gezinswoning en mag hem binnen deze regeling en voorwaarden splitsen in 1 of meerder appartementen(Max 20). Nu ga ik deze gezinswoning splitsen en krijg zo een extra zelfstandig woning/appartement. Van de gemeente krijg ik op basis van huisnummer besluit keurig mijn aangepast woning nummers. Na realisatie is er juridisch maar ook kadestraal gezien een meergezinswoning ontstaan. Op dat moment is er sprake van een discrepantie met deze regeling want hij is juridisch gezien dan niet meer van toepassing.

Na deze verbouwing besluit de eigenaar om het verder op te splitsen omdat het wel makkelijk geld verdienen wordt zo. Ik bouw lekker appartementjes van 25 m2 en vraag mijn omgevings vergunning aan en prop ze in mijn voormalige gezinswoning maar liefst 4 stuks. Omdat regeling niet meer van toepassing. Pand is immers verbouwd met een keurig vergunning kan juridisch aangemerkt worden als meer gezinswoning en dus klopt alles .Voorbeeld is Deventerstraatweg 1/1A aangemerkt als meergezinswoning in werkelijkheid een kleine eengezins woning.

Wat zou er gewijzigd en aangepast moeten worden in deze regeling.

Door deze regeling ook op meergezinswoningen toe te staan voorkomt u een escalatie van oneindige splitsingen naar minimalistisch appartementjes waarbij geen minimum oppervlakte maat geldt. De huidige 30m2 in deze regeling borgt dit als u de beleidsregel ook van toepassing verklaart op de meergezinswoning en de kwaliteit en grote is dan iets hoger als de minimum eisen uit het bouwbesluit. Dit kan alleen maar de kwaliteit van de door opsplitsing en nieuw ontstane appartementen verbeteren. Tevens wordt het dan iets minder interessant voor de vastgoed beleggers om kamerverhuur panden op te gaan splitsen in appartementen . Dit pas keurig in het ontmoedigingsbeleid van de gemeente zoals eerder vastgelegd door de gemeente betreffende kamerverhuur regels in het verleden.

Dit Artikel 3 spreekt ook over niet van toepasbaar op initiatieven. Een meergezinshuis is geen initiatief maar een vast staand feit. Dus verzoek ik bij deze om de regel uit artikel 3 lid e te herover wegen en uit deze beleidsregel te halen. Hierdoor verdwijnt een juridisch lus in de regeling en is hij veel duidelijker en veel beter toepasbaar. Dit zoals doelstelling vermeld in initule van de beleidsregel.

Graag verneem ik dan u reactie in deze kwestie en naar mogelijkheden om deze aanpassing door te voeren.

Met vriendelijke groet,