

Memo

8 mei 2023

Onderwerp: Beantwoording technische vragen GroenLinks Beleidsregels woningdelen, etc.

Zaaknummer: 2016102

Steller: Maurice van Noordenne

Team: Wonen

1.

In bijlage 1 - Uitwerking beleidsregels woningdelen lezen wij dat "De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn."

Kunt u uitleggen waarom dit 10% en niet b.v. 50%?

Creëert dit geen maas in de wet die misbruik en ongewenst speculeren mogelijk maakt?

Antwoord

Bij het opstellen van regels is breed rondgekeken welke regels andere gemeenten hanteren. Soms is daarover ook nadere informatie ingewonnen en is gevraagd naar ervaringen. De regel over de 10% eigendom had nog nagetrokken moeten worden. De 10% heeft te maken met een mogelijkheid om hospitaerverhuur door studenten mogelijk te maken, door als ouder (eigenaar) een zoon of dochter voor 10% eigenaar te maken. We zullen deze regel in de uiteindelijke voorstellen niet opnemen.

2.

Verderop in dezelfde bijlage lezen we: Woningsplitsing:

1. Een woning mag bouwkundig maximaal in 2 delen worden gesplitst.
2. Minimale oppervlakte te splitsen woning: 120 m2 GBO (Centrum 100 m2 GBO).

Vanwaar de beperking dat er maximaal in 2 woningen mag worden gesplitst? Is de regel dat er woningen moeten ontstaan van minimaal 120m2 niet voldoende, los van of er dan 3 of meer woningen kunnen ontstaan?

Heeft dit te maken met de parkeernorm en de mogelijke toename van de parkeervraag?

Daarnaast zullen er naar ons idee maar weinig situaties zijn waar dit een rol speelt maar zou juist daar de mogelijkheid er wél moeten zijn. Graag een reflectie hierop, schriftelijk dan wel mondeling tijdens de commissie.

Antwoord

De regel houdt in dat een (nog) te splitsen woning een oppervlakte van minimaal 120 m2 GBO heeft. De nieuw te vormen woningen hebben een oppervlakte van minimaal 50 m2 GBO.

Uitgangspunt bij de (her)invoering van beleidsregels is dat we op een verantwoorde manier kleinschalige mogelijkheden willen creëren om meer woonruimten beschikbaar te krijgen. We willen daarbij de delicate balans tussen de belangen van woningzoekenden en van de zittende bewoners in straten en buurten bewaken. Niemand weet hoe het precies zal uitpakken. Als we op voorhand geen beperkingen inbouwen, zal dat de acceptatie van het beleid naar onze mening niet bevorderen. Niemand wil dat we onze hand overspelen, en na veel klachten, gedoe en protest de regels weer moeten inperken.

De 'beperkingen' hebben (inderdaad) vaak een relatie met de parkeernorm, en in breder verband met 'leefbaarheid'. Het splitsen van (meerdere) grote woningen in 3 of 4 woningen zal kunnen leiden tot een forse toename van de parkeerdruk. In de linten zou dit tot een dermate toename van geparkeerde auto's op de erven kunnen leiden, dat het groene en open karakter (te veel) wordt aangetast.