Fractie GroenLinks
T.a.v. Lilian Tan

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
11-06-2024		T. Thissen	

Onderwerp

Artikel 41 vragen van de fractie GroenLinks over Woningsplitsing

Aantal bijlagen

--

Geachte mevrouw Tan,

U hebt het college op 16 mei 2024 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over het benutten van de bestaande woningvoorraad om meer mensen te kunnen huisvesten. In deze brief beantwoorden ik uw vragen puntsgewijs.

1. *Bent u het met GroenLinks eens dat er sprake is van een ernstig tekort aan woonruimte in Oss waardoor onder andere jongeren, starters en alleenstaanden moeilijker aan hun wooncarrière kunnen beginnen? Bent u het met GroenLinks eens dat de gemeente Oss een positieve houding zou moeten innemen ten aanzien van initiatieven vanuit de samenleving die het beter benutten van woonruimte stimuleren? Zo nee, waarom niet?*

Er is absoluut sprake van een woningtekort en mede daarom wordt er al jaren flink ingezet op thema wonen. De resultaten hiervan gaan we de komende jaren zien als er steeds meer woningen die in recente bestemmingsplannen (2.500 woningen in procedure gegaan in 2023) zijn mogelijk gemaakt ook daadwerkelijk worden gebouwd. Een positieve houding ten aanzien van initiatieven vanuit de samenleving voor betere benutting van woonruimte moeten we zeker hebben. Als het ergens kan, willen we dat mogelijk maken. Er is zeker ruimte te winnen d.m.v. bijv. woningsplitsing; dit moet echter wel passen in de ruimtelijk-functionele opzet van de omgeving, en bijvoorbeeld niet gaan leiden tot parkeerproblemen.

2. *Bent u het met GroenLinks eens dat het toestaan van bewoning van (grote) woningen door meer dan een huishouden onderdeel zou kunnen zijn van de oplossing van het tekort aan woonruimte? Zo nee, waarom niet?*
3. *Hoeveel verzoeken heeft u ontvangen om af te wijken van de bepalingen in het parapluplan? Hoe vaak heeft het college, na ingaan van het parapluplan, gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden? Wat zijn redenen waarom u, al dan niet, gebruik heeft gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden?*
4. *Bent u het met GroenLinks eens dat, gezien de actuele woningnood, mogelijkheden moeten worden benut om woningen te delen, mits voldaan wordt aan de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van het parapluplan 2023, zo nee, waarom niet?*
5. *Bent u het met GroenLinks eens dat er op korte termijn veel te winnen is door extra woonruimte te genereren door woningdeling en of splitsing; juist omdat het potentieel groot is en er veel ruimte beschikbaar is die nu onbenut blijft? Zo niet, waarom niet?*

Het is goed om te benadrukken dat ook vóór de vaststelling van het paraplubestemmingsplan het niet mogelijk was om met meerdere gezinnen in een woning te wonen. Het was wel mogelijk om met maximaal 4 niet-verwante personen in een woning te wonen; met omgevingsvergunning eventueel verruimd tot max. 8 personen in vrijstaande woningen. Met het parapluplan 2023 beperken we de rechtstreekse mogelijkheden vanuit het bestemmings- plan. Middels afwijking is nog veel mogelijk. Per situatie kunnen we dan kijken of de omgeving een verzwaring van gebruik aankan. Er zijn locaties of wijken die geschikt zijn voor huisvesting van meerdere personen (of huishoudens) in een woning. De vraag is echter of dit mogelijk gemaakt moet worden middels de afwijking van de definitie ‘huishouden’ of via een ruimtelijke procedure die splitsing van de woning mogelijk maakt.

In feite zijn er drie smaken daar waar het gaat om intensiever benutten van bestaande woonruimte:

- Toestaan van bewoning van een woning door meerdere niet verwante personen. Het aantal woningen neemt daarmee niet toe. Hiervoor is ontheffing van het parapluplan wonen nodig.

- Het horizontaal splitsen: het toevoegen van een extra woning in de vorm van een boven- of beneden woning, of d.m.v. optoppen. Daardoor ontstaat een extra woning en zal in veel gevallen een ontheffing van het omgevingsplan nodig zijn.

- Verticaal splitsen: splitsen van een vrijstaande woning in een tweekapper. Hierdoor ontstaat een extra woning en zal in veel gevallen een ontheffing van het omgevingsplan nodig zijn.

We zien dat de meeste aanvragen m.b.t. verruiming mogelijkheden in het verleden voortkwamen uit belang om arbeidsmigranten te huisvesten. Voor andere woonvormen is het aantal vragen relatief beperkt. We staan natuurlijk open voor wooninitiatieven en de afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan biedt hiertoe voldoende mogelijkheden. Daarnaast staan we ook open voor initiatieven tot woningsplitsing en blijven we natuurlijk ook kijken naar de mogelijkheden om d.m.v. transformatie nieuwe woningen toe te voegen. Hetzij op individueel woningniveau (bijv. een extra woning op een lege locatie) of op projectniveau.

Met vriendelijke groet,



S.M.J.N. van den Bergh
wethouder Woonbeleid en Volkshuisvesting