

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 19 juni 2025
Beter benutten bestaande woningvoorraad
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer B. Bahlmann
Griffie:	mevrouw E. van Bekhoven
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer J. Klein
Democraten Gorinchem:	mevrouw L. Pellikaan
PvdA:	de heer A. Hachhouch
VVD:	de heer N. van Santen
ChristenUnie/SGP:	de heer A. Krol
Gorcum Actief:	mevrouw E. Hamann
	de heer D. Lokussen
D66:	de heer I. Tekir
CDA:	de heer P. Kuijten
SP:	de heer A. van Houwelingen
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijke ondersteuning:	de dames C. van Buren en J. van Eck en de heren J. Dieleman, R. van Velzen, P. Spee en P. Van der Werff

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Beter benutten bestaande woningvoorraad

Woningdelen en -splitsen is een van de oplossingen voor het woningtekort. 15-25% van de gemeenten stimuleert het splitsen van woningen. En voor woningdelen is bijna altijd een vergunning nodig. Het Rijk vraagt een 'ja, tenzij' insteek van gemeenten. Gemeentelijk beleid zit woningdelen en – splitsen vaak onbedoeld in de weg. Gemeenten die willen inzetten op delen en splitsen kunnen dat stimuleren door obstakels weg te nemen. Gemeenten kunnen woningdelen en -splitsen via het omgevingsplan mogelijk én gemakkelijker maken, of juist (onbedoeld) beperken. Variërend van vrijlaten en toestaan (onder voorwaarden) tot vergunnen en verbieden. Het afwegen van de verschillende belangen vraagt om politieke keuzes van gemeenten. Daarover willen wij informatie met u uitwisselen.

Wethouder Dansen verwijst naar de ambtenaren die vanavond aanwezig zijn om er een leuke avond van te maken die voor een groot deel interactief zal zijn.

Mevrouw Van Buren geeft aan dat zij de raad en enkele minuten gaat voorzien van informatie zodat zij zo dadelijk interactief aan de avond mee kunnen doen. De avond gaat over allerlei woningdeelvarianten want alleen nieuwbouw is niet voldoende. Vanuit het Rijk ligt er een opdracht om met een ja, tenzij houding te kijken naar plannen en deelvarianten. Zij wijst op een fout in het overzicht van Platform31 (sheet 7) het friendscontract bestaat niet meer en duidt vervolgens de verschillende varianten:

- *Inwonen en hospitaverhuur hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat de hoofdbewoner zelf in de woning blijft en daar komen één of twee mensen bij. Met de inwoner is vaak een privérelatie. Hospitaverhuur heeft een zakelijke relatie.
- *Kamergewijze verhuur heeft meerdere huishoudens achter één deur.

*Zachte splitsing is een woningdeling, ooit verzonnen door een woningcorporatie in Nijmegen. In grote eengezinswoningen met drie slaapkamers worden twee singles gevestigd waarbij de derde slaapkamer wordt omgebouwd tot badkamer, de andere voorzieningen worden gedeeld. Of een variant met een hoofdbewoner die de woning deelt met iemand anders.

*Bij bouwkundig splitsen wordt een deel van de woning gesplitst wat vervolgens verhuurd wordt, het eigendom blijft in één hand.

*Bij kadastraal/juridisch splitsen wordt een harde splitsing gemaakt om te verkopen.

Bij inwonen of hospitaverhuur gaat het om één huishouden met één of twee personen daarbij. Dit is niet van invloed op de woningvoorraad. Ook bij een zachte splitsing kan nog steeds teruggegaan worden naar de oude situatie. Bouwkundig splitsen en kadastraal/juridisch splitsen zijn van invloed op de woningvoorraad.

Mevrouw Hamann vraagt waarom het friendscontract niet meer bestaat.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat dit een gezamenlijk contract tussen huurders was. Hierbij kan een probleem ontstaan op het moment dat één van de huurders vertrekt en de achtergebleven huurder achterblijft met hoge kosten. Vanuit het oogpunt van huurbescherming is deze vorm verdwenen uit het huurrecht.

De heer Klein verzoekt het verschil tussen een zachte splitsing, kamergewijze verhuur en hospitaverhuur nader te duiden.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat er een verschil is in impact op de buurt en de woningvoorraad. In het bestemmingsplan kan het aantal huurders per woning gemaximeerd worden. Bij inwonen en hospitaverhuur woont de hoofdbewoner zelf in de woning. Dat is bij kamerverhuur niet het geval. Zachte splitsing is een eengezinswoning met een extra badkamer op één van de slaapkamers. Bij een harde splitsing worden woningen toegevoegd.

De heer Klein merkt op dat bij hospitaverhuur in theorie ook sprake kan zijn van een extra badkamer.

Mevrouw Van Buren vervolgt dat bij hospitaverhuur tijdelijk een slaapkamer van een woning verhuurd wordt, de voorzieningen worden gedeeld met de verhuurder.

De heer Tekir informeert naar het vergunning technische verschil.

Mevrouw Van Buren verduidelijkt dat het bestemmingsplan uitgaat van één huishouden per woning wat inhoudt dat voor alle vormen een vergunning op grond van de Omgevingswet nodig is.

De heer Tekir begrijpt hieruit dat kinderen die inwonen bij hun ouders, dat gebeurt steeds vaker tegenwoordig omdat jongeren geen woning kunnen vinden ...

Mevrouw Van Buren vervolgt dat ouders en kinderen als één huishouden worden gezien. Een eventuele vriend of vriendin van het kind is wel inwonend waarvoor feitelijk, gezien het bestemmingsplan, een aanvraag gedaan moet worden.

De heer Van Houwelingen vraagt of zachte splitsing qua belasting en toeslagen meer impact heeft dan een bouwkundige splitsing.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat bij een zachte splitsing geen extra woning (voordeur) toegevoegd wordt, wel een woonplek.

De heer Van Houwelingen vervolgt dat een zachte splitsing onder gezamenlijk huishouden valt, een bouwkundige splitsing gaat over twee huishoudens.

Mevrouw Van Buren benadrukt dat een zachte splitsing nog steeds over twee huishoudens gaat achter één deur. Bij een bouwkundige splitsing volgen nieuwe voordeuren met een nieuw huishouden daarachter.

Wethouder Dansen geeft bij interruptie aan dat voor het interactieve deel allerlei voorbeelden zijn voorbereid waarbij dit soort zaken juist aan de orde komen en stelt voor om het programma te volgen. Alle vragen die nu worden gesteld komen vanzelf aan de orde.

De heer Kuijten mist twee varianten; het vrij aanbouwen op grotere percelen met woonruimte voor zorg en hulpbehoevenden. Deze variant is in zijn optiek een essentieel onderdeel van de discussie.

Mevrouw Van Buren geeft aan dat deze variant is weggelaten omdat er een wetsvoorstel in de maak is om alle mantelzorgvarianten landelijk vergunningvrij te maken waardoor hiervoor lokaal niets geregeld hoeft te worden.

De heer Kuijten verduidelijkt dat iemand met een groot perceel tiny houses zou kunnen realiseren en deze vervolgens verhuren aan jongeren.

Mevrouw Van Buren reageert dat tiny houses inderdaad niet wordt genoemd, maar dit komt wel terug in de Woonvisie.

De heer Kuijten wijst op aandacht voor parkeren in de binnenstad.

Mevrouw Van Buren reageert dat met deze vraag echt vooruit gelopen wordt op het interactieve deel. Parkeren is opgenomen als dilemma.

De heer Van Santen informeert onder welke variant een omgebouwde schuur valt.

Wethouder Dansen benadrukt dat het vanavond gaat over het gebruik maken van de bestaande woningvoorraad.

De heer Lokussen informeert hoe een huishouden gedefinieerd wordt, maar veronderstelt dat ook deze vraag in het interactieve deel aan de orde komt.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit het plenaire deel van deze sessie.

Toezeggingen:

Er zijn geen toezeggingen gedaan.