Kadernotitie

Beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels

Inleiding

De gemeente Westervoort staat voor de opgave om haar woningvoorraad toekomstbestendig, sociaal sterk en ruimtelijk efficiënt in te richten. Met als aanleiding de Woonvisie Westervoort 2021–2030, de motie tijdelijke woonvormen en de notitie Sociale Spankracht is het noodzakelijk om actief aan de slag te gaan met het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels. Zoals aangegeven in de woonagenda 2025-2026 wordt hieraan gewerkt. Een startnotitie en bestuursopdracht zijn opgesteld en vormen de basis voor de beleidsregels. De beleidsregels Beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels zijn inmiddels door het college vastgesteld.

In het kader van de woonvoorraad (niet de kavels), wordt aangesloten op de verschillende vormen van het anders benutten van de bestaande woning[1]. Sommige opties, zoals bouwkundig splitsen, zijn in bestaand beleid al mogelijk. Voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad zijn de volgende varianten – die al beschreven zijn in de startnotitie - mogelijk:

1. Inwonen;
2. Hospitaverhuur;
3. Friendscontract;
4. Kamergewijze verhuur;
5. Zachte splitsing;
6. Bouwkundig splitsen;
7. Juridisch of kadastraal splitsen.

Doelstelling van deze kadernotitie

Met deze kadernotitie bieden we een overzicht van beleid, moties en informatie die zijn betrokken bij de ontwikkeling van de beleidsregels Beter benutten bestaande woningvoorraad en kavels.

[1] Artikel Platform31, 7 varianten voor woningdelen, 13-04-2023.

🏠 Beleidskaders

Woonvisie Westervoort 2021–2030
Doelen 3, 4 en 15 benadrukken het belang van een evenwichtige woningvoorraad, het faciliteren van woonwensen van inwoners en het inspelen op demografische ontwikkelingen.

Doel 3: Onderzoeken of kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden
Kamerbewoning (woningdelen) is in de vigerende tijdelijke delen van het omgevingsplan in de gemeente Westervoort niet toegestaan. Gelet op de grote hoeveelheid eengezinswoningen in de bestaande voorraad en de groei van met name een- en tweepersoonshuishoudens verwachten we dat door het onder voorwaarden mogelijk maken van kamerbewoning (woningdelen) de woonvraag van een diverse doelgroep gedeeltelijk ook in de bestaande voorraad kan worden opgevangen. Uit de woonenquête blijkt dat de helft van de inwoners van Westervoort kamerbewoning (woningdelen) als oplossing van de huisvestingsbehoefte van jongeren en spoedzoekers ziet. De andere helft vreest voor negatieve effecten zoals overlast en verloedering.
Om ongewenste concentraties en situaties te voorkomen is het mogelijk voorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld het aantal kamers en bewoners per pand en aan het aantal (zacht) gesplitste woningen per straat.

Doel 4: We bieden ruimte voor nieuwe of alternatieven woonconcepten
Steeds vaker krijgen we de vraag van initiatiefnemers om woningen voor specifieke doelgroepen te mogen bouwen. Bijvoorbeeld voor een wooncoöperatie, van ouders voor verstandelijk gehandicapte kinderen of individuele verzoeken voor kleine woningen op tijdelijke locaties. Ook krijgen we vragen over alternatieve woonconcepten als tijdelijke woningen, collectieve woonvormen en tiny houses en over tijdelijke huurcontracten of friendscontracten (meerdere personen niet behorende tot een huishouden, die samen een woning willen huren). We zien in deze initiatieven mogelijkheden om de druk op de woningmarkt te verminderen en specifieke doelgroepen als jongeren en spoedzoekers aan woonruimte te helpen. Aandachtspunt is wel dat eventueel beroep op zorgvoorzieningen meegewogen moet worden bij het beoordelen van initiatieven.
We onderzoeken de wenselijkheid en mogelijkheid van tijdelijke en friends-huurcontracten.

Doel 15: We continueren het beleid gericht op woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen
Met *woningsplitsing* worden meerdere doelen gediend: in stand houden van bestaande woningen, bijdragen aan de betaalbaarheid van de woonlasten en het daarmee beter laten aansluiten van de woning bij de actuele woonbehoefte. Woningsplitsing is niet van toepassing op kavels en niet op appartementen, bedrijfswoningen, dienstwoningen en recreatiewoningen.
Met *kleinschalige bouwinitiatieven* wordt het toevoegen van maximaal twee woningen in de bebouwde kom van de kern Westervoort bedoeld. Het gaat om initiatieven die niet opgenomen zijn in het uitvoeringsprogramma woningbouw.
Met de *functieverandering naar wonen* krijgen bestaande gebouwen een woonbestemming. Het realiseren van de juiste functies op de juiste plaats en daarmee toekomstbestendig gebruik van de bestaande bebouwing staat centraal. Het gaat om transformatie en inbreiding en niet om gebouwen in het buitengebied.

We evalueren het werken met de afwegingskaders in de beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen. Het gaat daarbij om evaluatie van het proces en om het aantal gerealiseerde woningen.

Motie Woonvisie Westervoort 2021-2030, onderdeel Crisis- en herstelwet (tijdelijke woonvormen)
Deze motie biedt inwoners de mogelijkheid om op eigen terrein een pre-zorgwoning te realiseren, tijdens de behandeling van de Woonvisie 2021-2030 is deze motie aangenomen en droeg het college op om deze initiatieven te faciliteren. Aan deze motie wordt gevolg gegeven door deze mogelijkheid te integreren in de beleidsregel Beter benutten van de Bestaande Woonvoorraad en Kavels.

Notitie Sociale Spankracht (2019)
Deze notitie schetst een zorgelijk sociaal-maatschappelijk toekomstbeeld en benadrukt het belang van een sterke sociale infrastructuur, waarin wonen een cruciale rol speelt. In de Woonvisie 2021-2030 is hierop ingespeeld onder meer door:

- Doel 6: We willen de leefbaarheid in onze wijken behouden en verbeteren;

- Doel 13: We bouwen in Westervoort om meer evenwicht te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de woningbehoefte te voldoen.

In lijn met de Notitie Sociale spankracht willen we een bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid in Westervoort door te werken aan een betere opbouw van de woningvoorraad naar prijsklassen. Het eerste uitgangspunt bij de woningbouwprogrammering is dat we willen sturen op een meer *evenwichtige opbouw van de woningvoorraad* naar prijsklassen.
Door de manier van invulling van de groeikerntaak in Westervoort in de jaren 80 van de vorige eeuw zijn er veel goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen gebouwd. Deze waren niet alleen bedoeld voor de inwoners van Westervoort maar ook voor de overloop uit Arnhem. Het effect hiervan is nog steeds merkbaar: een hoger aandeel goedkope koopwoningen en huurwoningen. Daarnaast heeft Westervoort een hoger aandeel huishoudens met een lager inkomen en een lager aandeel met een hoger inkomen dan bijvoorbeeld in Duiven.

In de Notitie Sociale Spankracht wordt gewezen op het feit dat door deze onevenwichtige woningvoorraad en inkomensopbouw de financiële en sociale spankracht van de gemeente onder druk staat. We streven daarom naar een meer evenwichtige woningopbouw door meer nadruk te leggen op het behouden van (en waar mogelijk uitbreiden van) de duurdere huur- en koopsegmenten dan uit het regionale woningbehoefteonderzoek blijkt.

Strategische Richtlijnen

De volgende strategische richtlijnen hebben een rol gespeeld bij de ontwikkeling van de beleidsregels Beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels:

- Efficiënt gebruik van bestaande woningen en kavels;

- Behouden (en waar mogelijk versterken) van de sociale cohesie;

- Verbetering van de demografische balans;

- Beschermen van het bestaande duurdere segment;

- Pre-zorgwoningen faciliteren:
  - Mogelijkheid om langer zelfstandig te blijven wonen;
  - Bieden van oplossingen voor de gespannen woningmarkt;

- Beter benutten van bestaande woningen:
  - Onderzoek naar mogelijkheden voor woningdelen, inwoning en splitsing
  - Stimuleren van transformatie van onderbenutte panden;

- Optimalisatie van gebruik van kavels: Ruimte bieden aan grote ondoelmatige kavels die mogelijk met een extra woning beter kunnen worden benut;

- Evenwichtige woningvoorraad:
  - Beschermen van het bestaande dure segment en het realiseren van meer woningen zoals benodigd in de Woonvisie;
  - Aandacht voor starters, één- en tweepersoonshuishoudens, en doorstroming

- Sociale Spankracht versterken: Wonen als fundament voor participatie, gezondheid en bestaanszekerheid.