Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels Duiven

---

Zaak- & documentnr. : Z/24/127075 201702201
Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner

Opsteller : Rick Smink
Afdeling : RSO
Tel.nr : 0627038052

Samenvatting
De woningmarkt staat onder druk. De gemeente Duiven wil daarom (meer) ruimte geven aan het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels in Duiven. Hiervoor stelde het college in 2024 een startnotitie en een bestuursopdracht vast waarin het op te stellen beleid de hoogste prioriteit kreeg. Op basis van de woonvisie Duiven 2021-2030, de huidige beleidsregels voor woningsplitsing, functieverandering naar wonen en kleinschalige woningbouwinitiatieven en de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt de raad voorgesteld hoe dit kan.

Beslispunten

1. Kennisnemen van de beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels inclusief uitgangspuntennotitie;
2. De huidige beleidsnotitie (18-02-2020) ‘woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen’ in te trekken;
3. De huidige beleidsregels ‘alternatieve woonvormen gemeente Duiven’ (23-11-2023) in te trekken.

Aanleiding
De woningmarkt staat onder druk. Het vinden van een passende woning voor bijvoorbeeld senioren of starters is een uitdaging. In de Woonvisie Duiven 2021-2030 zijn verschillende doelen (3,4 en 17) benoemd die verband houden met het intensiever benutten van de bestaande woonvoorraad. Om onder andere een integrale afweging te maken heeft het college naast de startnotitie een bestuursopdracht vastgesteld waarin de verschillende doelen uit de Woonvisie Duiven 2021-2030 beleidsmatig gezamenlijk worden voorzien van perspectief.

Planning
Het is gezien de druk op de woningmarkt wenselijk om voortvarend nieuwe mogelijkheden te creëren. Dit biedt partners zoals Vivare maar ook particuliere woningeigenaren ruimte om aan de slag te gaan met het starten van initiatieven.
De nieuwe beleidsregel zal inwerking treden nadat uw raad heeft besloten om de huidige beleidsnotitie ‘woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen’ en de beleidsregel alternatieve woonvormen in te trekken.

Beoogd effect
Met dit voorstel beoogd het college een bijdrage te leveren aan de druk op de woningmarkt en initiatieven omtrent het beter benutten van de bestaande woonvoorraad op een eenduidige en transparante manier te kunnen beoordelen. Hierbij wordt het onder voorwaarden (meer) ruimte gegeven aan:

- Hospitaverhuur;
- Woningdelen, het verhuren van onzelfstandige kamers en woningsplitsing voor woningcorporaties;
- Splitsen van één vrijstaande woning tot twee zelfstandige woningen;
- Het plaatsen van een tijdelijke woning;
- Het splitsen van een kavel voor de realisatie van één tot twee nieuwe woningen;
- Functieverandering van bestaande panden naar maximaal 3 woningen.

Argumenten
2.1 Beleidsregels geven invulling aan de doelen 3, 4 en 17 uit de Woonvisie Duiven 2021-2030.
Door doelen te koppelen en integraal naar de woningvoorraad te kijken, kan beleid beter worden vormgegeven. De evaluatie van het huidige beleid, de volkshuisvestelijke opvatting over de intensivering voor de bestaande woonvoorraad en kavels en de verzamelde data uit de gebiedsanalyse liggen ten grondslag aan deze beleidsregels. De beleidsregels zijn door het college vastgesteld, maar treden pas in werking als de gemeenteraad de huidige regels intrekt.

2.2 De beleidsregels voorzien in heldere en eenduidige kaders voor initiatieven omtrent het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels.
Met deze beleidsregels draagt de gemeente zorg voor de realisatie van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste ontwikkelingen. In de notitie zijn voor zes vormen van het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels kaders opgenomen. Aan de hand hiervan worden initiatieven op een heldere en eenduidige manier op beoordeeld en wordt voorgesorteerd om de regels op te nemen in het toekomstige omgevingsplan.
Een initiatiefnemer heeft daardoor in een vroeg stadium duidelijkheid. Als het verzoek binnen beleid kan dit voor beide partijen tijd- en kostenbesparend werken.

2.3 Toevoegen van nieuwe woningen kost vaak meer tijd
Woningbouwprojecten kosten vaak veel tijd en kunnen op korte termijn onvoldoende bijdragen in de grote vraag naar woningen. Door de groei van het aantal 1-2 persoons huishoudens kunnen in bepaalde gevallen bestaande (te grote) woningen en kavels beter worden benut. De initiatieven die vallen onder deze beleidsregel kosten vaak minder tijd en kunnen daarmee een grote bijdrage leveren aan het huidige vraagstuk.

2.4 Beleidsregel alternatieve woonvormen is herijkt en geïntegreerd in het nieuwe beleid.
De gemeenteraad van Duiven heeft haar initiatiefvoorstel (Z/23/110788) beleidsregel ‘alternatieve woonvormen’ vastgesteld. Met de vaststelling van de startnotitie en bestuursopdracht beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels gaf het college opdracht om de beleidsregels alternatieve woonvormen te herijken en te integreren in de beleidsregels voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels. In het nieuwe beleid is het onder voorwaarden mogelijk om een tijdelijke woning te plaatsen voor eerste- en tweedegraads familieleden.

3.1 *Intrekken van het huidige beleid door de gemeenteraad is noodzakelijk.*
Zowel het college als de gemeenteraad stelde beide de beleidsnotitie *beleidsregel kleinschalige woningbouwinitiatieven, functieverandering naar wonen en woningsplitsing* vast. Daarnaast stelde de gemeenteraad van Duiven de beleidsregels alternatieve woonvormen Duiven vast. Om het nieuwe beleid in werking te laten treden is het noodzakelijk dat het huidige beleid door de gemeenteraad wordt ingetrokken.

3.2 Huidige beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven, functieverandering naar wonen en woningsplitsing onvoldoende effectief.
Uit de evaluatie blijkt dat er een gering aantal initiatieven is gerealiseerd op basis van het huidige beleid. Daarnaast is sinds de inwerkingtreding van de omgevingswet het principe ‘nee-tenzij’ gewijzigd in ‘ja-mits’. Gezien de druk op de woningmarkt is het noodzakelijk om dit beleid te herijken.

Kanttekeningen
1.1 *De beleidsregels opnemen als een programma onder de omgevingswet is nog niet mogelijk.*
De werking van de omgevingswet gaat op het gebied van beleid uit van het opstellen van programma’s. Ten tijde van de vastgestelde startnotitie en bestuursopdracht, was het de intentie om een beleidsprogramma op te stellen. Helaas zijn de technische mogelijkheden nog niet toereikend om een beleidsprogramma onder de omgevingswet vast te stellen. Deze beleidsregels zijn dusdanig opgesteld dat deze in de toekomst (na evaluatie) wel via een beleidsprogramma kunnen worden vastgesteld.

1.2 De beleidsregels zijn alleen van toepassing op initiatieven voor het toevoegen van woningen op kleine schaal.
Deze beleidsregels zijn enkel toegespitst op ontwikkelingen die vanwege de impact en complexiteit ondergeschikt worden geacht. Voor de specifieke mogelijkheden zijn maximum aantallen opgenomen. Initiatieven die vanwege de schaalgrootte buiten de reikwijdte vallen zullen afzonderlijk worden beoordeeld. Onder de Omgevingswet kan dit via de intaketafel.

Financiële paragraaf
De beleidsregels Beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels hebben geen financiële consequenties voor de gemeente Duiven. Initiatiefnemers die gebruik willen maken van de beleidsregel betalen voor leges voor het doorlopen van de noodzakelijke procedures richting een omgevingsvergunning.

Participatie en communicatie
Voor opstellen van deze beleidsregels heeft geen participatie plaatsgevonden. Ten tijde van het opstellen van de Woonvisie 2021-2030 is door middel van een woon enquête input opgehaald. Deze vormen mede de basis voor de doelen die de raad wil bereiken in haar woonvisie. De beleidsregels zijn een uitwerking op de doelen. Inwoners van Duiven worden via de gemeentelijke website als in lokale media op de hoogte gebracht van het nieuwe beleid.

Intergemeentelijke samenwerking
Voor Westervoort is een in grote lijnen vergelijkbare beleidsregel voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en kavels opgesteld. De enige afwijking van de regels in Duiven is dat in Westervoort het splitsen van grote woningen niet is toegestaan. Bij het opstellen van de startnotitie en bestuursopdracht voor Duiven en Westervoort is veelvuldig contact geweest met de gemeente Zevenaar. Ook zij hebben door het college vastgestelde beleidsregels ingevoerd die het beter benutten van de bestaande woonvoorraad onder voorwaarden mogelijk maakt.

Bijlagen
201702347 – RB Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels
201702364 – Evaluatie en uitgangspunten Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels
201702369 – Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en
201432130 – RV Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen
201620796 – Initiatief raadsvoorstel alternatieve woonvormen VVD

Duiven, 1 juli 2025.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag secretaris	mr. H.B. (Huub) Hieltjes burgemeester