Beantwoording van vraag PvdA m.b.t. agendapunt 9 (beleidsregel woningsplitsing) commissie GEZ 23 juni 2021

Vraag:
"Ten aanzien van het voorgestelde beleid inzake woningsplitsing merken wij op dat wij volledig staan achter de noodzaak om leegstand te voorkomen. Leegstand betekent verloedering en dus een aantasting van de leefbaarheid in wijken. Het risico van het toestaan van deze specifieke splitsing om bedrijfsruimte in te ruilen voor een benedenwoning is dat deze extra vrij te komen woningen een prooi kunnen zijn voor investeerders en mogelijk erger: huisjesmelkers.
Onze vraag is dan ook: hoe kunnen we ervoor zorgdragen dat hierdoor vrij te komen woningruimte wordt ingevuld naar de behoefte van de woningmarkt, specifiek gericht op kopen voor bewoning door de koper zelf of op een mogelijkheid tot verhuur met een redelijke en fatsoenlijke huurprijs? En kan de corporatie hier een rol bij spelen?"

ANTWOORD:
Om meer sturing te hebben op mogelijke malafide huisjesmelkers staan in de beleidsregel de volgende voorwaarden:
- '*Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal de gemeente een Bibob-toets uitvoeren.*'
Op deze manier vergroten we de kans om te voorkomen dat een aangevraagde vergunning gebruikt wordt om strafbare feiten te plegen of om daaruit verkregen financiële voordelen te benutten.
Om deze Bibob-toets uit te voeren dient het Bibob-beleid aangepast te worden, daar deze aanvragen van omgevingsvergunningen nu niet in het Bibob-beleid zijn opgenomen.
Het aantal Bibob-verzoeken zal toenemen en zal extra capaciteit en inzet vragen van de afdelingen OOV en M&B. Een oplossing kan zijn door een globale toets uit te voeren middels quick-scans.

- '*Na splitsing moeten de woningen een minimale gebruiksoppervlakte hebben van 75m2*'
Door het vergroten van de oppervlakte van de woning wordt meer voldaan aan de gewenste kwaliteit van de woningen. Deze oppervlakte voorkomt enerzijds dat pandeigenaren teveel woningen willen 'proppen' in een pand om zoveel mogelijk rendement uit een pand te halen. Anderzijds biedt deze oppervlakte voldoende mogelijkheden om een pand te transformeren en leegstand te voorkomen/op te lossen. Bovendien is het woonbeleid gericht om kwalitatief goede woningen. Deze oppervlakte is een oppervlakte om volwaardige appartementen te realiseren, gericht op een grotere doelgroep.