

B&W INFORMATIEMEMO

Kenmerk:
2023-36949

Datum b&w-vergadering:
26 maart 2024

Onderwerp:
Informatiememo update ongewenste woningsplitsing

Kennis nemen van:
Het informatiememo B&W update ongewenste woningsplitsing

Portefeuillehouder:
Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Team/ behandelend ambtenaar:
TBF / E. van Heerde

Teammanager akkoord:

Status advies:
openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

Betrokkenen bij voorstel extern:

Betrokkenen bij voorstel intern:

Bijlagen:
raadsmemo 4 juli 2023

Kennis nemen van

Memo update ongewenste woningsplitsing (eindconclusie maart 2024)

Inleiding

De raad heeft in 2022 een motie aangenomen over woningsplitsing (19-4-22). Daarin verzoekt de raad om met een voorstel te komen om ongewenste woningsplitsing te voorkomen (naar aanleiding van een specifiek splitsingsverzoek).

Op 31-1-23 is een informatiememo naar de raad gestuurd over het vigerende ruimtelijke beleid voor woningsplitsing (opgenomen in bestemmingsplannen en kruimelgevallen regeling). Ook is in die memo aangegeven dat het onduidelijk is wat de raad onder ongewenst verstaat.

Op 4-4-23 is een ronde tafel gesprek (RTG) gevoerd met de raad over wat zij als ongewenste woningsplitsing beschouwen. Daaruit is de conclusie getrokken dat de raad vooral leefbaarheidsproblemen en speculatie wil voorkomen.

In een informatiememo aan de raad (d.d. 4 juli 23) hebben we het aangegeven dat we sociale cohesie en leefbaarheid niet kunnen regelen via ruimtelijke regels. Wel is er flankerend beleid waarin enkele situaties geregeld worden die raad wenste te voorkomen, zoals regels voor kamerverhuur en afwegingskader arbeidsmigranten en de Wet Goed Verhuurderschap. Verder hebben we aangegeven te onderzoeken of een aanscherping van ruimtelijke regels mogelijk is in het kader van het parapluplan Omgevingswet. Hieronder de uitkomst daarvan en enkele aanbevelingen voor het vervolg.

Samenvatting

In het kader van het parapluplan hebben we juridisch laten uitzoeken of we een zelfbewoningsplicht kunnen opnemen voor de nieuw te realiseren wooneenheden en of we extra eisen kunnen stellen aan de interne geluidswering van de woning. Het juridisch advies luidt dat deze aspecten niet meegenomen kunnen worden in het publiekrecht (omgevingsplan en/of omgevingsvergunning) omdat hier geen grondslag voor is in de wet- en regelgeving. Daarnaast zijn deze aspecten niet ruimtelijk relevant en niet in lijn met het doel van de omgevingswet te weten: de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Verder is het instrument van zelfbewoningsplicht in de eerste plaats bedoeld om verhuur tegen te gaan van koopwoningen. Het voorkomt dus niet verkoop tegen hoge prijzen. De plicht is te omzeilen door de gesplitste woningen te verhuren.

Tot slot toetsen we iedere vergunningaanvraag op goede ruimtelijke kwaliteit. Op deze manier weegt de gemeente af of een woningsplitsing een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit en leefbare situatie oplevert (bijv. parkeerdruk, bezonning, privacy etc.). Deze toets is maatwerk en afhankelijk van de ruimtelijke situatie. Deze praktijk werkt goed. Om ongewenste woningsplitsing te voorkomen, scherpen we de stedenbouwkundige toets verder aan door mee te nemen dat er sprake moet zijn van een zelfstandige toegang met voordeur aan de straat. Dit voorkomt in de praktijk splitsing van rijwoningen. Verder nemen we het bestuur tijdig mee in de afweging of een vergunningsaanvraag kan.

We bevelen het volgende aan:

1. De ruimtelijke regels voor woningsplitsing nu niet verder aanscherpen.
 - o Dat wat is opgenomen in de omgevingsplannen over het minimale aantal vierkante meters voorkomt al dat kleine woningen en rijwoningen worden gesplitst. Het zijn vooral de grote woningen waaraan we meewerken voor splitsing.
 - o Aanscherping is niet proportioneel voor het aantal splitsingsgevallen dat we jaarlijks behandelen: ca. 3-5 en er zijn geen andere onwenselijke situaties bekend in de afgelopen drie jaar.

- o Per gebied of type woningen nadere eisen stellen in de omgevingsplannen vraagt om een goede probleemverkenning en onderbouwing in relatie tot de feitelijke situatie en kent een lange doorlooptijd.
- o In de door de raad vastgestelde Woonagenda 2025 zien we woningsplitsing juist als een goede mogelijkheid om kleine woningen toe te voegen in de bestaande woningvoorraad en zo bij te dragen aan de woningnood.

2. De komende drie jaar monitoren (in kader woningbouwmonitor) hoeveel splitsingen per jaar daadwerkelijk plaatsvinden, waar ze plaatsvinden en of er problemen in kader van leefbaarheid optreden. Daarnaast ook volgen wat de effecten zijn van de pilot hoekwoningaanpak van Vivare. Op basis daarvan en in relatie tot een bredere aanpak om meer woningen toe te voegen in de bestaande voorraad (verkamers, transformatie, pilot hoekwoningen) overwegen of woningsplitsing gestimuleerd moet worden en of dan een gebiedsgerichte aanpak daarbij wenselijk is.

Consequenties

De aanbevelingen zullen worden opgepakt binnen de reguliere woningbouwmonitoring en het resultaat en afweging komen terug bij een actualisatie van het woonprogramma.

Communicatie

Niet van toepassing