

Beantwoording schriftelijke vragen artikel 47 Reglement van Orde

Kenmerk van de vraag : 24-04
Datum indienen vraag : 12 februari 2024
Vraagsteller : Dhr. O.R. Veenstra (PvdA)
Portefeuillehouder : Mevr. L. van der Tuin-Kuipers
Ambtenaar : Mevr. B. van der Wal/Mevr. L. de Vries
Datum akkoord college : 2 april 2024
Zaak- en stuknummer : Z2024-01339

Underwerp

Splitsen van woningen

Op 12 februari 2024 heeft de PvdA-fractie schriftelijke vragen gesteld over 'Splitsen van woningen'. Hieronder vindt u de vragen en de reactie van het college:

Ynlieding

In de uitzending van het programma Radar van AVRO/TROS van 5 februari 2024 werd aandacht besteed aan het onderzoek dat het programma instelde naar hoe gemeenten tegenover woningsplitsing staan. Woningsplitsing zou tot 2030 80.000 tot 160.000 éxtra woningen kunnen opleveren. In deze tijd van woningnood is dat naar onze mening zeer welkom.

Uit het onderzoek bleek dat het bijna in alle gemeenten is toegestaan om – onder voorwaarden – een woning te splitsen. Gelijktijdig stimuleert echter 84% van de gemeenten woningsplitsing niet. Veel mensen die woningsplitsing zouden willen ervaren zelfs tegenwerking van de zijde van de gemeente.

In de door de gemeenteraad van Achtkarspelen vastgestelde Woonvisie 2020-2025 staat op bladzijde 10 'Maatregel 2.5: we willen zoveel mogelijk kansen voor transformatie van bestaande woningen benutten', met als toelichting:

'Het aantal kleine 1- en 2-persoons-huishoudens neemt de komende jaren toe. Vooral door de vergrijzing (meer alleenstaande ouderen), maar deels ook door meer (echt)scheidingen en meer starters die als 1-persoonshuishouden de markt betreden. De vraag naar kleinere wooneenheden zoals appartementen in de doelgroep vanaf 55 jaar neemt toe, terwijl onze gemeente over relatief veel ruime woningen (2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen) in de particuliere woningvoorraad beschikt. Uiteraard is nieuwbouw een optie om het aanbod aan kleinere wooneenheden in het koopsegment te vergroten, maar er liggen ook kansen om transformatie in de bestaande voorraad te faciliteren.'

Tegen deze achtergrond hebben wij de volgende vragen:

1. Wat is het beleid van de gemeente Achtkarspelen ten aanzien van woningsplitsing? Anders dan de Woonvisie doet vermoeden werkt de gemeente op dit moment kennelijk niet mee aan woningsplitsing. Deze vaststelling baseren wij op artikel 5, lid c, van de beleidsregel omtrent pre-mantelzorgwoningen.
2. Indien en voor zover dit juist is: wat zijn de overwegingen om geen medewerking aan woningsplitsing te verlenen c.q. wat zijn de algemene bezwaren?
3. Eveneens indien en voor zover onze aanname dat de gemeente Achtkarspelen geen medewerking verleent aan woningsplitsing juist is: bent u het met ons eens dat in het licht van de aanhoudende schaarste aan woonruimte het wenselijk is om – onder voorwaarden het splitsen van daartoe geschikte woningen in twee of meer zelfstandige woningen mogelijk te maken?

4. Indien de vorige vraag bevestigend wordt beantwoord: bent u voornemens om op korte termijn met concrete voorstellen dienaangaande te komen?
5. Indien onze vaststelling dat de gemeente géén medewerking aan woningsplitsing verleent onjuist is: waar en hoe kunnen inwoners op de website van de gemeente of elders het actuele beleid vinden, evenals informatie over de voorwaarden die daarbij gelden en hoe woningsplitsing aan te vragen?
6. Indien de gemeente onder voorwaarden medewerking aan woningsplitsing verleent: wordt deze mogelijkheid mede in het licht van de Woonvisie actief gecommuniceerd c.q. gestimuleerd?
7. Wordt (hoe dan ook) bijgehouden hoe vaak in de afgelopen vijf jaar inwoners zich met een verzoek tot woningsplitsing tot de gemeenten hebben gericht?

Reaksje kolleezje

1. De gemeente Achtkarspelen heeft geen beleid voor het splitsen van woningen. Op basis van het tijdelijke omgevingsplan (eerder bestemmingsplan) is in de meeste gevallen slechts 1 woning toegestaan ten behoeve van een duurzaam huishouden. De gemeente beoordeelt ieder geval/verzoek afzonderlijk, hierbij wordt onder andere gekeken naar de locatie, de woningbouwprogrammering, de woonkwaliteit, de stedenbouwkundige kaders en de invloed op en van de omliggende percelen. De gemeente sluit woningsplitsingen niet uit. Het toevoegen van een woning heeft invloed op de woningbouwafspraken die gemaakt zijn met de Provincie en kan hierdoor van invloed zijn op eventuele woningbouwprojecten. Aan het toevoegen van woningen zal altijd een goede motivering ten grondslag moeten liggen. De genoemde weigeringsgrond voor een aanvraag van een pré-mantelzorgwoning heeft te maken met de tijdelijkheid van deze mogelijkheid. Het splitsen van een woning is geen tijdelijke optie, maar permanent. In dat geval zou gekeken moeten worden naar de mogelijkheid om de woning permanent te splitsen.
2. Zie antwoord bij vraag 1.
3. Zie antwoord bij vraag 1.
4. Op dit moment zijn wij van mening dat het passend is om per situatie een beoordeling te doen. We hebben de afgelopen jaren weinig verzoeken en vragen ontvangen met betrekking tot woningsplitsing. Vorig jaar zijn er 2 verzoeken ontvangen, waar medewerking aan is verleend. Hierdoor zien wij ook geen aanleiding om hiervoor beleid te maken.
5. Via het [omgevingsloket](#) kan een initiatiefnemer de mogelijkheden van zijn perceel bekijken (via regels op de kaart). Hier staat ons tijdelijk omgevingsplan en kan men een aanvraag indienen. Als een initiatiefnemer een idee heeft dat hij of zij graag wil verkennen (omdat het niet passend is binnen de mogelijkheden van het tijdelijk omgevingsplan), kan men via de website van de gemeente Achtkarspelen een [formulier](#) invullen. Daarnaast kan men ook contact opnemen met onze Frontoffice Ruimte.
6. De gemeente draagt tot dusver niet actief uit dat woningsplitsing mogelijk is en dit wordt ook niet actief gestimuleerd.
7. De verzoeken worden bij ons geregistreerd in ons vergunningensysteem. De vergunningen voor het splitsen van woningen worden opgeslagen in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en in ons archief en worden toegevoegd aan de woningbouwprogrammering en woningbouwvoorraad.

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. mr. O.F. Brouwer