

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Beleidsregels Woningsplitsing inwoonsituaties
Datum:	9 februari 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1219
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl 06 40 66 32 50

Voorstel:

De 'Beleidsregels woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021' vast te stellen.

Inleiding:

Op 7 september 2020 heeft u opiniërend gesproken over de "Kaderstellende notitie inwoning en woningsplitsing" gemeente Dalfsen. Door acht mensen is gebruik gemaakt van het spreekrecht voor burgers over dit onderwerp. In de kaderstellende notitie was op uw verzoek de regeling van de gemeente Hardenberg overgenomen voor het splitsen van legale en bestaande inwoonsituaties. In afwijking van de gemeente Hardenberg was aan het voorstel van de gemeente Dalfsen de voorwaarde toegevoegd dat ter compensatie voor medewerking aan woningsplitsing, 425 m² landschapsontsierende bebouwing met asbest of 500 m² landschapsontsierende bebouwing zonder asbest moest worden gesloopt. Ook was een voorwaarde voor het energieneutraal maken van de woningen voorgesteld.

De voorwaarde voor het inbrengen van sloopm² was ingegeven door het feit, dat door de woningsplitsing de waarde van de woning(en) stijgt. In plaats van één woning, is er na splitsing sprake van twee woningen en dat is van invloed op de waarde. Een makelaar die we hebben gesproken, heeft dit ook beaamd.

De inwoners die reageerden tijdens het spreekrecht gaven allen aan de eis voor het inbrengen van sloopm² om financiële redenen niet redelijk te vinden, ook omdat de gemeente aan de inwoonsituaties had meegewerkt door daar eerder een omgevingsvergunning voor af te geven. Daarnaast had men moeite met de voorwaarde om een gesplitste woning zoveel mogelijk energieneutraal te maken. Mede op basis van deze reacties heeft de raadscommissie het college verzocht dit deel van de kaderstellende notitie opnieuw te bekijken en aan de raad voor te leggen. Aan de raad is de toezegging gedaan dat in het 1e kwartaal van 2021 een nieuw voorstel aan de raad wordt gedaan. Sindsdien zijn veel gesprekken gevoerd. In de eerste plaats met alle inwoners die gebruik hebben gemaakt van het spreekrecht, maar ook met een makelaar, twee banken en de gemeente Hardenberg. Al deze gesprekken hebben geleid tot bijgevoegde beleidsnotitie. Deze beleidsnotitie volgt de lijn van de gemeente Hardenberg en wijkt af van het eerdere voorstel in de "Kaderstellende notitie inwoning en woningsplitsing". Zowel de voorwaarde voor de compensatie door sloopm², als de eis van het energieneutraal maken van de woningen, zijn niet meer in de Beleidsnotitie Woningensplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" opgenomen. Deze aanpassing ligt ook in de lijn met het standpunt van de meeste fracties over dit onderwerp, zoals besproken op 7 september 2020.

Argumenten:

1.1. Het vragen van sloopm² als compensatie heeft consequenties

In overeenstemming met de beleidsnotitie van de gemeente Hardenberg wordt met onze beleidsregels gekozen voor een bijzondere regeling voor inwoonsituaties. De beleidsregels bieden de mogelijkheid om een bestaande woning met inwoonsituatie, vergund en ontstaan voor juni 2013 (Buitengebied) of voor juni 2017 (Kernen) te splitsen, zonder de mogelijkheid om deze uit te breiden of meer schuren te bouwen.

Inbreng van de helft van de oppervlakte sloop m² leek als compensatie voor waardevermeerdering een goede optie. Uit gesprekken is gebleken dat in enkele situaties juist een waardevermindering ervaren werd. Daarnaast ontbreken soms de financiële middelen voor aankoop van sloop m² en/of is er te weinig aanbod binnen de gemeente. Maatwerk is heel lastig gebleken, omdat geen enkele situatie dezelfde is. Een eenduidige regeling is van belang voor de rechtszekerheid. Het laten vervallen van de gevraagde compensatie in sloopm² is hiervoor de beste oplossing.

1.2. Een andere compensatie is moeilijk objectief vast te stellen en uit te voeren

Er is ook nog gekeken naar andere manieren van compenseren. Een formule waarin huidige en toekomstige waarde worden afgezet tegen de oppervlakte van het perceel en gedane investeringen bleek echter te lastig en een koppeling met een verzilvering is niet op alle belanghebbenden toe te passen. Het meest voor de hand liggende alternatief, het instellen van een fonds voor de financiering van andere woningbouwprojecten, is complex en intensief. Daarbij zijn immers een goede verantwoording en duidelijke regelgeving met normbedragen en criteria voor projecten van belang. Evenals de gemeente Hardenberg wordt daarom nu gekozen voor een regeling zonder compensatie. De gemeente ontvangt uiteraard wel leges voor elke planologische procedure.

1.3. De gemeente lost het probleem op dat door banken is veroorzaakt

Het hele dilemma rond woningsplitsing van inwoonsituaties is ontstaan, doordat banken, anders dan vroeger, niet meer bereid zijn om een hypotheek te verstrekken of aan te passen, voor woningen die onderdeel zijn van een inwoonsituatie. Dat is uit de gesprekken met de banken ook duidelijk geworden. De banken zijn extra kritisch op de onderpanden van hypotheek en de waarde daarvan. Uw raad heeft in 2019 in een motie aangegeven de problemen die zijn ontstaan door het gedrag van de banken graag op te willen lossen voor de inwoners, op dezelfde manier als de gemeente Hardenberg dit heeft gedaan. Om die reden is verder nagedacht over eenzelfde regeling voor de gemeente Dalfsen. Dat hierdoor sommige inwoners bevoordeeld worden boven anderen, is een te accepteren effect van het opstellen van generieke beleidsregels.

1.4. Dit voorstel heeft geen consequenties voor gevallen die via de Sloop voor kansen regeling een inwoonsituatie hebben gesplitst of nog gaan splitsen

Door toepassing van de nu voorgestelde beleidsregels, verandert de ruimtelijke situatie van de te splitsen woningen niet. De inhoud van de woning blijft dezelfde (750 m³ voor de woningen gezamenlijk) en het is ook niet mogelijk om meer bijgebouwen te plaatsen (150 m² voor de woningen gezamenlijk). Dit leggen we vast in het bestemmingsplan. Elke te splitsen woning moet voldoen aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Hiervoor moet ook een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Woningen die hier niet aan voldoen, komen niet voor splitsing in aanmerking. De splitsing levert dus behalve het feit dat de woningen gemakkelijker te verkopen zijn, geen extra's op voor de eigenaren.

Dat is anders voor percelen waarbij met toepassing van Sloop voor Kansen in het verleden aan woningsplitsing is meegewerkt. In deze gevallen is het recht ontstaan op twee woningen van ieder 750 m³ en 150 m² aan bijgebouwen bij elke woning (inclusief vergunningvrij deel).

1.5. Dit is een onderdeel uit de Kaderstellende notitie inwoning en woningsplitsing

U heeft zich op 7 september 2020 uitgesproken over de onderwerpen inwoning en woningsplitsing. De regeling voor inwoning wordt aangescherpt. Dit is nu opgenomen in het 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen en in daaraan gekoppelde nadere eisen. Deze nadere eisen hebben met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen en hierover zijn geen zienswijzen ingediend. Verder zijn andere voorstellen om woningsplitsing gemakkelijker te maken ook opgenomen in het 7e verzamelplan. Voor de kernen is dit nog niet mogelijk. Dat moet nog in een bestemmingsplan geregeld worden. Maar woningsplitsing kan vaak ook via de zogenoemde kruimelgevallenregeling worden vergund binnen de kernen. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 4 in combinatie met artikel 5, eerste lid van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2020-01-01>

De bijgevoegde beleidsregels a la Hardenberg, zullen dus vooral worden ingezet voor inwoonsituaties in het buitengebied van de gemeente Dalfsen en zijn alleen van toepassing op bestaande en legale inwoonsituaties, die zijn ontstaan voor de vaststelling van de moederplannen Buitengebied, Kernen en Recreatieterreinen en Recreatiewoningen.

1.6. Voorgesteld wordt om de beleidsregels meteen vast te stellen

Door de manier waarop de beleidsregels nu zijn geformuleerd komen wij tegemoet aan de manier waarop hierover in de commissievergadering van 7 september 2020 gesproken is. Bovendien heeft er ook al een soort inspraakronde plaatsgevonden. De concept beleidsregels hebben in de maand februari 2021 voor inspraak ter inzage gelegen. De mogelijke inspraakreacties en de beantwoording daarvan kunt u meteen meenemen bij de besluitvorming over de beleidsregels. Voordeel van deze procedure is de tijdswinst, met het oog op een vervolgprocedure. Als de beleidsregels door u zijn vastgesteld, kan direct een procedure wordt opgestart.

Afhankelijk van het aantal aanvragen zal worden bekeken wat de best passende werkwijze is. Gedacht kan worden aan een verzamelplan, omgevingsvergunningen uitgebreide procedure of een combinatie van omgevingsvergunningen en een bestemmingsplan.

Kantttekeningen en risico's

Als er geen beleidsregels worden vastgesteld, kan alleen via de huidige sloop voor kansen regeling worden meegewerkt aan woningsplitsing van bestaande en vergunde inwoonsituaties. Dat betekent dus een lange procedure, veel meer kosten (want er moet dan 850 of 1000 m² landschapsontsierende bebouwing worden gekocht) en langere doorlooptijden. Voor elke casus moet in een aparte

planologische procedure worden doorlopen. De leges zijn dan ook hoger.

Daardoor worden de problemen van mensen niet goed opgelost en komt er weinig extra woonruimte beschikbaar, terwijl dit laatste wel onze en uw wens is.

Financiële consequenties:

Voor deelname aan een planologische procedure moet de gemeente op basis van de legesverordening leges heffen.

Communicatie:

Er is enige onrust geweest over het voorstel van vorig jaar. Daarom zijn de insprekers en andere betrokkenen persoonlijk over de gewijzigde beleidsregels geïnformeerd. Bovendien zijn de beleidsregels als concept nog voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie over de beleidsregels in te dienen.

Vervolg:

Als u de beleidsregels heeft vastgesteld, worden ze gepubliceerd, waarna de regels in werking treden. Vervolgens worden inwoners in de gelegenheid gesteld om in overleg met de gemeente een planologische procedure op te starten. Getoetst wordt dan of ze voldoen aan de beleidsregels. Soms kan het nodig zijn dat er nog een aanpassing aan de woning moet worden gedaan om aan de regels van de Bouwverordening en het Bouwbesluit te voldoen. Met name het aspect brandveiligheid is belangrijk.

Bijlagen:

Beleidsregels Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021.
Nota van zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de waarnemend-gemeentesecretaris/directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 februari 2021, nummer 1219;

overwegende dat:

in de raadsvergadering van 25 november 2019 een motie is aangenomen over woningsplitsing;

de aanleiding van deze motie onder andere de constatering van de raad is dat er meer mogelijkheden moeten komen voor woningsplitsing, omdat dit in meerdere opzichten veel voordelen biedt;

dat er behoefte is aan een regeling die het splitsen van woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie mogelijk maakt;

dat de conceptbeleidsregels van 3 februari 2021 tot en met 2 maart 2021 voor een ieder ter inzage hebben gelegen;

dat er in deze periode tien inspraakreacties zijn binnengekomen;

dat de inspraakreacties aanleiding geven tot het aanpassen van de beleidsregels;

gelet op titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

de 'Beleidsregels woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021' vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 29 maart 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater