

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2024/3030010

Documentnummer: 1894/2024/3042125

Besluitnummer:

Onderwerp:

Beleidsregel woningbouw Peel en Maas, onderdeel voor woning- en woonkavelsplitsing

Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar.

Advies:

Te besluiten om:

1. Kennis nemen van de evaluatie van het uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022 en de nav de evaluatie aangepaste beleidsregel voor woning- en woonkavelsplitsing 2024 vast te stellen;
2. Het aangepaste splitsingsbeleid onderdeel laten zijn van de beleidsregel woningbouw Peel en Maas;
3. Het uitvoeringsbeleid woning en woonkavelsplitsing 2022 in te trekken vanaf het moment dat de aangepaste regeling in werking treedt;

Besluit van het college Peel en Maas:

- ☐ volgens advies
- ☐ aangehouden
- ☐ anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps-Aerts

Zaaknummer: 1894/2024/3030010
Documentnummer: 1894/2024/3042125
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Beleidsregel woningbouw Peel en Maas, waaronder het aangepaste beleid voor woning- en woonkavelsplitsing

Advies

1. Kennis nemen van de evaluatie van het uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022 en de nav de evaluatie aangepaste beleidsregel voor woning- en woonkavelsplitsing 2024 vast te stellen;
2. Het aangepaste splitsingsbeleid onderdeel laten zijn van de beleidsregel woningbouw Peel en Maas;
3. Het uitvoeringsbeleid woning en woonkavelsplitsing 2022 in te trekken vanaf het moment dat de aangepaste regeling in werking treedt;

Inleiding

In dit collegevoorstel wordt een aantal onderwerpen behandeld die te maken hebben met het thema wonen en (in meer of mindere mate) aan elkaar verbonden zijn.

Bundeling van regelingen voor specifieke woonsituaties in beleid woningbouw Peel en Maas

Het woonbeleid in onze gemeente is terug te vinden in diverse kaders en uitgangspunten, op verschillende niveaus (landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal), en van abstract tot concreet. Voor specifieke woonsituaties is in de loop van de tijd verschillend beleid gemaakt. Denk aan woning- en woonkavelsplitsing, pre mantelzorg en de beleidsregel woningbouwverzoeken met een regeling voor onder meer win-win situaties (sanering IV bedrijven in de kernrandzone) en tijdelijke woningen. Deze uitvoeringsregels zijn niet meer allemaal actueel en worden op termijn geactualiseerd. Onderdelen die niet meer nodig zijn laten we vervallen. Daarnaast het de wens om regelingen te bundelen, dat past in de geest van de Omgevingswet. Met dit collegevoorstel stellen we voor om een beleidsregel woningbouw Peel en Maas vast te stellen, waar de diverse nieuwe en aangepaste beleidsregels op termijn en gefaseerd onderdeel van worden (groeimodel). Te beginnen met de aangepaste regeling voor woning- en woonkavelsplitsing.

(Evaluatie) regeling voor woning- en woonkavelsplitsing

In 2022 heeft u het uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022 vastgesteld als quick win, gericht op de individuele woonvraag. De regeling is als proef voor 50 initiatieven vastgesteld, met het voornemen om de regeling daarna te evalueren. De interesse in de regeling was groot; er waren ongeveer 100 geïnteresseerden. Helaas bleef het aantal formele aanvragen achter. Daarom is besloten om de evaluatie eerder uit te voeren dan na afloop van de proef. Kennisorganisatie Platform 31 is gevraagd heeft deze evaluatie uitgevoerd. Het onderzoek vindt u bijgevoegd (**bijlage 1**). Daaruit blijkt dat de regeling aangepast moet worden om effectiever te zijn. In dit voorstel wordt de aangepaste regeling aan u voorgelegd ter vaststelling.

Beoogd effect

De regeling voor woning- en woonkavelsplitsing aan te passen zodat deze succesvoller wordt en deze onderdeel te maken van de beleidsregel woningbouw Peel en Maas.

Argumenten

1.1 *De regeling voor woning- en woonkavelsplitsing wordt aangepast om effectiever te zijn.*

Uit de evaluatie die Platform31 heeft uitgevoerd blijkt dat de regeling veel potentie heeft. Daarom ligt het voor de hand woningsplitsing en woonkavelsplitsing blijvend mogelijk te maken. De regeling wordt effectiever met een aantal aanpassingen. In grote lijnen bleek uit de evaluatie dat:

- men de kosten te hoog vindt (financiële afdracht én kosten voor verduurzaming),
- de reikwijdte te beperkt vindt (de regeling geldt alleen voor de bebouwde omgeving),
- er te weinig maatwerk geleverd wordt (de regeling moet makkelijker en toegankelijker worden),
- men het aanvraagproces als (te) complex ervaart; men wenst meer begeleiding daarbij.

De aanpassingen zijn doorgevoerd in een aangepaste regeling en zijn te vinden in de punten 2,3 en 4 van de regeling. Het aangepaste kostenverhaal wordt opgenomen in een aanpassing van het programma Kostenverhaal dat in november aan u wordt voorgelegd. Het proces rond de aanvraag wordt intern opgepakt. De aangepaste regeling vindt u als **bijlage 2** bijgevoegd. Deze zijn in lijn met de denkrichting die eerder aan u is voorgelegd en die gepresenteerd is aan de raad op 18 juni 2024. Hieronder worden de aanpassingen kort toegelicht.

1.2 *De regeling wordt toegankelijker door een vaste bijdrage als financiële afdracht*

Op dit moment vragen we voor het splitsen van een woning of woonkavel een financiële afdracht van in totaal 100 euro/m² als fondsbijdrage. Op locaties in het buitengebied komt daar nog een bijdrage bij van 100 euro/m² als kwaliteitsbijdrage (dat staat los van de splitsingsregeling maar volgt uit ons Kwaliteitskader buitengebied). In de nieuwe regeling wordt het bedrag als fondsbijdrage verlaagd tot een vast bedrag van 25000,-- euro per woning. Dit sluit aan bij kostenverhaal dat in andere gemeenten wordt toegepast. Het programma kostenverhaal wordt hierop aangepast, en wordt u apart voorgelegd. Dat wordt in november a.s. verwacht. Financieel is de nieuwe regeling een stuk voordeliger voor initiatiefnemers. Het laat ook financiële ruimte om vast te houden aan de kwaliteitsbijdrage voor het buitengebied. Gezien de opgaven in het buitengebied vinden we behoud en bevordering van kwaliteit van het buitengebied belangrijk.

1.3 *De regeling wordt makkelijker door dat de koppeling met verduurzaming van de bestaande woning wordt losgelaten*

In de evaluatie is aangegeven dat een aantal eisen die we als gemeente stellen vér gaan en lastig zijn om uit te voeren. Het gaat dan vooral om het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woning. De kosten daarvan vallen hoog uit; het geld kan maar één keer uitgegeven worden en dit geld wordt dan niet aan de nieuwe woning besteed. Daarnaast voelt men zich – daar waar initiatiefnemer voornemens is de bestaande woning te verkopen – minder verantwoordelijk voor de nieuwe situatie; “dit komt voor de nieuwe bewoner”. Verduurzamen/levensloopbestendig maken is afhankelijk van de feitelijke situatie en vraagt vaak maatwerk.

Vast staat dat verduurzaming en het passend maken van de bestaande woningvoorraad een opgave is. Tegelijkertijd laat de praktijk zien dat als een niet-duurzame woning in deze tijd wordt verkocht, de nieuwe bewoners zelf aan de slag gaan met verduurzaming, in hun eigen tempo. Dat maakt dat we de voorwaarden tav verduurzaming en levensloopbestendig deels loslaten: alleen bij woonkavelsplitsing moet de nieuwe woning toekomstbestendig en duurzaam worden gemaakt.

1.4

Woningsplitsing wordt ook mogelijk in het verdere buitengebied. Woonkavelsplitsing blijft mogelijk in de bebouwde omgeving

Woning- en woonkavelsplitsing is op dit moment mogelijk binnen de 'bebouwde omgeving', te weten in de kernen, kernrandzones en linten/clusters met een woonkarakter. Naast het feit dat dit begrip wordt verduidelijkt zodat het voor één uitleg vatbaar is, wordt woningsplitsing ook mogelijk gemaakt buiten de bebouwde omgeving (dus ook buiten de kernrandzones en bebouwingslinten). Door woningsplitsing worden de 'bestaande stenen' beter benut. Woonkavelsplitsing blijft mogelijk in de kernen, kernrandzones en bebouwingslinten. Splitsing geeft mogelijkheden om de leefbaarheid en de kwaliteit van het buitengebied te upgraden. Die kwaliteitsslag in het buitengebied is belangrijk omdat daar veel opgaven zijn die met elkaar samenhangen. Vanwege deze complexe opgaven wordt de mogelijkheid voor woonkavelsplitsing niet verruimd.

1.5

Door de aanpassingen is de nieuwe regeling eenvoudiger. We sturen in het interne besluitvormingsproces op transparantie en snelheid

Door de regeling eenvoudiger te maken en duidelijker te maken op welke plekken de regeling toepasbaar is (bv door het verduidelijken van het begrip 'bebouwde omgeving' en het loslaten van een aantal verduurzamingseisen) wordt het aanvraagproces eenvoudiger. Het is dan ook niet meer nodig om aan de voorkant met iedereen een gesprek te voeren en een principebesluit te nemen. Daarmee krijgt men sneller duidelijkheid. In de nieuwe situatie komt men via de website op een vragenformulier die bij de centrale intaker van VTH uitkomt. Deze beoordeelt aan de hand van het vragenformulier of de aanvraag kansrijk is en wat er nodig is om de procedure succesvol te doorlopen. De brochure op de website wordt ook aangepast op de nieuwe situatie. Daarnaast verkennen we een samenwerking met organisaties die mogelijkheden van woningsplitsing combineren met zorgopgaven (zogenoemd Duo-wonen). Om op die manier de verbinding te leggen en geïnteresseerde initiatiefnemers op weg te helpen met hun splitsingsinitiatief.

1.6

We gebruiken de opbrengsten uit het kostenverhaal van de ambtelijke kosten om extra capaciteit in te huren voor uitvoering van de splitsingsregeling

Vanwege de verwachte toenemende vraag zal de capaciteit voor vergunningverlening opgeschroefd moeten worden. Daarom wordt voorgesteld om het verhaal van de ambtelijke kosten door leges of een anterieure overeenkomst in te zetten voor extra inhuur van mensen.

2.1

De beleidsregel woningbouw Peel en Maas is geen inhoudelijk nieuw beleid, maar een bundeling van bestaand en aangepast beleid voor de verschillende woonsituaties. Het aangepaste beleid voor woning- en kavelsplitsing is daar een onderdeel van

Het woningbouwbeleid is vrij versnipperd en voor de verschillende woonsituaties gelden beleidsregels die op punten niet meer actueel zijn. In de nieuwe beleidsregel woningbouw Peel en Maas wordt dit bestaande beleid gebundeld en op punten herzien. Het nieuwe beleid wordt vormgegeven als een groeimodel om in te spelen op de praktijk. De nieuwe splitsingsregeling is nu het eerste onderdeel dat wordt toegevoegd. Onderdelen voor toekomstige specifieke woonsituaties kunnen op termijn worden toegevoegd. Denk bijvoorbeeld aan een beleidsregel voor premantelzorg, of beleid voor tijdelijke woningen. Wanneer dit aan de orde is wordt dit apart aan u voorgelegd.

3.1

De regeling voor woning- en woonkavelsplitsing uit 2022 wordt ingetrokken, omdat die vervangen wordt door een nieuwe regeling

In de argumenten hierboven bent u meegenomen in de nieuwe regeling voor woning- en woonkavelsplitsing. De regeling die u in 2022 heeft vastgesteld wordt daarom ingetrokken vanaf het moment dat de aangepaste regeling in werking treedt.

Kanttekeningen

- 1.6 *Een snellere interne procedure vraagt aandacht op het gebied van dienstverlening*
Uit de evaluatie blijkt dat de procedure om tot een vergunning te komen als complex en langdurig werd ervaren. Onderdeel daarvan was een lang intakeproces aan de voorkant om mensen 'mee te nemen' in een kansrijke aanvraag. De nieuwe regeling is eenvoudiger, waardoor deze makkelijker is toe te passen. Neemt niet weg dat er nog steeds een procedure nodig is waarbij inhuur van een deskundige vaak nodig is (uitvoeren onderzoek, maken van een onderbouwing etc). Ook ons interne proces vraagt aandacht en specifieke expertise. Binnen het team VTH V worden mensen daarvoor opgeleid.

Financiën

Afgezien van de keuze om de opbrengsten uit het kostenverhaal anders te verdelen, heeft dit voorstel geen financiële gevolgen. De aangepaste regeling tbv het herstructureringsfonds uit het programma Kostenverhaal wordt apart aan u voorgelegd.

Juridische afwegingen

Dit voorstel is zo goed als mogelijk voorbereid om juridische risico's te voorkomen. Beleidskaders staan niet rechtstreek open voor bezwaar of beroep. Via een bezwaar of beroep tegen een concreet besluit dat uitvoering geeft aan het beleid vindt wel een indirecte juridische toets plaats.

Communicatie

Op de gemeentelijke website wordt meer informatie gegeven over de nieuwe regeling voor woning- en woonkavelsplitsing. We kijken of dit kan samenlopen met lancering van de nieuwe website. Er wordt ook een informatiebrochure op de website geplaatst over de nieuwe regeling voor woning- en woonkavelsplitsing. De huidige brochure wordt momenteel aangepast aan de nieuwe situatie. Via een knop op de website kan met ook informatie vragen over woning- en woonkavelsplitsing. De aangepaste regeling wordt toegelicht in een persbericht. We delen dit persbericht met de raad via een Ris-bericht.

Uitvoering

De beleidsregel wordt vastgesteld door het college. Daarna wordt het beleid gepubliceerd op de voorgeschreven wijze, waarna het in werking treedt. Dit moet worden afgestemd met de aanpassing van het programma kostenverhaal. Dat is in november voorzien.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Er wordt een nieuwe regeling voor woning- en woonkavelsplitsing vastgesteld en deze wordt onderdeel van de beleidsregel woningbouw Peel en Maas. De huidige regeling voor woning- en woonkavelsplitsing wordt ingetrokken.