

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 12 december 2024
Zaaknummer Z/24/480830 /ADV/24/1229429
Onderwerp beleidsregels beter benutten bestaande woonvoorraad
Portefeuillehouder A. van Orden

Aan de gemeenteraad,

Inleiding

Het college heeft beleidsregels opgesteld voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad. Hiermee wil zij de druk op de woningmarkt snel verlichten en de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt herstellen. In deze brief leest u de regels, het beleid en een korte toelichting.

Kernboodschap

Het college heeft tijdens de collegevergadering van 10 december 2024 de 'Beleidsregels beter benutten van de bestaande woonvoorraad gemeente Zevenaar 2024' vastgesteld. Deze beleidskaders geven uitvoering aan de woonzorgvisie die u op 26 juni 2024 heeft vastgesteld. Met deze beleidsregels kan er snel meer woonruimte toegevoegd worden in de gemeente Zevenaar. Dit verlicht de druk op de woningmarkt. Daarbij beschermen deze beleidsregels de kwaliteit van de nieuwe woonruimte en de impact op de leefbaarheid.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☒ Anders, namelijk uitvoering ambitie woonzorgvisie gemeente Zevenaar 2024-2028

Inhoudelijke boodschap

Op 19 oktober 2022 heeft uw raad ingestemd met het Plan Woningbouw Zevenaar. In het Plan Woningbouw Zevenaar staat beschreven dat er criteria worden opgesteld voor particulieren om woningsplitsing, en woningdelen mogelijk te maken. In de woonzorgvisie die op 26 juni 2024 is vastgesteld door uw raad is ook de ambitie beschreven om kansen in de bestaande woonvoorraad beter te benutten, splitsingsbeleid op te stellen en de mogelijkheden tot kavelsplitsing te onderzoeken.

Er zijn veel kansen voor het toevoegen van woonruimte in de bestaande woonvoorraad. Gemiddeld is een woning in de gemeente Zevenaar 132 m² groot, terwijl de gemiddelde Nederlander 53 m² aan woonoppervlakte heeft. De woningvoorraad in de gemeente Zevenaar bestaat voor 82% uit



eengezinswoningen, terwijl 34% van de huishoudens uit één persoon bestaat en nog eens 33% uit twee personen. Hierdoor bestaat er een disbalans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.

Het realiseren van meer woonruimte in de bestaande woonvoorraad draagt bij aan het herstellen van de balans tussen vraag en aanbod. Hierdoor kunnen zelfstandige één- en tweepersoonshuishoudens sneller een woning vinden en ontstaat er meer doorstroming op de woningmarkt.

Op dit moment is het niet toegestaan in de gemeente Zevenaar om een woning te delen, kamers te verhuren, of aan hospitaverhuur te doen. Het paraplubestemmingsplan wonen bepaalt dat de huisvesting van slechts één huishouden is toegestaan per woning¹. Hierdoor worden andere mogelijkheden op dit moment uitgesloten. Met deze beleidsregels wil het college deze andere vormen van wonen onder voorwaarden mogelijk maken.

Toch is niet elke woning, straat, wijk of gebied in de gemeente Zevenaar geschikt voor het toevoegen van extra woonruimte in de bestaande woonvoorraad. Het intensiever gebruiken van de bestaande woningen kan de leefbaarheid in de buurt aantasten. In de beleidsregels zijn voorwaarden opgesteld die de leefbaarheid van een straat, wijk of gebied moeten beschermen als er woonruimte in de bestaande voorraad wordt toegevoegd. Ook borgen deze beleidsregels een minimale kwaliteit van de woonruimte die wordt toegevoegd.

Het college is zich bewust dat er risico's kleven aan het meervoudig bewonen van een woning. Denk daarbij aan het "verkameren" voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Mede om die reden worden de effecten van dit beleid na één jaar geëvalueerd. Wij zijn echter van mening dat door de inzet van deze beleidsregels voldoende waarborgen zijn ingebouwd die excessen op dit vlak kunnen voorkomen.

Het college heeft in de vergadering van 10 december 2024 ingestemd met de beleidsregels 'Beter benutten van de bestaande woonvoorraad'. Onder voorwaarden is het volgende toegestaan:

- Woningomzettingen in onzelfstandige woonruimte: De omzetting van een woning naar één of meer onzelfstandige wooneenheden.
 - Hospitaverhuur
 - Kamerverhuur
 - Zachte splitsing (woning delen)
- Woningsplitsing: een huis wordt gesplitst in twee aparte woningen, dit kan per verdieping of per gedeelte van het huis.
- Optoppen: er wordt een extra verdieping boven op een woning toegevoegd. Hiervoor geldt een aparte beoordeling per initiatief.

Ook zijn de mogelijkheden tot kavelsplitsing onderzocht. Dit wordt enkel op basis van maatwerk toegestaan.

¹ Definitie woning conform paraplubestemmingsplan wonen= een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.



Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Na besluitvorming in het college, worden de beleidsregels gepubliceerd op overheid.nl. Daarnaast besteden we aandacht aan dit onderwerp via de gemeentelijke kanalen. Ook volgt een vaste pagina met informatie over de beleidsregels op onze website. Op deze pagina wordt de verhuurder ook geïnformeerd over de rechten, plichten en verantwoordelijkheden van (ver)huurders.

In het jaar 2025 communiceren wij actief naar onze inwoners over de mogelijkheden van woningomzettingen, woningsplitsing en optoppen. Hierbij is ook aandacht voor de rechten, plichten en verantwoordelijkheden van (ver)huurders.

Vervolgproces

Na één jaar evalueren we de beleidsregels. In de evaluatie toetsen we hoeveel woningen er in de bestaande voorraad zijn gerealiseerd. Daarbij worden de gevolgen voor de leefbaarheid in kaart gebracht. Ook treffen we eventueel extra maatregelen. Als de evaluatie hier aanleiding toe geeft wordt deze met uw raad gedeeld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. INT/24/1232454 Beleidsregels beter benutten bestaande woonvoorraad
2. INT/24/1233612 Toelichting verschillende woningdeel varianten