

Bestuursdienst

Onderwerp Informeren over splitsingen in appartementen

Steller Michiel de Boer



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678235 Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO12.3308818

Datum 3 oktober 2012 Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Aanleiding

Zaterdag 25 september 2012 stond er een artikel in de krant over de "appartementstruc". Hierbij worden woningen in appartementen gesplitst zoals in de Briljantstraat is gebeurd. De bewoners van deze straat hebben in een petitie wethouder Frank de Vries gevraagd deze ontwikkeling te stoppen. De 15% norm voor kamerverhuur wordt op deze manier namelijk omzeild.

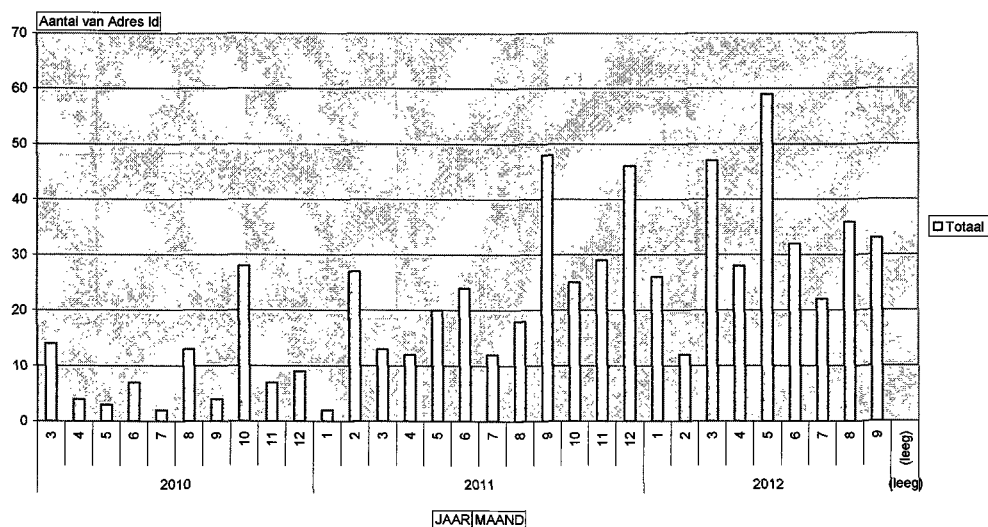
In deze brief informeren wij u over de ontwikkeling van het aantal splitsingen in Groningen en geven wij mogelijke oplossingsrichtingen. Tevens gaan wij kort in op de situatie aan de Briljantstraat.

Waar hebben we het over?

We zien een toename als we kijken naar het aantal splitsingen van de afgelopen jaren. Tot nu toe zijn er 295 wooneenheden door splitsingen toegevoegd in 2012. Over geheel 2011 waren dit 276 eenheden. Het gaat hier zowel om kadastrale splitsingen (waarvoor een splitsingsvergunning nodig is) als splitsingen op huisnummer. Voor deze laatste manier van splitsen is over het algemeen alleen een omgevingsvergunning nodig, aangezien één gebouw vaak bouwkundig wordt aangepast naar meerdere aparte woningen. Wanneer wordt voldaan aan de definitie van een verblijfsobject volgens de Basis Administratie Gebouwen (BAG) moet dit verblijfsobject bij wet worden voorzien van een eigen huisnummer.

Zie de grafiek op de volgende bladzijde voor de ontwikkeling van het aantal splitsingen.

Grafiek: ontwikkeling aantal splitsingen



Sinds 2010 zijn er totaal ruim 650 wooneenheden door splitsingen bijgekomen. Het gaat dan om zelfstandige eenheden. Het betreft in feite dan ook de toevoeging van appartementen. De eenheden zijn dan ook niet alleen interessant voor jongeren/studenten, maar kunnen ook worden betrokken door starters of alleenstaanden. Omdat het over zelfstandige eenheden gaat, tellen ze niet mee in de 15% norm. In straten waar de 15% al bereikt is kunnen op deze wijze toch eenheden worden toegevoegd. Aangezien het aantal woningen in de straat toeneemt, ontstaat hierdoor weer ruimte in de 15% norm en kunnen ook weer kamerverhuurpanden worden toegevoegd. De splitsingen vinden over de gehele stad plaats. Op dit moment veel in naoorlogse wijken als Vinkhuizen, maar ook in de binnenstad.

Mogelijke redenen voor deze toename van splitsingen zijn:

- De particuliere markt reageert op de vraag naar zelfstandige woonruimte;
- Per 1 april 2012 is het nieuwe Bouwbesluit in werking getreden die een versoepeling biedt als het gaat om verbouwingen van bestaande woningen. Hieronder volgt een toelichting op het nieuwe Bouwbesluit.

Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit 2003 moest een verbouwing van een bestaand gebouw voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften (voor te wijzigingen onderdelen). Wel konden het college van b. & w. ontheffing verlenen van dat niveau als het eisen van het nieuwbouwniveau technisch niet mogelijk of financieel niet redelijk was. Ontheffing kon worden verleend tot het niveau dat gold voor de bestaande bouw.

Per 1 april 2012 is het nieuwe Bouwbesluit in werking getreden. In het Bouwbesluit 2012 zijn voor een verbouwing (bijvoorbeeld van kantoorgebouw naar woongebouw) specifieke verbouwvoorschriften opgenomen, waarbij er geen ontheffingen meer zijn. Dat geeft rechtszekerheid aan bouwers (het verlenen van een ontheffing is immers geen plicht maar een bevoegdheid, hetgeen betekent dat bouwers niet van tevoren

wisten of de gemeente die ontheffing al of niet zouden verlenen). Dit betekent dat voor bijvoorbeeld de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de Briljantstraat de regels met betrekking tot het bestaande niveau dan wel het van rechts verkregen niveau of het verbouwniveau (bijvoorbeeld t.a.v. de eisen voor brandwerende wanden) worden gehanteerd, maar geen nieuwbouweisen. Dit houdt o.a. in dat een badkamer en een toilet door maximaal vijf wooneenheden mag worden gedeeld, de oppervlakte van de verblijfsruimten per woning minimaal 10 m² moet bedragen en er minder strenge eisen gelden aan brandwerende voorzieningen tussen de woningen dan bij nieuwbouwwoningen (30 minuten i.p.v. 60 minuten). Daardoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld in het geval aan de Briljantstraat eengezinswoningen intern te verbouwen naar zelfstandige wooneenheden. Doordat ten opzichte van het oude Bouwbesluit ook het minimale oppervlakte van verblijfsruimten naar beneden is bijgesteld kunnen woningeigenaren nu meer zelfstandige woonruimten in een bestaande woning realiseren waardoor de exploitatie financieel aantrekkelijker is geworden.

De eisen zijn versoepeld om het transformeren van kantoren naar woonruimte makkelijker te maken. Dit is onder andere ingegeven door de economische crisis, maar ook om de regeldruk te verlichten. Deze ontwikkeling zorgt er echter wel voor dat ook eengezinswoningen meer en eerder geschikt zijn voor het ombouwen naar meerdere zelfstandige eenheden.

Wat kunnen we er aan doen?

De toename van het aantal splitsingen wordt zoals aangegeven naar verwachting enerzijds veroorzaakt door de vraag en anderzijds door de versoepelde regelgeving in het bouwbesluit, waardoor het gemakkelijker en ook financieel interessanter is geworden om woningen te splitsen. Het Bouwbesluit is landelijke wetgeving waar we niet onderuit kunnen. Dit betekent in feite ook dat we als gemeente nu geen middelen hebben om hier iets aan te doen (we kunnen lokaal geen scherpere eisen stellen dan landelijk in het Bouwbesluit wettelijk is geregeld). De vraag is echter of het problematisch is.

Hieronder enkele voor- en nadelen:

- Splitsingen leveren ons als gemeente extra inkomsten door leges en heffingen;
- Er wordt in een vraag voorzien die in de stad aanwezig is. Zodra de markt verzadigd raakt en de vraag naar dergelijke eenheden minder wordt, zal het aantal splitsingen waarschijnlijk weer afnemen;
- Straten waarin veel woningen staan die interessant zijn voor splitsing kunnen een eenzijdige bevolkingssamenstelling krijgen en hierdoor kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. In andere wijken met kleinere woningen die minder geschikt zijn voor gezinnen worden overigens al langer deze woningen door jongeren en studenten betrokken zonder dat we hier als gemeente op sturen;
- De vraag is in hoeverre dit soort zelfstandige eenheden (met huurtoeslag) concurrentie zijn voor de BOUWJONG eenheden.

Mogelijke oplossingsrichtingen:

- Er zijn gemeenten die aanvullende regels stellen bij het verstrekken van splitsingsvergunningen. In de gemeente Arnhem heeft men beleidsregels opgesteld voor woningensplitsingen. In de gemeente Utrecht heeft men aanvullend beleid opgesteld en heeft de gemeente het voornemen om voor bepaalde wijken dit met een bestemmingsplan te regelen.
- Zoals uitgelegd neemt de ruimte voor onttrekkingsvergunningen toe bij splitsingen van woningen. We kunnen er voor kiezen om straten die al op slot zitten op slot te houden als de toename van het aantal woningen veroorzaakt wordt door splitsingen. We zullen tevens onderzoeken in hoeverre deze splitsingen onder de 15% norm kunnen worden gebracht door het beleid hierop aan te scherpen.
- BAG definities aanpassen. Verbouwingen van woningen worden hierop nu getoetst en wellicht kan de definitie van verblijfsobject worden aangepast. Er is een landelijke werkgroep die dit probleem gaat onderzoeken en onder de aandacht gaat brengen (ook Groningen zit in deze werkgroep);
- Gemeenschappelijke signalering (VNG) richting Den Haag over ongewenste effecten van nieuwe Bouwbesluit voor wat betreft het aspect “verbouwen”, aangezien dit aspect met het nieuw Bouwbesluit ingrijpend is gewijzigd.

Specifieke casus Briljantstraat

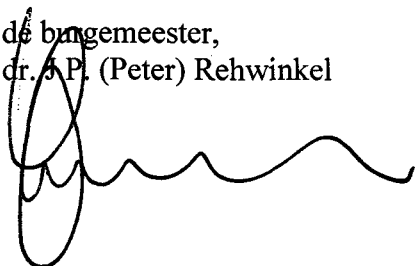
Wij hebben op 17 augustus 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend voor het intern veranderen van het pand naar drie zelfstandige wooneenheden. De eengezinswoning (woonkamer, keuken, 3 slaapkamers en een zolder) zal na de verbouwing bestaan uit een zelfstandige woning op de begane grond, één op de verdieping en één op de zolder. De woningen beschikken over een eigen keuken, maar de badkamer en toilet zal worden gedeeld. Aangezien de aanvraag voldeed aan de eisen van het Bouwbesluit waren er geen gronden om de vergunning te weigeren.

Vervolg

We gaan per ommeegaande bovenstaande oplossingsrichtingen verder onderzoeken. Oplossingen voor de korte termijn hebben we nu echter niet voorhanden. Dit betekent voor de bewoners aan de Briljanstraat dat wij op dit moment dergelijke splitsingen niet kunnen voorkomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

