



Onderwerp Informeren voorstel reguleren woningsplitsingen

Steller Michiel de Boer

**GEHEIMHOUDING EX ART. 25 GEMEENTEWET**

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8235 Bijlage -

Ons RO13.3650771

Datum 26 APR 2013 Uw brief van -

Uw -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over ons besluit om bouwkundige woningsplitsingen te reguleren via een facetbestemmingsplan.

Openbaarmaking van deze brief kan leiden tot het anticiperen van bewoners/initiatiefnemers op het besluit om woningsplitsingen via een bestemmingsplan te gaan reguleren. Zij kunnen vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de dan geldende aanhoudingsplicht voor vergunningsaanvragen, nog een aanvraag voor een omgevingsvergunning in dienen ten behoeve van bouwkundige splitsingen. Om dat te voorkomen wordt deze brief u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht tot aan de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan verstrekt.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan binnen 2 weken na behandeling in uw commissievergadering van 15 mei 2013 plaatsvinden.

**Inleiding**

Sinds vorig jaar staat het onderwerp woningsplitsingen in de belangstelling. Met verschillende brieven hebben wij u over de problematiek geïnformeerd onder andere met de brief "Woningsplitsingen, Bouwbesluit en 15% maatregel (d.d. 22-01-2013, kenmerk RO13.3461392).

Bij de behandeling van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen in uw raad van 27 februari 2013 is de motie "**prioriteit voor probleemstraten**" aangenomen. Hierin verzoekt u het college om: "bij het onderzoek naar de maatregelen om splitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan de straten waar de 15% norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijkt".

De toename van het aantal splitsingen van woningen (vooral ook in straten die al op slot staan vanwege de 15% norm), de gevolgen van splitsingen voor de woningvoorraad en de leefbaarheid in buurten en wijken en de geluiden van buurtorganisaties en bewoners zijn de aanleiding geweest om de mogelijkheden van het reguleren van woningsplitsingen te onderzoeken. Uit contact met een aantal andere gemeenten bleek dat woningsplitsingen op verschillende manieren worden gereguleerd. Sommige gemeenten regelen niets en andere



gemeenten kiezen voor regulering met een bestemmingsplan of via de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Deze instrumenten zijn onderzocht voor de specifieke situatie in Groningen. Op basis van het onderzoek hebben we besloten woningsplitsingen via een facetbestemmingsplan te gaan reguleren. We gaan hier onderstaand verder op in.

### **Besluit reguleren woningsplitsingen**

We willen woningsplitsingen gaan reguleren om er voor te zorgen dat er voldoende gezinswoningen in wijken en buurten beschikbaar blijven en daarmee het woon- en leefklimaat in wijken en buurten te beschermen. Een onevenwichtige samenstelling van de woningvoorraad kan leiden tot een afname van de leefbaarheid in wijken en buurten. Op basis van het onderzoek hebben wij besloten om woningsplitsingen te gaan reguleren via een facetbestemmingsplan. Het gaat hier nadrukkelijk om het reguleren van bouwkundige splitsingen en geen kadastrale splitsingen. Voor kadastrale splitsingen is een splitsingvergunning nodig, terwijl bij bouwkundige splitsingen over het algemeen alleen een omgevingsvergunning nodig is die getoetst wordt aan het bouwbesluit.

### **Reguleren via een facetbestemmingsplan**

Een bestemmingsplan legt voor een bepaald gebied de bouw- en gebruiksmogelijkheden van bouwwerken en gronden vast. Bij het vaststellen van het gebruik van gebouwen kunnen alle zaken worden geregeld die ruimtelijk planologisch relevant zijn. Er kunnen daarbij ook regels worden opgenomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat. In het geval dat wijken of buurten onder druk staan vanwege een toename van het aantal splitsingen van eengezinswoningen dan kunnen we dit met een bestemmingsplan reguleren of tegengaan. We doen dit dan op basis van de leefbaarheid.

We hebben besloten het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan in gang te zetten en de volgende regeling hier in op te nemen:

- Het gebruik van een woning voor meer dan één zelfstandige wooneenheid wordt aangemerkt als strijdig gebruik (op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet Algemene bepaling omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet Ruimtelijke Ordening).
- Hier wordt een afwijkingsmogelijkheid aan toegevoegd, waarmee het college onder voorwaarden kan afwijken van hetgeen als strijdig gebruik is aangemerkt. Afwegingscriteria kunnen bijvoorbeeld zijn: grootte van de woning, grootte van de wooneenheden na splitsing, splitsing ten behoeve van woon/zorg en dergelijke.

De afwegingscriteria werken we nader uit bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en worden bij het collegebesluit over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aan ons voorgelegd.

Het facetbestemmingsplan gaat gelden voor de gehele stad. Dit geeft naar onze mening voor alle bewoners duidelijkheid en hiermee voorkomen we dat de problematiek zich verplaatst naar wijken waarop het facetbestemmingsplan niet van toepassing is. Uitzondering is de binnenstad die nu ook in ons beleid voor particuliere kamerverhuur is vrijgesteld van de 15% norm.

Hiermee geven wij ook uitvoering aan de motie "**prioriteit voor probleemstraten**", echter beperken wij de maatregel niet alleen tot probleemstraten. De problematiek gaat meestal om overlast en klachten van bewoners in plaats van objectieve waarnemingen, waardoor het

bepalen van de ernst van de problematiek tussen wijken moeilijk te bepalen is. We willen daarom geen onderscheidt gaan maken in de problematiek in verschillende wijken.

#### **Onderzocht alternatief: reguleren via de Huisvestingsverordening**

We hebben ook het alternatief van reguleren via de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening onderzocht. Dit had in eerste instantie de voorkeur aangezien wij in feite met ons beleid voor particuliere kamerverhuur en de 15% hier al gebruik van maken. Hierin stellen wij namelijk dat voor onzelfstandige woningen met 3 of meer bewoners in 4 of meer kamers een onttrekkingsvergunning nodig is en dat maximaal 15% van de woningen in een straat onzelfstandig mag zijn. Het doel hiervan is ook het beschermen van de woonruimtevoorraad en er voor te zorgen dat er voldoende gezinswoningen in straten beschikbaar blijven. De huidige onttrekkingsvergunning is echter beperkt tot omzetting naar onzelfstandige woonruimte, terwijl bij bouwkundige splitsingen zelfstandige woonruimte ontstaat. Daarnaast is het alternatief van een facetbestemmingsplan een erg 'zwaar' middel om splitsingen mee te reguleren, waardoor regulering via de Huisvestingsverordening ook om deze reden de voorkeur had.

We hebben daarbij onderzocht of we de huidige onttrekkingsvergunning kunnen oprekken door gezinswoningen aan te wijzen als woonruimte die wij willen beschermen en dit ook te koppelen aan de 15% norm. In dat geval is voor het bouwkundig splitsen van gezinswoningen ook een onttrekkingsvergunning nodig, die we dan kunnen weigeren op het moment dat een straat al op slot staat vanwege de 15% norm.

We hebben dit laten toetsen door onze stadsadvocaat. Hij komt echter tot de conclusie dat er een in aanmerking te nemen risico bestaat dat geoordeeld zal worden dat het hier geen onttrekkingen betreft ten aanzien waarvan een vergunning kan worden geëist. Langs deze weg kan dan ook geen toetsing aan een 15% norm plaatsvinden. Bij het bouwkundig splitsen van woningen ontstaan immers zelfstandige woonruimtes (appartementen), die na verbouwing weer bewoond kunnen worden. In feite is er dan ook geen sprake van een onttrekking aan de bestemming tot bewoning.

In het geval dat we dit via de huisvestingsverordening willen regelen stellen we ons volgens de stadsadvocaat tevens bloot aan het risico van (substantiële) schadeclaims van huizenbezitters. Daar staat tegenover dat de stadsadvocaat weinig twijfel heeft over de mogelijkheid om één en ander via een facetbestemmingsplan te reguleren. Aangezien we nu een goede oplossing willen bieden voor het reguleren van woningsplitsingen met de meeste rechtszekerheid wordt voorgesteld om woningsplitsingen via een bestemmingsplan te reguleren.

#### **Het vervolg**

Het opstellen van een facetbestemmingsplan inclusief het voeren van de procedure kost ongeveer 25 weken. Om de woningsplitsingen zo spoedig mogelijk te kunnen reguleren is het van belang zo snel mogelijk een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Op het moment van terinzagelegging gaat namelijk ook een aanhoudingsplicht in. Dit betekent dat alle vergunningaanvragen vanaf dat moment dienen te worden aangehouden totdat het facetbestemmingsplan in werking is getreden

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan kan de aanhoudingsplicht voor vergunningen die niet onder de regeling van het facetbestemmingsplan vallen gemakkelijk worden doorbroken

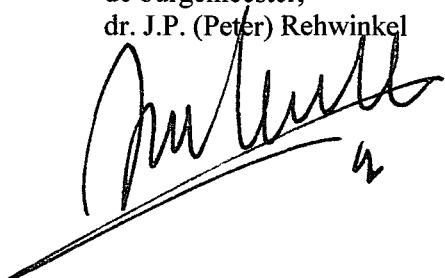
en kunnen vergunningen die niets met woningsplitsingen te maken hebben toch worden verleend. We hadden ook kunnen kiezen voor een combinatie met een voorbereidingsbesluit, echter dit levert geen extra tijdswinst op.

De opdracht tot het opstellen van een facetbestemmingsplan is een collegebevoegdheid. Wij hebben daarom besloten het opstellen van het facetbestemmingsplan alvast in gang te zetten en u te informeren over ons besluit met deze brief. Op basis van uw reactie in de commissie Ruimte en Wonen van 15 mei 2013 kan op dat moment het ontwerpbestemmingsplan nog worden aangepast. Het gaat namelijk om een beperkt plan, bestaande uit een kaart waarop de bestemmingsplangebieden staan aangegeven waarop het facetbestemmingsplan van toepassing is, de gebruiksregels en een juridische regeling. Hierdoor kan het bestemmingsplan snel worden aangepast naar aanleiding van opmerkingen uit uw commissie. Na behandeling in uw commissie kunnen wij binnen 2 weken het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen en gaat na publicatie de aanhoudingsplicht voor de gehele stad in.

De vaststelling van het definitieve facetbestemmingsplan is de bevoegdheid van uw raad.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

