

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

22 juni 2021

Kenmerk

Z/21/017524 / D/21/022907

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van CDA inzake Woningsplitsing

Beantwoording van de vragen**Schriftelijke vragen CDA – Woningsplitsing**

Op donderdag 27 mei jl. kwamen op woningverkoopssite Funda vier wooneenheden te koop in Zegveld. De wooneenheden zijn twee studio's (159.000 euro, 26m²) en twee tweekamerappartementen (37m² en 48m², resp. 199.000 en 210.000 euro). Allereerst geeft dit een illustratie van de nood op de woningmarkt (tot 6.115 euro per m²). Daarnaast geeft dit aanbod ook een aantal vervolgvragen.

Uit enig onderzoek blijkt dat het voormalige vierkamerappartement in zijn geheel in april 2020 is gewisseld van eigenaar voor 240.000 euro. Tot die tijd was al sprake van verhuur van losse kamers zo hebben wij begrepen. Na die tijd heeft de gemeente Woerden een splitsingsvergunning afgegeven waardoor verkoop als losse wooneenheden mogelijk werd met een totale beoogde opbrengst van 727.000 euro.

In beginsel is het CDA voor het slim gebruik maken van woonruimte die niet wordt benut. De CDA-fractie maakt zich echter wel zorgen dat dergelijke zeer kleine wooneenheden tegen forse bedragen in de markt worden gezet. Op dit moment lijkt de markt hier om te vragen, maar zijn dit op de langere tijd nog wooneenheden van waarde? De casus lijkt te illustreren dat hierbij fors geld wordt verdiend. Wij hebben hierover de volgende vragen.

Vraag 1:

Herkent het college de geschetste situatie?

Antwoord 1:

Ja, we krijgen meerdere aanvragen per jaar om bestaande woningen of leegstaande ruimten boven winkels om te bouwen naar appartementen en/of studio's. Daarnaast hebben we kennisgenomen van de verkoop van deze woningen. Momenteel is er krapte op de woningmarkt, dit zorgt voor hogere vraagprijzen, ook in Zegveld. Of dit op de langere termijn woningen van waarde zijn, zal moeten blijken uit de markt. De verwachting is dat er altijd een beperkte vraag zal zijn naar deze wooneenheden in dorpskernen.

Vraag 2:

Wat zijn de overwegingen voor de gemeente geweest om voor in de genoemde situatie een splitsingsvergunning te geven? Is hierbij ook toekomstbestendigheid overwogen?

Antwoord 2:

Er is in deze casus sprake van een omgevingsvergunning waarbij de splitsing één van de toetsingsonderdelen was. De

omgevingsvergunning is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan en is bouwtechnisch getoetst. Tevens is de aanvraag getoetst aan de “Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Woerden” met betrekking tot het omzetten van woningen.

De overwegingen om mee te werken waren:

- Centrumlocatie waar het splitsen naar meerdere woningen ruimtelijk passend en bouwtechnisch mogelijk is;
- Voldoet aan het bouwbesluit;
- Passend qua parkeren;
- Omzetting van de bestaande situatie van 4 kamers, naar 4 zelfstandige woonruimten met eigen keuken en badkamer;
- Zorgen voor betaalbare woonruimte voor jongeren met eigen keuken/badkamer;
- Bij de aanvraag (in 2019) was het de bedoeling van de aanvrager om de woningen te verhuren.

Toekomstbestendigheid

Bij deze aanvraag wordt ook naar toekomstbestendigheid meegewogen. Er zal altijd een beperkte vraag naar woningen zijn met deze oppervlakte, daarom is het goed dat er een aantal kleine woningen zijn, ook in de kleine kernen. In de woonvisie is 40m² benoemd als gewenste ondergrens voor een zelfstandige woning. Echter bij transformatie van een bestaand gebouw is dit niet altijd mogelijk en kan hier gemotiveerd van worden afgeweken. Omdat er in Zegveld weinig bouw mogelijkheden zijn, is er voor gekozen om mee te werken aan de realisatie van deze kleine zelfstandige woningen. Woningen onder de 40m² moeten wel een uitzondering zijn.

Onze informatie was dat de woningen verhuurd zouden worden. Wat ons betreft was dat een betere situatie geweest voor de studio's van 26m². Echter de eigenaar mag de woningen ook verkopen.

Uit navraag bij de makelaar blijkt dat er grote belangstelling is voor zowel de studio's en de appartementen.

Vraag 3:

Op grond van welke kaders vindt een toetsing plaats bij het verlenen van een splitsingsvergunning? Waarom is niet een vergunning gegeven voor grotere wooneenheden?

Antwoord 3:

De toetsingscriteria voor een vergunning “voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming” staan in de “Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Woerden”. Het doel van deze vergunning is het in stand houden van de betaalbare huur- en koopwoningvoorraad. Met deze vergunning wordt getoetst of een betaalbare koop- of huurwoning onttrokken mag worden aan de betaalbare woningvoorraad. In dit geval is er geen sprake van onttrekking van betaalbare woningen, maar toevoeging van 3 extra betaalbare woningen/studio's t.o.v. de oorspronkelijke situatie. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt komen er extra betaalbare woningen bij. Meest wenselijk zijn woningen van minimaal 40m². Op kleine schaal kunnen ook kleinere studio's gerealiseerd worden.

De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging de toetsingscriteria hierbij zijn:

- onttrekken van woningen aan de betaalbare voorraad;
- schaarste en leefbaarheid;
- De WOZ-waarde van het gehele pand dient een waarde van minder dan €290.000 te hebben (prijspeil 2019, het jaar dat de omgevingsvergunning is aangevraagd).

Zie antwoord 2 voor de motivatie om 4 zelfstandige eenheden toe te staan.

Vraag 4:

Hoeveel splitsingsvergunningen heeft de gemeente in 2020 en 2021 afgegeven en kan inzicht gegeven worden in de transacties van deze woningen voor en na het verlenen van de vergunning?

Antwoord 4:

Er zijn geen splitsingsvergunningen in 2020 en 2021 afgegeven omdat de woningprijzen van woningen die omgezet worden boven de WOZ-waarde liggen. Er wordt dan wel een toets aan het bestemmingsplan gedaan, er wordt volkshuisvestelijk advies ingewonnen en getoetst op de leefbaarheid.

CDA: Welke instrumenten heeft de gemeente in handen om het verdienvermogen van investeerders te beteugelen, lijkt hier de vraag.

Vraag 5:

Kan de gemeente de aankoop van woningen door investeerders en dus niet voor eigen woningbezit verbieden?

Antwoord 5:

Nee, wij kunnen dit niet verbieden, het betreft een vrije woningmarkt.

Vraag 6:

Welke rol kan de zelfbewoningsplicht volgens het college hierin spelen?

Antwoord 6:

Bij nieuwbouw wordt er wel een zelfbewoningsplicht en antispeculatie toegepast zodat de kopers daadwerkelijk zelf in de woning gaan wonen op gemeentelijke grond. In de bestaande woningvoorraad is dit niet afdwingbaar. Demissionair minister Ollongren heeft in de Kamerbrief Prinsjesdag "Maatregelen Woningmarkt" aangekondigd onderzoek te doen naar zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen en of dit een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer van kapitaal.

Vraag 7:

Kan de raad meer eisen stellen aan splitsingsvergunningen om dit te beteugelen?

Antwoord 7:

Nee, de voorwaarden die opgenomen staan in de Huisvestingsverordening, volgen uit de Huisvestingswet. Hierbij volgen we de voorwaarden die we binnen de wet mogen stellen, afgestemd met de regio U16.

De belangrijkste afweging wordt gemaakt in het kader van het bestemmingsplan en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De oppervlakte van deze woningen is hierbij een uitzondering.

Als er een haalbaarheidsverzoek of omgevingsvergunning wordt ingediend, dan wordt er een zorgvuldige afweging gemaakt of de ontwikkeling wenselijk is, de woning passend is binnen het bouwbesluit en bijdraagt aan een goede leefomgeving van de betreffende locatie. Een splitsingsvergunning is niet het instrument om dit stringenter in vast te leggen. Omdat het doel van de splitsingsvergunning is om de betaalbare woningvoorraad in stand te houden.

Bijlagen

- Vragen reglement van orde: D/21/022906

ARTIKEL 42 VRAGEN

Woningsplitsing

Op donderdag 27 mei jl. kwamen op woningverkoopssite *Funda* vier wooneenheden te koop in Zegveld. De wooneenheden zijn twee studio's (159.000 euro, 26m²) en twee tweekamerappartementen (37m² en 48m², resp. 199.000 en 210.000 euro). Allereerst geeft dit een illustratie van de nood op de woningmarkt (tot 6.115 euro per m²). Daarnaast geeft dit aanbod ook een aantal vervolgvragen.

Uit enig onderzoek blijkt dat het voormalige vierkamerappartement in zijn geheel in april 2020 is gewisseld van eigenaar voor 240.000 euro. Tot die tijd was al sprake van verhuur van losse kamers zo hebben wij begrepen. Na die tijd heeft de gemeente Woerden een splitsingsvergunning afgegeven waardoor verkoop als losse wooneenheden mogelijk werd met een totale beoogde opbrengst van 727.000 euro.

In beginsel is het CDA voor het slim gebruik maken van woonruimte die niet wordt benut. De CDA-fractie maakt zich echter wel zorgen dat dergelijke zeer kleine wooneenheden tegen forse bedragen in de markt worden gezet. Op dit moment lijkt de markt hier om te vragen, maar zijn dit op de langere tijd nog wooneenheden van waarde? De casus lijkt te illustreren dat hierbij fors geld wordt verdiend. Wij hebben hierover de volgende vragen.

1. Herkent het college de geschetste situatie?
2. Wat zijn de overwegingen voor de gemeente geweest om voor in de genoemde situatie een splitsingsvergunning te geven? Is hierbij ook toekomstbestendigheid overwogen?
3. Op grond van welke kaders vindt een toetsing plaats bij het verlenen van een splitsingsvergunning? Waarom is niet een vergunning gegeven voor grotere wooneenheden?
4. Hoeveel splitsingsvergunningen heeft de gemeente in 2020 en 2021 afgegeven en kan inzicht gegeven worden in de transacties van deze woningen voor en na het verlenen van de vergunning?

Welke instrumenten heeft de gemeente in handen om het verdienvermogen van investeerders te beteugelen, lijkt hier de vraag.

5. Kan de gemeente de aankoop van woningen door investeerders en dus niet voor eigen woningbezit verbieden?
6. Welke rol kan de zelfbewoningsplicht volgens het college hierin spelen?
7. Kan de raad meer eisen stellen aan splitsingsvergunningen om dit te beteugelen?

Namens de CDA-fractie, Job van Meijeren