

Aan:
de heer K. Vianen

(i.a.a. de overige Statenleden)

Assen, 23 april 2024

Ons kenmerk 17/5.2/2024000348

Behandeld door thema Ruimte en Wonen

Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen ex artikel 41 Reglement van orde over wet- en regelgeving woning splitsen

Geachte heer Vianen,

In uw brief van 6 maart stelde u een aantal vragen over wet- en regelgeving woning splitsen. Deze vragen beantwoorden wij als volgt.

Vraag 1

Kan het college inzicht geven in de specifieke regelgeving en eisen die momenteel het splitsen van woningen belemmeren, en hoe deze verschillen van gemeente tot gemeente binnen onze provincie?

Antwoord 1

Wij constateren dat iedere gemeente woningsplitsing mogelijk maakt. Gemeenten maken onderscheid in het maximaal aantal woningen dat terug mag komen en de grootte van het bestaande pand. Ook maken enkele gemeenten onderscheid tussen binnenstedelijke locaties en buitengebied. Samengevat zien wij vijf soorten beperkingen:

- *het maximum te realiseren woningen door splitsing. Soms is dit een hard aantal, vaak is dit aantal indirect gemaximeerd vanwege het aantal te realiseren vierkante meters. In de meeste gevallen is dit aantal gemaximeerd op twee wooneenheden als er sprake is van een maximum;*
- *de minimumgrootte waaraan het huidige pand moet voldoen voordat splitsing mogelijk is. Dit varieert van 250 m² tot geen hard minimum;*
- *de minimumgrootte waaraan nieuwe wooneenheden moeten voldoen. Dit varieert van geen hard minimum tot 75 m². In sommige gevallen is de minimumgrootte indirect vastgelegd omdat een bestaand pand al aan bepaalde eisen dient te voldoen;*



- *verschil in voorwaarden tussen binnen- en buitengebied: woning-splitsing wordt vaker genoemd in relatie tot het buitengebied. De minimumpandgrootte is vaker van toepassing in het buitengebied;*
- *kwalitatieve eisen in verband met nabijgelegen bedrijvigheid, stedenbouwkundige waarden, parkeernormen, cultuurhistorie en verkeersbelasting. Oftewel eisen die in feite altijd van toepassing zijn op nieuwe woningbouw.*

In de bijlage treft u een tabel aan met een overzicht per gemeente en een tabel met een overzicht per gemeente aan de hand van de meest voorkomende belemmeringen.

Vraag 2

Ziet het college een rol voor zichzelf om de complexiteit en kosten die gepaard gaan met het splitsen van woningen te verminderen, in het bijzonder voor inwoners?

Antwoord 2

Wij willen een stimulerende rol spelen bij woningsplitsing. Wij zien de meerwaarde van woningsplitsing in voor bijvoorbeeld leegkomend agrarisch vastgoed, mantelzorgconstructies en de huisvesting van jongeren.

We hebben momenteel een provinciale subsidieregeling in de maak. Deze regeling richt zich mede op het toevoegen van woningen, door middel van transformatie, herstructurering en woningsplitsing. Hiermee kan de provincie bijdragen aan het verminderen van de kosten van woningsplitsing.

Wel is het zo dat de kaders voor woningsplitsing vooral op landelijk en lokaal niveau (zie vragen 3 en 4) bepaald worden. Eisen die gesteld worden aan woningsplitsing komen voort uit de landelijke regelgeving. Die zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit om reden van veiligheid, energetische kwaliteit en leefbaarheid. Wij verkennen wat wij in onze eigen regelgeving kunnen betekenen om woningsplitsing te stimuleren. Dit komt tot uiting in de nieuwe woonagenda en/of omgevingsvisie, met in achtneming van overige provinciale waarden.

Vraag 3

Hoe kan het college bijdragen aan het harmoniseren van regels omtrent woning-splitsing over verschillende gemeenten heen, om een meer gestroomlijnde en uniforme aanpak te bevorderen?

Antwoord 3

Door kennisdeling kan de provincie gemeenten ondersteunen als het gaat om een meer gestroomlijnde aanpak rondom woningsplitsing. Wij begrijpen de meerwaarde van harmoniseren; zo ontstaat er duidelijkheid over de regels van woningsplitsing voor alle inwoners in Drenthe. De

provincie hecht echter ook waarde aan de lokale beleidsvrijheid en lokale invulling van de regels omtrent woningsplitsing. Daarmee wordt maatwerk op basis van de lokale woonvoorraad en woonvisie geborgd.

Vraag 4

Is het college bereid om in overleg te treden met de gemeenten om gezamenlijk te kijken hoe woningsplitsing gefaciliteerd en gestimuleerd kan worden, gezien de dringende woningnood?

Antwoord 4

Wij gaan in overleg met gemeenten, met inachtneming van ieders rol, om de kansen van en voor woningsplitsing onder de aandacht te brengen. Dit kan vraaggestuurd of door proactief een kennissessie met en voor de gemeenten te organiseren. De voordelen en mogelijkheden van woningsplitsing nemen wij op in de vast te stellen nieuwe Woonagenda.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,



, voorzitter



, secretaris

Bijlage Overzicht per gemeente

Overzicht per gemeente:

Aa Hunze	De gemeente Aa en Hunze staat woningsplitsing toe. Buiten de bebouwde kom naar maximaal 2 woningen mits het bestaande pand minstens 200m ² is, het resultaat na splitsing minstens 75m ² is en de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot. Binnen de bebouwde kom is splitsing naar meer wooneenheden mogelijk.
Assen	Assen is terughoudend met betrekking tot woningsplitsing. Dit omdat de gemeente aangeeft dat woningsplitsing niet altijd wenselijk is voor omwonenden/leefbaarheid. Het is wel mogelijk om af te wijken hiervan, waardoor woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk kan zijn.
Borger-Odoorn	De gemeente Borger-Odoorn maakt, onder voorwaarden, het splitsen van boerderijen mogelijk in het buitengebied. Hiervoor geldt dat er maximaal 2 wooneenheden terug kunnen komen. Bij hoge uitzondering zijn andere vormen van splitsing mogelijk.
Coevorden	In principe is woningsplitsing mogelijk in de bebouwde kom naar maximaal 2 wooneenheden binnen een bestaande woning. In het buitengebied is splitsing naar 2 wooneenheden ook mogelijk, mits het bestaande pand minimaal 250m ² is en de 2 wooneenheden gezamenlijk niet groter worden dan 250m ² .
De Wolden	De gemeente De Wolden maakt woningsplitsing expliciet mogelijk. Hiervoor is geen maximum binnen de bebouwde kom mits iedere wooneenheid ten minste 55m ² wordt. Ook woningen in het buitengebied kunnen gesplitst worden, binnen de contouren van vigerend beleid.
Emmen	Op dit moment zet de gemeente Emmen zich niet actief in op het stimuleren van woningsplitsen. Wanneer er een inwoner vraagt naar de mogelijkheid van woningsplitsing in de gemeente Emmen wordt er gekeken naar het vigerende bestemmingsplan, en nu het Omgevingsplan. Als woningsplitsing, of het toevoegen van woningen, planologisch is vastgelegd, is het mogelijk om een woning te splitsen in twee wooneenheden. Wanneer het bestemmingsplan/omgevingsplan geen mogelijkheid geeft voor het toevoegen of splitsen van een woning wordt er gekeken naar de motivering en onderbouwing van de aanvraag. In die gevallen wordt de aanvraag als maatwerk beoordeeld. Voormalige agrarische gebouwen in het buitengebied mogen gesplitst worden tot maximaal twee wooneenheden.
Hoogeveen	De gemeente Hoogeveen heeft geen specifiek woningsplitsingsbeleid, maar werkt hier wel aan. Momenteel is woningsplitsing toegestaan mits voldaan wordt aan bestaand beleid.
Meppel	De gemeente Meppel staat woningsplitsing expliciet toe, mits dit passend is binnen de bestaande woningbouwprogrammering.

Midden-Drenthe	Midden-Drenthe onderzoekt momenteel verruiming van de lokale regels. Momenteel is het toegestaan om voormalige agrarische gebouwen in het buitengebied die een minimale oppervlakte van 180m ² hebben te splitsen naar maximaal 2 woningen.
Noordenveld	De gemeente Noordenveld staat woningsplitsing toe. Hiervoor is geen maximum binnen de bebouwde kom mits iedere wooneenheid ten minste 55m ² wordt. Buiten de bebouwde kom geldt een maximum van 6 woningen.
Tynaarlo	Splitsing van een woning is mogelijk indien het bestaande pand ten minste 200m ² bedraagt. Splitsing is mogelijk naar maximaal 3 wooneenheden die gezamenlijk maximaal 300m ² dienen te bedragen. De gemeente gaat een regeling woningsplitsing in de bebouwde kom verder uitwerken.
Westerveld	De gemeente Westerveld werkt aan beleid rondom woningsplitsing in binnenstedelijk gebied. Momenteel is woningsplitsing in het buitengebied wel mogelijk, naar maximaal 3 woningen, waarbij de drie woningen samen na splitsing minimaal 300m ² dienen te bedragen. Voor splitsing dient een pand minimaal 200m ² te zijn.

Overzicht per gemeente in tabel per aandachtspunt:

Gemeente	Maximum wooneenheden per splitsing	Minimumgrootte bestaand pand?	Minimumgrootte nieuwe wooneenheden?	Ruimtelijke beperkingen?
Aa & Hunze	Maximaal 2 of meer (binnen de bebouwde kom)	200m ²	75m ²	Binnen de bebouwde kom is splitsing naar meer dan 2 mogelijk.
Assen	Maatwerk conform beleid	Maatwerk conform beleid	Maatwerk conform beleid	Maatwerk conform beleid
Borger-Odoorn	Maximaal 2	Maatwerk conform beleid	Maatwerk conform beleid	Maatwerk in binnenstedelijk gebied.
Coevorden	Maximaal 2	250m ² in het buitengebied	Geen direct minimum	250m ² in het buitengebied
De Wolden	Geen maximum	110m ²	55m ²	-
Emmen	Maximaal 2	Maatwerk conform beleid	Maatwerk conform beleid	Maatwerk conform beleid
Hoogeveen	Maatwerk conform beleid	Maatwerk conform beleid	Maatwerk conform beleid	Maatwerk conform beleid
Meppel	Geen direct maximum	Geen direct minimum	Geen direct minimum	-
Midden-Drenthe	Maximaal 2	180m ²	-	Onderzoekt nu verruiming.
Noordenveld	Geen maximum, of 6	110m ²	55m ² per wooneenheid binnen de bebouwde kom	Maximaal 6 woningen in het buitengebied.
Tynaarlo	Maximaal 3	200m ²	100m ² bij 3 woningen	-
Westerveld	Maximaal 3	200m ²	100m ² bij 3 woningen	Regels gelden voor buitenstedelijk gebied.



Aan
de voorzitter van Provinciale Staten van Drenthe
mevrouw J. Klijnsma
Postbus 122
9400 AC Assen

6 maart 2024

Onderwerp: schriftelijke vragen ex artikel 41 RvO over wet- en regelgeving woning splitsen

Geachte voorzitter,

De woningnood in Drenthe is helaas groot. De VVD is daarom van mening dat we moeten zoeken naar creatieve oplossingen en naar het versoepelen van wet- en regelgeving om meer woningen te creëren in Drenthe. Woningssplitsing is daar een goed voorbeeld van. Helaas lezen we in twee artikelen van RTV Drenthe^{1,2} dat dit in de praktijk erg lastig is. Initiatiefnemers stranden op wet- en regelgeving. Mensen zijn bereid om een vergunning aan te vragen, maar vanwege deze belemmerende regels worden de aanvragen ook weer ingetrokken. Gemiste kans wat de VVD betreft.

In het coalitieakkoord staat dat het college letterlijk en figuurlijk ruimte wil creëren voor wonen en inzet op creatieve oplossingen zoals woningssplitsing. Daarom heeft de VVD de volgende vragen aan het college:

1. Kan het college inzicht geven in de specifieke regelgeving en eisen die momenteel het splitsen van woningen belemmeren, en hoe deze verschillen van gemeente tot gemeente binnen onze provincie?
2. Ziet het college een rol voor zichzelf om de complexiteit en kosten die gepaard gaan met het splitsen van woningen te verminderen, in het bijzonder voor inwoners?
3. Hoe kan het college bijdragen aan het harmoniseren van regels omtrent woningssplitsing over verschillende gemeenten heen, om een meer gestroomlijnde en uniforme aanpak te bevorderen?
4. Is het college bereid om in overleg te treden met de gemeenten om gezamenlijk te kijken hoe woningssplitsing gefaciliteerd en gestimuleerd kan worden, gezien de dringende woningnood?

Namens de fractie van VVD

Kees Vianen

¹ <https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/16332744/te-duur-en-te-moeilijk-initiatiefnemers-woningssplitsingen-haken-af>

² <https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/16283211/lydia-woont-met-haar-ouders-in-zuidlaren-maar-mag-woning-niet-splitsen-vind-ik-frustrerend>