

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 13775-2026

Medewerker	:	Alfons Ganzevles
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	11 mei 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Evaluatie beleid woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw, (15188-2026)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept persbericht, (15188-2026)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept raadsinformatiebrief, (15188-2026)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Persbericht toevoegen (zaak 15188-2026)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Financiën</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Woningbouwregisseur</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Evaluatie beleid woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met de bijgevoegde evaluatie en de daarin geformuleerde conclusies en aanbevelingen;
2. De raad informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief;

SAMENVATTING

Op 24 mei 2024 heeft het college het beleid woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw vastgesteld. Daarbij is afgesproken dat het beleid na een jaar zou worden geëvalueerd. Naderhand is daar een periode van 1,5 jaar van gemaakt, om het effect van tussentijdse publiciteit mee te kunnen wegen. Het college heeft besloten om in te stemmen met de evaluatie en de daarin geformuleerde conclusies en aanbevelingen. De evaluatie laat zien dat de meeste aanvragen voor woningsplitsing en kleinschalige woningbouw buiten de bebouwde kom plaatsvinden. Woningplitsing wordt vaker toegestaan, omdat dit minder ruimtelijke impact heeft. Kleinschalige woningbouw draagt verder beperkt bij aan de woningopgave en vraagt daarom om een kritische beoordeling.

Op basis hiervan worden vervolgstappen voorgesteld, zoals mandatering van aanvragen en het uitwerken van een notitie over kwalitatieve programmering, gekoppeld aan het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma. Ook wordt onderzocht hoe woningbouw in het buitengebied verder kan worden beperkt.

AANLEIDING

Op 24 mei 2024 is het beleid woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw vastgesteld. Daarbij is afgesproken dat het beleid wordt geëvalueerd na een periode van 1,5 jaar. Ook is afgesproken dat deze evaluatie met de raad wordt gedeeld.

Het beleid voor woningsplitsing is ontwikkeld op verzoek van de raad. In het beleid is ook aandacht geschonken aan kleinschalige verzoeken om woningbouw. Bij de evaluatie zijn ook enkele relevante

beleidsmatige ontwikkelingen meegenomen. Naar aanleiding van de evaluatie worden enkele vervolgstappen voorgesteld.

BEOOGD RESULTAAT

Kennismemen van de evaluatie en vervolgstappen vaststellen zoals verwoord onder planning en uitvoering.

KADER

1. Vastgestelde Focus op wonen en gemeentelijke Woonvisie;
2. Beleid woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw;
3. Handreiking KGO;

ARGUMENTEN VOOR

1.1. Voldoen aan de afspraak om een evaluatie op te stellen;

Naar aanleiding van de door de raad ingediende motie over woningsplitsing is afgesproken dat het vastgestelde beleid wordt geëvalueerd en dat de bevindingen met de raad worden gedeeld. Met deze evaluatie wordt daaraan invulling gegeven.

1.2. Het vastleggen van vervolgstappen

De evaluatie geeft enkele handvatten om naar de toekomst heldere keuzes te maken. Het gaat dan vooral om de toevoeging van woningen in het buitengebied en om de invloed van de woningsplitsing en kleinschalige initiatieven op de kwalitatieve woningbouwprogrammering. Op deze punten gaan we nog wat nader in, mede in relatie tot de ontwikkeling van de volgende beleidslijnen.

- a. In het kader van de ontwikkeling van de Bouwsteen VAB en erftransformatie (traject loopt momenteel) gaan we onder andere stil staan bij de vraag hoe we om willen gaan met de toevoeging van woningen in het buitengebied. Voor deze bouwsteen is op 2 juni een collegesessie gepland. Ook wordt daarover later dit jaar een informatiesessie met de raad gepland;
- b. Dit jaar gaan we aan de slag met een notitie over de kwalitatieve woonprogrammering. Daarin willen we ingaan op de wijze waarop we invulling geven aan het landelijke en provinciale beleid rond betaalbaarheid en de 30-40-30 norm. Dat is een richtlijn voor nieuwbouwprojecten om de woonmix te waarborgen: 30% sociale huur, 40% betaalbare huur/koop (tot € 420.000 koop in 2026 en maximaal € 1228,07 huur per maand), en 30% vrije sector (duurdere koop/huur). Dit moet zorgen voor voldoende woningen voor lagere en middeninkomens. De notitie zal gekoppeld worden aan het proces rond het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

Een ander punt wat nog aandacht vraagt is de relatie met het Omgevingsplan. Daarbij hebben we twee lijnen voor ogen:

- Woningssplitsing is een binnenplanse afwijking (OPA) waarbij we nog beoordelingsregels moeten opnemen in het omgevingsplan;
- Kleinschalige initiatieven blijven een BOPA en dat betekent dat het beleid geldt als toetsingskader.

De woningsplitsing in het omgevingsplan verwerken is technisch een minimale actie, maar vraagt wel qua procedure een volledige omgevingsplanwijziging. Juridisch gezien is er niets aan de hand als we wachten tot de eerste beleidsrijke wijziging van het plan. We faciliteren immers nu de afwijking al, waarbij het nu nog wel buitenplannen in plaats van binnenplannen is.

ARGUMENT TEGEN

Geen

RISICO'S

N.v.t.

FINANCIËN

Er zijn geen directe financiële aspecten verbonden aan deze evaluatie. De mandatering wordt meegenomen in een lopend traject. De notitie over de kwalitatieve woonprogrammering wordt meegenomen bij het nieuwe volkshuisvestingsprogramma. Daarvoor is al budget aanwezig en het traject is opgestart. Verder is er een relatie met de Bouwsteen VAB en erftransformatie. Dat is ook al een in gang gezet traject waarvoor middelen aanwezig zijn.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

N.v.t.

COMMUNICATIE

Zie bijgevoegd persbericht. Ook is een raadsinformatiebrief bijgevoegd.

PLANNING EN UITVOERING

Deze evaluatie wordt gedeeld via de bijgevoegde raadsinformatiebrief. Ook gaat er een persbericht uit. De planning is als volgt.

- Di 26-5: collegebesluit
- Wo 27-5: Raadsinformatiebrief naar raad, via griffie
- Do 28-5: aanleveren IJsselbericht
- Vr 29-5: nieuwsbericht op website gemeente
- Vr 29-5: persbericht naar lokale en regionale pers
- Vr 29-5: bericht op socials
- Ma 1-6: collegebesluit op openbare besluitenlijst
- Wo 3-6: IJsselbericht in Reklamix

