

College van burgemeester en wethouders.

Datum 06-09-2020

Betreft: Kaderstellende notitie inwoning en woningsplitsing.

De gemeenteraad heeft op 25 november 2019 een motie aangenomen over inwoning en splitsing van woningen. Uw college heeft de voor- en nadelen van verruiming van de mogelijkheden voor woningsplitsing voor de raad in kaart gebracht.

Als bewoners van een woning die als inwoonsituatie is vergund hebben wij zorgen over de voorstellen die u doet.

Op 11 juni 2009 hebben we de 1^{ste} fase van de vergunning aangevraagd en op 9 september is hierop vergunning verleend. Op 6 mei 2010 is de 2^{de} fase aangevraagd voor het bouwen van een woning aan de Emmerweg te Dalfsen. Kadastraal is kavel Y137 door het kadaster opgesplitst in 2 kavels Y1132 en Y1124.

De woning is conform de vergunning en bouwbesluit van 2003 gebouwd. En is zo gebouwd dat beide woongedeelten zelfstandig zijn en voorzien van één gezamenlijke voordeur.

Aan beide woongedeeltes is een huisnummer toegekend in overeenstemming met de BAG regeling waarbij een huisnummer moet worden toegekend aan een kangoeroewoning.

De aanslag van de WOZ-waarde is op beide huisnummers van toepassing en de WOZ-waarde is hoger dan de aanslag zou zijn voor één woning.

Door de bank is destijds op beide woongedeelten een hypotheek verstrekt zonder verdere problemen.

In uw notitie schetst u een mogelijkheid om de woning te splitsen en dus i.p.v. 2 woongedeelten, 2 woningen te maken. Dit zou een goede stap zijn om verder geen problemen te krijgen bij het verkopen of het aanvragen van een hypotheek. Deze mogelijkheid tot splitsen van de woning zal zoals voorgesteld alleen mogelijk zijn wanneer door ons landschap ontsierende gebouwen met en zonder asbestdak van 424 of 500 m² aangekocht en gesloopt worden.

Hier zit onze zorg. Er ontstaat ons inziens een nadelig gevolg voor ons daar we zelf op zoek moeten gaan naar deze gebouwen en in overleg zouden moeten met de eigenaar om toestemming te vragen hun landschap ontsierende gebouwen aan te kopen en de panden vervolgens te slopen.

Hierbij zal er een oneerlijke situatie kunnen ontstaan omdat eigenaren van deze gebouwen de prijs op kunnen drijven, zodat dit handel gaat worden en de prijzen niet meer te realiseren zijn door bewoners van een te splitsen woning.

Je kunt dan weliswaar in aanmerking komen voor woningsplitsing, maar de vergunde en gebouwde woningen mogen niet worden vergroot en er mogen ook niet meer bijgebouwen worden geplaatst. Wel wordt je verplicht grond/gebouwen aan te kopen en deze te slopen. Het lijkt te leiden tot een onwenselijke situatie die naar onze mening niet realistisch is en nagenoeg onuitvoerbaar.

Wanneer de gemeente Dalfsen wenst dat landschap ontsierende gebouwen gesloopt te worden is het dan realistisch dat de gemeente Dalfsen dit neerlegt bij burgers van de gemeente Dalfsen als een voorwaarde om hun woning te kunnen splitsen?

Hoogachtend,
Fam Bijvang