

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	1 ^e wijziging beleidsregels Woningsplitsing inwoonsituaties
Datum:	3 augustus 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1321
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488227

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het overzicht Aanvragen woningsplitsing, naar aanleiding van de inwerkingtreding van de beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021".
2. De uitvoering van de beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" toe te voegen aan de Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.
3. De 1^e wijziging beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" vast te stellen.

Inleiding:

In de raadsvergadering van 29 maart 2021 zijn de Beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" vastgesteld. Tijdens de behandeling in de commissievergadering van 8 maart 2021 heeft wethouder Schuurman de toezegging gedaan om in september 2021 een overzicht te geven van de aanvragen die zijn ingediend vanaf het moment dat de beleidsregels in werking traden op 13 april 2021. Gelet op de aanlevertijden van de stukken voor de raad van september is bij dit voorstel een overzicht van de stand van zaken per 1 augustus 2021 gevoegd (bijlage 1).

Van deze gelegenheid wordt tevens gebruik gemaakt om nog twee zaken die verband houden met de uitvoering van de beleidsregels te regelen:

1. Omdat het gaat om door de raad vastgesteld beleid, de raad te laten besluiten dat er bij het afdoen van aanvragen omgevingsvergunning woningsplitsing geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.
2. Aan voorwaarde b van de beleidsregels enkele woorden toe te voegen, omdat dit voor de uitvoering meer duidelijkheid geeft.

Argumenten:

1.1. In bijlage 1 staat de gevraagde informatie

Dit voorstel is allereerst bedoeld om u volgens de toezegging van de wethouder op 8 maart 2021, te informeren over het aantal ingediende aanvragen en de doorlooptijd daarvan. In bijlage 1 is de gevraagde informatie te vinden. De beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Sinds die datum (tot 1 augustus 2021) zijn er twaalf aanvraagformulieren ingediend. Van de twaalf aanvragers was een aantal al bekend bij de gemeente uit het voortraject om tot de beleidsregels te komen. Maar ook nieuwe adressen hebben zich gemeld. Er is gekozen voor uitvoering van het beleid via een omgevingsvergunning uitgebreide procedure, omdat voor alle inwoonsituaties geldt dat er bouwwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd zodat de woningen aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. Voor elk verzoek wordt een dossier aangemaakt. Aanvragers die nog niet bekend waren bij de gemeente worden uitgenodigd voor een gesprek om de procedure en de eisen Bouwbesluit 2012 door te nemen. Tijdens dit gesprek wordt ook naar de landschappelijke inpassing van het perceel gekeken.

Aanvragers moeten allemaal aan (laten) tonen hoe hun aanvraag aan het Bouwbesluit 2012 gaat voldoen. Voor de meeste aanvragers geldt dat ze voor de eisen Bouwbesluit een rapport moeten laten opstellen door een deskundige. Daardoor kan het langer duren voordat ze een aanvraag omgevingsvergunning indienen.

2.1. Volgens het huidige lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, moet iedere aanvraag woningsplitsing op grond van de beleidsregels aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Omdat gekozen is voor de route omgevingsvergunning uitgebreide procedure, zou voor elke aanvraag om woningsplitsing op grond van de beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" aan de raad een verklaring van geen bedenkingen moeten worden gevraagd. Naast het extra werk, moeten aanvragers daarvoor ook extra leges (€ 2.132,55 legesverordening 2021) betalen. Voorgesteld wordt om de uitvoering van deze beleidsregels toe te voegen aan de lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

2.2. Het adviesrecht onder de Omgevingswet gaat pas in op 1 juli 2022

Gelet op het aantal aanvragen dat er nu al ligt, is het niet mogelijk om te wachten op het adviesrecht, dat onder de Omgevingswet gaat gelden. De invoering van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 juli 2022. Om die reden wordt nu toch nog een aanpassing van de lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, gevraagd.

3.1. De praktijk vraagt om een verduidelijking van de regels

De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" zijn vastgesteld om, zoals dat in het voorstel staat, aan 'schrijnende situaties tegemoet te komen". Dit beleid is bedoeld voor de inwoners van de gemeente Dalfsen. Onlangs is een woning te koop gekomen, met weliswaar een

vergunde inwoonsituatie, maar allang verlaten door de oorspronkelijke bewoners en slechts tijdelijk gedeeltelijk bewoond. Ook zijn gevallen bekend waarbij de inwoonsituatie voor andere doeleinden dan wonen is gebruikt, bijvoorbeeld voor recreatieve verhuur. Voor dit soort situaties zijn de beleidsregels niet opgesteld. Mensen die deze woning willen kopen en toch willen splitsen kunnen dat doen met toepassing van het Sloop voor kansen beleid. Voorgesteld wordt daarom om ter verduidelijking van de beleidsregels in de voorwaarden onder b een paar woorden toe te voegen (in rood):

- b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan **en als zodanig in gebruik zijn geweest**. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.

Kanttekeningen en risico's

Meer werkdruk voor de ambtelijke organisatie en de raad als voor elke aanvraag om woningsplitsing een verklaring van geen bedenkingen moet worden gevraagd.

Er liggen nu al twaalf aanvragen woningsplitsing op grond van de beleidsregels en de verwachting is dat er meer aanvragen zullen komen. Als voor elke aanvraag een verklaring van geen bedenking moet worden aangevraagd, betekent dat meer werk voor de ambtelijke organisatie, meer vergaderstukken voor de raad en langere procedures en kosten voor de aanvragers.

Alternatieven

De beleidsregels niet aanpassen

In dat geval komt elke vergunde inwoonsituatie voor woningsplitsing op grond van de Beleidsregels voor vergunningverlening in aanmerking. Dus ook in gevallen waarin geen sprake is van "schrijnende situaties" en kopers van buiten de gemeente Dalfsen.

Financiële consequenties:

Aan de voorstellen onder 1 en 3 zitten geen financiële consequenties. Als de raad instemt met het voorstel onder 2 kunnen er geen leges voor het aanvragen van een verklaring van geen bedenkingen worden geheven, maar daar staat tegenover dat daarvoor ook geen werkzaamheden hoeven te worden verricht.

Communicatie:

Als de raad besluit om de beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" volgens het voorstel aan te passen, worden deze opnieuw gepubliceerd in KernPUNTEN en op www.officielebekendmakingen.nl. Het is niet mogelijk om tegen de beleidsregels bezwaar te maken of in beroep te gaan, omdat het een algemene maatregel van bestuur is. Pas tegen een beschikking die tot stand is gekomen met toepassing van de beleidsregels, kan bezwaar worden gemaakt.

Bijlagen:

1. Aanvragen woningsplitsing op grond van de beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021";
2. Beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" met aanpassing in rood.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 augustus 2021, nummer 1321;

overwegende dat

- de beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021” op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld;
- aanvragen omgevingsvergunning voor het splitsen van woningen op grond van deze beleidsregels voldoen aan het beleid van de gemeenteraad;
- het voorleggen van elke aanvraag om woningsplitsing om een verklaring van geen bedenkingen van de raad veel tijd kost, zowel voor de gemeente Dalfsen als voor de aanvragers;
- de beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021” met een kleine aanpassing beter te interpreteren zijn, voor woningen die op de markt komen, maar waarbij de inwoonsituatie onderbroken is of waarbij de inwoonsituatie voor andere doeleinden dan wonen (b.v.is gebruikt);

gelet op

het feit dat er op 1 augustus 2021 al twaalf aanvragen om woningsplitsing op grond van de beleidsregels zijn ingediend;

er nog veel meer aanvragen om woningsplitsing te verwachten zijn;

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van het overzicht Aanvragen woningsplitsing, naar aanleiding van de inwerkingtreding van de beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”.
2. de uitvoering van de beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021” toe te voegen aan de Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.
3. de 1^e wijziging beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021” vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 september 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater