
Beter benutten bestaande woonruimte

Onderzoek in opdracht van de Rekenkamer Bergeijk

*Fianne de Boer
Jeroen Bos
Thijs Lenderink*

*Blaauwberg
Blaauwberg
I&O Research*

17 januari 2024

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding voor dit rapport	3
2.	Tijdslijn.....	5
3.	Mogelijkheden: prognoses en ervaringen van elders.....	6
3.1	Uitgangspunten voor het realistisch kunnen splitsen van woningen	6
3.2	Potentiële belemmeringen	7
3.3	Ervaringen in Gelderland	7
4.	De vier casussen in Bergeijk	9
5.	Analyse	10
6.	Conclusie en aanbevelingen	12
7.	Geraadpleegde bronnen	14

1. Aanleiding voor dit rapport

De gemeente Bergeijk is van oudsher een aantrekkelijke plek om te wonen. Rustig, in het groen, maar toch dicht bij de stad. Het is ook nu nog een hechte plek waar mensen elkaar kennen. Veel mensen die er vandaan komen, willen er ook blijven wonen. Maar de bevolking vergrijsst ook (inmiddels is bijna één-derde van de inwoners ouder dan zestig) en gezinnen bestaan uit minder mensen dan voorheen. Twintig jaar geleden was nog ongeveer twintig procent van de huishoudens in Bergeijk een éénpersoonshuishoudens, nu is dat bijna dertig procent.

Veel grote, vrijstaande eengezinswoningen voorzien niet meer goed in de huidige woonbehoefte. Ze zijn voor zowel senioren als starters eigenlijk te groot en voor starters vooral ook te duur. In de Kempen komt daarbij dat door de groei van de economie van Brainport Eindhoven (en vooral van technologiebedrijf ASML in Veldhoven) de druk op de woningmarkt toeneemt, ook in de direct omliggende gemeenten, zoals Bergeijk.

Deze vraag van vaak kapitaalkrachtige nieuwkomers in de regio zorgt ervoor dat de huizenprijzen relatief hoog blijven. De toegang tot de woningmarkt voor jongeren is daarmee lastig.

Er is wel de nodige nieuwbouw gerealiseerd. Van 2000 tot 2022 zijn er 1.595 woningen opgeleverd (opgave gemeente Bergeijk).¹ Maar het ontwikkelen van nieuwe locaties kost veel tijd. Dat bracht de gemeente ertoe te zoeken naar andere, tijdelijke maatregelen, zoals meer gebruik maken van de woningen en bijgebouwen die er al zijn.

In 2019 hebben de gemeenten in de Kempen (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden), met het oog op de veranderingen in de regio, samen de Kempische Visie op Wonen 2019-2023 opgesteld. Hierin staat een aantal speerpunten waar de gemeenten op het gebied van de woningmarkt op willen focussen. Mede op basis van deze visie heeft de gemeenteraad in Bergeijk in maart 2020 een lokaal volkshuisvestingsprogramma vastgesteld, waarin zeven maatregelen worden voorgesteld om de woningbouwopgave aan te pakken. Eén van deze maatregelen was “mogelijkheden om bestaande woningvoorraad beter te benutten”. De raad heeft hierbij aan het college gevraagd deze maatregel verder uit te werken. In juli 2020 stelde het college de “beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad” vast. In dit besluit staan drie nieuwe vormen van woningdelen opgenomen:

- *Woningsplitsing*: hierbij kunnen woningen verticaal of horizontaal in 2 of mogelijk meerdere woningen worden verdeeld. Ook kan sloop en nieuwbouw een oplossing zijn om te voorzien in kleinere wooneenheden. Dit is alleen toegestaan voor reguliere woningen binnen stedelijk gebied.² “De woningen liggen voor wat betreft prijsniveau bij verhuur onder de aftoppingsgrens (in 2020 is dat € 619,01 voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor huishoudens van meer dan 2 personen) of onder de maximale koopprijs van € 200.000 (betaalbare koop).”
- *Tijdelijke bewoning* (max 10 jaar) in bijgebouwen bij woningen. Met deze regel kan de functie van het gebouw voor tien jaar worden aangepast. Hierna hoeft het gebouw niet gesloopt te worden, maar

¹ Als volgt verdeeld: in de periode 2000-2010 556 woningen, in 2010-2020 866 woningen en in 2020-2022 191.

² Zie bijlage 1 voor wat als stedelijk gebied wordt aangemerkt.

verliest het wel de vergunning voor de woonfunctie. Binnen deze regeling is het ook toegestaan om een nieuw bijgebouw te bouwen.

- *Gezamenlijk bewonen* van een woning door meerdere huishoudens (twee huishoudens = dubbele bewoning; meer dan twee is kamergewijze verhuur).

In mei 2021 werd aan dit besluit een wijziging toegevoegd, namelijk dat het tijdelijk (maximaal vijf jaar) bewonen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen in het buitengebied ook is toegestaan.

De regeling voor splitsing bleef beperkt tot het stedelijk gebied (zie bijlage 1): “uitbreiding van het aantal woningen in het buitengebied moet gekoppeld blijven aan VAB-locaties ... Daar waar sprake is van vervangende bouw van woningen op VAB-locaties in het buitengebied kan in de toekomst mogelijk ruimte ontstaan om te experimenteren met bijzondere woonvormen ... Dit is op dit moment op basis van de provinciale verordening nog niet mogelijk” (Vaststellingsbesluit 11 mei 2021).

Naast deze regel is al sinds 2015 het bouwen van (*preventieve*) mantelzorgwoningen ook toegestaan in Bergeijk. Dit betekent dat er tijdelijke bewoning gebouwd mag worden als er sprake is van een aantoonbare of verwachte zorgbehoefte. Het belangrijkste verschil tussen deze regeling en de nieuwe regeling “tijdelijke bewoning” is dat een (preventieve) mantelzorgwoning de vergunning voor woongebruik verliest als de zorgbehoefte eindigt, zonder maximum aan het aantal jaren.

De vraag die nu voorligt is in hoeverre de beleidsregel “beter benutten van bestaande woonruimte” effectief is geweest.

Hiervoor is in dit rekenkameronderzoek gekeken naar het aantal en het soort aanvragen dat is gedaan en is gesproken met raadsleden, de verantwoordelijk wethouder en de ambtelijke organisatie over de processen, informatievoorziening, resultaten en verwachtingen.

In hoofdstuk 2 volgt een korte tijdlijn. Vervolgens gaan we in op landelijke prognoses over de mogelijkheden voor het beter benutten van bestaande woonruimte en gaan we kort in op enkele ervaringen van elders. Hoofdstukken 4 en 5 gaan in op de ervaringen en resultaten van de beleidsregel in Bergeijk. We sluiten af in hoofdstuk 6 met enkele conclusies en aanbevelingen.

2. Tijdlijn

2020	Maart	Vaststelling volkshuisvestingsprogramma door gemeenteraad
	Juli	Vaststelling beleidsregel 'beter benutten bestaande woonruimten' door het college
2021	Mei	Wijziging beleidsregel: bewonen van bijgebouwen in het buitengebied max. 5 jaar toegestaan
2022	Januari	Eerste aanvraag ingediend (tijdelijke bewoning bijgebouw)
	Mei	Eerste aanvraag goedgekeurd
2023	Maart	Tweede aanvraag ingediend (tijdelijke bewoning bijgebouw)
	Mei	Derde aanvraag ingediend (tijdelijke bewoning bijgebouw)
	Juni	Tweede aanvraag goedgekeurd & vierde aanvraag ingediend (tijdelijke bewoning bijgebouw)
	Juli	Derde aanvraag goedgekeurd
	September	Vierde aanvraag goedgekeurd

3. Mogelijkheden: landelijke prognoses en ervaringen van elders

3.1 Uitgangspunten voor het realistisch kunnen splitsen van woningen

Bergeijk was één van de eerste gemeenten die het beter benutten van bestaande woonruimte in het beleid opnam. Inmiddels zijn er meer gemeenten waar bijvoorbeeld woningsplitsen is toegestaan. Begin dit jaar heeft Stec Groep in opdracht van het Ministerie BZK onderzoek gedaan naar het splitsen van woningen en het optoppen van appartementsgebouwen. Stec noemt een aantal uitgangspunten voor het realistisch kunnen splitsen van woningen:

- Het woonoppervlak moet minimaal 70 m² zijn in een stedelijke omgeving en 110 m² in een niet-stedelijke omgeving.
- De woning moet in een buurt staan die een voldoende scoort op de Leefbaarometer (zie: www.leefbaarometer.nl).
- De woning moet minimaal 15 jaar oud zijn. Dit omdat het volgens het rapport zonde is om nieuwere woningen nu al te verbouwen.

Daarnaast is er de overweging dat dit vooral interessant is voor ouderen. Het Stec-onderzoek gaat ervan uit dat ongeveer vijf tot tien procent van de 65-plus huishoudens interesse heeft in het splitsen van hun woning. Voor heel Nederland betekent dit dat er 82.000 tot 163.900 woningen gesplitst zouden kunnen worden.

Bergeijk is volgens deze criteria een geschikte plek om woningen te splitsen. De gemiddelde oppervlakte van een eengezinswoning in Bergeijk is 178 m², alle buurten scoren op z'n minst een ruim-voldoende op de Leefbaarometer en ruim 90 procent van de woningen is meer dan 15 jaar oud. Zelfs in een behoudende schatting zouden er ruim 100 woningen realistisch gesplitst kunnen worden in Bergeijk.

Wat betreft tijdelijke bewoning van bijgebouwen, dubbele bewoning of kamergewijze verhuur - de andere mogelijkheden in de regeling - zijn er geen schattingen voor landelijk mogelijke aantallen. Op de bijgebouwen komen we hieronder nog terug. Dubbele bewoning of kamergewijze verhuur lijkt in Bergeijk niet of nauwelijks aan de orde. Kamerbewoning heeft vooral betrekking op arbeidsmigranten, waarvoor al het Beleid Huisvesting Arbeidsmigranten geldt. Zowel in de gesprekken als ook in de aanvragen komt dubbele bewoning ook niet als interessante of wenselijke optie terug.

3.2 Potentiële belemmeringen

Het Stec-rapport noemt ook factoren die de daadwerkelijke realisatie van splitsen in de weg kunnen staan:

- Gebrek aan goede praktijkvoorbeelden. Succesvolle voorbeelden wekken vertrouwen, maar die zijn niet altijd even makkelijk te vinden. Dit komt mede door het feit dat het ook vaak maatwerk is, er zijn geen gestandaardiseerde aanpakken voor woningsplitsen.
- Daarnaast verwachten mensen wellicht overlast bij het verbouwen, ook voor de omgeving.
- Ook overleg met omwonenden en dat zij ook akkoord gaan met de renovatie kan een belemmering zijn, omdat het volgens Stec zonder duidelijk voordeel voor omwonenden vaak moeilijk is om draagvlak te verkrijgen. In Bergeijk is dit overigens geen harde voorwaarde, wel is een omgevingsdialoog vereist.
- Streng parkeerbeleid, omdat er bijvoorbeeld op het eigen terrein geparkeerd moet kunnen worden.
- Verder noemt het onderzoek hoge legeskosten en het risico op planschadevergoedingen.
- Tot slot wordt de complexiteit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning als mogelijk knelpunt genoemd.

Het advies van het onderzoek is het informeren, faciliteren en stimuleren van oudere woningeigenaren om hun woning te splitsen. Stec noemt Bergeijk overigens als voorbeeld voor duidelijke informatievoorzieningen, met de webpagina <https://www.bergeijk.nl/beter-benutten-bestaande-woningvoorraad>. Bovendien lijkt de vergunningprocedure in Bergeijk relatief eenvoudig. Een aantal potentiële belemmeringen is daarmee ondervangen.

3.3 Ervaringen in Gelderland

De provincie Gelderland heeft als enige provincie overkoepelend onderzoek gedaan naar woningsplitsing. Op een [aparte website](#) zijn voorbeelden van beleid van verschillende gemeenten, voor- en nadelen en instrumenten op woningsplitsen te stimuleren verzameld. Interessant voor Bergeijk is wellicht de gemeente Oldebroek, die inzet op functieverandering van agrarische bebouwing en het splitsen van boerderijen. De instrumenten die in deze handreiking staan zijn:

- Een *flitsvergunning* voor de omgevingsvergunning. Flitsvergunningen kunnen in enkele dagen worden vergeven. Het voordeel hiervan is dat de realisatie snel kan gaan. Het nadeel kan zijn dat de kwaliteit mogelijk niet voldoende bewaakt wordt. Als alle aanvragen in principe worden goedgekeurd, kan het voorkomen dat er woningen van lage kwaliteit gerealiseerd worden. Bovendien zorgt deze regeling voor weinig grip op de hoeveelheid woningen en de locatie hiervan.

In Bergeijk wordt overigens ook een flitsvergunning gehanteerd, voor aanvragen die passen in het bestemmingsplan. Bij aanvragen die niet passen is bepaald dat de gemeente een afweging moet kunnen maken of medewerking kan worden verleend.

- Een andere optie is een *kruimelvergunning*. De “kruimellijst” is een artikel in het Besluit Omgevingsrecht waarin concrete situaties staan opgenomen waarbij er van het bestemmingsplan mag worden afgeweken. Ook dit verkort de proceduredtijd, van een paar maanden naar een paar

weken, maar er is iets meer grip omdat de aanvragen toch wat uitgebreider getoetst worden. In Bergeijk wordt van deze regeling gebruik gemaakt. Overigens vervalt dit met de komst van de Omgevingswet, daarin wordt deze regeling apart opgenomen.

- Als laatste is er de mogelijkheid om de *eisen voor woningsplitsen te versoepelen of helemaal te laten vervallen*. De meest voor de hand liggende variant daarbij is dat er niet hoeft te worden voldaan aan de parkeernorm. Maar ook aan het minimale gebruikersoppervlak kan iets worden gedaan. Het voordeel van dit instrument is dat woningsplitsen haalbaarder wordt en dat hier voor de gemeente weinig kosten mee gemoeid zijn. Het nadeel kan natuurlijk wel zijn dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. In Bergeijk zou er bij dit instrument gedacht kunnen worden aan het loslaten van de parkeernorm, het rapport voor akoestisch onderzoek of het verplicht ondertekenen van een planschadeovereenkomst door de initiatiefnemer.

4. De vier casussen in Bergeijk

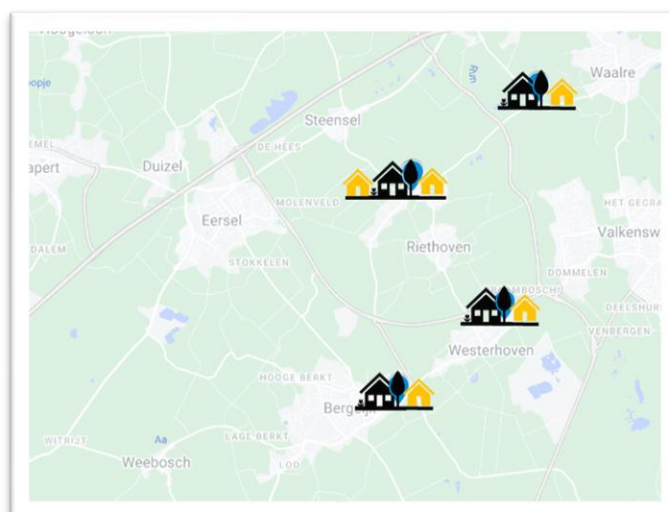
Er komen naast nieuwbouw ook door “overige toevoeging” woningen bij: door (kadastrale) splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie, het saneren van bedrijfswoningen of het plaatsen van (preventieve) mantelzorgwoningen. Volgens CBS-cijfers ging het in Bergeijk tot 2020 om zo’n tien extra woningen per jaar. In 2021 en 2022 waren dat er beduidend meer, respectievelijk 38 en 25.

De gemeente Bergeijk houdt wel bij wat voor soort woningen gerealiseerd worden (koop/ huur, sociaal/ vrije sector), maar niet onder welke regeling deze vallen. Van de extra gerealiseerde woningen die er - naast nieuwbouw - bijgekomen zijn, valt uit de jaarrekeningen van Bergeijk op te maken dat er in 2021 twee mantelzorgwoningen zijn gebouwd en acht Ruimte-voor-Ruimte-woningen. In 2022 gaat het om respectievelijk vijf en vier woningen.

Daarnaast zijn er, zover op te maken valt uit de vergunningverlening, in totaal vier gevallen in Bergeijk die vallen onder de beleidsregel “Beter benutten bestaande woonruimte” (dus niet zijnde preventieve mantelzorgwoningen): één in 2022 en drie in 2023.

Casus	Besluitijd	Soort	Bestaand gebouw	Bijzonderheden	Geschatte kosten	Uitvoering
1.	13 weken	Tijdelijke bewoning bijgebouw (2x)	Ja	De aanvraag heeft betrekking op twee bijgebouwen, op twee verschillende adressen.	€ 5.000	Aannemer
2.	9 weken	Tijdelijke bewoning bijgebouw	Nee		€ 5.000	Aannemer
3.	8 weken	Tijdelijke bewoning bijgebouw	Ja		€ 680	N.v.t.
4.	8 weken	Tijdelijke bewoning bijgebouw	Ja	Was een B&B, nu bedoeld voor arbeidsmigranten.	Onbekend	Onbekend

Op het kaartje is te zien waar (bij benadering) aanvragen zijn gedaan: aan de randen van de kernen.



5. Analyse

Het valt natuurlijk op dat er nog weinig aanvragen zijn gedaan en dat het om aanvragen gaat die weinig aanpassingen vragen (het gaat althans om relatief lage geschatte kosten), namelijk het tijdelijk bewonen van een bijgebouw. Geen van de vier aanvragen betreft het splitsen van een woning.

Nu was ook van zowel het college, als van de meeste partijen in de gemeenteraad niet de verwachting dat er erg veel van de regeling gebruik zou worden gemaakt. Zoals één raadslid het verwoordde: “het is de kers op de taart van de woonvisie, niet een stuk van de taart”. Aan de andere kant wordt woningsplitsen door de verschillende raadsleden wel gezien als iets wat vaker gebruikt zou kunnen worden.

We zien verschillende redenen waarom er tot nu toe nog zo weinig gebruik is gemaakt van de bestaande regeling.

- Dit onderzoek komt snel na de invoering van de maatregel. Drie van de vier aanvragen die gedaan zijn, zijn gedaan in 2023. Wellicht wordt de mogelijkheid nog breder bekend en gaan de voorbeelden hun werk doen. Dat zou nog tot een toename van aanvragen in de komende jaren kunnen leiden.
- Daadwerkelijk een woning splitsen is in de meeste gevallen een grote investering. Daar komt bij dat de huizen die in aanmerking komen vooral bewoond worden door ouderen. Dan nog zo’n investering doen met alle bijkomende organisatie en ongemakken, vraagt om een sterke motivatie. De mogelijkheid om een woningen met meerdere (startende) huishoudens aan te kopen en vervolgens op te splitsen, zou hiervoor een oplossing kunnen zijn. Deze CPO-achtige aanpak vraagt echter wel een ander proces om belangstellenden bij elkaar te brengen (kandidaten werven, vereniging van eigenaren oprichten, opdracht aanbesteden, et cetera).
- De bestaande regeling voor (pre-)mantelzorgwoningen (voor de doelgroep 60+ om al eerder gebruik te kunnen maken van de landelijke mantelzorgregeling) overlapt met de regeling “Beter benutten bestaande woonruimte”. De regeling voor (pre-)mantelzorgwoningen is beter bekend en biedt ook mogelijkheden als het tijdelijk bewonen van een bijgebouw. Het theoretische verschil hiertussen is dat er bij een mantelzorgwoning vrijwel uitsluitend sprake is van een familierelatie tussen een oudere en de bewoner van het huis, waar dat bij een tijdelijke bewoning niet zo hoeft te zijn. In de praktijk gaat het echter mogelijk vaak om eenzelfde soort situatie. Wellicht voorziet de (pre-)mantelzorg regeling dus al in de behoefte die er is vanuit deze groep.
- Vaak genoemd wordt de communicatie. De vraag is of dat een grote rol speelt in de verklaring van het gering aantal aanvragen. Het besluit is verschenen in de woonkrant, aangekondigd in het huis-aan-huis - en digitaal verspreide weekblad en er is een (duidelijke) website. De inhoud van de communicatie is ook duidelijk dankzij de infographics. Voor iemand (een woningeigenaar of woningzoekende) die mogelijkheden zoekt, is de benodigde informatie gemakkelijk te vinden. Uiteraard is altijd de vraag of er nog potentieel geïnteresseerden zijn die niet op de hoogte zijn van het bestaan van de regeling. Wellicht liggen hier nog kansen.

Overigens is de situatie in Bergeijk niet uniek, zo blijkt uit het recent (november 2023) verschenen onderzoek van Platform31: [*Woningsplitsing – ook in beeld bij kleinere gemeenten*](#). In dit rapport wordt met een aantal kleinere gemeenten gesproken over het beleid rondom woningsplitsen. De belangrijkste motivatie om hiervoor beleid op te nemen is vrijwel overal, net als in Bergeijk, het tekort aan starterswoningen en daarnaast gepastere huisvesting voor ouderen.

Ook in dit rapport worden als obstakels het niet willen delen van de woning, het “gedoe”, onbekendheid met de mogelijkheden, hoge kosten en complexiteit genoemd. Hoewel de potentie van woningsplitsen groot kan zijn, worden er landelijk jaarlijks maar circa 3.000 woningen gesplitst. Dit betekent dat er over het algemeen per gemeente maar vijf tot tien woningen per jaar worden gesplitst. In de meeste gevallen gaat het om particuliere huiseigenaren.

Een uitzondering is de gemeente Peel en Maas. Daar is 2022 een oproep gedaan voor een proef om 50 woningen te splitsen (met ook de mogelijkheid om het woonkavel te splitsen en daar een extra woning te realiseren). Naar aanleiding van deze oproep zijn er maar liefst 80 aanvragen gedaan. Een belangrijke voorwaarde was dat het splitsingsinitiatief “toekomstbestendig” was, dus duurzaam en geschikt voor ouderen. De bedoeling was dat de splitsingen voornamelijk in de bebouwde omgeving plaatsvonden, maar uiteindelijk bleken de aanvragen vooral voor oudere boerderijen gedaan te zijn en ging het in slechts enkele gevallen om eengezinswoningen.

Veel gemeenten, waaronder Bergeijk, staan splitsen in het buitengebied in principe niet toe. De reden hiervoor is vaak het willen behouden van het landelijk karakter en het “verstenen” van het buitengebied te willen voorkomen (Platform31 spreekt in haar rapport over de drijfveer om het landelijk karakter van het buitengebied te behouden en “zuinig te zijn op het buitengebied”). Dat spreekt ook uit de regeling in Bergeijk. Overigens heeft een aantal karakteristiek waardevolle historische boerderijen wel een aanduiding in het bestemmingsplan die splitsing mogelijk maakt, om behoud beter mogelijk te maken.

Opvallend is het beleid van de gemeente Westerveld, die splitsen juist alleen toestaat voor boerderijen met woonbestemming in het buitengebied. Kortom, zowel beleid als praktijk zijn nog volop in ontwikkeling, maar om echt een grote beweging gaat het niet.

Een aantal andere mogelijke redenen voor het nog lage aantal aanvragen - potentiële belemmeringen die ook in het Stec-rapport worden genoemd - lijken in Bergeijk minder aan de orde, zoals de complexiteit van het aanvraagproces of hoge legeskosten. Bergeijk heeft een duidelijke website (die zoals gezegd door Stec als voorbeeld wordt gebruikt) en er kan eerst een informatieaanvraag gedaan worden, waarna mensen inzicht krijgen in de mogelijkheden.

6. Conclusie en aanbevelingen

Er is niet veel gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de beleidsregel “beter benutten van bestaande woonruimte” biedt. Waarom dat precies zo is, weten we niet, maar het beeld in Bergeijk wijkt niet af van dat van andere kleinere, landelijke gemeenten.

Kort en goed: daadwerkelijk je woning splitsen lijkt voor de meeste mensen gewoon te veel gedoe. Verkopen is voor de hand liggender dan actief splitsen, dat veel organisatie vergt en een tijdlang voor overlast aan huis zorgt. Het klinkt als een logisch idee, maar als het er echt op aan komt, is de stap toch erg groot.

Dat is minder het geval bij het geschikt maken van bijgebouwen voor (tijdelijke) bewoning. De vier aanvragen hebben dan ook daarop betrekking. Bovendien wordt er in Bergeijk van de mogelijkheden die de regeling voor (pre-)mantelzorgwoningen biedt, meer gebruik gemaakt. Dat zal - vanwege de overlap in doelgroep - al voor een belangrijk deel in de vraag (van de woningeigenaar) voorzien.

Aan de andere kant: er zijn ook nauwelijks uitvoeringskosten verbonden aan de regeling.

De vraag of de beleidsregel effectief is, hangt dan ook vooral af van de verwachtingen en ambities van Bergeijk. Mocht het beter benutten van bestaande woonruimte gezien worden als een tijdelijke extra mogelijkheid voor mensen met een specifieke behoefte, kan het beleid op dezelfde manier worden voortgezet: baat het niet, dan schaadt het niet.

Als de ambitie hoger ligt - daadwerkelijk meer woningsplitsingen realiseren bijvoorbeeld - dan zou er meer energie in gestoken moeten worden. Te denken valt dan aan:

- Onderzoek naar het uitbreiden van de mogelijkheden in het buitengebied. In de eerste wijziging van de beleidsregel is al opgenomen dat het tijdelijk bewonen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen in het buitengebied voor vijf jaar is toegestaan, met als voorwaarde dat “daarbij moet voorkomen worden dat bedrijfsactiviteiten in de omgeving door een extra woning worden beperkt” (Collegevoorstel Beleidsregel Beter benutten bestaande woningvoorraad, 1e wijziging, 11 mei 2021). Woningsplitsing in het buitengebied bleek toen volgens de provinciale verordening nog niet mogelijk. Wel heeft zoals gezegd een aantal karakteristiek waardevolle historische boerderijen een aanduiding die splitsing mogelijk maakt.
- Landelijk lijkt de ervaring dat er in het buitengebied meer animo is om woningen te splitsen (zoals ook blijkt uit de praktijkvoorbeelden van de gemeenten Peel en Maas en Westerveld). Er lijken overigens geen provinciale *beleidsmatige* belemmeringen te zijn om de beleidsregel voor het beter benutten van bestaande woonruimte verder uit te breiden voor het buitengebied. Maar om te bepalen wat de mogelijkheden volgens de provinciale verordening precies zijn, is nader gesprek met de provincie nodig.
- Het beter bijhouden en categoriseren van de informatie- en vergunningsaanvragen. Op dit moment is er zowel binnen de ambtelijke organisatie als de politiek weinig zicht op hoeveel, waar, en waarvoor de regelingen voor mantelzorgwoningen en het beter benutten van bestaande woonruimte worden gebruikt. Het achteraf terug zoeken blijkt moeilijk. Er is ook geen zicht op het aantal

informatieaanvragen over de regeling. Dit tijdig overzichtelijk maken, kan beter inzicht bieden in de daadwerkelijke woonbehoeftes van de bevolking van Bergeijk. Als dat investeringen vraagt in administratieve (ict)-systemen, moet wel de afweging worden gemaakt of die investeringen opwegen tegen de waarde van deze aanvullende informatie.

- Een financiële prikkel. Het verbouwen van een woning om te splitsen brengt hoge kosten met zich mee, terwijl het nieuwe huis niet meer dan € 215.000 waard mag zijn (betaalbare koop, was € 200.000 in 2020). De gemeente kan overwegen om bijvoorbeeld een bijdrage aan de verbouwingskosten te leveren via een subsidieregeling voor het tegelijkertijd verduurzamen van de woning.
- Het (nog) verder versimpelen of beperken van de voorwaarden. Op dit moment moet er nog voldaan worden aan de bestaande parkeernorm. Per extra woning gaat het dan om circa twee extra parkeerplaatsen. Daarnaast moet er al bij de aanvraag een akoestisch onderzoek aangeleverd worden, en moet een initiatiefnemer een planschadeovereenkomst tekenen. Het versoepelen van dit soort voorwaarden - met name de parkeernorm - zou het idee dat het splitsen veel gedoe is, kunnen verminderen. Tegelijk zijn deze voorwaarden er niet voor niets, dus het gaat om een beleidsmatige afweging van wat een hoger belang heeft.
- Actievere informatievoorziening naar bewoners. Er is een duidelijke website, maar wellicht kan een nieuwe “reclamecampagne” voor de regeling nog tot extra belangstelling leiden. In Peel en Maas lijkt het goed gelukt om een regeling voor woningsplitsing onder de aandacht te brengen bij bewoners, al bestaat daar ook de mogelijkheid tot kavelsplitsing en om in het buitengebied te splitsen (zie hoofdstuk 5). De mogelijkheden zijn daarmee een stuk ruimer dan in Bergeijk, maar wellicht is het toch de moeite waard om ervaringen met Peel en Maas uit te wisselen om te bezien of er op het gebied van informatievoorziening nog stappen zijn te zetten.

De vraag is wel of een hogere ambitie en inzet - en dus ook hogere uitvoeringskosten - daadwerkelijk tot substantieel hogere aantallen aanvragen binnen de regeling zullen leiden. Gezien de landelijke ervaringen lijkt de kans daarop klein, al ligt er in het verruimen van de regeling richting het buitengebied wellicht nog de meeste potentie. Dat zou de mogelijkheden verruimen, zonder dat de uitvoeringskosten toenemen.

7. Geraadpleegde bronnen

Interviews

- Vier raadsleden (al vertegenwoordiger van hun fractie)
- Wethouder Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ontwikkeling i.r.t. woningbouw
- Ambtelijke organisatie (beleidsmedewerker en vergunningverlener)

Cases/ aanvragen

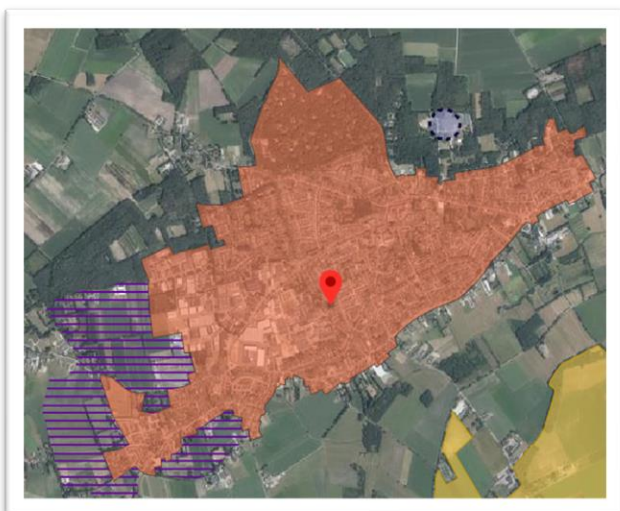
De informatie voor de cases is opgehaald uit de verleende vergunningen van de gemeente. Vanwege de herkenbaarheid die deze kleine aantallen met zich meebrengt is besloten de aanvragers niet om een verdiepend interview te vragen voor dit onderzoek. Bovendien waren de aanvragen helder en gaven ze daarom geen aanleiding voor verduidelijkende of verdiepende vragen.

Bronnen

- Formeel collegebesluit vaststelling Beter benutten bestaande woningvoorraad Bergeijk (7 juli 2021)
- Collegebesluit vaststelling 1e wijziging beleidsregel beter benutten (11 mei 2021)
- Benutting woningvoorraad UVP aangepast bedrijfswoningen
- Kempische visie op wonen 2019-2023
- Raadsvoorstel Lokaal Volkshuisvestingsprogramma Bergeijk
- Ministerie BZK (2023). Kamerbrief Beter benutten van de bestaande voorraad
- Stec Groep (2023). De potentie van splitsen en optoppen
- Provincie Gelderland. Handreiking woningsplitsen
- Platform31 (2023). Woningsplitsen ook in beeld bij kleinere gemeenten
- Provincie Noord-Brabant Ontwerp beleidskader wonen en werken, november 2022
- Provincie Noord-Brabant, Actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw, 12 maart 2020
- Provincie Noord-Brabant, Brabantse Agenda Wonen, september 2017

Bijlage 1: stedelijk gebied

Bron: collegebesluit beleidsregel “beter benutten van bestaande woonruimte”. Rood is stedelijk gebied, waar splitsen is toegestaan.



Kernen 't Hof en 't Loo



Kern Riethoven-Walik



Kernen Westerhoven



Kernen de Weebosch en Luyksgestel