



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

In uw vergadering van 14 maart 2024 is bij de bespreking van de Woonvisie de door R. Dahoe (Denk Rotterdam) ingediende motie "Dringende uitbreiding woningsplitsing in heel Rotterdam" aangenomen (24bb001616).

De motie roept ons college op tot drie acties:

- Het onderzoeken van mogelijkheden om woningsplitsing eenvoudiger te maken met minder regeldruk.
- Het verschaffen van duidelijkheid over de procedure voor woningsplitsing op de website.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Verordening samenstelling woningvoorraad 2025 (25bb003421)

Toelichting:

Hieronder zullen de twee acties waartoe de motie oproept nader worden toegelicht.

Actie 1. Het onderzoeken van mogelijkheden om woningsplitsing eenvoudiger te maken met minder regeldruk

De vergunning voor woningvorming is de vergunning die is vereist om een woning bouwtechnisch te splitsen in twee aparte woningen. Voor de benodigde verbouwing is, net zoals bij andere verbouwingen, een omgevingsvergunning noodzakelijk. Na voltooiing van de verbouwing worden huisnummers toegekend.

De vergunning voor woningvorming kent één voorwaarde: de minimale oppervlakte van de nieuw ontstane woningen. Dit is minimaal 50m² of 85m², afhankelijk van de wijk.

Er zijn gesprekken gevoerd met initiatiefnemers en vergunning-behandelaren over de regeldruk bij woningvorming. Hieruit kwamen de volgende bevindingen:



De voorwaarden zijn duidelijk en eenvoudig. Vergunningbehandelaars toetsen aanvragen aan de ingediende bouwplannen en controleren enkel de afmetingen van de woningen na splitsing. De verwerking gebeurt vrijwel altijd binnen de gestelde termijnen. De initiatiefnemers geven aan dat dit proces duidelijk is.

De door de initiatiefnemers ervaren belemmering zit niet in de vergunningsprocedure zelf, maar in de minimale oppervlakte-eis van 85m², die als te streng wordt gezien binnen de huidige woningmarkt. Daarnaast ervaren initiatiefnemers obstakels in andere delen van het splitsingsproces. Zo noemen zij de lange wachttijd voor energieaansluitingen als knelpunt.

Omdat er geen sprake is van overmatige regeldruk bij de vergunning voor woningvorming, en er slechts aan één voorwaarde wordt getoetst zou verdere versoepeling enkel mogelijk zijn door de vergunning volledig af te schaffen. Dit zou betekenen dat alleen een omgevingsvergunning voor verbouw nodig is en er geen minimale oppervlakte-eisen meer gelden. Vanuit beleidsmatige overwegingen is dit echter onwenselijk.

In het raadsvoorstel over de Verordening samenstelling woningvoorraad 2025 (25bb003421) wordt voorgesteld de regels voor woningvorming te wijzigen. Concreet betekent dit dat het aantal gebieden waar de 85m²-eis geldt wordt beperkt, waardoor in meer wijken de 50m²-eis van kracht wordt. Dit raadsvoorstel neemt één van de door initiatiefnemers benoemde obstakels deels weg. Aan regeldruk bij de vergunning voor woningvorming zou dit niets wijzigen. Er wordt echter geconcludeerd dat er geen overmatige regeldruk wordt ervaren bij de vergunning voor woningvorming.

Actie 2. Het verschaffen van duidelijkheid over de procedure voor woningsplitsing op de website.

Uit gesprekken met initiatiefnemers blijkt dat de informatie op de website beter kan. Vooral het verschil tussen de kadastrale splitsingsvergunning en de vergunning voor woningsplitsing is onvoldoende duidelijk.

Wij zijn voornemens de teksten op de website te herzien. Als de nieuwe Verordening samenstelling woningvoorraad 2025 per 1 juli 2025 in werking treedt, moeten wij de teksten aanpassen. Hierbij kijken we ook hoe we de uitleg op de website kunnen verduidelijken.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Niet van toepassing.

Wij stellen u hiermee voor de motie 'Dringende uitbreiding woningsplitsing in heel Rotterdam' (24bb001616) als afgedaan te beschouwen.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



C.J. Schouten