

MEMO



Aan : Gemeenteraad Koggenland
Van : College van burgemeester en wethouders
Onderwerp : Adviesrapport Woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur
Datum : 9 september 2021
Documentnr : D21.010536
Zaaknummer : ZK20002446

Geachte raad,

Eind 2020 heeft de regio Westfriesland extra financiële middelen van het Rijk ontvangen voor de vermindering van dak- en thuisloosheid. Voor de aanvraag van deze extra financiële middelen heeft de regio een Plan van Aanpak dak- en thuisloosheid opgesteld met zeven maatregelen. In deze brief informeren wij u over de maatregel Woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur.

Achtergrond

In Westfriesland is de vraag naar kleinschalige betaalbare woonruimten niet in verhouding tot het (beperkte) aanbod. Dit heeft onder andere een remmende werking op de uitstroom vanuit de intramurale voorzieningen voor Maatschappelijke Opvang (MO).

Bestaande woonvoorraad slimmer inzetten

De regio Westfriesland wil daarom de aankomende jaren extra inzetten op de bouw van goedkope en middeldure woningen. Dit biedt echter geen oplossing voor de korte termijn. Voor de korte termijn hebben we daarom laten onderzoeken door onderzoeks- en adviesbureau Wyzer of de bestaande woningvoorraad slimmer kan worden ingezet door woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing te gaan faciliteren / promoten. Dit moet resulteren in een verlaging van vraag naar sociale huurwoningen en een versnelling van uitstroom vanuit de intramurale voorzieningen voor MO. Oplossingen in de richting van woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing moet natuurlijk wel passen binnen de zorgen vanuit diverse raden over huisvesting van tijdelijke werknemers.

Advies Wyzer

In januari van dit jaar is Wijzer gestart met een onderzoek. Het advies van Wyzer geeft de Westfriesse gemeenten handvatten om de bestaande woonvoorraad efficiënter in te zetten. Wijzer adviseert om beleidsregels op te stellen¹. Het bestuurlijk VVRE/Madivosa heeft ingestemd om het opstellen van beleidsregels te gaan onderzoeken. De regio heeft een projectleider ingehuurd die op dit moment voorstellen voorbereidt voor het opstellen en aanpassen van de lokale beleidsregels. Deze projectleider wordt ook gefinancierd uit de extra middelen vanuit het Rijk.

Zoals in de door uw raad vastgestelde Kadervisie (paragraaf 6.1.4) is opgenomen wordt er in het omgevingsplan verder uitgewerkt dat inwoning, woningdelen en woningsplitsing flexibeler ingezet kan worden vanwege de woningnood die er heerst. Tevens wordt onderzocht of bijbehorende bijgebouwen als woning op bestaande erven mogelijk gemaakt kan worden. Als dit in beleid is opgenomen is het niet meer nodig om per casus een afweging te maken en kan er makkelijker over de regels worden gecommuniceerd.

Aanvaardbaar vergroten van sociale woonvoorraad

¹ Ook adviseert Wyzer de regio Westfriesland om te kijken naar landelijke initiatieven.

Belangrijk aandachtspunt is dat indien beleid wordt vastgesteld voor woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur iedereen hier gebruik van kan maken. Wyzer geeft in haar advies aandachtspunten mee voor het aanvaardbaar vergroten van de woningvoorraad en zo min mogelijk ongewenste groepen aan te trekken.

Hoe nu verder?

Bij het opstellen van het omgevingsplan en de omgevingsvisie komt dit onderwerp verder aan de orde en gaan we u hierover informeren/raadplegen.

BIJLAGE: Adviesrapport woningdelen, woningsplitsen, kamerverhuur