



Evaluatie woning- en woonkavelsplitsingsbeleid gemeente Peel en Maas

Anne van Summeren, Myrthe Sietsma en Ruud Dorenbos

Uitgave

Platform31
Den Haag, 13 juni 2024

Auteurs: Anne van Summeren, Myrthe Sietsma en Ruud Dorenbos

Redactie: Platform31

Platform31

Bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers zoeken oplossingen voor complexe vraagstukken in stad en regio. Hoe komen we tot een inclusieve en duurzame samenleving? Met voldoende woningen in een passende omgeving. Waar een innovatieve overheid en economie bijdragen aan brede welvaart. Om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, brengen we partijen bij elkaar en onderzoeken we maatschappelijke opgaven in samenhang. We signaleren trends en verbinden beleid, praktijk en wetenschap. Zo komen we samen tot een aanpak waar bestuurders en uitvoerders direct mee aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inleiding	8
Onderzoeksmethode	10
1 Analyse van de resultaten	13
2 Conclusie	31
3 Aanbevelingen	34
4 Bijlagen	36

Samenvatting

In 2022 heeft gemeente Peel en Maas het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022' opgesteld om – in eerste instantie middels een proef met 50 initiatieven - woningsplitsing en woonkavelsplitsing in de gemeente te faciliteren. Het uitvoeringsbeleid kent 9 uitgangspunten waaraan initiatieven getoetst worden. Bijna twee jaar na de invoering van het uitvoeringsbeleid heeft de gemeente gemerkt dat het aantal vergunningaanvragen voor het gebruik maken van de regeling is achtergebleven. Waar aanvankelijk 100 bewoners interesse hadden getoond, hebben tot nu toe slechts 14 bewoners daadwerkelijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De gemeente is benieuwd waarom dit het geval is en heeft besloten het uitvoeringsbeleid te evalueren.

De gemeente Peel en Maas heeft kennis- en netwerkorganisatie Platform31 benaderd om deze beleidsevaluatie uit te voeren. Dit rapport bevat de evaluatie van het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022' van gemeente Peel en Maas.

De onderzoeksvraag voor de beleidsevaluatie luidt: in hoeverre doet het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022' van Peel en Maas waarvoor deze bedoeld is?

Deelvragen zijn:

- Wat is de reden dat 36 geïnteresseerden die voldoen aan de uitgangspunten van het uitvoeringsbeleid van de gemeente (nog) geen aanvraag hebben gedaan?
- Wat is de reden dat 14 geïnteresseerden wel tot een aanvraag zijn overgegaan?
- Hoe kijken geïnteresseerden die zijn afgewezen op basis van één of meer beleidsuitgangspunten aan tegen het uitvoeringsbeleid?

4

Om de hoofd- en deelvragen te kunnen beantwoorden heeft Platform31 in samenwerking met de gemeente twee vragenlijsten verspreid onder geïnteresseerden die hun woning of woonkavel willen of wilden splitsen. Dit zijn vragenlijsten:

1. Voor de groep die 'groen licht' heeft gekregen (50 personen) en wel of niet tot een aanvragen voor de omgevingsvergunning is overgegaan.
2. Voor een deel van de groep (12 personen) die is afgewezen op basis van één of meer beleidsuitgangspunten.

Dit heeft geresulteerd in een reactie van in totaal 45 respondenten, bestaande uit 37 respondenten met een positieve beoordeling en 8 bewoners met een negatieve beoordeling door de gemeente. Met 13 is vervolgens een verdiepend interview gehouden om antwoorden uit de vragenlijsten te kunnen duiden en illustreren.

Antwoord op deelvraag 1:

De doorslaggevende reden van de respondenten die wij spraken die niet of (nog) niet zijn overgegaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning is voornamelijk de hoge totaalkosten (onderzoeken, verbouwingen, enz.) en de investeringsrisico's die zij ervaren. Een belangrijk onderdeel daarvan is de financiële bijdrage die men moet voldoen aan de gemeente.

Antwoord op deelvraag 2:

De doorslaggevende redenen dat geïnteresseerden wel tot een vergunningaanvraag zijn overgegaan voor het daadwerkelijk aanvragen van de omgevingsvergunning ligt in het verlengde van de interesse

voor splitsen. De respondenten willen woonruimte creëren en daarmee tegenmoet komen aan de eigen woonbehoefte, die van een familielid of soms van een ander.

Antwoord op deelvraag 3:

Het antwoord op de vraag hoe geïnteresseerden die door de gemeenten zijn afgewezen, omdat zij niet voldeden aan de uitgangspunten, is over het algemeen kritisch. Alle respondenten die hebben gereageerd op de vragenlijst die een negatief advies hebben ontvangen, weten waarom zij een negatief advies ontvingen. Geen van deze bewoners heeft echter begrip voor het negatieve advies. Sommigen trekken in twijfel of het negatieve advies klopt. Soms hebben zij het idee dat ze toch voldoen aan de uitgangspunten. Uit de verdiepende gesprekken met de respondenten blijkt bijvoorbeeld dat het voor hen vaak niet duidelijk is waar de kernrandzone of lintbebouwing begint en eindigt.

Specifiek voor afwijzing van een woningsplitsingsinitiatief is geen begrip, omdat de fysieke situatie bij woningsplitsing in het buitengebied nauwelijks verandert. En ook deze groep vindt financiële bijdrage aan de gemeente over het algemeen onredelijk.

Het antwoord op de hoofdvraag

Het college beschrijft in de inleiding van het uitvoeringsbeleid dat het beleid een aantal maatschappelijke zaken tot doel heeft. Deze doelen sluiten aan bij de behoefte van bewoners. Ze worden door alle 45 respondenten toegejuicht en gezien als een oplossing om de druk op de woningmarkt te verlichten. De voornaamste reden dat men geïnteresseerde is in het uitvoeringsbeleid, is dat men iemand wil helpen aan een woning en/of kleiner wil gaan wonen. Respondenten ervaren echter discrepantie tussen de intentie van het beleid en de manier waarop het uitpakt voor de initiatiefnemer.

5

Met deze evaluatie kunnen we daarom concluderen dat het uitvoeringsbeleid maar ten dele lijkt te doen 'waarvoor deze is bedoeld'. Er springen vier zaken uit waarop respondenten aangeven dat zij het beleid niet toereikend vinden. Deze raken zowel de inhoud van het beleid, als het aanvraagproces:

1. De respondenten vinden de **totale financiële lasten en de risico's te hoog** die voor rekening van de initiatiefnemer komen. Er is sprake van een opeenstapeling van kosten, die onder de streep als (te) hoog worden ervaren om de woning of kavel te kunnen of willen splitsen. Bijna alle respondenten ervaren dit, ongeacht waar het initiatief zich bevindt (kern, kernrandzone, lint, buitengebied of onbekend). Dat men de financiële bijdrage aan de gemeente te hoog vindt, wordt onderstreept door het feit dat zelfs twee derde van de groep uit de kernen dit een (zeer) onredelijke eis vindt.
2. De respondenten vinden de **bepkering tot de bebouwde omgeving** en de extra financiële bijdragen voor initiatieven in de kernrandzone en bij lintbebouwing onredelijk en onrealiseerbaar.
3. De respondenten vinden dat beleid **te weinig rekening houdt met de individuele situatie** van de initiatiefnemer. Zij zijn van mening dat zij een maatschappelijke bijdrage leveren door de woning of woonkavel te splitsen. Zij wensen meer maatwerk.
4. Voor veel respondenten vormt de **complexiteit van het aanvraagproces** een barrière. Zij geven aan dat het bewoners niet makkelijk wordt gemaakt hun woning of woonkavel te splitsen, terwijl zij naar hun idee wel bijdragen aan de wens om toekomstbestendig te wonen, kleiner te wonen en/of te zorgen voor elkaar. Uitgangspunten waarvan de gemeente aangeeft dat deze een belangrijke reden zijn om woningsplitsing en woonkavelsplitsing toe te staan.

Al met al toont de evaluatie aan dat het uitvoeringsbeleid van de gemeente potentie heeft, maar dat er aanpassingen nodig zijn om het beleid beter te laten slagen en te zorgen dat meer bewoners er gebruik van (kunnen) maken. Respondenten zien het splitsen van hun woning of woonkavel als de manier om hun kinderen, ouders, een bekende of een ander te helpen aan een woning. De uitgangspunten van de gemeenten worden over het algemeen als redelijk gezien, maar doordat respondenten het proces van de aanvraag ervaren als ingewikkeld en vooral veel te duur, hebben maar 14 initiatiefnemers tot nu toe

een omgevingsvergunning ingediend. Het animo voor het uitvoeringsbeleid onder bewoners van Peel en Maas is groot. Als het beleid eenvoudiger, goedkoper en toegankelijker wordt gemaakt, is de verwachting dat de gemeente Peel en Maas met gemak 50 initiatieven, en mogelijk nog meer, kan faciliteren.

Samengevat: welke punten vinden respondenten positief?

- Er is waardering voor de intentie van het gemeentelijk beleid om woning- en woonkavelsplitsing te faciliteren. Er is veel interesse onder bewoners om hun woning of woonkavel te splitsen.
- De sociale intentie van het beleid om een woningen toe te kunnen voegen, een familielid of iemand anders kunnen helpen aan een woning, (mantel)zorg te kunnen verlenen, levensbestendig wonen te ondersteunen en/of kleiner te gaan wonen, sluit aan bij de behoeften van de gemeenschap. Voor de meeste respondenten is een of meerdere van deze punten een belangrijke reden om de woning of kavel te willen splitsen. Weinig respondenten lijken hun woning of woonkavel te willen splitsen om hier financieel gewin uit te halen.
- De meeste beleidsuitgangspunten worden door het merendeel als redelijk en haalbaar ervaren door de bewoners.
- 12 respondenten ervaren goed tot uitstekend contact met de gemeente en ontvangen adequate hulp en informatie.

Samengevat: waar liggen verbeterpunten volgens de respondenten?

- Het verlagen van de hoogte van de kosten die de gemeente rekent voor het splitsen van de woning of de woonkavel. Dit geldt voor zowel de reguliere splitsingskosten die voor iedereen gelden, als de extra bijdrage voor het buitengebied.
- Het toestaan van woning – en woonkavelsplitsen in het buitengebied (onder bepaalde voorwaarden).
- Duidelijkheid over het aanvraagproces, persoonlijk contact met de gemeente en helderheid wanneer men antwoord kan verwachten.
- Het bieden van maatwerk per initiatief en/of op bepaalde punten van het beleid, zoals het wel of niet eisen van het levensloopbestendig maken van de huidige woning en de duurzaamheidseisen die ook gelden voor de huidige woning (die men soms aan een derde wil verkopen).

6

Platform31 sluit de beleidsevaluatie af met een aantal aanbevelingen voor de gemeente Peel en Maas. Samengevat zijn dat de volgende punten:

- Zie **het als een kans in tijden van woningnood** dat bewoners bereid zijn geld te investeren in het creëren van extra woonruimte door middel van het splitsen van hun eigen woning of woonkavel. De meeste initiatiefnemers willen een familielid, bekende of soms een ander helpen aan een woning. Vanuit de doelstelling van het uitvoeringsbeleid zou de balans moeten doorslaan naar de wens van bewoners om een bijdrage te leveren aan het verlichten van de woningnood en om te zorgen voor elkaar, dan naar het voorkomen van financieel voordeel op korte of lange termijn voor sommige bewoners.
- Evalueer en **beoordeel of de gevraagde financiële bijdragen proportioneel en rechtvaardig zijn.**
- Kijk naar wat **omliggende gemeenten** vragen voor het splitsen van woningen of kavels door hun bewoners. Wellicht valt hier van te leren.
- **Vereenvoudig de regelgeving.** De vereenvoudiging zit voornamelijk in minder verplichtingen rondom het levensloopbestendig maken en een aantal duurzaamheidsregelingen voor de bestaande woning. Vereenvoudiging van de regels maakt het niet alleen voor de bewoners makkelijker om een initiatief in te dienen, maar zal ook het werk van de betreffende ambtenaren verlichten. Hoe meer (complexe) regels, hoe meer werk de toetsing aan die regels kost.
- Heroverweeg het uitgangspunt om alleen woningsplitsing en woonkavelsplitsing toe te staan in de bebouwde omgeving, zoals de kernen, de lintbebouwing of woonclusters in het buitengebied. **In het (verre) buitengebied is immers veel ruimte om woningen toe te voegen** en woonkavels te splitsen.

- Verschaf daarnaast **duidelijkheid over de definities van de kernrandzone en lintbebouwing** en waarom een gebied wel of niet in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning voor woning- of woonkavelsplitsing. Dit kan helpen bij het verminderen van onzekerheid of men wel of niet in aanmerking komt voor het uitvoeringsbeleid.
- **Beloon initiatieven die bijdragen aan maatschappelijke doeleinden** zoals het levensloopbestendig gaan wonen, het zorgen voor elkaar en het kleiner willen wonen. Het college zou kunnen overwegen initiatiefnemers die bijdragen aan deze maatschappelijke doelen, voorrang te geven op initiatiefnemers die dat niet of in beperkte mate doen.
- **Zorg voor duidelijke, begrijpelijke en complete informatie.** Denk aan het schrijven van begrijpelijke brieven, het beschikbaar stellen van een stappenplan van het te doorlopen proces (het idee van de flowchart die door een bewoner is genoemd) en duidelijkheid over de kosten en waar die voor dienen.
- **Verbeter de doorlooptijden en zorg voor snellere reacties op vragen van bewoners.** Het college zou kunnen overwegen om een zogenaamde splitsingscoach in te schakelen die bewoners kan begeleiden bij het doorlopen van het proces van intake tot en met vergunningaanvraag, inclusief de bouwtechnische en financiële eisen. Dit kan de gemeente veel tijd schelen in het begeleiden van de initiatiefnemers en het biedt bewoners een contactpersoon waar zij terecht kunnen voor al hun (praktische) vragen over woning- en woonkavelsplitsing in Peel en Maas.

Inleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders van Peel en Maas (hierna het college) heeft op 30 september 2022 het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022'¹ vastgesteld (hierna uitvoeringsbeleid). Van oudsher is woning- en woonkavelsplitsing in de gemeente Peel en Maas (hierna de gemeente) in principe uitgesloten². Vanwege de woningnood heeft de gemeente ervoor gekozen dit verbod te heroverwegen. In de inleiding van het uitvoeringsbeleid noemt het college een aantal redenen om woningsplitsing en woonkavelsplitsing onder voorwaarden toe te staan:

- Het mogelijk maken van woning- en woonkavelsplitsing is een van de manieren om de druk op de woningmarkt te verlichten. Het is een 'kleine oplossing' of 'quick win'.
- De gemeente stelt maatwerk voorop.
- Het uitvoeringsbeleid speelt in op de behoefte van inwoners die een woonoplossing zoeken voor kinderen, ouders of andere bekenden.
- Met woning en woonkavelsplitsing maak je gebruik van bestaande bebouwing of grond.
- Woning- en woonkavelsplitsing biedt kansen om woningen gelijk toekomstbestendig te maken en te verduurzamen.
- Woning- en woonkavelsplitsing biedt de kans om woningen om te zetten in kleinere eenheden, wat past bij de ontwikkeling van de woningvraag.
- Het toestaan van woning- en woonkavelsplitsing biedt kansen om te zorgen voor elkaar.

8

In het beleid geeft het college aan dat woning- en woonkavelsplitsen een uitzondering blijft en dat de regeling start als een proef waarbij de gemeente ruimte heeft om 50 aanvragen te vergunnen. Ook staat in het beleid genoemd dat de proef zal worden geëvalueerd.

Platform31

De gemeente Peel en Maas heeft Platform31 benaderd om deze beleidsevaluatie uit te voeren. Platform31 is een not for profit-organisatie en ziet de trends in stad en regio. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap en komen tot een aanpak waarmee bestuur, beleid en praktijk direct aan de slag kunnen. Iedereen profiteert mee van de resultaten. Dit rapport bevat de evaluatie van het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022' van gemeente Peel en Maas.

Leeswijzer

De eindevaluatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Allereerst lichten we de onderzoeksmethode van de beleidsevaluatie toe.
- In het eerste hoofdstuk lichten we vervolgens de analyse van de onderzoekresultaten toe. Dit doen we aan de hand van de antwoorden die respondenten hebben gegeven op de vragen die hen zijn gesteld in de (online) vragenlijsten en verdiepende interviews.
- In het tweede hoofdstuk delen we de conclusies toe uit de analyse hebben getrokken.
- Het derde hoofdstuk bevat aanbevelingen voor de gemeente met betrekking tot het aanpassen van het uitvoeringsbeleid naar aanleiding van de evaluatie.

¹ <https://www.peelenmaas.nl/inwoners-en-ondernemers/vergunning-of-toestemming/bouwen-en-wonen/woningsplitsing-en-kavelsplitsing>

² Splitsing was niet geheel uitgesloten. Er was geen generieke regeling die splitsing mogelijk maakt. Er was bijvoorbeeld wel een mogelijkheid om cultuurhistorische panden in het buitengebied te splitsen..

- Het rapport sluit af met de bijlagen waarin de vragenlijsten staan die we de respondenten hebben voorgelegd.

Onderzoeksmethode

Aanleiding evaluatie

Het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022' van gemeente Peel en Maas is anno juni 2024 ruim anderhalf jaar van kracht. Na deze periode heeft de gemeente gemerkt dat het aantal vergunningaanvragen voor het gebruik maken van de regeling is achtergebleven. Voor de proef toonden zich in eerste instantie ongeveer 100 geïnteresseerden. Al deze geïnteresseerden hebben in het voortraject een vragenlijst van de gemeente ingevuld. Aan de hand van deze vragenlijst heeft de gemeente beoordeeld of de geïnteresseerden wel of niet in aanmerking kwamen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning om hun woning of woonkavel te splitsen. Met een aantal geïnteresseerden heeft de gemeente (naar aanleiding van de vragenlijst) een persoonlijk gesprek gevoerd.

Na beoordeling van de gemeente op de uitgangspunten kregen van de in totaal ongeveer 100 geïnteresseerden ongeveer 50 geïnteresseerden 'groen licht' van de gemeente voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. De overige om en nabij 50 geïnteresseerden vielen af, omdat zij niet voldeden aan de uitgangspunten die de gemeente in haar uitvoeringsbeleid hanteert. Hoofdzakelijk vielen deze geïnteresseerden af, omdat de woonkavel of woning in het verre buitengebied, dat wil zeggen: buiten de kernrandzone, lag en niet in de bebouwde omgeving zoals het uitvoeringsbeleid vraagt. Van de ongeveer 50 geïnteresseerden die positief waren beoordeeld door de gemeente, hebben vervolgens tot de start van deze evaluatie 14 geïnteresseerden daadwerkelijk een aanvraag voor een vergunning ingediend.

10

Vraagstelling

De gemeente wil haar uitvoeringsbeleid evalueren en wil weten waarom het aantal aanvragen voor een omgevingsvergunning zo veel lager uitvalt dan dat het aantal geïnteresseerden vooraf deed vermoeden.

De onderzoeksvraag voor de beleidsevaluatie luidt: in hoeverre doet het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022' van Peel en Maas waarvoor deze bedoeld is?

Deelvragen zijn:

- Wat is de reden dat 36 geïnteresseerden die voldoen aan de uitgangspunten van het uitvoeringsbeleid van de gemeente (nog) geen aanvraag hebben gedaan?
- Wat is de reden dat 14 geïnteresseerden wel tot een aanvraag zijn overgegaan?
- Hoe kijken geïnteresseerden die zijn afgewezen op basis van één of meer beleidsuitgangspunten aan tegen het uitvoeringsbeleid van de gemeente?

Plan van aanpak

De stappen die Platform31 heeft ondernomen om tot de uitkomsten van dit onderzoek te komen, zijn:

Stap 1: verspreiden van (online) vragenlijsten

Platform31 heeft in afstemming met de gemeente twee vragenlijsten opgesteld (zie bijlagen vanaf pagina 36):

1. Voor de groep die 'groen licht' heeft gekregen (50 personen) en wel of niet tot het aanvragen van de omgevingsvergunning is overgegaan.
2. Voor een deel van de groep (12 personen) die is afgewezen op basis van één of meer beleidsuitgangspunten.

De vragenlijsten zijn verspreid via Microsoft Forms, een digitale enquêtetool. De gemeente heeft een e-mail naar de geadresseerden gestuurd met verzoek of zij de online vragenlijst in wilden vullen. Ook is de vraag gesteld of de respondenten openstaan voor een verdiepend interview, uitgevoerd door Platform31. Respondenten hebben de vragenlijst anoniem kunnen invullen en konden hun contactgegevens achterlaten als zij openstonden voor een verdiepend interview.

Naast het digitaal verspreiden van de vragenlijst heeft de gemeente Peel en Maas alle respondenten een papieren vragenlijst gestuurd, zodat men ook via deze weg de vragenlijst kon invullen.

Beide groepen hebben we vragen voorgelegd over de uitgangspunten van het uitvoeringsbeleid en over het contact met de gemeente. Ook is gevraagd of zij verbeteringen ten aanzien van het beleid hebben. Dit heeft geresulteerd in een reactie van in totaal 45 respondenten, bestaande uit 37 respondenten met een positieve beoordeling en 8 bewoners met een negatieve beoordeling.

Stap 2: het houden van verdiepende interviews

Platform31 heeft voor de verdiepende interviews 13 personen geselecteerd uit de 45 personen die de vragenlijst hebben ingevuld. Concreet gaat het om de volgende groepen:

- 4 respondenten die wel een omgevingsvergunning hebben aangevraagd
- 4 respondenten die geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, maar hebben aangegeven dit misschien nog wel van plan zijn.
- 2 respondenten die afzien van het aanvragen van een omgevingsvergunning
- 3 respondenten van wie het splitsingsinitiatief op basis van het oordeel van de gemeente in het voortraject is afgewezen.

11

Een deel van de interviews vond op het gemeentehuis plaats, een deel van de interviews heeft online via Microsoft Teams of telefonisch plaatsgevonden.

Stap 3: analyse vragenlijsten en interviews

Platform31 heeft de ingevulde antwoorden uit de vragenlijsten en de afgenomen interviews geanalyseerd en op basis daarvan dit rapport opgesteld. Voor de analyse van de antwoorden hebben we de respondenten op verschillende wijzen gecategoriseerd. Dit hebben we gedaan zodat we antwoord kunnen geven op de eerder geformuleerde deelvragen.

1. Respondenten zijn allereerst gegroepeerd op basis van de status van de aanvraag van een omgevingsvergunning. We onderscheiden hierbij de volgende indeling:
 - 14 positief beoordeelde initiatieven waar wel een omgevingsvergunning is aangevraagd (Ja)
 - 9 positief beoordeelde initiatieven waar geen omgevingsvergunning is aangevraagd (Nee)
 - 14 positief beoordeelde initiatieven waar geen omgevingsvergunning is aangevraagd, maar waar respondenten aangeven dit misschien nog wel van plan zijn. (Nee, maar misschien nog wel van plan)*
 - 8 negatief beoordeelde initiatieven

* Een aantal respondenten geeft aan dat zij geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, maar dit misschien nog wel van plan is. De redenen waarom zij nog geen aanvraag hebben gedaan lopen uiteen; in sommige gevallen zitten zij nog in het proces van de aanvraag en in sommige gevallen zullen zij een aanvraag doen wanneer de gemeente de uitgangspunten naar hun behoeften aanpast.

2. Initiatieven zijn ten tweede gegroepeerd op basis van het type woongebied waarin het splitsinitiatief zich bevindt. Deze categorisering is hebben we meegenomen, omdat de gemeente verschillende financiële voorwaarden hanteert afhankelijk van de geografische ligging waarin het initiatief zich bevindt. Woning- en woonkavelsplitsing wordt op grond van het uitvoeringsbeleid niet toegestaan in het verre buitengebied; initiatieven in dit gebied zijn op basis van de ingevulde vragenlijst dan ook negatief beoordeeld. Qua kosten heeft de ligging ook gevolgen. Bovenop de € 100 splitsingskosten per m² die bij elke splitsing in rekening wordt gebracht, volgt uit het bestemmingsplan Buitengebied in de kernrandzone en bij lintbebouwing aanvullend een kwaliteitsbijdrage van € 100 per m² van de nieuwe woonkavel. We maken daarom bij onderdelen van de analyse onderscheid tussen de liggingen van de splitsingsinitiatieven, omdat het interessant is om te weten of dit invloed heeft op de mening die respondenten hebben over het uitvoeringsbeleid van de gemeente. We benoemen de volgende gebieden die ook door de gemeente als zodanig worden onderscheiden in haar Omgevingsplan (vóór 2024: bestemmingsplannen):

- Kern (bebouwde omgeving in de zin van het uitvoeringsbeleid)
- Kernrandzone (bebouwde omgeving in de zin van het uitvoeringsbeleid)
- Lint of cluster van bebouwing (mits duidelijk woonkarakter bebouwde omgeving in de zin van het uitvoeringsbeleid)
- Buitengebied (geen bebouwde omgeving in de zin van het uitvoeringsbeleid)

12

De informatie over de ligging van een splitsingsinitiatief is enkel bekend voor initiatieven waarbij toestemming is gegeven om de antwoorden uit deze enquête te koppelen aan antwoorden verkregen via de vragenlijst van de gemeente. Waar respondenten geen toestemming gaven is de categorie 'onbekend' gehanteerd.

Een aantal uitspraken uit de interviews en toelichtingen in de vragenlijsten is verwerkt in het rapport. Alle citaten die we in het rapport weergeven zijn van respondenten van het onderzoek. Alle respondenten zijn bewoners van de gemeente die interesse hebben getoond in splitsen van hun woning en/of woonkavel. De citaten van de respondenten hebben als doel om bepaalde ervaringen of meningen van respondenten te illustreren en antwoorden op de vragenlijsten te duiden.

Stap 4: oplevering van het rapport en presentatie in de gemeenteraad

Het rapport bevat naast de analyse van de gegeven antwoorden in de vragenlijsten en interviews een aantal aanbevelingen voor de gemeente. Platform31 presenteert de onderzoeksresultaten in de gemeenteraad.

1 Analyse van de resultaten

De respondenten is gevraagd wat zij van het beleid voor woning- en woonkavelsplitsen vinden. In deze analyse bespreken we de antwoorden op de gestelde vragen stap voor stap.

1. Houding tegenover het initiatief woning- en woonkavelsplitsen

In de (online) vragenlijst hebben wij respondenten gevraagd wat men van het eerste uitgangspunt van de gemeente vindt dat een woning- of woonkavelsplitsing moet bijdragen aan de woningbehoefte van een dorp en/of voorziet in de behoefte van een concrete woningzoekende. Wat opvalt is dat bijna alle respondenten dit een zeer redelijk tot redelijk uitgangspunt vinden. Een enkeling is neutraal of weet het niet. Dit is ongeacht of de beoordeling van hun initiatief door de gemeente positief of negatief is. En ook ongeacht of men wel of geen aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft gedaan. Respondenten geven aan dat het woningaanbod in de gemeente laag is en veel respondenten willen graag hun familielid, andere bekende of soms een onbekende aan een woning helpen. Dat men veel potentie in woningsplitsing en woonkavelsplitsing ziet en dat het mogelijk maken hiervan door de gemeente voldoet aan de behoefte van veel bewoners, illustreert onderstaand citaat uit een verdiepend interview van een respondent die een vergunningsaanvraag heeft gedaan:

“Het is een goed initiatief. Ik ben ervan overtuigd dat er veel woningen en percelen geschikt zijn voor het toevoegen van een extra woning. Het zou een interessante en wellicht relatief eenvoudige manier kunnen zijn om wat extra woningen toe te voegen. Zeker in onze situatie kun je met gemak twee volwaardige gezinswoningen creëren binnen één woning. En als je dat niet zou doen, dan zouden dit soort woningen mogelijk lastig te verkopen zijn, omdat ze zo groot zijn. En als ik kijk naar de kern waar ik woon, dan blijven veel ouderen in hun grote woning wonen. Die hebben weinig mogelijkheid om door te stromen. Door te splitsen ontstaan er toch kansen.”

13

2. Woning- of woonkavelsplitsing

Aan de respondenten is de vraag gesteld of zij hun woning of woonkavel wilden splitsen. Bij de vraag welke uitspraak van toepassing is voor de 45 initiatiefnemers die de enquête hebben ingevuld, blijkt veruit het merendeel (82,2%) geïnteresseerd te zijn in woonkavelsplitsing. Onderstaande tabel laat de precieze uitsplitsing zien per groep op basis van de status van de aanvraag omgevingsvergunning. Wat opvalt is dat alle respondenten die nog geen vergunning hebben aangevraagd, maar dit misschien nog wel van plan zijn, woonkavelsplitsing als doel hebben.

%	Status aanvraag omgevingsvergunning	Interesse in woning-, woonkavelsplitsen?				Eindtotaal	
		Totaal (abs)	Woningsplitsen	Woonkavelsplitsen	Beiden ³		Leeg
	Ja	14	14,3%	78,6%	7,1%	0,0%	100,0%
	Nee	9	22,2%	66,7%	11,1%	0,0%	100,0%
	Nee, maar dat ben ik misschien nog wel van plan	14	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	Negatief advies	8	12,5%	75,0%	0,0%	12,5%	100,0%
	Eindtotaal	45	11,1%	82,2%	4,4%	2,2%	100,0%

Tabel 1: Stand van zaken interesse in splitsingsbeleid per status omgevingsvergunningaanvraag

3. Aanvraag van een omgevingsvergunning

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel omgevingsvergunningen zijn aangevraagd en in welk type woongebied deze initiatieven zijn gelegen.

%	Status aanvraag omgevingsvergunning					
	Type woongebied	Ja	Nee	Nee, maar dat ben ik misschien nog wel van plan	Negatief advies	Eindtotaal (abs)
	Kern	57,9% (11)	26,3% (5)	10,5% (2)	5,3% (1)	19 (42,2%)
	Kernrandzone	9,1% (1)	9,1% (1)	63,6% (7)	18,2% (2)	11 (24,4%)
	Lint	25,0% (1)	0,0% (0)	50,0% (2)	25,0% (1)	4 (8,9%)
	Buitengebied	0,0% (0)	0,0% (0)	0,0% (0)	100,0% (3)	3 (6,7%)
	Onbekend	12,5% (1)	37,5% (3)	37,5% (3)	12,5% (1)	8 (17,8%)
	Eindtotaal	31,1% (14)	20,0% (9)	31,1% (14)	17,8% (8)	45

Tabel 2: Stand van zaken status aanvraag omgevingsvergunning per woonlocatie

Van de in totaal 45 splitsingsinitiatieven is iets minder dan de helft (42,2%) gelegen in een kern of dorp binnen de gemeente, bevindt 24,4% zich in een kernrandzone, 8,9% in lintbebouwing en 6,7% in het buitengebied. Veruit de meeste initiatieven waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd liggen in de kern gelegen (10 van de 14 initiatieven). Voor de categorie 'onbekend' is het niet duidelijk waar het initiatief ligt, omdat deze initiatiefnemers geen toestemming hebben gegeven data van de enquête te koppelen aan data die eerder door de gemeente is opgehaald. Slechts twee initiatieven waarvoor een vergunning is aangevraagd liggen in de kernrandzone of in lintbebouwing. Voor deze initiatieven geldt dat door de ligging buiten de kern de gemeente naast € 100,- splitsingskosten per m² tevens € 100,- per m² van de nieuwe kavel aan kwaliteitsbijdrage buitengebied in rekening brengt.

Bij de in totaal 45 initiatieven geeft 31,1% van de initiatiefnemers aan dat ze geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, maar dit misschien nog wel van plan zijn. Concreet zijn dit 9 splitsingsinitiatieven. Van deze 9 initiatieven liggen er 7 in de kernrandzone. Een aantal van deze

³ Beleidsmatig is het óf woning- óf woonkavelsplitsing. Bij woningsplitsing is niet vereist dat er een kadastrale splitsing komt. Het percentage 'beiden' is helft van het percentage van de mensen die hun woning wil(den) splitsen. Hier heeft de helft van de respondenten voor ogen gehad dat zij naast de woning ook de kavel wilde splitsen

respondenten geeft in de interviews of toelichting op de vragenlijst aan, dat zij mogelijk nog wel een aanvraag gaan doen als de gemeente haar beleid aanpast. De redenen waarom zij nog geen aanvraag hebben gedaan lopen uiteen; in sommige gevallen zitten zij nog in het proces van de aanvraag en in sommige gevallen zullen zij een aanvraag doen wanneer de gemeente de uitgangspunten aan hun behoeften aanpast. Meestal gaat dit om een aanpassing met betrekken tot de kosten.

Van de 45 initiatieven zijn 8 initiatieven door de gemeente negatief beoordeeld. In 3 gevallen ontvingen zij een negatief advies vanwege de ligging in het buitengebied waar splitsingsinitiatieven niet zijn toegestaan. Uit eerder verzamelde data van de gemeente die bij toestemming van de respondenten is gekoppeld aan de data uit deze vragenlijst, blijkt dat in 3 andere gevallen de stedenbouwkundige inpassing van onvoldoende kwaliteit is beoordeeld. Bij 2 initiatieven is geen toestemming gegeven voor het koppelen van de data waardoor onbekend is wat de reden voor afwijzing is.

4. Reden voor interesse in het splitsen van de woning of woonkavel

Respondenten konden bij de vraag 'wat is de reden dat u interesse heeft getoond om uw woning of woonkavel te splitsen' meerdere antwoorden invullen.

%	Totaal (abs)	Reden van interesse in woning- of woonkavelsplitsing				Eindtotaal
		(klein)kind, ouder of bekende helpen aan een woning	Kleiner wonen	Een ander helpen aan een woning	Anders ⁴	
Status omgevingsvergunningaanvraag						
Ja	15	33,3%	26,7%	26,7%	13,3%	100,0%
Nee	15	33,3%	26,7%	40,0%	0,0%	100,0%
Nee, maar dat ben ik misschien nog wel van plan	15	53,3%	40,0%	6,7%	0,0%	100,0%
Negatief advies	10	70,0%	30,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Eindtotaal	55	45,5%	30,9%	20,0%	3,6%	100,0%

15

Tabel 3: Stand van zaken reden voor interesse in splitsingsbeleid per status omgevingsvergunningaanvraag

Van alle 55 antwoorden die zijn gegeven door de 45 initiatiefnemers, is het splitsen van hun woning- of woonkavel om familie of bekenden aan een woning te helpen (45,5%) de meest genoemde reden voor interesse in het splitsingsbeleid van de gemeente. Daarna volgt de reden dat men kleiner wil gaan wonen (bijna 40%). Een ander helpen aan een woning komt het meeste voor bij de initiatiefnemers die aangeven geen omgevingsvergunning (nee) aan te vragen.

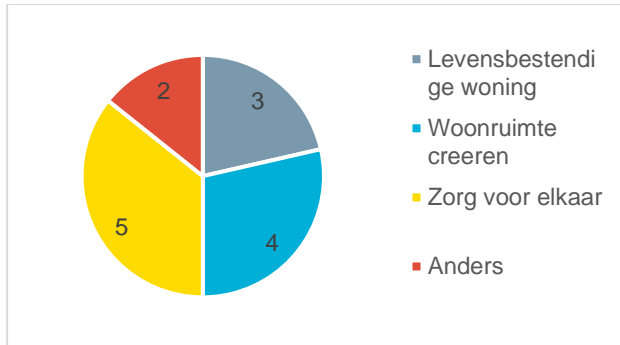
5. Doorslaggevende reden voor het al dan niet aanvragen van een vergunning

Omgevingsvergunning aangevraagd (14 van de 45 initiatieven)

De doorslaggevende redenen voor het daadwerkelijk aanvragen van de omgevingsvergunning ligt in het verlengde van de interesse voor splitsen. In onderstaand figuur zie je dat 'zorgen voor elkaar' bij 5

⁴ Nieuw genoemde redenen in de categorie anders (3,6% van 55 redenen voor interesse) zijn het haalbaar maken van het opknappen van een boerderij met cultuurhistorische waarden en het formaliseren van een gerealiseerde mantelwoning.

van de 14 initiatieven als belangrijkste reden wordt genoemd. Bij 4 initiatieven is het creëren van woonruimte en daarmee het tegemoet komen aan de woonbehoefte de doorslaggevende reden. Bij 3 initiatieven is het creëren van een levensloopbestendige woning het meest van belang. In de categorie 'anders' is één beweegreden het behouden van een cultuurhistorische boerderij in de kern van het dorp.



Figuur 1: voornaamste reden tot overgaan van omgevingsvergunningsaanvraag

Uit de toelichting op de antwoorden in de vragenlijst en de interviews blijkt dat het willen splitsen van de woning of de woonkavel voor veel respondenten een investering is in de eigen toekomst. Als men in de eigen kern wil blijven wonen, zijn er voor ouderen weinig doorstroommogelijkheden geeft men aan. Men wil dichterbij bij de kinderen of ouders gaan wonen om zo (in de toekomst) te kunnen zorgen voor elkaar. Onderstaande motivatie om de eigen woonkavel te splitsen is een van de vele voorbeelden die we hebben gehoord:

16

'Ik wil graag kleiner gaan wonen en voor een ouder familielid zorgen die ziek is'.

"Jammer [dat we een negatieve beoordeling kregen], want in een kleine kern is juist de sociale cohesie sterk. Onze gedachte is niet zozeer splitsing voor een andere plek aan willekeurig iemand. Ons kind zou er ook komen wonen, zou een prachtig huis in de kern achterlaten. Maar daar is het niet om te doen. [...] Niet vanuit splitsen, omdat het kan [...], maar echt voor sociale binding, voor elkaar zorgen."

Geen omgevingsvergunning aangevraagd, maar dit misschien nog wel van plan zijn (14 van de 45 initiatieven)

De doorslaggevende reden van de 14 initiatiefnemers die (nog) niet zijn overgegaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning, maar dit misschien nog wel van plan zijn heeft voor 6 initiatiefnemers te maken heeft met de uitgangspunten van het uitvoeringsbeleid van de gemeente en voor 6 initiatiefnemers heeft dit andere redenen⁵.

De 6 initiatiefnemers die aangeven dat de reden voor het nog niet aanvragen van de omgevingsvergunning te maken heeft met de uitgangspunten van het uitvoeringsbeleid, geven allemaal de kosten en risico's die gepaard gaan met de vergunningsaanvraag als doorslaggevende reden. Maar ook 4 van de 6 initiatiefnemers die 'andere redenen' opgeven voor het nog niet aanvragen van de vergunning, duiden de te hoge kosten als doorslaggevende reden. Voor de overige 2 initiatiefnemers

⁵ 2 respondenten hebben geen antwoord gegeven op de vraag

binnen deze groep is de reden dat zij nog in het proces van aanvragen zitten of dat plannen worden aangepast vanwege de te hoge totaalkosten.

“Alles bij elkaar zijn de totaalkosten veel te hoog. En ook de risico’s. Deel van de kosten wordt gemaakt, ben je al kwijt. Als het dan niet doorgaat, ben je het geld kwijt”.

Geen omgevingsvergunning aangevraagd (9 van de 45 initiatieven)

Voor 7 van de 9 initiatiefnemers die aangeven af te zien van een omgevingsvergunningsaanvraag heeft het besluit te maken met de uitgangspunten van het beleid. Bij 6 van de 7 initiatieven worden de kosten en risico’s die gepaard gaan met een vergunningsaanvraag als doorslaggevende reden genoemd. Voor één initiatiefnemer gaat het uitgangspunt voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen bij de bestaande woning te ver. Uit de volgende uitspraak blijkt dat er begrip is voor de realisatie van parkeerplaatsen voor de nieuwe woning, maar niet ook voor de bestaande woning. Dit heeft uiteindelijk ook te maken met de kosten die hiermee gepaard gaan.

“Als ik woningsplitsing toepas, moet ik voor 2 wooneenheden parkeerruimte creëren. Dat ga ik niet doen. Ik moet én betalen én voor de bestaande woonruimte extra parkeerruimte creëren. Voor de woning extra wil ik dit wel doen.”

Van de 9 initiatiefnemers geven er 2 aan dat ze om andere redenen dan de uitgangspunten van het uitvoeringsbeleid niet zijn overgaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning. Eén van de redenen is dat bij splitsing van de woonkavel teveel moet worden gesloopt. Voor de andere initiatiefnemer duurt het traject te lang waardoor leeftijd een rol speelt.

17

Negatief advies

Alle 8 respondenten die een negatief advies hebben ontvangen, weten waarom dit is. Geen van deze respondenten heeft echter ook begrip voor het negatieve advies. Sommigen trekken in twijfel of het negatieve advies klopt. Soms hebben zij het idee dat ze toch voldoen aan de uitgangspunten. Het is voor respondenten vaak onduidelijk voor hen waar de kernrandzone of lintbebouwing begint en eindigt, of ze hebben geen begrip voor de beperkingen. Omdat de fysieke situatie bij woningsplitsing in het buitengebied soms nauwelijks verandert – er wordt volgens de initiatiefnemers enkel een huisnummer toegevoegd – is er geen begrip voor deze afwijzing. Ook deze groep vindt de financiële bijdrage aan de gemeente niet redelijk.

“Ik trek in twijfel of mijn vraag inderdaad niet voldeed aan uitgangspunten.[...] Wat is precies bebouwde kom?”

6. Mening over beleidsuitgangspunten

Gemeente Peel en Maas heeft 9 uitgangspunten geformuleerd waaraan de initiatiefnemer die zijn of haar woning- of woonkavel wil splitsen, moet voldoen. We hebben respondenten gevraagd in hoeverre zij deze uitgangspunten *redelijk of onredelijk* vinden en in hoeverre zij deze uitgangspunten *makkelijk of moeilijk te realiseren* vinden. Voor de uitgebreide toelichting per uitgangspunt verwijzen we naar het uitvoeringsbeleid zelf op de website van de gemeente. Over de eerste 5 uitgangspunten én de financiële bijdrage hebben we vragen gesteld in de (online) vragenlijst en de interviews. De overige 4 uitgangspunten zijn niet meegenomen, omdat deze uitgangspunten wettelijke of gemeentelijke kaders zijn waar de gemeente zich aan moet c.q. wil houden.

De negen uitgangspunten op een rij

1. Woningbehoefte van dorp of concreet individueel geval:

Een splitsing draagt bij de woningbehoefte van een dorp en/of voorziet in de behoefte van een concrete woningzoekende. De initiatiefnemer is bereid hier zo nodig bindende afspraken over de maken.

2. Splitsen alleen in de bebouwde omgeving

De te splitsen woning of woonkavel ligt in de bebouwde omgeving.

3. Klaar voor het leven

- a. *Bij woningsplitsing is zowel de bestaande als de nieuwe, afgesplitste woning bij voorkeur direct toekomstbestendig, maar zijn ze beide in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.*
- b. *Bij woonkavelsplitsing is de nieuwe woning in elk geval direct toekomstbestendig en is de bestaande woning bij voorkeur ook direct toekomstbestendig maar is deze in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.*

4. Duurzaam wonen

a. Energie

Bestaande bouw (bij woonkavelsplitsing de bestaande woning, bij woningsplitsing het gehele woongebouw dus inclusief de nieuwe, afgesplitste woning) beschikt bij voorkeur tenminste over het energielabel dat op het moment van splitsing beleidsmatig minimaal aanvaardbaar is.

b. Klimaat: bij woonkavelsplitsing voldoende onbebouwde oppervlakte

Bij woonkavelsplitsing blijft gemiddeld tenminste 50% van de woonkavels onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.

c. Klimaat: afvloeiing regenwater

Regenwater mag niet meer op het gemeentelijk vuilwaterriool worden geloosd.

d. Circulariteit:

Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet 'opdroogt' en/of hernieuwbaar is.

5. Goede buur, goed gesprek

a. Participatie

De initiatiefnemer toont uiterlijk op het moment van indienen van een formele aanvraag aan hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan.

b. Woorden wegen mee

De in a bedoelde input krijgt een plaats in het beoordelingskader (zie ook uitgangspunt 7).

6. Maatwerk als standaard

Maatwerk staat voorop in de afweging om wel of niet mee te werken aan een splitsingsinitiatief.

7. Altijd passend bij en in de omgeving

Er is altijd sprake van een goede ruimtelijke ordening / een goede omgevingskwaliteit.

8. Een goed begin is het halve werk

Splitsingsinitiatieven zonder goede voorbereiding worden niet in behandeling genomen.

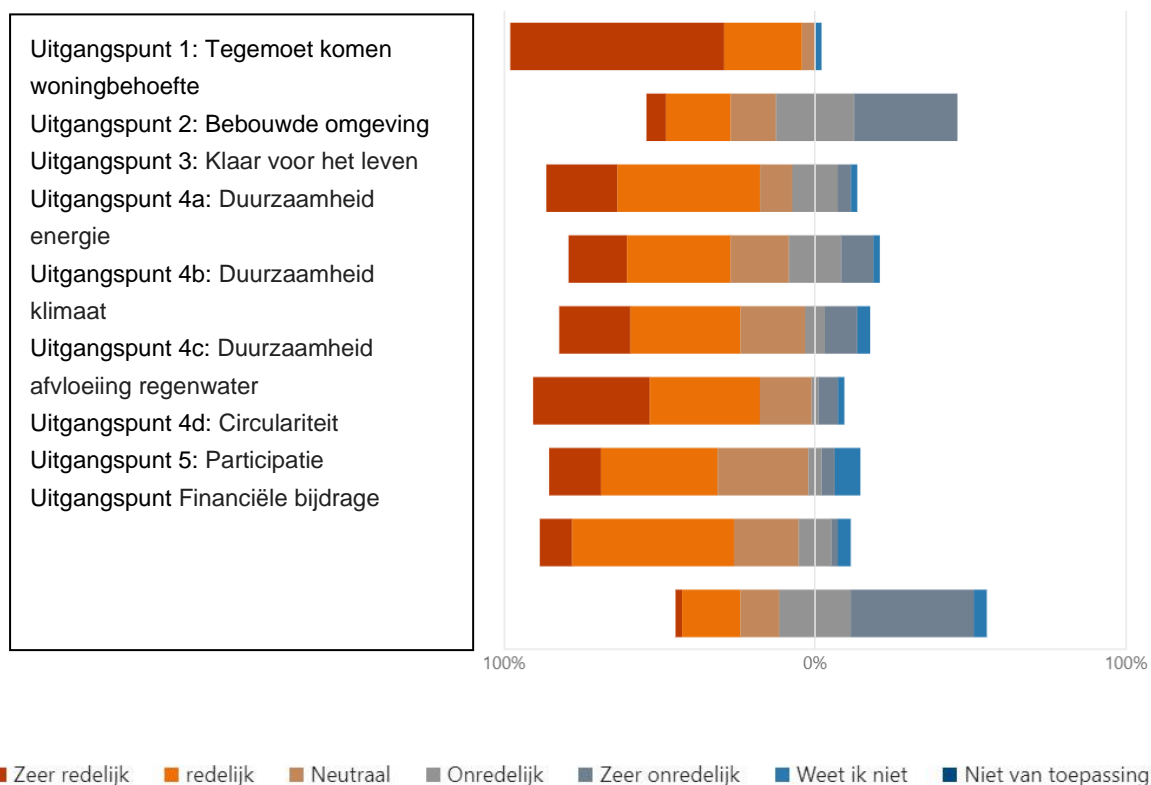
9. Splitsen als proef

Het uitvoeringsbeleid geldt bij wijze van proef voor 50 splitsingsinitiatieven, ongeacht locatie/dorp/ kern, op volgorde van ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning mits goed voorbereid als bedoeld in uitgangspunt 8. Op het eind/na afloop van de proef evalueert Peel en Maas de werking van het beleid en neemt het een besluit over mogelijke aanpassing en/of voortzetting.

Financiële bijdrage

Naast de negen uitgangspunten, vraagt gemeente Peel en Maas voor elke nieuwe zelfstandige woning die ontstaat door woning- of woonkavelsplitsing een financiële tegenprestatie in de vorm van een bijdrage aan het Herstructureringsfonds. Het geld in dit fonds is bedoeld om de woonopgave in Peel en Maas te verlichten. De bijdrage is gebaseerd op een bedrag van €100 per m2 voor de afgesplitste of nieuwe woning en €100 per m2 voor de bijbehorende grond.

Alle splitsingsinitiatieven zijn door de gemeente op de 9 uitgangspunten (zie bovenstaand kader) beoordeeld. Initiatiefnemers hebben een positief of negatief advies ontvangen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Wij vroegen de 45 respondenten naar hun mening of zij de 5 uitgangspunten, inclusief die over de financiële bijdrage, (zeer) redelijk, neutraal of (zeer) onredelijk vinden. Figuur 2 toont een overzicht van de reacties van de 45 respondenten op die vraag.



19

Figuur 2: Mening over beleidsuitgangspunten van 45 initiatiefnemers

7 van de 9 uitgangspunten worden overwegend zeer redelijk, redelijk of neutraal ervaren. Deze uitgangspunten hebben betrekking op:

- Het tegemoetkomen van de woningbehoefte (uitgangspunt 1).
- Het toekomstbestendig maken van de woning (uitgangspunt 3).
- Duurzaamheidsmaatregelen en bouwprincipes (uitgangspunten 4a, b, c, d).
- Het betrekken van de omgeving (uitgangspunt 5).

Het levensloopbestendig maken van de woning vinden de meeste initiatiefnemers een redelijke eis. Een aantal respondenten kijkt hier echter anders naar. Met name in het levensloopbestendig maken van de bestaande woning kan niet iedereen zich vinden. Dit illustreert het volgende citaat uit een interview goed:

“Ik vind het onredelijk dat ik de achterblijvende woning levensloopbestendig moet realiseren voordat ik de kavel mag splitsen. Ik wil mijn huidige woning verkopen, dus waarom zou ik die dan levensloopbestendig maken?”.

Een vergelijkbare conclusie kunnen we trekken voor de duurzaamheidseisen die de gemeente stelt. Uit de interviews en toelichting op de (online) vragenlijsten blijkt dat de meeste initiatiefnemers het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen redelijk tot zeer redelijk vinden. In de toelichting op antwoorden en bij het doorvragen in de interviews geeft een aantal respondenten aan dat de gemeente hierin niet moet doorslaan. Initiatiefnemers die het levensbestendig maken van de woning en toepassen van duurzaamheidsmaatregelen (zeer) onredelijk vinden, hebben voornamelijk moeite met het doorvoeren van deze maatregelen op de bestaande woning. In veel gevallen zijn zij voornemens de bestaande woning te verkopen en zien zij het nut van het levensbestendig maken van de oude woning niet in. Bovendien vinden zij dat de woning door de nieuwe bewoners naar wens zou moeten worden aangepast.

“Het is begrijpelijk dat de nieuwe woning voldoet aan een energielabel A, maar dat de bestaande woning dan minimaal B zou moeten hebben is ons inziens niet redelijk. [Het] is voor bestaande bewoners bijvoorbeeld niet meer rendabel om daar extra geld in te steken daar men al op leeftijd is.”

Ook wordt het als onredelijk beschouwd dat bij de uitvoering van dit beleid duurzaamheidseisen worden gesteld van de bestaande woning, terwijl dit niet geldt als men onder ‘normale’ omstandigheden een huis verkoopt dit. Het volgende citaat duidt het gevoel van ongelijke behandeling tussen reguliere verkoop en verkoop na een splitsingsinitiatief:

“Bij aanschaf van een reguliere woning wordt ook uitgegaan van een bestaand energielabel en niet uitgegaan van een verplichte verduurzaming van de nieuwe aangeschafte woning.”

20

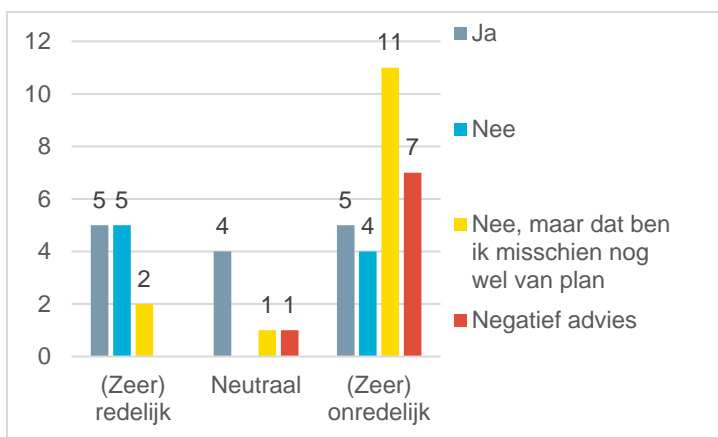
Over het uitsluitend splitsen in de bebouwde omgeving (uitgangspunt 2) en de financiële bijdrage die de gemeente vraagt, zijn de meningen overwegend negatief. Dat splitsing enkel wordt toegestaan in de bebouwde omgeving, vindt 25% van de respondenten onredelijk en 33,3% zeer onredelijk. Hoewel men ook begrijpt dat er in het buitengebied regels gelden, zien zij in het buitengebied veel kansen voor woning- en woonkavelsplitsing vanwege de ruimte die daar is. De volgende uitspraken onderstrepen deze mening:

“Juist ook in het buitengebied en buiten de bebouwde omgeving staan grote woningen die juist zeer geschikt zijn voor een tweede woonbestemming. Je kunt ook het aantal beperken waardoor verkoopbaarheid en doorstroming van dit soort woningen ontstaat.”

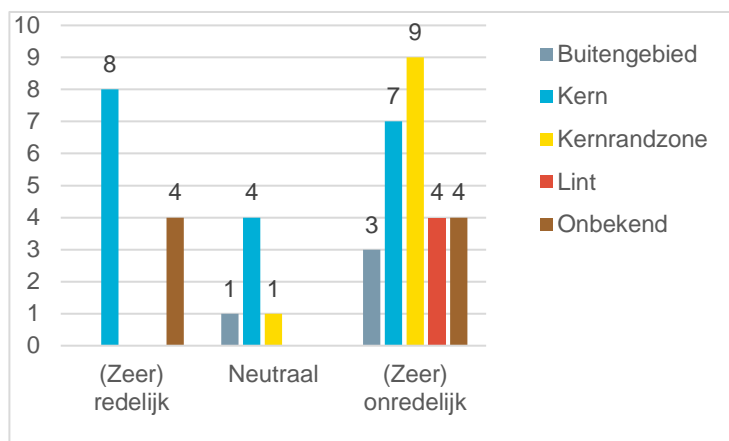
“Alleen de bebouwde kom voelt als rechtsongelijkheid. Bovendien is er buiten de bebouwde kom vaak meer ruimte i.v.m. grotere kavels. Het is wel goed dat er werkbare voorwaarden aan verbonden zijn die het landelijk karakter bewaken”.

Figuur 3 toont aan dat de 14 initiatiefnemers die een omgevingsvergunning hebben aangevraagd en de 9 initiatiefnemers die afzien van een vergunningsaanvraag, verdeeld zijn in hun mening of het redelijk is te splitsen in het buitengebied⁶. Voor de 14 initiatiefnemers die misschien nog een vergunning aanvragen en de 8 initiatiefnemers met een negatief advies van de gemeente, vinden het overwegend (zeer) onredelijk dat splitsingsinitiatieven enkel in de bebouwde omgeving zijn toegestaan.

⁶ Voor de leesbaarheid van de resultaten zijn de antwoord categorieën samengevoegd; ‘zeer redelijk’ en ‘redelijk’ zijn bij elkaar gevoegd in ‘(zeer) onredelijk’, ‘Zeer redelijk’ en ‘redelijk’ zijn bij elkaar gevoegd in de categorie ‘(zeer) redelijk’



Figuur 3: Verschil groepen status omgevingsvergunning en mening over uitgangspunt 2: bebouwde omgeving



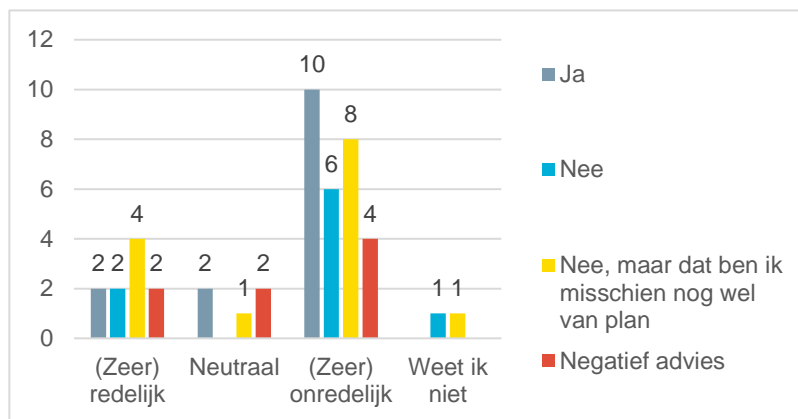
Figuur 4: Verschil groepen type woongebied in mening over uitgangspunt 2: bebouwde omgeving

Figuur 4 laat zien dat 9 van de 10 initiatiefnemers met splitsingsinitiatieven in de kernrandzone en alle 4 de initiatieven in lintbebouwing het beleidsuitgangspunt (zeer) onredelijk vinden. Respondenten met initiatieven in de kern zijn verdeeld, waarbij van de 21 initiatieven 8 respondenten het beleidsuitgangspunt als (zeer) redelijk ervaren, 7 respondenten als (zeer) onredelijk en 4 respondenten een neutrale mening hebben. Dat de initiatiefnemers in het buitengebied het beleidsuitgangspunt overwegend (zeer) onredelijk vinden is te verwachten, omdat zij een negatieve beoordeling ontvingen om te mogen splitsen.

De gevraagde financiële bijdrage van de gemeente wordt door 22,9% als onredelijk en door 39,6% als zeer onredelijk ervaren. Hierop gaan we in paragraaf 8 van dit hoofdstuk dieper in, Hieronder zoomen we eerst in op de status van de aanvraag van de initiatieven in relatie tot de financiële bijdrage die men aan de gemeente dient te voldoen.

Voor verschillen tussen groepen die al dan niet een vergunningsaanvraag hebben ingediend of dit nog van plan zijn, toont figuur 5 aan dat bij alle groepen het zwaartepunt ligt bij het (zeer) onredelijk vinden van de financiële bijdrage. Initiatiefnemers die al een omgevingsvergunning hebben aangevraagd en al kosten hebben gemaakt, ervaren 10 van de financiële bijdrage als (zeer) onredelijk (10 van de 14 initiatiefnemers). Zoals uit paragraaf 5 blijkt, zetten zij het initiatief toch vanwege het 'zorgen voor elkaar', om woonruimte te creëren of het creëren van een levensloopbestendige woning. Uit interviews met respondenten die afzien van een vergunningsaanvraag of een negatief advies hebben gekregen

blijkt overigens dat zij lang niet altijd op de hoogte zijn van de extra afdracht voor een kwaliteitsbijdrage in het buitengebied.

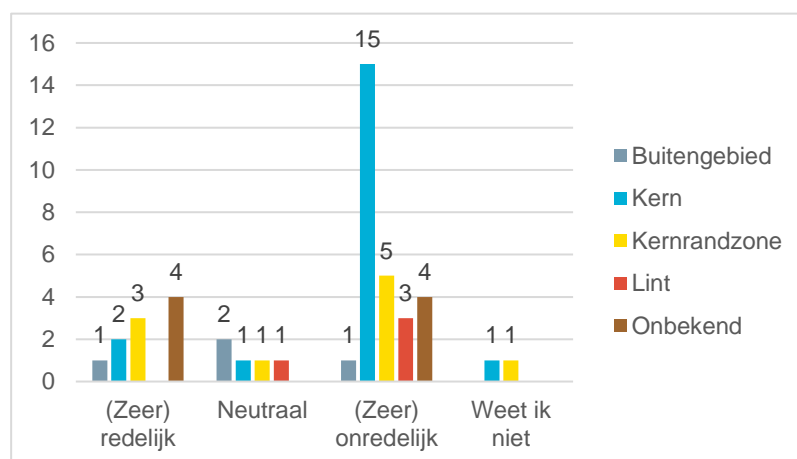


Figuur 5: Verschil tussen groepen status aanvraag omgevingsvergunning in relatie tot de mening over de financiële bijdrage die de gemeente vraagt.

Gekeken naar de verschillen tussen respondenten met initiatieven in verschillende type woongebieden, toont figuur 6 aan dat zij eveneens verdeeld zijn in hun mening over de financiële bijdrage. Uitzondering hierop zijn de respondenten met initiatieven in de kern: 15 van de 19 initiatieveninitiatiefnemers uit deze groep ervaren de bijdrage als (zeer) onredelijk. Dit is veelzeggend, omdat bij deze initiatieven enkel de € 100 euro splitsingskosten in rekening wordt gebracht en zij dus geen rekening krijgen voor de kwaliteitsbijdrage buitengebied.

22

Gezien de hoogte van de financiële bijdrage is het opmerkelijk is dat 3 van de 10 respondenten met initiatieven in de kernrandzone de financiële bijdrage als (zeer) redelijk zien. Toelichting op de vragenlijst nuanceert dit beeld, hier spreekt men zich consequent tegen. Soms vullen respondenten in dat zij een bijdrage redelijk vinden, maar lezen we in de toelichting verbolgen reacties over de hoogte van de bijdrage.



Figuur 6: Verschil tussen type woongebied in relatie tot de mening over financiële bijdrage die de gemeente vraagt

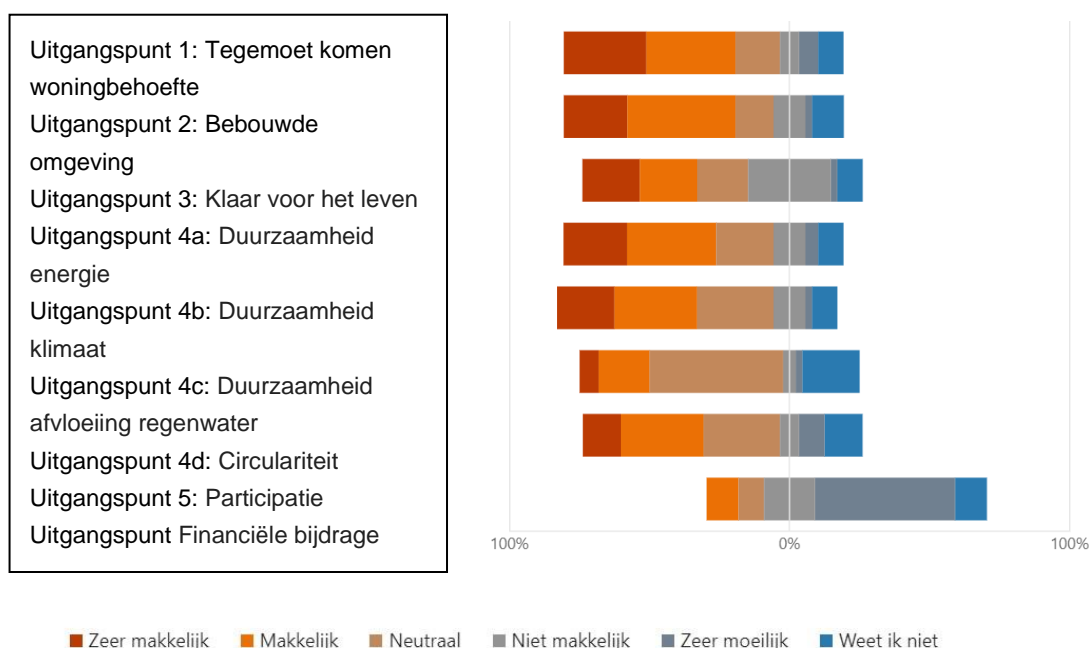
Al met al kunnen we concluderen dat respondenten de meeste uitgangspunten (zeer) redelijk vinden. Uitzonderingen zijn de beperking van initiatieven tot de bebouwde kom en de financiële bijdrage aan de

gemeente. Daarnaast is een aantal respondenten kritisch over het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen en een aantal uitgangspunten rondom duurzaamheid.

Als we kijken naar de relatie tussen het gebied waar de initiatieven liggen tot de mening van deze respondenten over de financiële bijdrage die de gemeente vraagt, dan valt op dat veel respondenten in de kern wonen en dat de meeste van hen de financiële bijdrage aan de gemeente (zeer) onredelijk vindt. Dat betekent dat de bijdrage van €100 euro per m2 te hoog wordt bevonden, ondanks dat een deel van deze respondenten wel tot een vergunningsaanvraag is overgegaan.

7. Realiseerbaarheid van uitgangspunten

De groep positief beoordeelde bewoners die kan overgaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning moet voldoen aan de door de gemeente gestelde uitgangspunten. In de vragenlijst en tijdens de interviews is de positief beoordeelde groep gevraagd in hoeverre zij deze uitgangspunten makkelijk of moeilijk te realiseren vinden. Deze vragen zijn niet gesteld aan de negatief beoordeelde groep.



23

Figuur 7: Ervaring in realiseerbaarheid van uitgangspunten

Figuur 7 laat zien dat respondenten het realiseren van bijna alle uitgangspunten overwegend als (zeer) makkelijk of neutraal ervaren. Dat bewoners het realiseren van een levensbestendige woning en het toepassen duurzaamheidsmaatregelen in sommige situaties als moeilijk ervaren, ligt veelal aan de (on)mogelijkheden van woonkavels en de kosten die hierbij komen kijken. Omdat het gebruik van circulair materiaal geen harde eis is die de gemeente heeft gesteld maar voor deze initiatiefnemers wel een grote wens is, laat het volgende citaat zien dat initiatiefnemers duurzame ambities die niet geëist worden laten varen voor het rond krijgen van het financiële plaatje:

“Het gebruik van circulaire materialen is op dit moment een te grote ambitie. Mede door de financiële bijdrage die gevraagd wordt is het voor woningeigenaren onmogelijk om nog extra te investeren. Dit geldt ook voor het toepassen van een energiezuinig of arm systeem.”

Naast de realiseerbaarheid van de financiële middelen, vindt men de procedures en taalgebruik dat wordt gehanteerd ook lastig. Dat begrip over wat het inhoudt om aan alle uitgangspunten te voldoen en de stappen die moeten worden genomen voor het aanvragen van een vergunning lastig wordt ervaren, blijkt uit het volgende citaat:

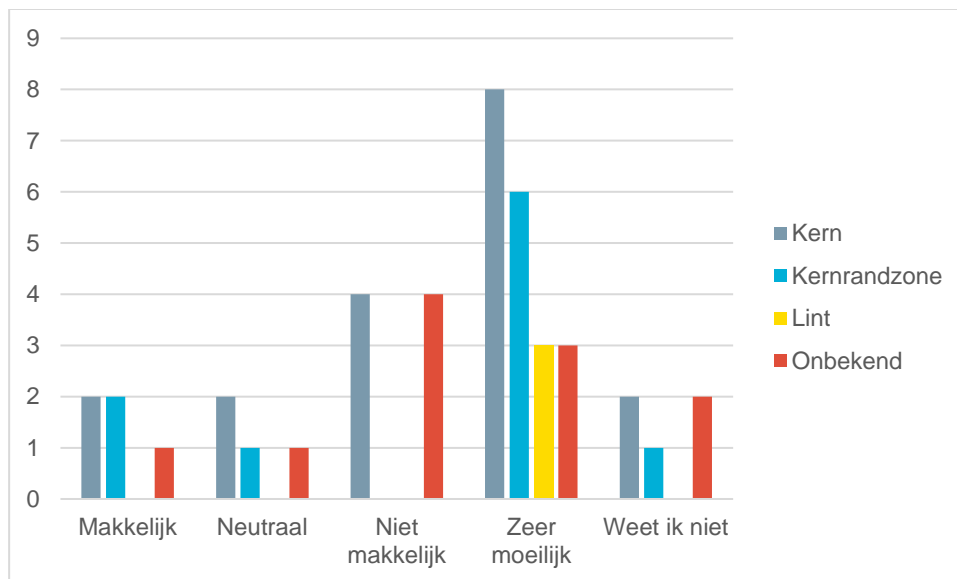
Hoe moeilijk of makkelijk is het idee te realiseren? 80% haakt af. Te moeilijk geformuleerd, communicatie klopt niet altijd. [...]. Het is ook geen makkelijk plan, je houdt de burger een worst voor die die aan het eind misschien een beetje op mag eten [...]

Het vrijmaken of beschikken over voldoende financiële middelen om de financiële bijdrage die de gemeente vraagt te kunnen voldoen, wordt door 18,2% als niet makkelijk ervaren en door 50% als zeer moeilijk. 20% beoordeelt het voldoen aan de financiële bijdrage als makkelijk of staat hierin neutraal. Hieronder gaan we verder door op de financiële bijdrage.

8. Financiële bijdrage

Omdat in de kernrandzone en bij lintbebouwing naast de splitsingskosten van € 100 per m² ook een kwaliteitsbijdrage voor het buitengebied wordt gevraagd van € 100 per m², hebben we het verschil in de mate van realiseerbaarheid van de financiële bijdrage per woongebied nader bekeken.

24



Figuur 8: Verschil in type woongebied en realiseerbaarheid van financiële bijdrage

Uit figuur 8 blijkt dat respondenten met initiatieven die zijn gelegen in de kernrandzone en in linten de realiseerbaarheid van de financiële bijdrage overwegend zeer moeilijk vinden. 2 respondenten van initiatieven in de kernrandzone geven aan dat de financiële bijdrage makkelijk realiseerbaar is en vinden een bijdrage redelijk. De toelichting in de vragenlijst van deze twee respondenten laat echter zien dat ook zij de kosten aanduiden als onrealistisch:

“Een financiële bijdrage is redelijk, echter indien deze te hoog is kan een jonge starter niet beginnen en een ouder stel verhuisd niet. De extra bijdrage van 100 euro in het buitengebied is veel te hoog, omdat

je geacht wordt een redelijke woonkavel grootte te hanteren bij woonkavelsplitsing. Daardoor wordt de bijdrage zo hoog dat het de nieuwe woonkavel veel te duur wordt”.

Uit de verdiepende gesprekken blijkt dat bijna alle respondenten voornamelijk de totaalkosten te hoog vinden. Dit geldt zowel voor initiatieven binnen de bebouwde omgeving, als in het buitengebied. De meeste bewoners blijken goed geïnformeerd. Sommigen hebben een expert ingeschakeld die de kosten voor hen op een rij heeft gezet. Respondenten sommen de totaalkosten op bestaande uit proceskosten, zoals het wijzigen van een bestemmingsplan⁷, leges voor de omgevingsvergunning, en ontwikkelkosten die bestaan uit ingehuurde experts voor het opstellen van ruimtelijke motivering, kosten voor onderzoek naar bodemkwaliteit, geluid, de draagkracht van de bodem, flora en fauna en het ‘bouwklaar’ maken van de grond. Daarnaast wordt een financiële bijdrage van de gemeente gevraagd van € 100 per m² voor de splitsingskosten en in de kernrandzone en bij lintbebouwing € 100 per m² extra als kwaliteitsbijdrage voor het buitengebied. Tot slot vraagt de gemeente initiatiefnemers te investeren in een levensbestendige en duurzame woning.

Doordat iedere situatie andere maatregelen vraagt met verschillende financiële gevolgen, lopen de totaalkosten per initiatief erg uiteen. Over het algemeen kunnen we stellen dat initiatieven in de kern minder totaalkosten hebben dan bij lintbebouwing of in de kernrandzone. Het is daarom opvallend dat 8 van de bewoners met initiatieven in de kern de financiële bijdrage van € 100 per m² zeer moeilijk realiseerbaar vinden⁸. De volgende uitspraak van een respondent met een splitsingsinitiatief in de kern onderstreept dit:

“De meeste uitgangspunten zijn redelijk, maar dat de gemeente een initiatiefnemer opzadelt met alle risico's en ontwikkelingskosten, maakt de plannen enorm duur. Als de gemeente dan nog 100 euro per m² int, is dit een teken dat het economische belang voor de gemeente zwaarder weegt dan de behoefte om de woningnood op te lossen”.

25

Maar ook als de financiële bijdrage aan splitsingskosten positief wordt ervaren, blijkt uit de volgende uitspraak dat men de totaalkosten te hoog vindt:

“Afgezien van de financiële tegenprestatie, waar we positief tegenover staan, zijn de vervolgstapen voor het realiseren van de woningen relatief hoog. Investeringskosten om tot een minimaal B-label te komen, aanpassingen van riolering, afwatering, sedumdak,, inrit en extra parkeerplaatsen, [...], zonnecollectoren, [...] etc. heeft ons verwachtingspatroon flink overstegen voor wat betreft de kosten.”

Eerder is al geconstateerd dat de initiatieven in lintbebouwing en kernrandzone voornamelijk vanwege de financiële bijdrage (nog) geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd. De volgende uitspraak van een respondent met een initiatief in een lint onderstreept deze mening:

“De financiële bijdrage die gevraagd wordt is naar ons idee exorbitant hoog. Hierdoor zal het voor vele een onhaalbare casus zijn. Zeker bij woningen met grote percelen, die juist uitermate geschikt zijn voor splitsen is de bijdrage aan de gemeente zo hoog dat het onhaalbare initiatieven worden. Een bijdrage is acceptabel, maar dit moet geen ton(nen) gaan kosten.”

⁷ Woning- of woonkavelsplitsing kan in beginsel uitsluitend door een vergunning aan te vragen. Respondenten hebben (terecht of onterecht) het idee apart voor het wijzigen van de bestemming te moeten betalen.

⁸ In de verdiepende interviews hebben we bij respondenten doorgevraagd wat hun inschatting was van de totaal te maken kosten voor het splitsen van hun kavel en/of woning. Uit de gesprekken bleek dat niet iedereen hetzelfde onder de totale kosten rekenden. De ene respondent rekende hierbij ook de kosten voor de verplichte onderzoeken, anderen interpreteerde de totale kosten enkel de voor het splitsen van de woning of woonkavel zelf.

In veel gevallen zien respondenten de gevraagde bijdrage door de gemeente als oneerlijk; er ontstaat het gevoel dat de gemeente er een officieel gewin uit wil halen en de risico's bij de bewoners neerlegt. Wanneer uiteindelijk geen omgevingsvergunning wordt afgegeven, dan zijn de uitgaven verloren zonder dat men hiervoor iets terug heeft gekregen. Men vindt dit al helemaal oneerlijk om het over de eigen grond of eigen woning gaat, zoals onderstaande citaten illustreren:

“De financiële bijdrage van extra 100 euro per m2 is voor ons kind en ons onbetaalbaar en een onverantwoorde investering. Voor ons geldt dat we aan procedurekosten, voordat we 1 steen gelegd hebben, al heel veel geld kwijt zijn wat we nooit meer terugzien [...]”

“Bij woningsplitsing moet je nog voor je eigendom betalen. Het bedrag is onredelijk, te hoog.”

“Ik vind het echt onredelijk dat ik ergens voor moet gaan betalen waar ik niets voor terug krijg.”

Ook ervaren mensen de financiële bijdrage als onredelijk in vergelijking met andere situaties. Uit de volgende citaten blijkt dat bewoners zich in vergelijking met de financiële bijdragen bij splitsingsbeleid in omliggende gemeenten ongelijk behandeld voelen, maar ook in vergelijking bij situaties binnen de gemeente. Vooral als de initiatieven dicht bij elkaar liggen, maar de ene net binnen de kern en de andere in de kernrandzone voelt het niet fijn dat de bijdrage aan de gemeente twee keer zo hoog is.

“Dat naast alle eisen die de gemeente stelt een grote financiële bijdrage vraagt, staat in geen verhouding tot wat andere gemeenten vragen (of juist helemaal niet vragen) anders dan de normale legeskosten.”

26

“Kosten zijn buitenproportioneel en het strookt niet met het gelijkheidsbeginsel waaraan overheden zich dienen te houden.”

Verder vinden veel initiatiefnemers dat zij al voldoende bijdragen, omdat zij met hun splitsingsinitiatief bijdragen aan maatschappelijke opgaven. Bijvoorbeeld doordat de initiatieven druk op de zorg uit handen nemen, zorgdragen voor cultureel erfgoed of voor een woonplek zorgen voor de eigen jongeren en/of ouderen. De financiële bijdrage zorgt voor een grote drempel om over te gaan tot splitsing. Ook is men van mening dat de gemeente splitsing juist zou moeten stimuleren en ondersteunen vanuit maatschappelijke oogpunt:

“Ons initiatief is gestoeld op zorgen voor onze ouders, samen oud worden en als mantelzorgers ervoor zorgen dat dit in eigen omgeving kan. [...]. Het zou juist motiverend zijn als de gemeente dit stimuleert en ondersteunt, als er bijkomend ook zorgtaken opgenomen worden.”

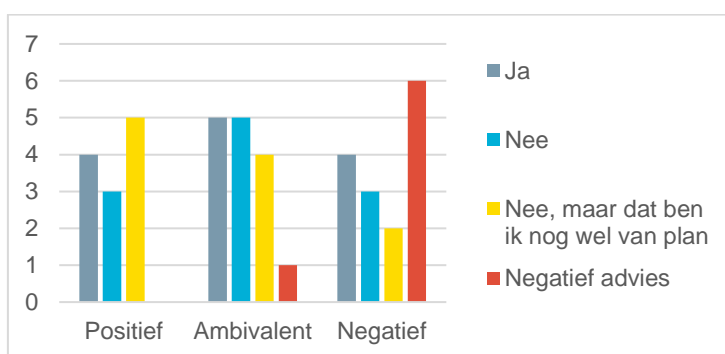
Ook als men weet dat het geld wordt gebruikt voor bijvoorbeeld het Herstructureringsfonds van de gemeente, wat wordt ingezet om bijvoorbeeld te investeren in sociale woningbouw, heeft men geen begrip voor de kosten, omdat de hoogte ervan ervoor zorgt dat hun eigen initiatief niet realiseerbaar is. Daarnaast is men van mening dat kosten voor het realiseren van sociale woningbouw niet op de schouders van bewoners die hun woning of woonkavel willen splitsen zouden moeten landen. Of in ieder geval niet zo'n hoog bedrag:

“Ik ben het er totaal niet mee eens. Als de gemeente sociale huurwoningen wil bouwen, moeten ze dat doen. Maar daar zouden bewoners die hun woning of kavel willen splitsen niet aan mee moeten hoeven betalen.”

“Als ze €50.000 vragen zou er ook al een deel in het fonds kunnen. Je moet terug naar waarom de gemeente dit initiatief start: dat is om woningen toe te voegen. De gemeente snijdt zichzelf in de vingers door de bijdrage zo hoog te stellen. Als je dit wilt, is het eerste doel om zoveel mogelijk, of in ieder geval die 50 splitsingen mogelijk maken. Daarna komt het herstructureringsfonds. Het kan niet zo zijn dat het doel is de pot van het fonds te vullen.”

9. Verloop van het proces en communicatie met de gemeente

In deze alinea gaan we in op de vraag hoe respondenten het proces en de communicatie over het uitvoeringsbeleid hebben ervaren. Per categorie (positieve, ambivalente of negatieve ervaring) geven we hieronder weer hoe deze ervaringen tot stand zijn gekomen en welke verbeterpunten deze groepen aandragen voor een beter contact met de gemeente.



Figuur 9: verschil tussen groepen status omgevingsvergunning en de ervaring over contact met de gemeente

27

Positieve ervaringen

Van de totaal 45 respondenten hebben 42 respondenten zich uitgelaten over hoe zij het contact met de gemeente hebben ervaren. Van die 42 respondenten hebben 12 respondenten een positieve ervaring. Deze groep respondenten geeft aan dat het contact met de gemeente uitstekend was en dat ze snel en adequaat zijn geholpen. Respondenten hebben duidelijke uitleg en antwoorden op hun vragen gekregen van de contactpersoon bij de gemeente. De meeste bewoners met positieve ervaring geven aan geen verbeterpunten voor de communicatie met de gemeente te zien. Een enkeling uit opbouwende kritiek, voornamelijk gericht op het soepeler maken van het complexe proces. Het volgende citaat dit:

“Voor mij was het niet helemaal duidelijk welke stappen ik moet nemen en in welke volgorde. [De gemeente] geeft goede tips wanneer ik daarom vraag. Dit is onbekend terrein voor mij en daarom is het ook lastig om de juiste vragen te kunnen stellen. Een uitgewerkte flowchart waarbij je aan de hand wordt genomen wanneer je welke stappen moet nemen, was fijn geweest.”

Ambivalent

Het contact met de gemeente heeft bij 15 van de 42 respondenten tot gemengde gevoelens geleid. Enerzijds wordt het overleg als prettig en gemoedelijk ervaren. Anderzijds voelen bewoners zich belast met onevenredige risico's en zien het beleid als een economisch voordeel voor de gemeente. De

gemeente is bereikbaar en als er een afspraak op locatie is geweest wordt dit gewaardeerd, maar niet alle vragen blijken makkelijk te beantwoorden. De spelregels zijn voor respondenten niet altijd duidelijk, antwoorden laten vaak op zich wachten en bij complexere casussen is te weinig duidelijkheid over de voortgang van initiatieven. Hierbij leiden beloftes met vage tijdsindicaties tot onzekerheid en soms tot mentale druk.

Het persoonlijke contact met de gemeente wordt als behulpzaam en ondersteunend ervaren, maar de complexiteit van procedures maakt het inschakelen van externe deskundigen noodzakelijk, wat extra kosten met zich meebrengt. In een heel klein aantal gevallen wordt de houding van de gemeente als onaangenaam ervaren, maar frustratie ontstaat vaker over vasthoudendheid aan regels en, naar mening van de respondenten, te weinig oog voor oplossingen. Gedurende het proces heeft deze 'ambivalente groep' verbetering in de communicatie ervaren, maar het gebrek aan persoonlijke behandeling versterkt voor deze groep het gevoel dat de gemeente ver afstaat van haar burgers. Dit alles resulteert in een ambivalente houding ten opzichte van de gemeente. Men is dus over het algemeen positief over de communicatie met de gemeente, maar men heeft wel behoefte aan een meer betrokken, flexibele en transparante aanpak.

Negatieve ervaringen

Van de totaal 42 respondenten die de vraag hebben beantwoord, hebben 15 respondenten een negatieve ervaring in het contact met de gemeente. Bewoners van initiatieven die door de gemeente negatief zijn beoordeeld, geven bijna allemaal aan een negatieve ervaring te hebben. Figuur 9 laat overigens zien dat een negatieve ervaring in het contact met de gemeente niet noodzakelijkerwijs betekent dat men afziet van het initiatief. 7 van de 14 respondenten met een positief advies voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, heeft een negatieve ervaring bij de communicatie met de gemeente.

28

De negatieve ervaringen in het contact met de gemeente wijzen op een reeks van frustraties. Deze initiatiefnemers duiden de gemeenten als slecht bereikbaar, zien doorlooptijden in het proces als te traag en ervaren een gebrek aan terugkoppeling. Dit leidt tot gevoelens van teleurstelling. Een goed gesprek met een wethouder biedt soms hoop, maar ook daar blijkt opvolging te ontbreken.

De procedures worden als stressvol en langdurig beschreven, waarbij de gemeente als een logge en trage organisatie wordt gezien die fouten maakt en afspraken niet nakomt. In plaats van te denken in mogelijkheden, lijkt het voor deze bewoners dat de gemeente zich focust op onmogelijkheden, wat als nadelig wordt gezien in relatie tot de sociale context van het project; zorgen voor elkaar en bijdragen aan het woningtekort. Een kort citaat van een respondent uit deze groep is veelzeggend:

"Ik vraag me weleens af: moet je geleerd hebben om zo ingewikkeld te denken?"

10. Suggesties en aanbevelingen van respondenten voor het aantrekkelijker maken van het beleid en het aanvraagproces

Wij vroegen respondenten zowel in de interviews, als in de vragenlijst of zij verbeterpunten hebben hoe de gemeente het uitvoeringsbeleid aantrekkelijker zou kunnen maken. Suggesties voor verbeteringen van de respondenten zijn onder te verdelen in drie thema's:

- Het aanpassen van de totaalkosten

- De complexiteit van de regels en het aanvraagproces.
- Persoonlijke contact en ruimte voor maatwerk

Per onderwerp zetten we de suggesties en aanbevelingen van de respondenten op een rij. Hierbij maken we geen onderscheid of men een positieve of negatieve beoordeling van de gemeente heeft gehad, wel of geen vergunning heeft aangevraagd (of het nog van plan is) of in welk gebied het initiatief van de respondenten zich bevindt. Deze suggesties kwamen we namelijk bij al deze groepen tegen.

Suggesties met betrekking tot het aanpassen van de totaalkosten

- Uit paragraaf 6 t/m 8 is duidelijk geworden dat bijna alle respondenten de financiële bijdrage aan de gemeente te hoog vinden. De **roep om het verlagen van de financiële bijdrage is bijna unaniem**. Een belangrijk argument wat men noemt is dat men vindt dat als je als initiatiefnemer bijdraagt aan bijvoorbeeld mantelzorg of als er op andere manieren waarden aan het dorp of de kern wordt toegevoegd, de gemeente hier rekening mee zou moeten houden. Dit zou beloond moeten worden en niet gestraft. Zie ook hoofdstuk 8 over de financiële bijdrage.
- Naast een verlaging van de 'basisbijdrage' van €100 per m² suggereren meerdere respondenten de **extra kwaliteitsbijdrage voor het buitengebied** (de €100 per m² die bij ligging in de kernrandzone en in een lint) **te laten vervallen**. Men is van mening dat initiatiefnemers in het buitengebied al een grotere bijdrage leveren aan de gemeente, omdat de te splitsen woonkavels in het buitengebied groter zijn dan die in de kerngebieden en de gemeente kosten per m² kavel of woning rekent.
- Een ander idee dat respondenten noemen, is het rekenen van een **vast bedrag per woonkavel** in plaats van een bedrag per m².
- Graag zien bewoners dat de gemeente **kijkt naar wat buurgemeenten rekenen** voor het splitsen van een woning of een woonkavel, zodat er een gelijk financieel speelveld ontstaat.
- Tot slot wordt gesuggereerd om het beleid financieel aantrekkelijker te maken door de **duurzaamheidseisen en het levensloopbestendig maken van de bestaande woning te laten vervallen**, of in ieder geval maatwerk te verlenen in bepaalde situaties. Als men de huidige woning wil verkopen, vindt men het niet logisch dat zij deze eerst moeten verduurzamen.

29

Complexiteit van de regels en het aanvraagproces.

- Er is onder de respondenten **behoefte aan duidelijke regels** met omschrijving van wat wel of niet mogelijk is binnen de eisen van de uitgangspunten en helderheid over zaken, zoals grootte, ligging en uitstraling van de woning.
- Voornamelijk **duidelijkheid over het beleid met betrekking tot de kernrandzone en buitengebieden** verdient aandacht. Veel respondenten vonden het vooraf niet duidelijk dat er extra kosten voor het buitengebied worden gerekend. Een van de respondenten geeft aan dat ze er achter kwamen dat dit wel in het beleid staat, maar dat dit niet duidelijk is voor de burger:

“Er staat een hele kleine alinea over de vigerende regels die in ogenschouw moeten worden genomen. Dan zeg je tegen de burger dat zij alle regels kennen. Zeg waar het op staat, dan weet je waar je aan toe bent”.

- Over het algemeen is er een **roep om eenvoudigere procedures en regelgeving** waar mogelijk. De gemeente zou zich meer moeten verplaatsen in de rol van uitvoerder om bouwplannen voor mensen makkelijker uitvoerbaar te maken. Dit kan worden bereikt door het

gebruik van **vakjargon te verminderen** en procedures waar mogelijk te vereenvoudigen. De vasthoudendheid aan eisen en complexiteit van de vergunningsprocedure kan leiden tot afhaken van mensen.

- Voor de overzichtelijkheid suggereert een respondent om **onderscheid te maken tussen verschillende aanvraagformulieren**, bijvoorbeeld één voor woningsplitsing en één woonkavelsplitsing.
- Men denkt ook dat er **slimmer gebruik kan worden gemaakt van bestaande situaties**, bijvoorbeeld bij de onderzoeken die men moet laten uitvoeren. Het voorbeeld wordt genoemd van het doen van een geluidsonderzoek, terwijl er in de omgeving al is gebouwd. Ook melden respondenten dat een grondonderzoek in veel gevallen al is gedaan. Zij vragen zich af waarom dit nogmaals dient te gebeuren.
- In de toelichtingen op de vragenlijsten en in de verdiepende interviews is meermaals naar voren gekomen dat respondenten graag **hulp zouden willen bij de interpretatie van de regels**. Men zou graag zien dat de gemeente de mogelijkheid biedt voor mondeling overleg over opties en voorwaarden voordat men overgaat tot het aanvragen van een omgevingsvergunning.
- Tot slot geeft men aan dat het proces aantrekkelijker zou zijn als de **gemeente sneller zou reageren**. Respondenten geven aan vaak lang te moeten wachten. Het duurt soms wel maanden tot men terugkoppeling krijgt. Er is behoefte aan een termijn waarbinnen de gemeente met een reactie komt. Dit zou de transparantie en voorspelbaarheid van het proces kunnen verbeteren. Na beoordeling van een woning- of woonkavelsplitsing door de gemeente is het raadzaam om duidelijke en tijdige feedback te geven. De volgende uitspraak illustreert de behoefte aan een meer persoonlijke benadering en een duidelijk proces:

30

“De gemeente heeft zelf het initiatief in het leven geroepen om de pilot te starten. Dan verwacht je ook dat er mensen bij de gemeente zijn die er tijd voor hebben om de verzoeken te behandelen. Dan mis je het persoonlijke contact en actieve benadering. Het zou fijn zijn als de gemeente realistische termijnen stelt’.

Persoonlijke contact en ruimte voor maatwerk

- Er is onder respondenten **behoefte aan persoonlijk contact**, zoals een gesprek met een ambtenaar waar de wensen van de bewoner centraal staan.
- Men ziet graag dat de gemeente meer aandacht besteedt aan de wensen van aanvragers en neem een **actieve, meedenkende houding** aan om te begrijpen wat de initiatiefnemer wil en hoe dit gerealiseerd kan worden. Daardoor wordt de dienstverlening persoonlijker en effectiever. Zorg bij besluitvorming voor iemand met mandaat die in staat is om afwijkende, waardevolle gevallen te herkennen en te ondersteunen. Het voorbeeld van twee respondenten die willen kleiner wonen, illustreert dat respondenten het gevoel krijgen dat sommige uitgangspunten elkaar soms tegenspreken. Zo hadden zij van de welstandscommissie te horen gekregen dat hun initiatief niet mogelijk was, omdat een grotere woning passender zou zijn in de omgeving, maar dat ook minimaal 50% van de kavel onbebouwd moest blijven:

“Levensloopbestendig in de bebouwde kom is vaak bouwen op een kleinere kavel en dan is voldoen aan welstand en 50% onbebouwd in relatie tot courant en levensloopbestendig lastig tot niet te realiseren”

2 Conclusie

Met deze evaluatie heeft Platform31 onderzocht in hoeverre het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022' van Peel en Maas doet waarvoor deze is bedoeld. Dit hebben we gedaan door de 45 antwoorden op de vragenlijsten en verdiepende interviews met een aantal van deze respondenten te analyseren.

In deze conclusie geven we antwoord op de hoofdvraag en deelvragen die centraal stonden in deze beleidsevaluatie.

De deelvragen en de antwoorden op deze deelvragen, zijn:

1. Wat is de reden dat 36 geïnteresseerden die voldoen aan de uitgangspunten van het uitvoeringsbeleid van de gemeente (nog) geen vergunningaanvraag hebben gedaan?

Antwoord op deelvraag 1:

De doorslaggevende reden van de respondenten die wij spraken die niet of (nog) niet zijn overgegaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning is voornamelijk de hoge totaalkosten (onderzoeken, verbouwingen, enz.) en de investeringsrisico's die zij ervaren. Een belangrijk onderdeel daarvan is de financiële bijdrage die men moet voldoen aan de gemeente.

2. Wat is de reden dat 14 geïnteresseerden wel tot een vergunningaanvraag zijn overgegaan?

Antwoord op deelvraag 2:

De doorslaggevende redenen voor het daadwerkelijk aanvragen van de omgevingsvergunning ligt in het verlengde van de interesse voor splitsen. De respondenten willen woonruimte creëren en daarmee tegenmoet komen aan de eigen woonbehoefte, die van een familielid of een ander.

31

3. Hoe kijken geïnteresseerden die door de gemeenten zijn afgewezen, omdat zij niet voldeden aan de uitgangspunten (anders dan de locatie van de woning/woonkavel), aan tegen de regeling?

Antwoord op deelvraag 3:

Een aantal van de respondenten die de vragenlijst heeft ingevuld, blijkt toch een woning of kavel te hebben in het buitengebied. Alle respondenten die hebben gereageerd op de vragenlijst die een negatief advies hebben ontvangen, weten waarom zij een negatief advies ontvingen. Geen van deze bewoners heeft echter begrip voor het negatieve advies. Sommigen trekken in twijfel of het negatieve advies klopt. Soms hebben zij het idee dat ze toch voldoen aan de uitgangspunten. Uit de verdiepende gesprekken met de respondenten blijkt bijvoorbeeld dat het voor hen vaak niet duidelijk is waar de kernrandzone of lintbebouwing begint en eindigt. Specifiek voor afwijzing van een woningsplitsingsinitiatief is geen begrip, omdat de fysieke situatie bij woningsplitsing in het buitengebied nauwelijks verandert. En ook deze groep vindt financiële bijdrage aan de gemeente over het algemeen onredelijk.

De hoofdvraag luidt: in hoeverre doet het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022' van Peel en Maas waarvoor deze bedoeld is?

Het college beschrijft in de inleiding van het uitvoeringsbeleid dat het beleid een aantal zaken tot doel heeft:

- Het is een van de manieren om de druk op de woningmarkt te verlichten. Het is een 'kleine oplossing' of 'quick win'.
- Peel en Maas stelt maatwerk voorop.
- Inspelen op de behoefte van inwoners die een woonoplossing zoeken voor kinderen, ouders of andere bekenden.
- Gebruik maken van bestaande bebouwing of grond.
- Kansen bieden om woningen gelijk toekomstbestendig te maken en te verduurzamen.
- Kansen bieden om woningen om te zetten in kleinere eenheden, wat past bij de ontwikkeling van de woningvraag.
- Kansen bieden om te zorgen voor elkaar.

De beschreven doelen van het uitvoeringsbeleid sluiten aan bij de behoefte van bewoners. Ze worden door alle 45 respondenten toegejuicht en gezien als een oplossing om de druk op de woningmarkt te verlichten. De voornaamste reden dat men geïnteresseerde is in het uitvoeringsbeleid, is dat men iemand wil helpen aan een woning en/of kleiner wil gaan wonen. Respondenten ervaren echter discrepantie tussen de intentie van het beleid en de manier waarop het uitpakt voor de initiatiefnemer.

Met deze evaluatie kunnen we daarom concluderen dat het uitvoeringsbeleid maar ten dele lijkt te doen 'waarvoor deze is bedoeld'. Het beleid zit echter nog in de startfase. Mogelijk is het daarom te vroeg om hier een oordeel over te geven. Wat echter helder wordt uit deze evaluatie, is dat de start moeizaam verloopt. Er springen vier zaken uit waarop respondenten aangeven dat zij het beleid niet toereikend vinden. Deze raken zowel de inhoud van het beleid, als het aanvraagproces:

32

1. De respondenten vinden de **totale financiële lasten en de risico's te hoog** die voor rekening van de initiatiefnemer komen. Er is sprake van een opeenstapeling van kosten, die onder de streep als (te) hoog worden ervaren om de woning of kavel te kunnen of willen splitsen. Bijna alle respondenten ervaren dit, ongeacht waar het initiatief zich bevindt (kern, kernrandzone, lint, buitengebied of onbekend). Dat men de financiële bijdrage aan de gemeente te hoog vindt, wordt onderstreept door het feit dat zelfs twee derde van de groep uit de kernen dit een (zeer) onredelijke eis vindt.
2. De respondenten vinden de **beperking tot de bebouwde omgeving** en de extra financiële bijdragen voor initiatieven in de kernrandzone en bij lintbebouwing onredelijk en onrealiseerbaar.
3. De respondenten vinden dat beleid **te weinig rekening houdt met de individuele situatie** van de initiatiefnemer. Zij zijn van mening dat zij een maatschappelijke bijdrage leveren door de woning of woonkavel te splitsen. Zij wensen meer maatwerk.
4. Voor veel respondenten vormt de **complexiteit van het aanvraagproces** een barrière. Zij geven aan dat het bewoners niet makkelijk wordt gemaakt hun woning of woonkavel te splitsen, terwijl zij naar hun idee wel bijdragen aan de wens om toekomstbestendig te wonen, kleiner te wonen en/of te zorgen voor elkaar. Uitgangspunten waarvan de gemeente aangeeft dat deze een belangrijke reden zijn om woningsplitsing en woonkavelsplitsing toe te staan.

Al met al toont de evaluatie aan dat het uitvoeringsbeleid van de gemeente potentie heeft, maar dat er aanpassingen nodig zijn om het beleid beter te laten slagen en te zorgen dat meer bewoners er gebruik van (kunnen) maken. Respondenten zien het splitsen van hun woning of woonkavel als de manier om hun kinderen, ouders, andere bekende of een ander te helpen aan een woning. De uitgangspunten van de gemeenten worden over het algemeen als redelijk gezien, maar doordat respondenten het proces van de aanvraag ervaren als ingewikkeld en vooral veel te duur, hebben maar 14 initiatiefnemers tot nu toe een omgevingsvergunning ingediend. Het animo voor het uitvoeringsbeleid onder bewoners van Peel en Maas is groot. Als het beleid eenvoudiger, goedkoper en toegankelijker wordt gemaakt, is de verwachting dat de gemeente Peel en Maas met gemak 50 initiatieven, en mogelijk nog meer, kan faciliteren.

Samengevat: welke punten vinden respondenten positief?

- Er is waardering voor de intentie van het gemeentelijk beleid om woning- en woonkavelsplitsing te faciliteren. Er is veel interesse onder bewoners om hun woning of woonkavel te splitsen.
- De sociale intentie van het beleid om een woning toe te kunnen voegen, een familielid of iemand anders kunnen helpen aan een woning, (mantel)zorg te kunnen verlenen, levensbestendig wonen te ondersteunen en/of kleiner te gaan wonen, sluit aan bij de behoeften van de gemeenschap. Voor de meeste respondenten is een of meerdere van deze punten een belangrijke reden om de woning of kavel te willen splitsen. Weinig respondenten lijken hun woning of woonkavel te willen splitsen om hier financieel gewin uit te halen.
- De meeste beleidsuitgangspunten worden door het merendeel als redelijk en haalbaar ervaren door de bewoners.
- 12 respondenten ervaren goed tot uitstekend contact met de gemeente en ontvangen adequate hulp en informatie.

Samengevat: waar liggen verbeterpunten volgens de respondenten?

- Het verlagen van de hoogte van de kosten die de gemeente rekent voor het splitsen van de woning of de woonkavel. Dit geldt voor zowel de reguliere splitsingskosten die voor iedereen gelden, als de extra bijdrage voor het buitengebied.
- Het toestaan van woning – en woonkavelsplitsen in het buitengebied (onder bepaalde voorwaarden).
- Duidelijkheid over het aanvraagproces, persoonlijk contact met de gemeente en helderheid wanneer men antwoord kan verwachten.
- Het bieden van maatwerk per initiatief en/of op bepaalde punten van het beleid, zoals het wel of niet eisen van het levensloopbestendig maken van de huidige woning en de duurzaamheidseisen die ook gelden voor de huidige woning (die men soms aan een derde wil verkopen).

3 Aanbevelingen

Aanbevelingen

Om het beleid te laten doen wat het moet doen, namelijk meer (in ieder geval 50) bewoners van Peel en Maas de mogelijkheid geven hun woning of woonkavel te splitsen, heeft Platform31 een aantal aanbevelingen voor de gemeente Peel en Maas op een rij gezet:

- Het is een **kans in tijden van woningnood dat bewoners bereid zijn geld te investeren in het creëren van extra woonruimte**. Zie woning- en woonkavelsplitsen daarom niet als uitzondering die alleen onder strenge voorwaarden mag gebeuren. De betrokkenheid van bewoners binnen de gemeente Peel en Maas met de eigen gemeenschap is groot. Dat is een groot goed wat de gemeente zo veel mogelijk zou moeten omarmen. De vraag die Peel en Maas zich daarbij mag stellen is of het erg is dat bewoners in de toekomst potentieel financieel voordeel halen uit de gesplitste woning wanneer zij deze en/of de nieuwe woning op de woonkavel zullen verkopen. De meeste initiatiefnemers willen een familielid, bekende of een ander helpen aan een woning. Vanuit de doelstelling van het uitvoeringsbeleid zou de balans moeten doorslaan naar de wens van bewoners om een bijdrage te leveren aan het verlichten van de woningnood en om te zorgen voor elkaar, dan naar het voorkomen van financieel voordeel op korte of lange termijn voor sommige bewoners.
- **Evalueer en beoordeel of de gevraagde financiële bijdragen proportioneel en rechtvaardig zijn**. Dit geldt voor zowel de kosten van €100 per m², als de aanvullende bijdrage van €100 per m² die de gemeente vraagt voor kavelsplitsing in het verre buitengebied. Kijk naar wat omliggende gemeenten vragen voor het splitsen van woningen of kavels door hun bewoners. Wellicht valt hier van te leren.
- **Vereenvoudig de regelgeving**. Hoewel de meeste respondenten aangeeft dat zij de meeste uitgangspunten redelijk vinden, geven respondenten in de verdiepende gesprekken aan dat zij niet alle uitgangspunten begrijpen. Ook is een klein aandeel erg kritisch op de vele eisen die de gemeente stelt als het gaat over de bestaande woning. De vereenvoudiging zit voornamelijk in minder verplichtingen rondom het levensloopbestendig maken en een aantal duurzaamheidsregelingen voor de bestaande woning. In plaats van deze te verplichten zou de gemeente ervoor kunnen kiezen mensen te stimuleren deze maatregelen te nemen door hen bijvoorbeeld voorrang of korting te geven als zij aan (een aantal van) deze uitgangspunten voldoen. Dit voorkomt onnodige financiële lasten voor de huidige bewoners. En het zou een vorm van maatwerk kunnen zijn, waarvan bewoners aangeven dat zij die graag zouden zien. Vereenvoudiging van de regels maakt het bovendien niet alleen voor de bewoners makkelijker om een initiatief in te dienen, maar zal ook het werk van de betreffende ambtenaren verlichten. Hoe meer (complexe) regels, hoe meer werk de toetsing aan die regels kost.
- **Heroverweeg het uitgangspunt om alleen woningsplitsing en woonkavelsplitsing toe te staan in de bebouwde omgeving**. In het buitengebied is immers veel ruimte om woningen toe te voegen en woonkavels te splitsen. Zoals het college zelf al aangeeft, is het voordeel van woningsplitsen dat bestaande grond beter wordt benut. Het scheelt uiteindelijk in het realiseren van nieuwbouwwoningen op andere schaarse plekken in de gemeente. Verschaf daarnaast duidelijkheid over de definities van de kernrandzone en lintbebouwing en waarom een gebied wel of niet in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning voor woning- of woonkavelsplitsing. Dit kan helpen bij het verminderen van onzekerheid of men wel of niet in aanmerking komt voor het uitvoeringsbeleid. Op plekken in het buitengebied waar het landschap zo belangrijk is dat hier geen woningen zouden kunnen worden toegevoegd, kan de gemeente overwegen alleen woningsplitsing toe te staan. Hierbij zijn de fysieke implicaties immers gering.
- **Overweeg of maatschappelijke bijdragen van de initiatieven kunnen worden erkend en kunnen worden gestimuleerd door de financiële drempels te verlagen**. Mensen die bijdragen aan het doel om levensloopbestendig te wonen, om te zorgen voor elkaar en kleiner willen wonen, zou je moeten willen belonen. Het college zou kunnen overwegen

initiatiefnemers die bijdragen aan de maatschappelijke doelen van het uitvoeringsbeleid, voorrang te geven op initiatiefnemers die dat niet of in beperkte mate doen.

- **Zorg voor duidelijke, begrijpelijke en complete informatie vanaf het begin van het beleid.** Denk aan het schrijven van begrijpelijke brieven, het beschikbaar stellen van een stappenplan van het te doorlopen proces (het idee van de flowchart die door een bewoner is genoemd) en duidelijkheid over de kosten en waar die voor dienen.
- **Verbeter de doorlooptijden en zorg voor snellere reacties op vragen van bewoners.** Dit kan ook een procesantwoord zijn waarin de gemeente aangeeft dat de zaak complex is en deze meer tijd nodig heeft. Het is bovendien te overwegen om een zogenaamde splitsingscoach in te schakelen die bewoners kan begeleiden bij het doorlopen van het proces van intake tot en met vergunningaanvraag, inclusief de bouwtechnische en financiële eisen. Dit kan de gemeente veel tijd schelen in het begeleiden van de initiatiefnemers en het biedt bewoners een contactpersoon waar zij terecht kunnen voor al hun (praktische) vragen over woning- en woonkavelsplitsing in Peel en Maas.

4 Bijlagen

Vragenlijst 1: 'groen licht' groep

1. Wat is de reden dat u interesse heeft getoond om uw woning of woonkavel te splitsen? U kunt meerdere antwoorden invullen.
 - a. Ik wil(de) kleiner gaan wonen
 - b. In wil(de) mijn (klein)kind, ouder of andere bekende helpen aan een woning
 - c. Ik wil(de) een ander helpen aan een woning
 - d. Anders, namelijk:

2. Is deze reden veranderd? Zo ja, kunt u aangeven waarom deze reden is veranderd?

3. Welke uitspraak is op u van toepassing? U kunt meerdere opties invullen:
 - a. Ik wil(de) mijn woonkavel splitsen
 - b. Ik wil(de) mijn woning splitsen
 - c. Geen van beide
 - d. Anders, namelijk:

4. Heeft u een Omgevingsvergunning aangevraagd naar aanleiding van het positieve advies van de gemeente Peel en Maas om uw woning of woonkavel te splitsen?
 - a. Ja
 - b. Nee, maar dat ben ik nog wel van plan
 - c. Nee en dat ben ik ook niet meer van plan
 - d. Anders, namelijk:

5. Gemeente Peel en Maas heeft uitgangspunten geformuleerd waarop zij geïnteresseerden die hun woonkavel of woning willen splitsen beoordelen. Hieronder vragen wij u over een aantal van deze uitgangspunten in hoeverre u dit een uitgangspunt **redelijk** vindt. U kunt dit per uitgangspunt invullen.

36

	Ze er re de lijk	Re de lijk	Ne u traal	On re de lijk	Ze er on re de lijk	We et ik niet	Niet van toe pas sing
Uitgangspunt 1. Woningbehoefte van dorp of concreet individueel geval: een concreet splitsingsinitiatief levert een bijdrage aan de woningbehoefte voor de kern of het dorp in kwestie en/of biedt een oplossing voor een concrete woningzoekende.							
Uitgangspunt 2. Splitsen alleen in de bebouwde omgeving. De te splitsen woning of woonkavel ligt in de bebouwde omgeving.							

Uitgangspunt 3. Klaar voor het leven: De bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus nieuw én bestaand) zijn bij voorkeur direct toekomstbestendig, maar zijn in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken							
Uitgangspunt 4a. Duurzaamheid Energie: De bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus nieuw én bestaand) beschikken over het energielabel dat op het moment van splitsing minimaal aanvaardbaar is (op dit moment energielabel B).							
Uitgangspunt 4b. Duurzaamheid Klimaat: Specifiek en dus alleen bij woonkavelsplitsing blijft gemiddeld tenminste 50% van de woonkavels onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.							
Uitgangspunt 4c. Duurzaamheid Afvloeiing: regenwater: Regenwater mag niet meer op het gemeentelijke vuilwaterriool worden geloosd.							
Uitgangspunt 4d: Circulariteit: Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet 'opdroogt' en/of hernieuwbaar is.							
Uitgangspunt 5 Participatie: De initiatiefnemer toont uiterlijk op het moment van indienen van een formele aanvraag aan hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan.							
Financiële bijdrage: Gemeente Peel en Maas vraagt voor elke nieuwe zelfstandige woning die ontstaat door woning- of woonkavelsplitsing een financiële tegenprestatie in de vorm van een bijdrage aan het Herstructureringsfonds. Het geld in dit fonds is samengevat bedoeld om de woonopgave in Peel en Maas te verlichten.							

6. Kunt u de (belangrijkste) antwoorden op vraag 5 toelichten?
7. Deze vraag hoeft u alleen te beantwoorden indien u **niet** bent overgegaan tot het aanvragen van een Omgevingsvergunning. Kunt u aangeven wat is de reden dat u dit niet gedaan heeft?
 - a. Dit heeft te maken met de uitgangspunten van het uitvoeringsbeleid van de gemeente
 - b. Dit heeft een andere reden/andere redenen
8. Als u vraag 7 heeft ingevuld, kunt u het antwoord op deze vraag toelichten? Bijvoorbeeld welke uitgangspunten een rol hebben gespeeld in uw keuze om geen aanvraag in te dienen? Of welke andere reden/redenen u hiervoor heeft?
9. Deze vraag hoeft u alleen te beantwoorden indien u **wel** bent overgegaan tot het indienen van een Omgevingsvergunning. Wat is de reden voor u om een vergunningsaanvraag te doen?
10. Wij zijn benieuwd in hoeverre de uitgangspunten voor u **makkelijk of moeilijk realiseerbaar** zijn of u nu wel of niet over bent gegaan tot het aanvragen van een Omgevingsvergunning. Hieronder kunt u per uitgangspunt aangeven in hoeverre dit het geval is.

38

	Ze er mak kelijk	Mak kelijk	Neu traal	Niet mak kelijk	Ze er moei lijk	Weet ik niet	Niet van toe passing
Uitgangspunt 1. Woningbehoefte van dorp of concreet individueel geval: een concreet splitsingsinitiatief levert een bijdrage aan de woningbehoefte voor de kern of het dorp in kwestie en/of biedt een oplossing voor een concrete woningzoekende.							
Uitgangspunt 2. Splitsen alleen in de bebouwde omgeving. De te splitsen woning of woonkavel ligt in de bebouwde omgeving.							
Uitgangspunt 3. Klaar voor het leven: De bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus nieuw én bestaand) zijn bij voorkeur direct toekomstbestendig, maar zijn in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken							
Uitgangspunt 4a. Duurzaamheid Energie: De bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus nieuw én bestaand) beschikken over het energielabel dat op het moment van splitsing minimaal aanvaardbaar is (op dit moment energielabel B).							

Uitgangspunt 4b. Duurzaamheid Klimaat: Specifiek en dus alleen bij woonkavelsplitsing blijft gemiddeld tenminste 50% van de woonkavels onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.							
Uitgangspunt 4c. Duurzaamheid Afvloeiing: regenwater: Regenwater mag niet meer op het gemeentelijke vuilwaterriool worden geloosd.							
Uitgangspunt 4d: Circulariteit: Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet 'opdroogt' en/of hernieuwbaar is.							
Uitgangspunt 5 Participatie: De initiatiefnemer toont uiterlijk op het moment van indienen van een formele aanvraag aan hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan.							
Financiële bijdrage: Gemeente Peel en Maas vraagt voor elke nieuwe zelfstandige woning die ontstaat door woning- of woonkavelsplitsing een financiële tegenprestatie in de vorm van een bijdrage aan het Herstructureringsfonds. Het geld in dit fonds is samengevat bedoeld om de woonopgave in Peel en Maas te verlichten.							

39

11. Kunt u de (belangrijkste) antwoorden op vraag 10 toelichten? Waarom vindt u bepaalde uitgangspunten wel of niet redelijk?

12. Kunt u een **inschatting** maken hoeveel het splitsen van uw woning of woonkavel u in totaal zou gaan kosten?

- a. Minder dan €10.000
- b. €10.000 -€30.000
- c. €30.000 – €50.000
- d. €50.000 – €100.000
- e. €100.000 – €150.000
- f. €150.00- €200.000
- g. €200.000 of meer
- h. Weet ik niet

i. Anders, namelijk:

13. Welk bedrag zou u **in totaal maximaal kunnen/willen** investeren om uw woning of woonkavel te splitsen?

- a. Minder dan €10.000
- b. €10.000 -€30.000
- c. €30.000 – €50.000
- d. €50.000 – €100.000
- e. €100.000 – €150.000
- f. €150.00- €200.000
- g. €200.000 of meer
- h. Weet ik niet
- i. Anders, namelijk:

14. Heeft u het gevoel dat u met uw vragen over het 'Uitvoeringsbeleid woning - en woonkavelsplitsing' goed terecht kon bij de gemeente en dat uw vragen goed zijn beantwoord? Licht uw antwoord toe.

15. Heeft u nog verbeterpunten met betrekking tot de **communicatie of informatie** van de gemeente over het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing'?

16. Zijn er punten waarop u vindt dat de gemeente het 'Uitvoeringsbeleid woning - en woonkavelsplitsing' aan zou moeten passen om woningsplitsing en woonkavelsplitsing eenvoudiger en/of aantrekkelijker te maken?

40

17. Wilt u verder nog iets kwijt?

18. Mag Platform31 contact met u opnemen voor een verdiepend interview naar aanleiding van uw antwoorden op de vragen?

19. Indien u ja heeft geantwoord bij vraag 18 geeft u Platform31 toestemming om contact met u op te nemen en uw persoonsgegevens te gebruiken. Vul hieronder uw naam, e-mailadres en telefoonnummer in zodat wij contact met u kunnen opnemen voor het maken van een afspraak.

20. Wat is het adres waar de aanvraag voor de (eerder gewenste) woning- of woonkavelsplitsing over gaat?

21. Mogen wij uw antwoorden op deze vragenlijst koppelen aan de antwoorden die u eerder gaf op de vragenlijst van de gemeente over het 'Uitvoeringsbeleid woning - en woonkavelsplitsing'?

- a. Ja
- b. Nee
- c. Anders, namelijk;

Vragenlijst 2: afgewezen groep

1. Wat is de reden dat u interesse heeft getoond om uw woning of woonkavel te splitsen? U kunt meerdere antwoorden invullen.
 - a. Ik wil(de) kleiner gaan wonen
 - b. In wil(de) mijn (klein)kind, ouder of andere bekende helpen aan een woning
 - c. Ik wil(de) een ander helpen aan een woning
 - d. Anders, namelijk:

2. Is deze reden veranderd? Zo ja, kunt u aangeven waarom deze reden is veranderd?

3. U heeft geen positieve reactie ontvangen van de gemeente Peel en Maas op uw interesse voor het splitsen van uw woonkavel of woning. Weet u waarom de gemeente uw verzoek voor het indienen van een aanvraag heeft afgewezen?
 - a. Ja
 - b. Nee
 - c. Ik heb de gemeente laten weten mijn plannen niet te willen doorzetten
 - d. Anders, namelijk

4. Gemeente Peel en Maas heeft uitgangspunten geformuleerd waarop zij geïnteresseerden die hun woonkavel of woning willen splitsen beoordelen. Hieronder vragen wij u over een aantal van deze uitgangspunten in hoeverre u dit een uitgangspunt **redelijk** vindt. U kunt dit per uitgangspunt invullen.

41

	Zeer redelijk	Redelijk	Neutraal	Onredelijk	Zeer onredelijk	Weet ik niet	Niet van toepassing
Uitgangspunt 1. Woningbehoefte van dorp of concreet individueel geval: een concreet splitsingsinitiatief levert een bijdrage aan de woningbehoefte voor de kern of het dorp in kwestie en/of biedt een oplossing voor een concrete woningzoekende.							
Uitgangspunt 2. Splitsen alleen in de bebouwde omgeving. De te splitsen woning of woonkavel ligt in de bebouwde omgeving.							
Uitgangspunt 3. Klaar voor het leven: De bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus nieuw én bestaand) zijn bij voorkeur direct toekomstbestendig, maar zijn in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken							
Uitgangspunt 4a. Duurzaamheid Energie: De bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus nieuw én bestaand) beschikken over het energielabel dat op het moment							

van splitsing minimaal aanvaardbaar is (op dit moment energielabel B).							
Uitgangspunt 4b. Duurzaamheid Klimaat: Specifiek en dus alleen bij woonkavelsplitsing blijft gemiddeld tenminste 50% van de woonkavels onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.							
Uitgangspunt 4c. Duurzaamheid Afvloeiing: regenwater: Regenwater mag niet meer op het gemeentelijke vuilwaterriool worden geloosd.							
Uitgangspunt 4d: Circulariteit: Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet 'opdroogt' en/of hernieuwbaar is.							
Uitgangspunt 5 Participatie: De initiatiefnemer toont uiterlijk op het moment van indienen van een formele aanvraag aan hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan.							
Financiële bijdrage: Gemeente Peel en Maas vraagt voor elke nieuwe zelfstandige woning die ontstaat door woning- of woonkavelsplitsing een financiële tegenprestatie in de vorm van een bijdrage aan het Herstructureringsfonds. Het geld in dit fonds is samengevat bedoeld om de woonopgave in Peel en Maas te verlichten.							

5. Heeft u het gevoel dat u met uw vragen over het 'Uitvoeringsbeleid woning - en woonkavelsplitsing' goed terecht kon bij de gemeente waardoor uw vragen goed zijn beantwoord? Licht uw antwoord toe.
6. Heeft u nog verbeterpunten met betrekking tot de **communicatie of informatie** van de gemeente over het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing'?
7. Zijn er punten waarop u vindt dat de gemeente het 'Uitvoeringsbeleid woning - en woonkavelsplitsing' aan zou moeten passen om woningsplitsing en woonkavelsplitsing eenvoudiger en/of aantrekkelijker te maken?
8. Wilt u verder nog iets kwijt?

9. Mag Platform31 contact met u opnemen voor een verdiepend interview naar aanleiding van de vragen?
10. Indien u ja heeft geantwoord bij vraag 8 geeft u Platform31 toestemming om contact met u op te nemen en uw persoonsgegevens te gebruiken. Vul hieronder uw naam, e-mailadres en telefoonnummer in zodat wij contact met u kunnen opnemen voor het maken van een afspraak.
11. Wat is het adres waar de aanvraag voor de eerder gewenste woning- of woonkavelsplitsing over gaat?
12. Mag Platform31 uw antwoorden op deze vragenlijst koppelen aan de antwoorden die u eerder gaf op de vragenlijst van de gemeente over het uitvoeringsbeleid woning - en woonkavelsplitsing?
 - a. Ja
 - b. Nee
 - c. Anders, namelijk: