

## Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023

De raad van de gemeente Tiel;  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel;  
Gelet op de artikelen 4 eerste lid sub b, 5, 6 en 35 van de Huisvestingswet 2014 ;

Besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Huishouden	Een alleenstaande, of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren
Wet	De Huisvestingswet 2014
(Zelfstandige) woonruimte	Woonruimte die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijke trappenhuis of galerij, dan wel een standplaats voor een woonwagen
Onzelfstandige woonruimte:	Woonruimte welke geen eigen afsluitbare toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte
NHG-kostengrens:	De door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen vastgestelde kostengrens.
WOZ Waarde	de laatst vastgestelde waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op het moment van de aanvraag
Liberalisatiegrens:	het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag
Bed en breakfast:	een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.
Bijzondere woonruimte:	woonruimte waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening zoals een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
Recreatiewoning:	een gebouw dat dient als tijdelijk verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.
Hospita	Het in gebruik verstrekken van onzelfstandige woonruimte in een woning waarin de eigenaar/verhuurder zelf daadwerkelijk het hoofdverblijf heeft en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt, aan in totaal maximaal twee personen

### Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte

#### Artikel 1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten in de gemeente Tiel, met uitzondering van de zelfstandige woonruimten gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.0281.BP00025-va01);

en waarbij de WOZ waarde is gelegen tot en met de actuele NHG-kostengrens (per 1-1-2023 € 405.000,-).

Een kaart met daarop globaal aangegeven het gebied waarop de verordening van toepassing is, is als bijlage 1 aan deze verordening gehecht.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. Zelfstandige woonruimte welke eigendom zijn van woningbouwcorporaties;
  - b. Bijzondere woonruimte;
  - c. Bed en breakfast;
  - d. Recreatiewoning.

#### Artikel 2 Aanvraag vergunning

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de wet:

- a. Een woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, indien de te onttrekken woonruimte niet groter is dan een derde deel van de gebruiksoppervlakte van de woonruimte met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en degene die de ruimte gebruikt zelf als hoofdbewoner in de woonruimte woont.;
  - b. Een zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden in vier of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door vier of meer personen plaatsvindt niet zijnde een huishouden;
  - c. Een woonruimte tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.
2. Het eerste lid onder b. is niet van toepassing bij hospita situaties

### **Artikel 3 Aanvraag vergunning**

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 2 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

### **Artikel 4 Voorwaarden en voorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 2 voorwaarden en voorschriften verbinden.

### **Artikel 5 Weigeringsgronden**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 kan worden geweigerd als:
  - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang;
  - b. het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
  - c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, hetgeen zal worden getoetst middels een door het college vast te stellen leefbaarheidstoets.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 moet worden geweigerd als:
  - a. de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
  - b. de woonruimte niet voldoet aan het bouwbesluit;
  - c. er geen Verhuurdersvergunning op grond van de APV Gemeente Tiel voorhanden is
  - d. in de straat waarin de woonruimte is gelegen reeds 10% van de woningen voldoet aan de omschrijving van artikel 2 lid 1 sub b.;

### **Artikel 5a Tijdelijke vergunning**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die onttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren.

## **Hoofdstuk 3 Splitsingsvergunning**

### **Artikel 6.1 Toepassingsgebied**

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten in de gemeente Tiel, met uitzondering van de zelfstandige woonruimten gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.0281.BP00025-va01);

en waarbij de WOZ waarde is gelegen tot en met de actuele NHG-kostengrens (per 1-1-2023 € 405.000,-).

Een kaart met daarop globaal aangegeven het gebied waarop de verordening van toepassing is, is als bijlage 1 aan deze verordening gehecht.

### **Artikel 6.2 Vergunningvereiste splitsingsvergunning**

1. Het is verboden een recht op een in artikel 6.1 aangewezen gebouw zonder splitsingsvergunning te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien:
  - a. één of meer van de appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte,

- b. het gebouw ouder is dan 25 jaar, en
  - c. de appartementsrechten onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren met minder dan 25 appartementsrechten.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.
  3. Onder splitsen in appartementsrechten als bedoeld in lid 1 wordt eveneens verstaan het bouwkundig en functioneel splitsen en gesplitst houden van een woning in twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 lid 1 sub c Huisvestingswet en artikel 2 sub c van Huisvestingsverordening;

### **Artikel 6.3 Aanvraag splitsingsvergunning**

De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt door de eigenaar van het gebouw ingediend bij Burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:

- a. de dagtekening;
- b. naam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van het in appartementsrechten te splitsen gebouw;
- c. straat en huisnummer van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
- d. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
- e. bouwjaar van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
- f. het aantal appartementsrechten waarin het recht op het gebouw zal worden gesplitst alsmede taxatierapporten van de waarde van de appartementsrechten na splitsing (prijspeil: datum realisatie);
- g. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten;
- h. de namen en adressen van de bewoners van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst, alsmede indien van toepassing de huurovereenkomsten;
- i. een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
- j. het ontwerp van de akte van splitsing waarvoor het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten van 2006 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als uitgangspunt heeft gediend of waarin dit Modelreglement van toepassing is verklaard. Indien het reglement van splitsing deel uitmaakt van de akte van splitsing wordt in de ontwerpakte, bijvoorbeeld door een vet of afwijkend lettertype kenbaar gemaakt, wat de ten opzichte van bedoeld Modelreglement toegepaste veranderingen of weglatingen zijn;
- k. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
- l. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit;
- m. één of meer tekeningen (op schaal) waaruit blijkt:
  - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
  - de lengte- en dwarsdoorsneden;
  - alle gevelaanzichten;
  - details die verband houden met de geluidwering en de brandveiligheid;
- n. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht.

### **Artikel 6.4 Beslissing splitsingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een splitsingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met zes weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager.

### **Artikel 6.5 Aanhouden wegens gebreken**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 6.6, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
2. Indien Burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag van een splitsingsvergunning op grond van het eerste lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn.

## **Artikel 6.6 Weigeren splitsingsvergunning**

### *Vanwege toestand van het gebouw*

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:
  - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en
  - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.
  - c. Burgemeester en wethouders kunnen aan de splitsingsvergunning nadere voorwaarden verbinden omtrent de kwaliteit van een gebouw vanuit bouwkundig oogpunt.

### *Vanwege woonruimtevoorraad*

2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
  - a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
  - b. de maximale huurprijs voor één of meer van die woonruimten onder de liberalisatiegrens ligt;
  - c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing in gebruik blijft (of blijven) voor verhuur ter bewoning;
  - d. de woonruimte na splitsing een oppervlakte heeft van minder dan 90 m<sup>2</sup>.
  - e. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd; en,

### *Vanwege belemmering van de stadsvernieuwing*

3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
  - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor een zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
  - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend;
  - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelig gevolgen kan hebben voor de met het plan of die verordening nagestreefde of na te streven doeleinden;
  - d. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de (voorgenomen) plannen.
4. Op het bepaalde in lid 2 sub d kan worden afgeweken in de volgende gevallen:
  - a. Het pand is aangewezen als rijksmonument, gemeentelijk monument, of beeldbepalend pand, of beschermd stads- of dorpsgezicht of in voorbescherming om een dergelijke status te verkrijgen;
  - b. Wanneer de algemeen geldende kwaliteitseisen voor een appartement, zoals bepaald in de voorschriften van de splitsingsvergunning, verlies van de monumentale waarde met zich meebrengt en het vrijstellen ervan leidt tot meer behoud van de monumentale waarde van het pand.
  - c. Er een positief advies ligt over het toepassen van deze uitzondering van de monumentencommissie.

## **Artikel 6.7 Intrekken splitsingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:
  - a. niet binnen de in de splitsingsvergunning gestelde termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in ieder appartementsrechten, bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

- b. de splitsingsvergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Burgemeester en wethouders doen van de intrekking van een splitsingsvergunning schriftelijk mededeling aan de bewoners van het gebouw waarvoor de splitsingsvergunning was aangevraagd.

#### **Artikel 6.8 Overdracht splitsingsvergunning**

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een splitsingsvergunning is verleend wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.
2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek op de vergunning worden vermeld door Burgemeester en wethouders.

### **Hoofdstuk 4 Overige bepalingen**

#### **Artikel 7 Bestuurlijke boete**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 en 22 van de wet, artikel 2 en artikel 6.2 van de verordening en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.
2. De op te leggen bestuurlijke boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 en artikel 22 van de wet, artikel 2 en artikel 6.2 van de verordening, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 bedraagt ten hoogste € 16.750.
3. Indien een bestuurlijke boete is opgelegd voor een overtreding van de in het tweede lid genoemde verboden, en binnen vijf jaar herhaling van deze overtreding plaatsvindt, bedraagt de op te leggen bestuurlijke boete ten hoogste 150% van de bedragen genoemd in het tweede lid.

#### **Artikel 8 Onvoorziene gevallen**

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het woon- en leefmilieu in de gemeente.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

#### **Artikel 9 Inwerkingtreding verordening en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1-5-2023 en vervalt op 30-4-2027.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023.

De verordening heeft de volgende bijlagen:

1. Kaart werkingsgebied
2. Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023;
3. Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2023;
4. Aanvraagformulier;
5. Onderbouwing schaarste en leefbaarheid

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 april 2023*

*De griffier,  
De voorzitter,*

## Bijlage 1 Kaart werkingsgebied



## **Bijlage 2 Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023**

### **1. Inleiding**

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023 waarin de behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

Een overgangsregeling is niet opgenomen en wordt ook niet nodig geacht. Er zal geen sprake zijn van situaties die thans legaal zijn en na de inwerkingtreding van de verordening illegaal zullen worden. Mocht blijken dat zich dergelijke situaties toch voordoen, dan kan het college hiervoor (gemotiveerd) een uitzondering maken.

### **Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad**

In dit hoofdstuk is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen van woonruimten. Deze plicht geldt voor de woningen gelegen in de aangewezen wijken waarbij de WOZ niet boven de NHG grens komt.

Er is een uitzondering gemaakt voor woningbouwcorporaties, voor zorginstellingen en voor recreatief verblijf (zoals een Bed en breakfast, hotel en recreatiewoning). Daarbij is aansluiting gezocht bij de definities die in de bestemmingsplannen gehanteerd worden.

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is een omzettingsvergunning nodig.

Voor bewoning van vier of meer personen (niet zijnde één huishouden) geldt een verplichte omzettingsvergunning. Voor omzetting vanwege bewoning door twee of drie personen geldt geen vergunningsplicht. De leefbaarheidseffecten zijn niet belastend voor de omgeving.

Inwoning (Hospita) is een woonvorm waarbij een bewoner een ander veelal helpt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Ter voorkoming van onduidelijkheid is deze situatie uitgezonderd van een vergunningsplicht. Het gebruik zal wel aan de eisen moeten voldoen die gelden op basis van het bestemmingsplan en Bouwbesluit. Zo mag er bijvoorbeeld geen sprake zijn van overbewoning. Er zal worden toegezien op eventuele misbruik van deze uitzonderingssituatie.

De aanvraag kan worden geweigerd wanneer niet aan de gestelde eisen voldaan. Naast enkele fysieke eisen waaraan moet worden voldaan, is de leefbaarheidstoets ook een weigeringsgrond. Het verlenen van de vergunning mag niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Deze toets is nader uitgewerkt in beleidsregels.

Om een evenwichtige verdeling van onzelfstandige woonruimten te bevorderen is ervoor gekozen om een grens van maximaal 10% omgezette panden in één straat toe te staan.

Voor de situatie waarbij een woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten voor een aantoonbare tijdelijke periode kan het college een uitzondering maken. Hierbij kan gedachte worden aan tijdelijke verblijf van bijvoorbeeld vluchtelingen.

### **Hoofdstuk 3 Splitsingsvergunning**

Het is verboden om zonder vergunning woningen tot aan de NHG-kostengrens te splitsen in appartementsrechten in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Naast de fysieke eisen waaraan een pand moet voldoen, kan de vergunning worden geweigerd vanwege de woonruimtevoorraad en vanwege belemmering van de stadsvernieuwing. Deze gronden zijn in de verordening nader uitgewerkt. Het verbod geldt ook voor vormen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten.

In de Toekomstvisie Tiel wordt het streven naar meer balans in de bevolkingsamenstelling toegelicht en onderbouwd. Balans in de woningvoorraad kan hieraan bijdragen, maar de Tielse woningmarkt is niet in balans en overwegend 'betaalbaar'. Huishoudens die meer te besteden hebben verlaten Tiel op zoek naar een woning in een hoger segment. Toevoegingen aan de woningvoorraad zijn daarom bij voorkeur complementair aan de bestaande voorraad en gaan nadrukkelijk niet ten koste van dat deel van de voorraad dat al schaars is.

De huidige hoge marktdruk leidt tot een 'splitsingsprikkel' bij beleggers, omdat ook voor kleinere wooneenheden veel geld gevraagd kan worden (bij splitsing gaat het vrijwel uitsluitend om splitsing in appartementen). Van een toekomstige marktontspanning zal het kwalitatief laagwaardige deel van

de woningvoorraad als eerste de nadelige gevolgen ondervinden in de vorm van dalende woningprijzen (huuropbrengsten) met op den duur mogelijk leegstand en leefbaarheidsproblemen.

Prijsstijgingen zorgen ervoor, dat mensen die een koopwoning achterlaten meer te besteden hebben. Wat leidt tot de aanname, dat een deel van de behoefte aan de onderkant van de (koop)markt wordt vervangen door behoefte aan de bovenkant van de (koop)markt (waar al sprake is van schaarste).

Schaars zijn in Tiel de duurdere appartementen, vanaf 90m<sup>2</sup> met drie of meer slaapkamers en een goede bergruimte en buitenruimte. Omdat de behoefte hieraan met name komt van senioren, dragen deze woningen tevens bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

In dat licht bezien is het noodzakelijk, dat splitsing van grote panden ook leidt tot toevoeging van ruime en kwalitatief hoogwaardige appartementen. Want dat is noodzakelijk om te voorkomen dat de schaarste aan ruime/duurdere woningen in Tiel niet groter wordt (of leidt tot een toekomstig overschot aan kleine/goedkope appartementen).

#### **Hoofdstuk 4 Overige bepalingen**

Tegen het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van een woonruimte (artikel 2 van de huisvestingsverordening) zonder vergunning kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De bestuurlijke boete bedraagt dan ten hoogste € 16.750. Bij herhaling van de overtreding kunnen deze boetes worden verhoogd met ten hoogste 150%.

Voor onvoorziene gevallen kan door het college een uitzondering op de regels worden gemaakt. Een dergelijke uitzondering zal zeer deugdelijk gemotiveerd moeten worden.



## **Bijlage 3 Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2023**

Onderstaande regels worden vastgesteld als beleidsregels. Hierdoor dienen de regels als afwegingskader bij aanvragen voor omzet-/onttrekkingsvergunningen op grond van de Huisvestingswet en huisvestingsverordening. Om de regels te gebruiken als beleidsregels, worden deze als zodanig gepubliceerd.

De gemeente kan in de huisvestingsverordening bepalen onder welke voorwaarden vergunning kan worden verleend (en kan worden ingetrokken).

In deze beleidsregels wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders van Tiel uitvoering geeft aan de voorschriften voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023, met name ten aanzien van de leefbaarheidstoets van artikel 5 lid 1 sub c.

### **1. Algemene uitgangspunten ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten**

De belangrijkste, algemene, uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten:

1. Huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en de arbeidsmigranten zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschiedt;
2. Het huisvesten van arbeidsmigranten is alleen bestemd voor arbeidsmigranten die hier op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn;
3. In de gemeente Tiel is gewenst dat alleen arbeidsmigranten worden gehuisvest die werkzaam zijn in de gemeente Tiel en/of omliggende gemeenten;
4. Er moet zo veel mogelijk maatschappelijk draagvlak zijn voor huisvestingsinitiatieven;
5. Voorkomen moet worden dat er grote concentraties eenzijdige huisvestingsfaciliteiten in een klein gebied verschijnen;
6. Huisvesting dient te allen tijden veilig en leefbaar te zijn: 'schoon, heel en veilig'. Hierbij is het type, de omvang en de locatie van de huisvesting van belang.

### **2. Begripsbepalingen**

Voor een uniforme toepassing van de regels worden in aanvulling op de verordening de volgende begripsbepalingen gehanteerd.

- a. *Het college*: het college van burgemeester en wethouders van Tiel.
- b. *De verordening*: De Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023
- c. *Huishouding*: Een alleenstaande, of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.  
Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van de uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten hebben niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.  
Anders gezegd: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Deze definitie borgt een zekere duurzaamheid, die bij tijdelijke kamerverhuur niet als zodanig kan worden aangemerkt. Een kortstondig verblijf is binnen deze definitie dan ook niet toegestaan.
- d. *Kamerverhuur*: al dan niet bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden van onzelfstandige woonruimte, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.
- e. *Kamerverhuurbedrijf*: een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorend tot diens huishouden woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheden, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging. Onder de definitie van kamerverhuurbedrijf valt niet de verhuur van één of twee kamers door de eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan twee personen.
- f. *Wabo*: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's).
- g. *Wro*: Wet op de ruimtelijke ordening, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals AMvB's.

- h. *ODR*: Omgevingsdienst Rivierenland. Het samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Rivierenland die diverse taken als vergunningverlening en handhaving uitvoert voor de deelnemende gemeenten.
- i. *Directe omgeving*: een straal van 75 meter rond het om te zetten/omgezette pand. Deze grens omvat vrijwel alle belanghebbenden.
- j. *omgeving*: een straal van 500 meter rond het om te zetten/omgezette pand.
- k. *Verhuurdersvergunning*: de vergunning zoals opgenomen in artikel 5:38 APV gemeente Tiel 2021.

### 3. Leefbaarheidstoets

Met de leefbaarheidstoets dient te worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan. Het college zal bij de leefbaarheidstoets advies vragen aan de ODR en de wijkagent, waarbij de vraag dient te worden beantwoord of het verlenen van de vergunning zal zorgen voor een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving. Bij een negatief advies zal de vergunning worden afgewezen. Bij het advies van de ODR dienen de volgende punten te worden betrokken:

- a. Hoe is het op dit moment gesteld met de leefbaarheid in de omgeving?
- b. Zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen geweest in de omgeving?
- c. Wordt er in de omgeving op dit moment overlast ervaren?
- d. Zijn er overlast gevende activiteiten in de omgeving, onder andere uitgaansgelegenheden, tankstations, coffeeshops, etc. ?
- e. Is er sprake van overlast van reeds bestaande kamerverhuurpanden in de directe omgeving?
- f. Is er sprake van in- of opsluiting; Er mogen geen twee woningen aaneengesloten in gebruik zijn voor Kamerverhuur en ook het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig woonruimte door Kamerverhuur is niet toegestaan;
- g. Is er voldoende parkeergelegenheid; hierbij gelden de landelijke (CROW) kencijfers voor kamerverhuur aan niet-studenten:
  - Binnenstad 0,6 parkeerplaats per kamer;
  - Schil rond de binnenstad: 0,6 parkeerplaats per kamer;
  - Rest bebouwde kom 0,7 parkeerplaats per kamer;
- h. Is er sprake zijn van adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie?
- i. Is reeds meer dan 10% van de panden omgezet in één straat, dan volgt afwijzing van de aanvraag.

### 7. Inwerkingtreding en citeerregel

De beleidsregels treden in werking met ingang van 1-5-2023. De beleidsregels worden geciteerd als 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2023'.

## Bijlage 4 Aanvraagformulier omzettingsvergunning

(artikel 21 Huisvestingswet)

*U dient alle velden op dit formulier volledig in te vullen, tenzij ander vermeld. Een onvolledige aanvraag kunnen wij helaas niet in behandeling nemen.*

- **Aanvrager (invullen indien natuurlijk persoon)**  
 Naam: dhr. mw. \_\_\_\_\_ u bent: Eigenaar  
 Voorletters: \_\_\_\_\_ Toekomstig eigenaar  
 Burgerservicenummer: \_\_\_\_\_ Overig, nl:  
 Postcode/Woonplaats: \_\_\_\_\_  
 Telefoon: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_
- **Aanvrager (invullen indien rechtspersoon)**  
 Naam rechtspersoon: \_\_\_\_\_ u bent: Eigenaar  
 Contactpersoon: dhr. mw. \_\_\_\_\_ Toekomstig eigenaar  
 KvK-nummer: \_\_\_\_\_ Overig, nl:  
 Adres: \_\_\_\_\_  
 Postcode/Woonplaats: \_\_\_\_\_  
 Telefoon: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_
- **Gemachtigde (s.v.p. machtiging overleggen of door aanvrager en gemachtigde laten ondertekenen)**  
 Naam: \_\_\_\_\_ u bent: Notaris  
 Voorletters: \_\_\_\_\_ Toekomstig eigenaar  
 Adres: \_\_\_\_\_ Makelaar  
 Postcode/Woonplaats: \_\_\_\_\_ Beheerder  
 Telefoon: \_\_\_\_\_ Overig, nl:  
 E-mail: \_\_\_\_\_

**LET OP: de gemachtigde ontvangt alle brieven, behalve de brief waarin leges worden opgelegd en de nota!**

### Aanvraag

Verzoek om permanente/tijdelijke vergunning voor de woning in verband met omzetten in onzelfstandige eenheden

Adres: \_\_\_\_\_ Huisnr: \_\_\_\_\_

Kadastraal bekend: Gemeente \_\_\_\_\_

Sectie: \_\_\_ Nr: \_\_\_\_\_

WOZ waarde: \_\_\_\_\_

Omschrijving van het gebruik:

Huidig gebruik: \_\_\_\_\_ Toekomstig gebruik:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Aantal te realiseren onzelfstandig te verhuren woonruimte: \_\_\_\_\_

Hoeveel bewoners gaan daar wonen: \_\_\_\_\_

### Gegevens woning en vergunningen

Voldoet de woonruimte aan het bouwbesluit 2012 ja/nee

Is er een vergunning brandveilig gebruik nodig? ja/nee

Zo ja, is deze vergunning aangevraagd? ja/nee

Is een omgevingsvergunning aangevraagd voor strijdig gebruik bestemmingsplan ja/nee

Gaat u vergunning plichtige bouwwerkzaamheden (laten) uitvoeren? ja/nee

Heeft u hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd? ja/nee

Ontstaat door deze kamerverhuur een situatie waarbij meer dan twee woningen naast elkaar kamergewijs worden verhuurd, of ontstaat insluiting door van een naast, onder of bovengelegen woonruimte door deze kamerverhuur. ja/nee

### Belang

Hieronder dient u aan te geven wat het met de omzetting gediende belang is. Dit belang wordt vervolgens afgewogen tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Indien het met de omzetting gediende belang minder zwaar weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning alleen verleend indien u bereid bent

om de woonruimte die verloren gaat, te compenseren.

---

**Bijlage in enkelvoud**

Aan het aanvraagformulier dient u de volgende bijlagen toe te voegen:

- Een afschrift van het eigendomsbewijs (of van de voorlopige koopakte) indien de aanvraag wordt ingediend door de eigenaar.
- Schriftelijke toestemming van de verhuurder indien de aanvraag wordt ingediend door de huurder.
- Een (schetsmatige) plattegrond van de bestaande en gewenste situatie.
- Communicatieprotocol
- Klachtenregistratie
- Een machtiging, indien sprake is van een gemachtigde.

**Ondertekening**

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Aanvrager/gemachtigde: \_\_\_\_\_

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte worden legeskosten in rekening gebracht per aanvraag die in behandeling wordt genomen.

**Toelichting (optioneel)**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bijlage 5 Onderbouwing schaarste en leefbaarheid

### 1. Inleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels verordenen met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad van zowel huur- als koopwoningen. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels ten aanzien van verkamering en woningsplitsing. Voor het vastleggen van regels in een Huisvestingsverordening dient een gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen. De Huisvestingswet 2014 bevat geen uniforme definitie van schaarste en schrijft niet voor hoe schaarste onderzocht en aangetoond moet worden. Het is aan de gemeente zelf om te bepalen wanneer er sprake is van schaarste en hoe zij dit wil aantonen. In zijn algemeenheid is er sprake van schaarste aan woonruimte als de vraag het aanbod overtreft. In de corporatiesector komt (een toename van de) schaarste tot uitdrukking in (een toename van) de inschrijfduur en slaagkansen. In de vrije huur- en koopsector komt schaarste tot uitdrukking in stijgende prijzen en, als gevolg daarvan, gebrekkig betaalbaar aanbod.

In toenemende mate is er in Tiel sprake van het opdelen van woningen in (kwalitatief ondermaatse) appartementen. Het betreft hier een vergelijkbaar probleem als verkamering, ter voorkoming waarvan in 2018 de Tielse Huisvestingsverordening is aangenomen. Daarmee wordt het opdelen van woningen, appartementen of panden in kleinere woningen of wooneenheden tegengaan, met als doel, het:

1. bewaken en verbeteren van de woningkwaliteit in Tiel;
2. voorkomen van schaarste in kwetsbare delen van de woningvoorraad;
3. voorkomen van overlast in de woonomgeving.

Ook in de Toekomstvisie Tiel en in de nieuwe woonvisie 2019-2023 van Tiel is reeds de aandacht gericht op deze punten, onder andere te bereiken via een evenwichtiger verdeling van koop- en huurwoningen in de verschillende wijken om daarmee ook het woonklimaat te versterken.

Hoge marktdruk leidt tot een ‘splitsingsprikkel’ bij beleggers, omdat ook voor kleinere wooneenheden veel geld gevraagd kan worden. Bij woningopdeling wordt één zelfstandige woning – vaak een relatief ruime woning – in meerdere (on)zelfstandige wooneenheden gesplitst. Bij veel (on)zelfstandige wooneenheden gaat het om kleine, kwalitatief ondermaatse eenheden waar veelal arbeidsmigranten, spoedzoekers of mensen met weinig of geen keuzemogelijkheden wonen en die voor reguliere woningzoekenden niet geschikt of aantrekkelijk genoeg zijn, zeker niet als de markt ontspant. Bovendien worden er door splitsing woningen aan de voorraad toegevoegd waarvan er in Tiel al relatief veel zijn.

Bij woningsplitsing worden dus bestaande woningen aan de markt voor reguliere woningzoekenden onttrokken en ontstaat dus toenemende schaarste aan gewone woningen. De woningen die worden onttrokken kunnen vóór de splitsing koopwoningen of particuliere huurwoningen<sup>1</sup> zijn en het kunnen (voormalige) eengezinswoningen of meergezinswoningen<sup>2</sup> zijn. De toename van schaarste als *direct* gevolg van onttrekking kan dus in verschillende segmenten optreden. *Indirect* kan de schaarste ook toenemen in segmenten waar niet direct woningen uit worden onttrokken, zoals corporatiewoningen. Het kleinere aanbod aan koop en particuliere huur kan immers leiden tot een toename van de vraag naar corporatiewoningen.

Deze onderbouwing bevat de resultaten van uitgevoerd onderzoek naar de kwaliteit van de woningvoorraad (2), de schaarste aan woningen in Tiel (3-6) en de huidige leefbaarheid (7). Achtereenvolgens komen de volgende onderwerpen aan bod:

2. Kwaliteit huidige woningvoorraad
3. Aanbod en prijzen in de koopsector
4. Druk op de sociale huurmarkt
5. Woningtekort en kwantitatieve woningbehoefte
6. Woningbehoefte per segment
7. Overlast en leefbaarheid in de woonomgeving

De regeling ten aanzien van het ‘omzetten van woningen’ ziet op de bebouwde kom van de gemeente Tiel (zie bijlage 1). Voor het buitengebied van de gemeente Tiel is reeds sprake van een deugdelijke regeling ter voorkoming van woningsplitsing in de vorm van het bestemmingsplan Buitengebied (art.22 par. 22.1 lid a).

### 2. Kwaliteit huidige voorraad

- 
- 1) Met “particuliere huur” wordt in deze notitie bedoeld: alle huurwoningen niet in eigendom van woningcorporaties. Het gaat dus om huurwoningen van kleine particuliere beleggers en grotere (bedrijfsmatige) verhuurders.
  - 2) Met ‘eengezins’ worden grondgebonden woningen bedoeld en met ‘meergezins’ bedoelen we gestapelde woningen (appartementen).

Zoals in de inleiding aangegeven is het bewaken en verbeteren van de woningkwaliteit een belangrijke doelstelling van (de wijzigingen in) de Huisvestingsverordening. Het splitsen van woningen in meerdere zelfstandige of onzelfstandige eenheden gebeurt vaak bij wat grotere woningen. In vergelijking met andere gemeenten in de regio telt Tiel nu al relatief weinig grote woningen en woningen met een hoge WOZ-waarde. Door verkamering en splitsing worden die verschillen met buurgemeenten dus versterkt. In deze paragraaf laten we met enkele cijfers over de huidige woningvoorraad zien hoe Tiel zich verhoudt tot de rest van de regio.

De bestaande voorraad koopwoningen in Tiel kent relatief veel kleine woningen: 31% heeft een oppervlakte tot 105 m<sup>2</sup> terwijl dat in de regio Zuidwest-Gelderland als geheel 23% is (Tabel 1). De gemiddelde oppervlakte van koopwoningen in Tiel bedraagt 132 m<sup>2</sup> versus 157 m<sup>2</sup> in de regio.

**Tabel 1: Huidige voorraad koopwoningen naar oppervlakte in Tiel en Corop-regio Zuidwest-Gelderland (2019).**

	Tiel	Zuidwest-Gelderland
t/m 80 m <sup>2</sup>	8%	5%
80 m <sup>2</sup> - 105 m <sup>2</sup>	23%	18%
105 m <sup>2</sup> - 135 m <sup>2</sup>	32%	31%
Vanaf 135 m <sup>2</sup>	37%	46%
Totaal	100%	100%

Bron: BAG

Ruim een kwart van de bestaande koopwoningen in Tiel heeft een WOZ-waarde van minder dan €215.000 (peildatum 1-1-2020). In de regio is dat slechts 12%. In de WOZ-klassen vanaf € 380.000 telt Tiel juist naar verhouding duidelijk minder woningen dan in de regio (Tabel 2). De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen ligt met € 272.600<sup>3</sup> ook duidelijker lager dan het gemiddelde van € 316.600 in de regio.

**Tabel 2: Huidige voorraad koopwoningen naar WOZ-waarde (peildatum 1-1-2020) Bron: ABF Socrates 2021**

	Tiel	Zuidwest-Gelderland
≤ 215 dzd	26%	12%
215-310 dzd	41%	40%
310-380 dzd	18%	19%
380-480 dzd	8%	16%
480-630 dzd	5%	9%
≥ 630 dzd	2%	4%
Totaal	100%	100%

In de particuliere huursector is hetzelfde beeld te zien. 39% van de particuliere huurwoningen in Tiel is 80 m<sup>2</sup> of kleiner. In de regio als geheel is dat 28%. Grote woningen vanaf 105 m<sup>2</sup> komen in Tiel juist minder voor dan in de regio (Tabel 3). De gemiddelde oppervlakte van particuliere huurwoningen in Tiel bedraagt 104 m<sup>2</sup> versus 128 m<sup>2</sup> in de regio. De gemiddelde WOZ-waarde ligt met € 192.000<sup>4</sup> ook duidelijker lager dan het gemiddelde van € 243.300 in de regio.

**Tabel 3: Huidige voorraad particuliere huurwoningen naar oppervlakte in Tiel en Corop-regio Zuidwest-Gelderland (2019)**

3) De genoemde WOZ-waarden zijn o.b.v. peildatum 1-1-2020 (dus met waardepeildatum 1-1-2019).

4) De genoemde WOZ-waarden zijn o.b.v. peildatum 1-1-2020 (dus met waardepeildatum 1-1-2019).

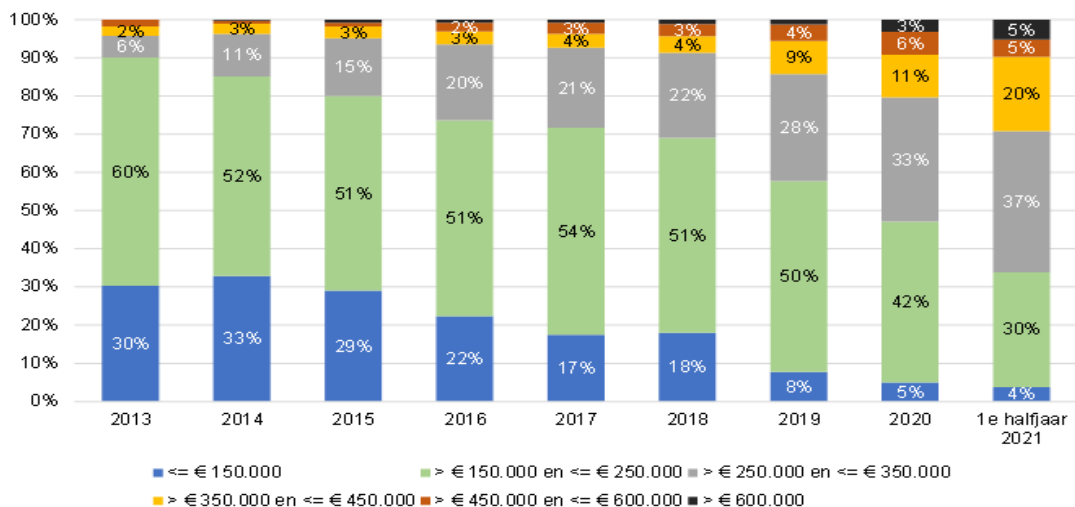
	Tiel	Zuidwest-Gelderland
t/m 80 m <sup>2</sup>	39%	28%
80 m <sup>2</sup> - 105 m <sup>2</sup>	22%	19%
105 m <sup>2</sup> - 135 m <sup>2</sup>	23%	25%
Vanaf 135 m <sup>2</sup>	16%	29%
Totaal	100%	100%

Bron: BAG

### 3. Aanbod en prijzen in de koopsector

Net als in andere regio's zijn de prijzen in de koopsector in Tiel de laatste jaren fors gestegen. Het aanbod van voor starters en middeninkomens bereikbare koopwoningen is daarmee aanzienlijk gedaald. Cijfers van het Kadaster laten zien hoe het aantal transacties in de lagere koopsomklassen is gedaald en in de hogere prijsklassen juist is gestegen. In de jaren 2013 t/m 2015 had ongeveer 30% van de verkochte woningen een prijs van maximaal € 150.000 en viel 50% tot 60% in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000. In het 1<sup>e</sup> halfjaar 2021 viel nog maar 4% van de verkochte woningen in de laagste prijsklasse en had 30% van de transacties een prijs tussen € 150.000 en € 250.000. Nog maar 34% van de verkochte woningen had daarmee een prijs van maximaal € 250.000 (Figuur 1). Voor woningkopers (zoals starters) met een modaal huishoudinkomen (€ 37.000 bruto per jaar<sup>5</sup>) bedraagt de maximale leencapaciteit voor een hypothecaire lening nu ca. € 175.000. Voor huishoudens met 1,5 keer modaal is dat circa € 270.000. Dat betekent dat een groot deel van het aanbod koopwoningen in Tiel niet of nauwelijks meer toegankelijk is voor huishoudens met een inkomen rond 1 á 1,5 keer modaal. Het onttrekken van woningen aan de inmiddels schaarse voorraad goedkope en middeldure (koop)woningen door woningsplitsing of verkamering is daarmee onwenselijk.

**Figuur 1: Transacties bestaande koopwoningen (eengezins + meergezins) naar koopsomklassen in Tiel (2013 t/m 1<sup>e</sup> halfjaar 2021) Bron: Kadaster, bewerking ABF**

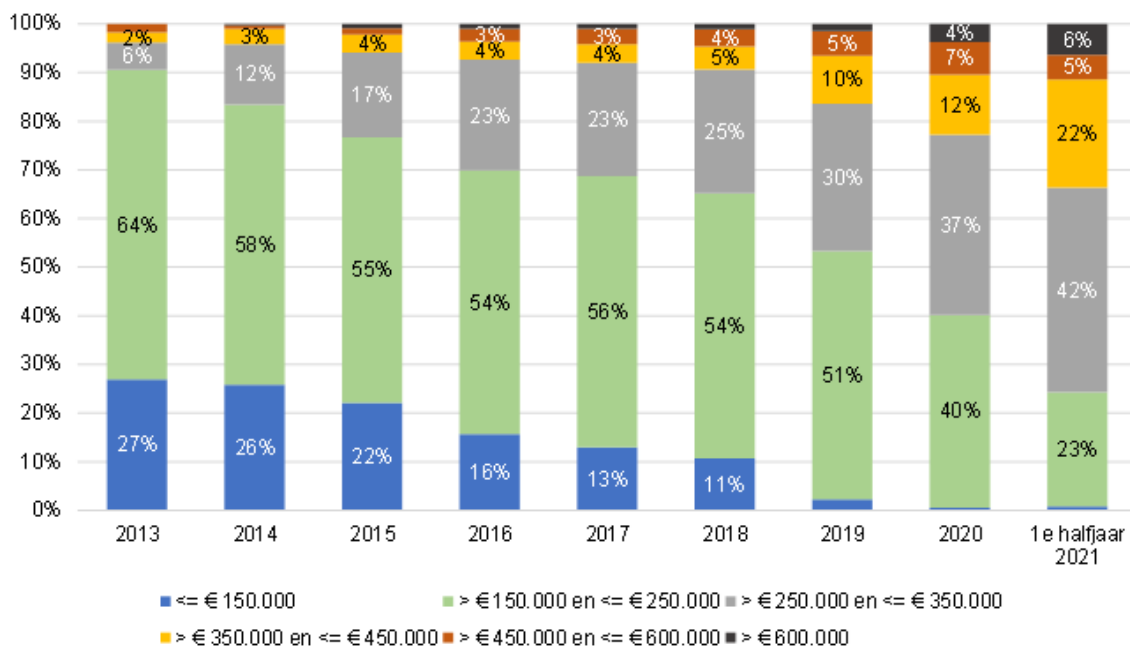


De totale koopwoningvoorraad in Tiel bestaat per begin 2021 uit ca. 10.360 woningen. Daarvan zijn ruim 9.200 eengezinswoningen (89%). Ruim 10% betreft meergezinswoningen (1.150 woningen). Binnen het totaal aantal transacties op de koopwoningmarkt hebben meergezinswoningen een iets groter aandeel (zo'n 15%). De ontwikkeling van koopsomklassen voor eengezinswoningen<sup>6</sup> is opgenomen in onderstaande figuur. Daarin is duidelijk de toegenomen schaarste aan goedkope en betaalbare (eengezins)koopwoningen te zien. Slechts een kwart van de verkochte eengezinswoningen in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2021 had een prijs van maximaal € 250.000. Ruim één op de tien verkochte woningen kostte € 450.000 of meer (Figuur 2).

5) Volgens CPB (Macro Economische Verkenning (MEV) 2022).

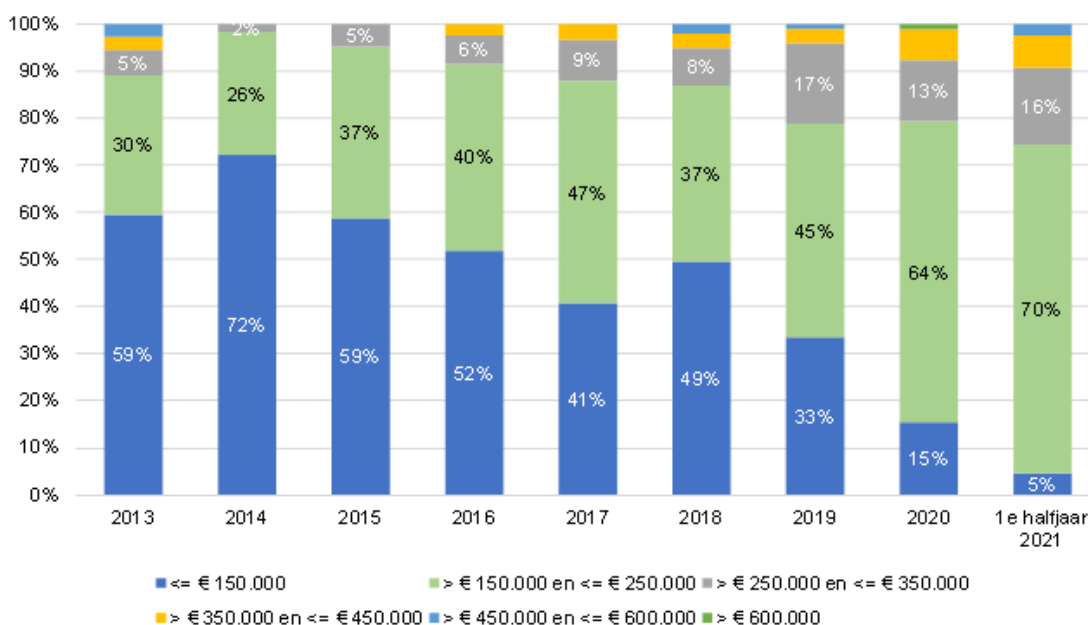
6) Het totaal van tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

**Figuur 2: Transacties bestaande eengezinskoopwoningen naar koopsomklassen in Tiel (2013 t/m 1<sup>o</sup> halfjaar 2021) Bron: Kadaster, bewerking ABF.**



Het prijsniveau bij meergezinswoningen (appartementen) ligt lager dan bij eengezinswoningen, zoals te zien in onderstaande figuur. Ook bij meergezinswoningen zijn de prijzen echter duidelijk gestegen.

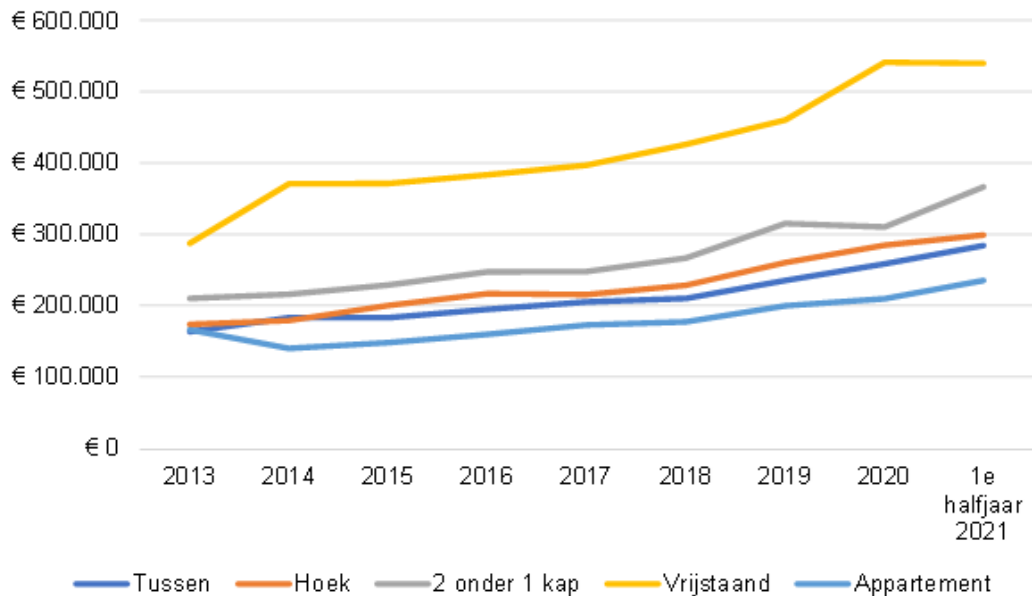
**Figuur 3: Transacties bestaande eengezinskoopwoningen naar koopsomklassen in Tiel (2013 t/m 1<sup>o</sup> halfjaar 2021) Bron: Kadaster, bewerking ABF**



Een nader onderscheid naar woningtypen is opgenomen in onderstaand figuur. De gemiddelde transactieprijs van een appartement bedroeg in het 1<sup>o</sup> halfjaar van 2021 € 235.000. Bij tussen- en hoekwoningen was dat respectievelijk € 284.000 en € 299.000. Bij alle woningtypen zijn de prijzen sterk toegenomen.

**Figuur 4: Ontwikkeling gemiddelde koopsom bestaande koopwoningen in Tiel naar woningtype (2013 t/m 1<sup>o</sup> halfjaar 2021) Bron: Kadaster, bewerking ABF**





Ook andere indicatoren die iets zeggen over krapte op de koopwoningmarkt wijzen in dezelfde richting. Tiel behoort tot de Corop<sup>7</sup>-regio Zuidwest-Gelderland<sup>8</sup>. De NVM rapporteert voor die regio de volgende indicatoren<sup>9</sup>.

- Het aantal te koop staande woningen bij NVM-makelaars<sup>10</sup> is gedaald van ca. 2.000 in Q3-2016 tot ca. 260 in Q3-2021. Ten opzichte van Q3-2020 (ca. 470 woningen) is de daling ruim 40%.
- De krapte-indicator<sup>11</sup> geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De indicator is gedaald van ruim 10 woningen in Q3-2016 tot 1,5 woning in Q3-2021. In Q3-2020 bedroeg de waarde 2,1 woningen.
- Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht is gestegen van een nihil percentage in Q3-2016 tot 81% in Q3-2021. In Q3-2020 was het aandeel nog 49%.
- Het gemiddelde vraag-verkooprijksverschil (gemeten over alle verkochte woningen<sup>12</sup>) is gestegen van ca. -4% in Q3-2016 tot 8,1% in Q3-2021. In Q3-2020 was het percentage nog 0,7%.

Deze indicatoren wijzen op toenemende krapte en schaarste aan (met name goedkope en betaalbare) woningen op de koopwoningmarkt in de regio waar Tiel toe behoort.

#### 4. Druk op de sociale huurmarkt

Woningplitsing vindt niet plaats in de corporatiesector, maar in de particuliere huur- en koopsector. Het kan echter wel betekenen dat de druk op corporatie woningen extra toeneemt. Woongaard, het woonruimteverdeelsysteem waar Tiel toe behoort, geeft in een rapportage<sup>13</sup> inzicht in de ontwikkeling van de druk in de sociale huursector. De rapportage start bij het eerste kwartaal in 2019 en bevat de volgende toelichting: "De spanning op de sociale huurmarkt neemt toe, ook in de gemeente Tiel. De gemiddelde wachttijd is inmiddels verder toegenomen en bedraagt nu al 8 jaar en ligt ruim boven de gemiddelde wachttijd in het hele werkgebied (6 jaar). De gemiddelde zoektijd voor woningen in de gemeente Tiel is toegenomen van 1,5 jaar in de eerste helft van 2019 naar 2,2 jaar in de eerste helft

7) Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma. Dit was de naam van de commissie die in 1971 de indeling van Nederland in COROP-gebieden ontwierp. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. De COROP-indeling wordt gebruikt door onderzoeksinstituten als het CBS en het RIVM om statistische gegevens te presenteren.

8) Hiertoe behoren de volgende gemeenten: Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas & Waal en Zaltbommel.

9) Bron: "Marktoverzicht Zuidwest-Gelderland Q3 2021" van NVM, te raadplegen via de website van NVM.

10) Het gaat om het aantal te koop staande woningen bij NVM-makelaars aan het eind van het betreffende kwartaal. NVM-makelaars zijn (landelijk gezien) goed voor z'n 70% van het totaal aan transacties op de koopwoningmarkt.

11) Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

12) Dus inclusief woningen die niet boven de vraagprijs zijn verkocht.

13) rapportage2021\_1\_Tiel.pptx, Rapportage Woongaard 1<sup>o</sup> helft 2021 – gemeente Tiel – van 20 augustus 2021,

van 2021. De slaagkans voor woningen laat een dalende trend zien. De slaagkans<sup>14</sup> voor woningen in Tiel is gedaald van ongeveer 6% in 2019 naar ongeveer 3% in de eerste helft van 2021. Dit is het gevolg van een toename van het aantal actief woningzoekenden en het niet toenemen van het huuraanbod. De druk op de sociale huursector is daarmee relatief hoog te noemen.<sup>15</sup> Onttrekking van reguliere woningen aan de woningvoorraad door woningsplitsing en verkamering, wat kan leiden tot een verdere toename van de druk op de sociale huursector, is daarmee onwenselijk.

## 5. Woningtekort en kwantitatieve woningbehoefte

Het woningtekort is een indicator van de spanning op de regionale woningmarkt die als onderdeel van de Primos-prognose wordt geraamd.<sup>15</sup> Bij de berekening van het tekort worden de vraag en het aanbod met elkaar geconfronteerd.

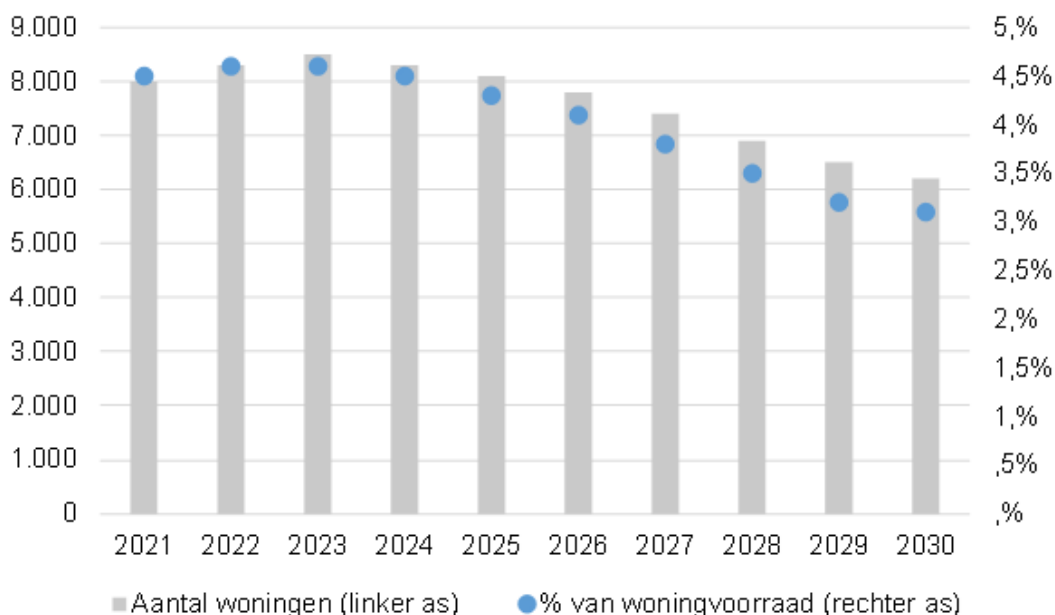
De **vraag** naar woningen door reeds gevormde huishoudens wordt geraamd op basis van een deel van het aantal huishoudens van 25 jaar en ouder dat in een alternatieve woonvorm woont, dat wil zeggen een woning deelt of in een niet-woongebouw woont. Van de woningdelers wordt niet ieder huishouden meegerekend, maar uitsluitend de 'extra huishoudens' op een adres. Het huishouden met de langste woontijd wordt als hoofdbewoner aangemerkt. Daarnaast is er de vraag van huishoudens die willen starten op de woningmarkt: jongeren die uit huis gaan, personen die gaan scheiden en immigranten en zijn er huishoudens die de woningmarkt verlaten vanwege uitstroom naar zorginstellingen, overlijden of emigratie.

Het beschikbare **aanbod** bestaat uit woningen die één jaar of langer leeg staan en die daadwerkelijk niet in gebruik zijn<sup>16</sup>.

De confrontatie tussen vraag en aanbod vindt plaats per ABF-woningmarktregio en levert het regionale woningtekort op. Omdat de woningmarkt vooral regionaal functioneert (de meeste verhuizingen zijn binnen regio's), zegt het woningtekort vooral iets op het regionale schaalniveau. Het woningtekort wordt uitgedrukt in aantallen reguliere (zelfstandige) woningen en als percentage van de totale bestaande voorraad. De vraag naar onzelfstandige eenheden (zoals kamers) blijft buiten beschouwing bij het woningtekort, wat niet wegneemt dat deze vraag voor Tiel en andere plaatsen waar veel arbeidsmigranten wonen wel degelijk van belang is en van invloed is op het woningtekort. De gemeente Tiel behoort tot de ABF-woningmarktregio<sup>17</sup> Ede, waar in totaal 11 gemeenten<sup>18</sup> toe behoren. In die regio bedraagt het huidige woningtekort (in 2021) naar schatting 8 duizend woningen, oftewel 4,5% van de bestaande woningvoorraad. Ter vergelijking: op nationaal niveau bedraagt het tekort naar schatting 279 duizend woningen ofwel 3,5% van de voorraad. In de regio rondom Tiel is het woningtekort dus naar verhouding groter dan gemiddeld. Het woningtekort blijft naar verwachting de komende jaren nog relatief hoog. Dat komt omdat tegenover de aantrekkende nieuwbouwproductie ook een aanzienlijke groei van het aantal huishoudens staat. In 2030 wordt in de regio rondom Tiel, op basis van de huidige inzichten ten aanzien van de groei van de voorraad en huishoudens, een tekort verwacht van ruim 6 duizend woningen (3,1%). Gelet op het aanzienlijke woningtekort met een brede vraag aan woningen is het onttrekken van reguliere woningen aan de voorraad door middel van verkamering of splitsing ongewenst, ook al leidt het tot woonruimte voor meer huishoudens. De kwaliteit van de woningvoorraad gaat er doorgaans niet op vooruit en indirect, via een mogelijke concentratie van specifieke bevolkingsgroepen, kan daardoor ook de leefbaarheid in een gebied worden beïnvloed, zeker in een gebied dat toch al kwetsbaar is.

**Figuur 5: Ontwikkeling woningtekort in de ABF-woningmarktregio Ede in aantallen woningen (linker as) en als percentage van de bestaande voorraad (rechter as) (2021-2030) Bron: ABF Primos 2021**

- 14) Slaagkans: de slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal geslaagden (toewijzingen) en degenen die reageerden op de gepubliceerde woningen in een bepaalde periode.
- 15) Zie ook <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>; Het woningtekort wordt sinds 2018 met behulp van een nieuwe methode berekend. Een uitgebreide toelichting is te vinden in het rapport "Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem" (ABF Research, 2018) dat online beschikbaar is.
- 16) Als een volgens de koppeling van de basisregistraties leegstaande woning aan een van de volgende vier criteria voldoet, dan wordt de woning bestempeld als 'in gebruik': 1) de woning heeft een aanzienlijk energieverbruik (stroom en gas) boven een bepaalde drempelwaarde, 2) de woning is volgens de WOZ-registratie een recreatiewoning, overige woning, boerderij of niet-woning, 3) de woning heeft volgens de BAG ook een logies- winkelfunctie of 4) de woning betreft een tweede woning.
- 17) Op basis van verhuistromen tussen gemeenten heeft ABF een indeling van Nederland in 31 woningmarktregio's vastgesteld. Deze woningmarktregio's kunnen afwijken van andere regionale indelingen waartoe Tiel behoort, zoals de regio Woongaard (woonruimteverdeelsysteem van corporatiewoningen).
- 18) Het gaat om de gemeenten Barneveld, Buren, Ede, Neder-Betuwe, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Tiel, Veenendaal, Wageningen en Woudenberg.



## 6. Woningbehoefte per segment

Op basis van de verwachte demografische ontwikkeling, woonvoorkeuren en inkomensontwikkeling berekent ABF met behulp van het eigen woningmarktsimulatiemodel Socrates 2021[19] de consumentgerichte (vanuit het perspectief van de woonwensen van huishoudens) toekomstige ontwikkeling van de woningvoorraad. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vier typen mutaties in de voorraad: nieuwbouw (incl. overige toevoegingen zoals transformaties), sloop, verkoop van corporatiewoningen aan particulieren en prijsaanpassingen in de huursector. De aantallen bij sloop, verkoop en prijsaanpassingen zijn ingeschat op basis van recente trends en voornemens. Het totaal aantal nieuwbouwwoningen (dus alle segmenten bij elkaar) is overgenomen uit de Primos-prognose (2021) en geeft de (bruto) kwantitatieve behoefte weer. De aantallen nieuwbouw per segment geven de bouwopgave per segment weer. De weergegeven cijfers hoeven – voor alle duidelijkheid – dus niet direct aan te sluiten op bij Tiel bekende gegevens vanuit regionale afspraken en de woonvisie. Omdat in het model de jaarlijkse dynamiek op de woningmarkt wordt gesimuleerd en daarin rekening wordt gehouden met het vrijkomende aanbod door doorstroming en met de andere mutaties in de voorraad is het nieuwbouwprogramma een combinatie van woonwensen en verwachte ontwikkelingen. Het is een programma dat op middellange termijn volgens ABF het beste aansluit op de vraag.

Om aan de (toekomstige) woningvraag te voldoen zou de woningvoorraad in Tiel in de periode 2021 t/m 2024 netto met bijna 1.000 woningen moeten uitbreiden. Die groei zou voor het overgrote deel – zo'n 750 woningen – in de koopsector moeten plaatsvinden. In de periode 2025 t/m 2029 is het beeld hetzelfde: van de gewenste netto uitbreiding van 1.500 woningen zouden 1.150 woningen (77%) koopwoningen moeten zijn. Binnen de huursector is behoefte aan uitbreiding van zowel het gereguleerde als het geliberaliseerde segment. Binnen de koopsector is de uitbreidingsbehoefte het sterkst in de prijsklasse tussen 215 en 310 duizend euro (prijsspeil 2020). Ook in de middeldure koopsector is behoefte aan aanzienlijke aantallen nieuwbouwwoningen.

**Tabel 4: Consumentgerichte ontwikkeling woningvoorraad in Tiel (2021 t/m 2024 en 2025 t/m 2029)**  
Bron: ABF Socrates 2021 (scenario Trend)

	2021 t/m 2024					2025 t/m 2029				
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie
<b>Totaal huur</b>	<b>350</b>	<b>-70</b>	<b>-70</b>	<b>0</b>	<b>220</b>	<b>530</b>	<b>-100</b>	<b>-80</b>	<b>0</b>	<b>350</b>
< kwaliteitsk.gr.	0	-10	0	-90	-100	0	-10	0	-50	-70
tot aftoppingsgr.	260	-50	-60	160	310	360	-70	-60	-220	10
tot liberalisatiegr.	50	0	0	-110	-70	70	-10	-10	230	270
middenhuur	40	0	0	40	80	110	-10	-10	-100	0
≥ € 985	0	0	0	0	0	0	-10	0	150	140
<b>Totaal koop</b>	<b>690</b>	<b>10</b>	<b>-70</b>		<b>750</b>	<b>1.090</b>	<b>-20</b>	<b>80</b>		<b>1.150</b>
≤ 215 dzd	40	10	-10		50	70	-10	10		80
215-310 dzd	330	0	-50		370	530	-10	60		590
310-380 dzd	120	0	0		130	200	0	10		200
380-480 dzd	110	0	0		110	140	0	0		140
480-630 dzd	60	0	0		60	90	0	0		90
≥ 630 dzd	30	0	0		30	50	0	0		50
<b>Totaal</b>	<b>1.050</b>	<b>-80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>970</b>	<b>1.620</b>	<b>-120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>

In Figuur 5 zoomen we in op de nieuwbouw die past bij dit consumentgerichte programma. Daarbij kijken we naar zowel eigendomsvorm, prijsklasse als woningtype (eengezins en meergezins).

Zoals we eerder zagen bestaat de gewenste nieuwbouw voor het grootste deel uit koopwoningen. Binnen de koopsector is er vooral behoefte aan extra eengezinswoningen (ca. 75%) terwijl in de huursector vooral behoefte is aan extra meergezinswoningen.

**Tabel 5: Consumentgerichte nieuwbouw in Tiel (2021 t/m 2024 en 2025 t/m 2029) Bron: ABF Socrates 2021 (scenario Trend, prijspeil 2020)**

	2021 t/m 2024			2025 t/m 2029		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0	0	0
tot aftoppingsgr.	70	200	260	90	260	360
tot liberalisatiegr.	30	20	50	40	30	70
middenhuur	0	40	40	10	110	110
≥ € 985	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal huur</b>	<b>100</b>	<b>260</b>	<b>350</b>	<b>140</b>	<b>400</b>	<b>530</b>
≤ 215 dzd	0	40	40	0	70	70
215-310 dzd	250	80	330	400	130	530
310-380 dzd	100	20	120	140	60	200
380-480 dzd	90	20	110	130	10	140
480-630 dzd	50	10	60	80	10	90
≥ 630 dzd	30	10	30	40	10	50
<b>Totaal koop</b>	<b>520</b>	<b>170</b>	<b>690</b>	<b>790</b>	<b>290</b>	<b>1.090</b>
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>620</b>	<b>430</b>	<b>1.050</b>	<b>930</b>	<b>690</b>	<b>1.620</b>

De uitkomsten laten zien dat er over de volle breedte van de reguliere woningmarkt in Tiel behoefte is uitbreiding van de voorraad. De behoefte is duidelijk het sterkst in de koopsector. Onttrekking van woningen aan de koopvoorraad door middel van omzetting naar huur (en vervolgens splitsing of verkamering) is daarmee ongewenst.

## 7. Overlast en leefbaarheid in woonomgeving

Het ontbreken van binding met de wijk, gebrek aan continuïteit onder bewoners, verloedering van woningen of panden door eigenaren die op afstand zitten, het zijn factoren die overlast en leefbaarheid in de woonomgeving negatief kunnen beïnvloeden. Hoewel er geen oorzakelijk verband is tussen verkamering of woningsplitsing en de ervaren overlast en de leefbaarheid in de woonomgeving kan een toename van de overlast wel samenhangen met verkamering of woningsplitsing, zeker als dat betekent dat er een concentratie optreedt van specifieke bevolkingsgroepen. In de tabel hieronder is te zien dat vooral de wijk Tiel kern relatief slecht scoort ten opzichte van het landelijk gemiddelde en dat de scores op de dimensies bewoners, veiligheid en woningen in 2018 slechter zijn dan in 2016. Hoewel meer recente cijfers nog niet beschikbaar zijn, steunen deze cijfers het tegengaan van verdere verkamering of woningsplitsing, zeker in Tiel kern.

**Tabel 6: Scores op leefbaarheidsdimensies per wijk voor Tiel (2014-2018) Bron: Leefbarometer 2.0**

	2012	2014	2016	2018	2012	2014	2016	2018
	afwijking van landelijk gemiddelde				afwijking van landelijk gemiddelde			
	<b>totaal</b>				<b>dimensie woningen</b>			
Tiel kern	-31,1	-31,9	-30,9	-31,8	4,4	-4,4	-4,5	-4,9
Tiel-Noord	-15,7	-13,7	-12,3	-12,4	-2	-2,2	-2	-2,3
Wadenoijen en Kapel Avezaath	-2,1	1,2	3	6,7	2,3	2,1	2,3	2,5
Tiel-Zuid	-1,3	3,1	3,8	1,6	11,4	11,3	11,2	10,9
Gemiddelde Tiel	-19,1	-17,8	-16,8	-17,4	0,1	0	0	-0,3
	<b>dimensie bewoners</b>				<b>dimensie fysieke omgeving</b>			
Tiel kern	-4,3	-4,7	-4,8	-5,5	-1,3	-1,6	-1,7	-1,7
Tiel-Noord	1	1,2	1,4	1,7	0,2	0,2	0	-0,1
Wadenoijen en Kapel Avezaath	3,5	3,5	3,9	4,9	0,9	-0,1	-1	0,5
Tiel-Zuid	1,4	1,8	1,3	1,4	3,5	3,5	3,6	3,5
Gemiddelde Tiel	-1,3	-1,3	-1,5	-1,6	0,2	0,1	-0,1	0
	<b>dimensie veiligheid</b>				<b>dimensie voorzieningen</b>			
Tiel kern	-10,9	-11,3	-9,5	-9,8	-9,9	-9,9	-10,3	-9,9
Tiel-Noord	-2,9	-1,1	0,5	0,7	-1,2	-1,9	-1,2	-1,4
Wadenoijen en Kapel Avezaath	8,9	14,6	16,6	16,6	-17,7	-18,8	-18,7	-17,8
Tiel-Zuid	-2,8	2,2	4,6	3	-14,7	-15,7	-16,8	-17,2
Gemiddelde Tiel	-6,1	-4,4	-2,6	-3	-11,9	-12,2	-12,6	-12,6

## 8. Conclusies

Op basis van bovenstaande analyses kunnen de volgende conclusies worden getrokken over de samenstelling van de bestaande woningvoorraad in Tiel en de schaarste aan reguliere koop- en huurwoningen.

- In vergelijking met de regio als geheel telt Tiel zowel in de huur- als koopsector relatief veel kleine woningen en woningen met een lage(re) WOZ-waarde.
- Op de koopwoningmarkt zijn de transactieprizen sterk gestegen waardoor het aanbod dat voor kopers met een inkomen rond 1 á 1,5 keer modaal beschikbaar is, sterk is gedaald. Dat geldt met name voor eengezinswoningen, die in Tiel het overgrote deel van de koopwoningen vormen.
- Ook het aantal te koop staande woningen (aantal in aanbod), de krapte-indicator van NVM en het verschil tussen vraag- en transactieprizen laten zien dat de schaarste op de koopwoningmarkt sterk is toegenomen.
- De inschrijfduur en slaagkans voor corporatiewoningen laten zien dat de druk op de sociale huursector relatief hoog te noemen is.
- Het kwantitatieve woningtekort in de woningmarktregio waar Tiel toe behoort, ligt ruim boven het landelijke gemiddelde. Het tekort blijft naar verwachting nog vele jaren op een relatief hoog niveau.
- De uitkomsten van het woningmarktsimulatiemodel laten zien dat over de volle breedte van de reguliere woningmarkt in Tiel behoefte is aan uitbreiding van de voorraad. De uitbreidingsopgave bestaat voor ongeveer driekwart uit koopwoningen.
- De leefbaarheid in met name de wijk Tiel kern staat onder druk.

*De algehele kwaliteit van de woningvoorraad in Tiel, in relatie tot die van de regio, het tekort aan woningen in met name de koopsector, en de leefbaarheidsproblematiek in Tiel kern ondersteunen daarmee het tegengaan van verkamering en woningsplitsing van alle gebouwen in de gemeente Tiel.*

NB. Eerder is voor Tiel al doorgerekend<sup>20</sup> dat een bouwprogramma met een zwaarder accent op eengezinskoopwoningen ervoor kan zorgen dat de inkomensverdeling van de huishoudens in Tiel verbetert. Ook de woningkwaliteit en het voorkomen van overlast zijn gebaat bij uitbreiding van de woningvoorraad met eengezinskoopwoningen, waaronder ook uitbreiding van het duurdere segment.

20)ABF r2019-0098WF