

Beleidsregels voor woningsplitsing gemeente Bunnik

Gemeente Bunnik,
Vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 20 januari 2026

**Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en
hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik 2025**

Begrippen

BBL

Besluit bouwwerken leefomgeving (vervanger van het Bouwbesluit 2012)

Betaalbare woonruimte

Woonruimte met een huur tot de DAEB huurprijsgrens (€ 932,93 prijspeil 2026) en koopwoningen met een WOZ tot de koopprijsgrens (€ 470.000,- prijspeil 2026).

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte wonen, als bedoeld in NEN 2580.

Horizontale splitsing

Een horizontale splitsing creëert een boven- en benedenwoning

Huishouden

Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.

Koopprijsgrens

Het maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen. Deze prijsgrens bedraagt € 470.000,- (prijspeil 2026). De NHG-grens is gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs en wordt eveneens jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

Liberalisatiegrens

De maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, zoals weergegeven in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.

Verticale splitsing

Een verticale splitsing verdeelt de woning in een voor- en achterhuis of in een linker- en rechterdeel.

Wezenlijke voorzieningen

Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.

Woningsplitsing ten behoeve van een zorginstelling

Indien een woning gesplitst wordt voor een zorginstelling dan is dit geen splitsing zoals bedoeld in dit beleid. Hierbij moet dan wel sprake zijn van regelmatig contact onderling tussen de bewoners en regelmatige begeleiding vanuit de zorginstelling. Een omgevingsvergunning is altijd vereist.

Woningsplitsing door een woningcorporatie

Indien een woningcorporatie woningen wil splitsen dan kunnen daarover aparte afspraken worden gemaakt in de prestatieafspraken.

Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.

Zelfstandige woonruimte

Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1. Inleiding

De druk op de woningmarkt in Bunnik blijft hoog. In de Visie op Wonen 2024-2027 ligt een ambitie om naast het bouwen van woningen, ook het gebruik van de bestaande woningvoorraad te optimaliseren om zo tegemoet te komen aan de grote vraag naar woonruimte van 1- en 2-persoonshuishoudens. Het splitsen van woningen kan daarbij helpen. Daarnaast kan een te grote concentratie van gesplitste woningen een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Regulering is om die reden noodzakelijk.

Deze regels hebben tot doel een evenwichtige belangenafweging te maken tussen het belang van voldoende mogelijkheden om woningen voor starters te kunnen realiseren (door splitsing niet onmogelijk te maken) en het belang van de bescherming van de leefbaarheid in de dorpen.

Wat is woningsplitsing?

Woningsplitsing is het maken van meer dan één zelfstandige woning binnen een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een (grote) woning van drie verdiepingen per verdieping te splitsen in drie appartementen (horizontale splitsing). De eigen toegang via een voordeur mag wel uitkomen op een gemeenschappelijke gang. Maar elk appartement heeft alle eigen wezenlijke voorzieningen. Er is geen sprake van het delen van die wezenlijke voorzieningen. Dit is het essentiële verschil tussen omzetting en splitsing.

Er zijn twee scenario's mogelijk bij splitsing: de nieuw te vormen woningen kunnen worden verhuurd of verkocht. In het laatste geval is het nodig dat de nieuw gecreëerde zelfstandige woningen kadastraal afgesplitst worden. Na het kadastraal splitsen ontstaan er voor elke eenheid afzonderlijke appartementsrechten. Dit maakt het mogelijk dat de nieuw ontstane zelfstandige woningen apart van elkaar verkocht kunnen worden. De nieuwe woningen dienen hun eigen nutsvoorzieningen te hebben.

Een kadastrale splitsing wordt in het kadaster verwerkt. Bij een kadastrale splitsing in appartementen hoort ook een Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging vormt met elkaar een bestuur en maakt afspraken over o.a. het onderhoud van het complex.

Beleidsuitgangspunten

Het college van B&W wil woningsplitsing mogelijk maken. Dit moet in principe overal in de gemeente Bunnik binnen de rode contouren (zie bijlage) mogelijk zijn, tenzij de leefbaarheid in de buurt in het geding is ('ja, mits-principe'). Er wordt met deze beleidsregels een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van de initiatiefnemer, die van de omwonenden en de vraag vanuit woningzoekenden. De beleidsregels zijn een concreet toetsingskader voor de vergunningverleners en toezichthouders.

Een splitsingsvergunning buiten de rode contouren is een bevoegdheid van de provincie Utrecht. Bij een aanvraag tot woningsplitsing is het beleid van de provincie altijd leidend.

Vergunningen onder de Huisvestingsverordening en het Omgevingsplan

Huisvestingsverordening: schaarse woningvoorraad

Gemeenten hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, middels een door hen op te stellen huisvestingsverordening als bedoeld in de Huisvestingswet. De onderwerpen waarover de gemeente regels kan stellen in de huisvestingsverordening en in welke gevallen, zijn voorgeschreven in de Huisvestingswet.

In de, binnen de kaders van de Huisvestingswet opgestelde, 'Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 versie Bunnik' (hierna: Huisvestingsverordening) wordt in hoofdstuk 3 onder meer geregeld dat voor de vorming (splitsing) van een woning een vergunning nodig is. De Huisvestingsverordening is alleen van toepassing op de schaarse betaalbare woningvoorraad. Deze zogenoemde betaalbare woonruimte is gedefinieerd als: woonruimte met een huurprijs tot de DAEB huurprijsgrens (€ 932,23 prijspeil 2026) en koopwoningen met een WOZ tot de koopprijsgrens (€ 470.000,- prijspeil 2026).

In de Huisvestingsverordening zijn verder de weigeringsgronden voor een vergunning opgenomen en is vastgelegd dat burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften mogen verbinden aan de vergunning voor woningsplitsing. De voorwaarden en voorschriften, die zijn gericht op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand, zijn uitgewerkt in deze beleidsregels.

Omgevingsplan

Bij woningsplitsing geldt dat altijd een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd om af te wijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan. Overigens is een omgevingsvergunning ook nodig als er

constructieve aanpassingen of wijzigingen van de brandcompartimentering in het pand plaats vinden om te voldoen aan het BBL.

Aanvragen vergunningen

Nadat duidelijk is dat aan de voorwaarden en voorschriften uit de onderstaande beleidsregels voor een splitsingsvergunning kan worden voldaan, dient de initiatiefnemer de omgevingsvergunning aan te vragen. De beoordeling van de vergunning om af te wijken van het omgevingsplan (omgevingsvergunning) wordt uitgevoerd door een toets op deze beleidsregels voor het splitsen van woningen.

Voor het splitsen van betaalbare woonruimte, die is gedefinieerd als: huur tot de DAEB huurprijsgrens en koopwoningen tot de koopprijsgrens is (behalve een omgevingsvergunning ook) een splitsingsvergunning nodig. Hieraan zijn kosten verbonden conform artikel 53 van de Huisvestingsverordening.

Voor het splitsen van woonruimte die niet valt onder de categorie betaalbare woonruimte geldt volgens de Huisvestingsverordening alleen een meldingsplicht. Wel dient naast de meldplicht of aanvraag splitsingsvergunning ook altijd een Buitenplanse Omgevingsactiviteit (Bopa) en een vergunning voor bouwkundige ingrepen te worden aangevraagd. Dit gaat via het Omgevingsloket.

De vergunningsaanvragen lopen via het Team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (hierna: Team VTH). Deze aanvragen worden beoordeeld door een integraal gemeentelijk planteam. Het planteam bestaat uit vertegenwoordigers van diverse disciplines. De beoordeling van de omgevingsvergunning en/of de splitsingsvergunning zijn afzonderlijke trajecten.

Om in te schatten of het initiatief haalbaar is en welke documenten nodig zijn, kan een initiatiefnemer om een intaketafel vragen. Tijdens de intaketafel wordt het plan mondeling besproken door de initiatiefnemer en een integraal gemeentelijk planteam. Aan de intaketafel zijn kosten verbonden.

Evaluatie

Periodiek zal dit beleid geëvalueerd worden. Hierbij kunnen aan de orde komen de omvang en de spreiding van de splitsingen en de effecten op leefbaarheid en klachten. Dan kan ook gekeken worden naar bijvoorbeeld ervaringen met de aanvraagprocedure.

2. Beoordelingscriteria bij woningsplitsing

Het college wil woningsplitsing mogelijk maken. Dit moet in principe overal in de gemeente Bunnik binnen de rode contouren (zie bijlage) mogelijk zijn. De intentie is om dit toe te staan, tenzij de leefbaarheid in de buurt in het geding is. Bij een vergunningaanvraag weegt het college het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen (splitsing) te realiseren af tegen volkshuisvestelijke belangen (behoud van de schaarse woningvoorraad van huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en van koopwoningen tot de koopprijsgrens) en tegen de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. De toetsingscriteria om de leefbaarheid te kunnen beoordelen zijn opgenomen in deze beleidsregels.

Let op: een situatie van splitsing is definitief, omdat in dergelijke woningen bouwkundige ingrepen zijn gedaan, met name constructieve wijzigingen en aanpassen van de brandcompartimentering (omgevingsvergunning vereist).

Beoordelingscriteria

Wij hanteren de volgende beoordelingscriteria bij aanvragen voor splitsingsvergunningen bij nieuwe initiatieven. Als in beginsel niet aan deze criteria wordt voldaan, dan wordt geen vergunning verleend. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt, naast andere ruimtelijke beoordelingscriteria, ook beoordeeld op de (ruimtelijke) criteria hieronder:

- a. Voorkomen leefbaarheidsproblemen in de wijk
- b. Voldoende woonoppervlak
- c. Beperking parkeeroverlast
- d. Voldoende bergruimte
- e. Goed verhuurderschap bij verhuur
- f. Voorkomen van (geluids-)overlast
- g. Rioleringsmaatwerk en wordt in overleg op de situatie afgestemd.

- a. **Voorkomen leefbaarheidsproblemen in de wijk**

Een te grote concentratie van gesplitste woningen kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Het onderhoudsniveau en het straatbeeld ter plaatse speelt hierbij ook een rol.

Beoordelingscriteria:

- Wonen in een bijgebouw of in een (pré)mantelzorgwoning is vergunningplichtig en wordt gelijk beoordeeld als wonen in een gesplitste woning.
- Bij 10 woningen of minder in een straat geldt een maximum van 1 woning. Maatwerk is mogelijk op basis van een gemotiveerd verzoek door de initiatiefnemer.
- Bij meer dan 1 gesplitste woning geldt op straatniveau een onderlinge afstand van minstens 5 woningen (links en rechts) die niet gesplitst of omgezet zijn. Maatwerk, bijvoorbeeld in de situatie als geen sprake is van (rij)woningen, kan worden toegepast op basis van een gemotiveerd verzoek door de initiatiefnemer.

b. Voldoende woonoppervlak

We willen met het hanteren van een minimale gebruiksoppervlakte woningsplitsing waarborgen dat er voldoende woonkwaliteit wordt geboden.

Beoordelingscriteria bij woningsplitsing:

- de te vormen woonruimte heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m² bij een horizontale splitsing en 65 m² bij een verticale splitsing.
- In voorkomende gevallen kan het college onderbouwd van dit criterium afwijken.

c. Beperking parkeeroverlast

Gemeente Bunnik heeft een Mobiliteitsplan en Parkeernota (www.overheid.nl). Hierin is vastgelegd wat de parkeernormen zijn en hoe deze zijn bepaald. Bij het splitsen van woningen wordt getoetst of wordt voldaan aan de parkeernorm. Bij het toevoegen van parkeerplaatsen op eigen terrein mag niet worden geparkeerd in de voortuin en te realiseren parkeerplaatsen mogen niet ten koste gaan van openbaar groen.

Voor het bepalen van parkeernormen gaat de gemeente Bunnik uit van de CROW normen. Per woningtype is een norm benoemd. Omdat woningsplitsing een relatief nieuw fenomeen is, kan de norm niet voor alle woningen na splitsing één op één worden overgenomen. Voor een woning, die na splitsing tussen de 40m² en 65m² groot is, geldt de parkeernorm van CROW voor een sociale huurwoning met een oppervlakte tussen de 40-65m².

d. Voldoende bergruimte

Ieder huishouden heeft behoefte aan eigen bergruimte. Om een negatief effect van woningsplitsing op de woonomgeving zoveel mogelijk te beperken is in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor iedere wooneenheid bergruimte een voorwaarde. Het gaat er om dat spullen niemand in de weg staan en uit het zicht worden opgeborgen.

Bij het bouwen van (buiten)bergingen dienen de regels voor vergunningvrij bouwen en de beperkingen die het (tijdelijk) Omgevingsplan oplegt, eveneens in acht te worden genomen.

Beoordelingscriteria bij woningsplitsing:

- Er dient een eigen berging per nieuw te vormen woning aanwezig te zijn met een minimum van 5 m². De berging dient op eigen erf en bij voorkeur inpandig te zijn en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn. Maatwerk, kan worden toegepast op basis van een gemotiveerd verzoek door de initiatiefnemer. Daarbij geldt het BBL als minimum.
- e. Goed verhuurderschap bij verhuur**
- Als een gesplitste woning wordt verhuurd, dient de verhuurder zich te houden aan de Wet goed verhuurderschap. Vanaf 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap. Deze wet moet ongewenst gedrag van verhuurders voorkomen. Zoals te hoge borg vragen, oneerlijke servicekosten rekenen, discrimineren en bedreigen. De nieuwe wet bepaalt dat elke gemeente een meldpunt heeft. Daar kunnen huurders een melding doen als men vindt dat de verhuurder zich niet houdt aan één van

de regels van goed verhuurderschap. Op de website van gemeente Bunnik staat de link naar het daarvoor bestemde meldingsformulier.

Voldoen aan de wet goed verhuurderschap is een voorwaarde bij verhuur. Het is geen toetsingscriterium.

f. **Voorkoming van geluidsoverlast**

De factor geluidsoverlast is een afwegingscriterium bij initiatieven. In geval van bewoning door meerdere (doorgaans eenpersoons) huishoudens is het aannemelijk dat dit mogelijk geluidshinder met zich meebrengt in de naaste woonomgeving. De geluidwering wordt bepaald door de bestaande constructie inclusief de eventueel toegevoegde voorzieningen.

Beoordelingscriteria:

- Uit de vergunningaanvraag moet blijken dat wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften vanuit het BBL. Dit kan door middel van tekeningen of een duidelijke omschrijving van het materiaalgebruik. Bij twijfel kan een akoestisch onderzoek worden gevraagd.

3. Splitsing buiten de rode contouren

Initiatieven buiten de rode contouren worden niet op voorhand afgewezen. Wel willen we in lijn met het provinciaal beleid handelen. Het provinciaal beleid wil verstening in het buitengebied voorkomen. Bij woningsplitsing geldt immers dat er meer woningen ontstaan en per woning kan dan volgens de regels worden bijgebouwd. Bij een initiatief buiten de rode contouren worden de provinciale regels opgevolgd.

Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt dat splitsing enkel is toegestaan indien dit gericht is op het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Als verder in beginsel voldaan wordt aan de criteria van deze beleidsregels en aan de ruimtelijke criteria van de omgevingsvergunning staat de gemeente positief tegenover splitsing.

4. Monumentale woningen

Dit zijn woningen die zijn geregistreerd als rijks- of gemeentelijke monumenten. Het college kan overwegen splitsing toe te staan om de exploitatie van monumentale woningen haalbaar te maken. Aan monumenten kleven vaak veel onderhoudskosten die kunnen worden 'terugverdiend' door middel van het verhuren van ruimtes. Een aanvrager moet een omgevingsvergunning aanvragen welke getoetst zal worden door de gemeente. Als in beginsel voldaan wordt aan de criteria van deze beleidsregels en aan de ruimtelijke criteria van de omgevingsvergunning staat de gemeente hier positief tegenover. Omdat voor alle woningen die zijn aangewezen als monument geldt dat alles wat je wilt doen omgevingsvergunning plichtig is, kan ongewenste verstening bij deze woningen worden tegengehouden.

5. Toetsing, toezicht en handhaving

De toetsing van de aanvragen voor een splitsings- en/of omgevingsvergunning geschiedt door het Team VTH. De beoordelingscriteria van hoofdstuk 2 zijn daarvoor leidend. Ook bij het houden van toezicht en bij handhaving zijn de beoordelingscriteria voor Team VTH leidend.

Toetsing

Een initiatiefnemer wordt bij een verzoek tot splitsing gevraagd een omgevingsvergunning aan te vragen. Team VTH toetst vervolgens de aanvraag volgens de criteria van hoofdstuk 2. Is ook een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld bouwkundige werkzaamheden nodig dan zal het planteam bestaande uit vertegenwoordigers van diverse disciplines de aanvraag volgens het reguliere traject beoordelen. De aanvrager wordt van het verlenen dan wel weigeren van een vergunning gemotiveerd op de hoogte gebracht.

Toezicht en handhaving

Bij een melding van klachten wordt deze door het Team VTH onderzocht en indien noodzakelijk handhavend opgetreden.

Geen vergunning of gebruik in strijd met vergunning

Wanneer gebouwen, bevattende woonruimte, zonder geldige vergunning worden gebruikt voor omzetting, samenvoegen, onttrekken, splitsing of woningvorming of gebruikt worden in strijd met de voorwaarden zoals gesteld in de vergunning, zal de gemeente handhavend optreden. De gemeente kan volgens de Huisvestingsverordening een last onder dwangsom of bestuursdwang opleggen, de vergunning intrekken en/of voor een aantal overtredingen een bestuurlijke boete opleggen.

Illegale situaties en legalisering

Wanneer woonruimten, die onder het regime van de (oude) Huisvestingsverordening 2015 en/of op grond van de planologische regelgeving (omgevingsvergunning op grond van het Omgevingsplan) vergunningplichtig waren voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen (splitsen), zonder de benodigde vergunning zijn omgezet, gesplitst, samengevoegd of onttrokken aan de woonruimtevoorraad, is er sprake van een illegale situatie. Het komt voor rekening en risico van de eigenaar van de woonruimte dat niet eerder een vergunning is aangevraagd. Wanneer dan ook ter legalisering alsnog een vergunning wordt aangevraagd, dan wordt die aanvraag getoetst aan de regels en voorwaarden die gelden op het moment van de aanvraag. Dit kan - als de aanvraag wordt afgewezen - betekenen dat situaties die mogelijk al jarenlang illegaal aanwezig zijn, alsnog moeten worden beëindigd.

Vergunningsvrije woningsplitsing en meldingsplicht

Als er een voornemen is tot splitsing en de waarde van de woning hoger is dan de koopprijsgrens of de liberalisatiegrens, dan is in het kader van de Huisvestingsverordening geen splitsingsvergunning vereist. In dat geval is er wel sprake van een meldingsplicht. De reden daarvoor is dat de gemeente zicht moet hebben op deze situaties in verband met ongewenste concentratie van gesplitste woningen. Een omgevingsvergunning is echter te allen tijde nodig.

6. Planschadeovereenkomst (nadeelscompensatie)

Het is denkbaar dat omwonenden van te splitsen woningen (of te legaliseren reeds gesplitste woningen) van mening zijn dat zij schade kunnen lijden, namelijk een verminderde waarde van hun woning(en). Als de schade het gevolg is van een wijziging of afwijking van het (tijdelijk) Omgevingsplan, dan kan er sprake zijn van *planschade (nadeelscompensatie)*. Om het risico van een planschade-claim voor de gemeente te beperken, zal de gemeente een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer. Hierin staat opgenomen welke eventuele schade voortvloeit uit het plan en die voor rekening komt van de initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer deze overeenkomst niet wil ondertekenen, zal de gemeente in beginsel geen medewerking verlenen aan de splitsing van de woning.

Bijlage: rode contouren voor de gemeente Bunnik

