



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Zaaknummer	582682
Onderwerp	Raadsinformatiebrief beantwoording motie Splitsing woningen
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers
Datum	9 december 2025

Geachte raadsleden,

Aanleiding

Op 10 november heeft de raad, bij de behandeling van de begroting 2026, een motie ingediend waarin het college wordt verzocht onderzoek te doen naar het aanpassen van regelgeving met als doel het mogelijk maken van woningsplitsing voor starters en/of senioren met een wijzigende woonbehoefte. Met deze brief geeft het college een toelichting op het huidige beleid, de context van de motie en hoe het verzoek wordt meegenomen in de toekomstige planvorming.

Toelichting:

Huidige situatie:

In de geactualiseerde woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad dd 7 mei 2025) is opgenomen dat woningsplitsing wordt toegestaan: *"Op basis van zorgvuldige afweging (o.a. rekening houdend met provinciaal beleid) staan we op sommige plekken woningsplitsing toe. Dit wordt nader uitgewerkt in Omgevingsvisie/(thematische) Omgevingsplan/Huisvestingsverordening/VAB-beleid etc. Leefbaarheid is één van variabelen waarmee we rekening houden."*

In de huisvestingsverordening (in werking sinds 22 oktober 2024) is opgenomen dat voor het splitsen van een betaalbare woning (woning met een WOZ-waarde tot € 405.000) een splitsingsvergunning vereist is.

- Voorwaarden zijn vastgelegd in de verordening.
- Leges voor deze vergunning: €145,65 (prijspel 2025, art. 3.15 Legesverordening Montfoort 2025).

Voor het splitsen van een woning met een WOZ-waarde boven de € 405.000 is geen splitsingsvergunning nodig op grond van de huisvestingsverordening.

Daarnaast is een **omgevingsvergunning** nodig voor de 'omgevingsplanactiviteit' en de 'bouwtechnische activiteit'.

- In de geldende bestemmingsplannen is woningsplitsing in het buitengebied niet toegestaan, behoudens enkele afwijkingsbevoegdheden. Dit beleid voorkomt verstedelijking en zorgt voor behoud van het landelijke karakter. Ook spelen praktische overwegingen mee: extra woningen zorgen voor meer verkeersdruk en kunnen leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven door klachten over geur, geluid en verkeer.
- Gestapeld wonen is op een aantal plekken uitgesloten, waaronder in de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Binnenstad en in het bestemmingsplan Woonwijken.



- In het Paraplubestemmingsplan wonen en logies hebben we hospitaverhuur, zorgwoningen en 'friends contracten' mogelijk gemaakt. Bij friends contracten gaat het om de verhuur van een woning aan maximaal drie personen die geen gemeenschappelijk huishouden vormen, door middel van een gemeenschappelijk huurcontract. Bij hospitaverhuur, zorgwoningen en friends contracten is weliswaar geen sprake van bouwkundige splitsing, maar deze woonvormen kunnen wel bijdragen aan een oplossing voor de woonbehoefte van jongeren en senioren.
- Het Paraplubestemmingsplan parkeernormen Montfoort speelt een belangrijke rol. Splitsing kan leiden tot extra parkeerbehoefte. Als deze parkeerbehoefte niet kan worden opgelost op eigen terrein of in de directe omgeving, kan dit leiden tot een weigering van de aanvraag.
- De leges voor een omgevingsplanactiviteit bedraagt 1% van de opgegeven bouwkosten, de leges voor de bouwtechnische activiteit bedragen 4,75% (Legesverordening Montfoort 2025).

Kostenaspecten

De bouwkosten voor het splitsen van een woning kunnen aanzienlijk zijn en vormen een belangrijke factor in de haalbaarheid. Zie onderstaande punten:

- Deelwoningen: Woningcorporatie Talis realiseert deelwoningen door op de eerste verdieping een extra badkamer toe te voegen. Kosten: €17.000 – €20.000 (prijspeil 2022).
- Volledige splitsing: Woonbedrijf (regio Eindhoven) geeft aan dat het volledig splitsen van een woning, inclusief aanbouw, twee keukens, gescheiden installaties en sanitair, €150.000 – €180.000 kost.
- Grootste kostenpost: aanleg van gescheiden installaties (circa 1/3 van de totale kosten).
- Andere grote kostenpost: aanbouw
- Wooncompagnie (Noord-Holland) bevestigt dat het splitsen van één woning in twee appartementen nagenoeg evenveel kost als het bouwen van een nieuwe woning.

Deze kosten maken duidelijk dat woningsplitsing niet vanzelfsprekend een goedkope oplossing is. Het verlagen van administratieve en financiële drempels (zoals leges) kan helpen, maar de bouwkosten blijven een grote uitdaging.

Reactie op de motie

Het college neemt het signaal van de raad serieus en wil onderzoeken hoe woningsplitsing in de toekomst een bijdrage kan leveren aan betaalbare woonruimte voor starters en senioren (zoals ook opgenomen in de geactualiseerde woonvisie). Het college handhaaft het huidige beleid op dit moment, maar ziet kansen om in de komende jaren te verkennen wat binnen de bestaande kaders mogelijk is.

Wel zal het college:

- De wens van de raad meenemen in het onderzoek en de beleidsvoorbereiding voor het nieuwe omgevingsplan, dat vóór 1 januari 2032 moet worden vastgesteld. De woongebieden worden naar verwachting in de eerste fase (2026-2027) behandeld.
- In dat kader verkennen of er binnen de bestaande beleidskaders ruimte is voor maatwerk of stimulering, zonder dat dit leidt tot ongewenste ruimtelijke effecten.



Afsluiting

Het college geeft hiermee uitvoering aan de motie door het verzoek te betrekken bij de toekomstige planvorming en onderzoekt hoe binnen de bestaande kaders oplossingen kunnen worden gevonden die bijdragen aan betaalbare woonruimte. De raad wordt op de hoogte gehouden van de voortgang.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris


M.H. van der Veer


3/A
mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Bijlage(n)