

ACTUALISATIE Woonnotitie 2023



Waalre, mei 2023

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: INLEIDING

- 1.1 Aanleiding 2
- 1.2 Visie op Goed Wonen in 2030 3
- 1.3 Evaluatie Woonnotitie 2020 4

Hoofdstuk 2. WET- EN REGELGEVING

- 2.1 Nationale woon- en bouwagenda 5
- 2.2 Woondeal Zuidoost Brabant 6
- 2.3 Wijzigend wettelijk kader 7
- 2.4 Woningzoekenden uit Waalre 9

Hoofdstuk 3: EVALUATIE ACTIEPUNTEN WOONNOTITIE

- 3.1 Woningbouw 12
- 3.2 Voorraad en doelgroepen 14
- 3.3 Duurzaam bouwen 15

Hoofdstuk 4: NIEUW BELEIDSKADER

- 4.1 Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 16
- 4.2 Woningbouwprogramma 17
- 4.3 Huurwoningen 18
- 4.4 Koopwoningen 19
- 4.5 Mantelzorgwoningen 20
- 4.6 Doelgroepen 20

Hoofdstuk 5: SAMENVATTING 22

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de 'Visie op het Goed Wonen in 2030' wordt ons beeld op het 'goed wonen' in een breed perspectief bekeken. Hierin is onze ambitie aangegeven en daarmee een kader voor de langere termijn bepaald. De 'Visie op Goed Wonen in 2030' is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 september 2019. De visie is mede vormgegeven op basis van input van de inwoners van de gemeente. Door inzet van diverse vormen van burgerparticipatie is nagegaan wat het beeld van de inwoners is over 'Goed Wonen in Waalre'.

De ruimtelijke aspecten van de 'Visie op Goed Wonen in 2030' zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, die weer wordt uitgewerkt in een Omgevingsplannen. De 'Visie op Goed Wonen in 2030' is ook de basis voor de Woonnotitie 'Wonen in 2030' (vastgesteld in de raad op 12 mei 2020). In deze Woonnotitie is het woonbeleid voor de korte en middellange termijn uitgewerkt. Er is aangegeven welke beleidsmaatregelen we mogelijk en nodig achten om het in de 'Visie op Goed Wonen' aangegeven centrale streefbeeld "Woningen voor iedereen in elke levensfase" te bereiken.

In juli 2022 is het raadsprogramma 'Een toekomst voor Waalre' vastgesteld, waarin onder meer is aangegeven dat we het tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen moeten aanpakken: *"De nadruk in de komende periode ligt op het realiseren van meer, duurzame en betaalbare woonruimte voor starters, doorstromers en senioren. Daarbij willen we aansluiten bij de landelijke afspraken. Die gaan uit van ten minste 30% sociale woningbouw in elke gemeente. We doen dat samen met woningbouwcorporaties en andere partijen en door projecten met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Daarbij is een versnelling aan de orde van bestaande initiatieven zoals Waalre Noord en Ekenrooi Zuid"*.

In het Uitvoeringsprogramma is opgenomen dat de Visie op Goed Wonen en de Woonnotitie worden geëvalueerd en zo nodig aangepast om aan te sluiten bij de actuele stand van zaken op de woningmarkt, inclusief een herijking van de eerder vastgestelde woningbouwdifferentiatie en de doorvertaling van de voorziene aanpassing van de Huisvestingswet. In dit programma is ook aangegeven dat het gewenste 'stimulerend woonbeleid' voor de bestaande woningvoorraad (zoals woningsplitsing, kamerverhuur) in 2024 zal worden opgesteld.

In onderhavige notitie geven we een evaluatie van de Woonnotitie en waar nodig/gewenst een actualisatie van het beleidskader.

1.2 Visie op Goed Wonen in 2030

De Visie op Goed Wonen in 2030 geeft een perspectief voor de lange termijn: Waalre is een top-woongemeente. Aangegeven is wat er voor nodig is om Waalre die goede woongemeente te laten blijven. Waalre kent een aantal grote uitdagingen. In de eerste plaats verwachten we een forse groei van het aantal inwoners in de regio. Dit zorgt voor een groeiende vraag naar woningen en daarmee voor een grote regionale en dus ook lokale bouwopgave. Dit zorgt ook voor een toenemend belang om woningen betaalbaar te houden, voor huidige en nieuwe inwoners. Een tweede uitdaging vormt de veranderende bevolkingsopbouw met meer één- en tweepersoonshuishoudens. Dit vraagt om aanpassing van de woningvoorraad, om voorzieningen en een openbare ruimte die inwoners helpen om elkaar te ontmoeten en te ondersteunen. In de derde plaats is klimaatverandering en daarmee de duurzaamheidsopgave van grote invloed op onze wijze van wonen. Woningen gaan van het gas af en worden waar mogelijk energieneutraal.

De Visie op Goed Wonen is opgebouwd aan de hand van streefbeelden: in 2030 zou Waalre er zo uit moeten zien. De streefbeelden zijn:

1. Woningen voor iedereen in elke levensfase
2. Een groene en ruime woonomgeving
3. Een veilige woon- en leefomgeving
4. Een goede bereikbaarheid van stad, snelwegen en werkgelegenheid
5. Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften
6. Een sociale gemeenschap
7. Inwoners en gemeente doen het samen
8. Een gezonde gemeenschap
9. Een duurzame gemeente

De Visie op Goed Wonen in 2030 behoeft geen aanpassingen omdat de gegeven streefbeelden nog steeds van toepassing zijn. Nieuwe ontwikkelingen als de schaa sprong in deze regio en de aandacht voor de brede welvaart leiden niet tot aanpassing van de streefbeelden. De wijze waarop het streefbeeld kan worden bereikt is wel gewijzigd, zoals blijkt uit de evaluatie van de Woonnotitie.

1.3 Evaluatie Woonnotitie 2020

Het eerste streefbeeld in de Woonvisie is: *Woningen voor iedereen in elke levensfase.* In de Woonvisie is voor dit streefbeeld het volgende gesteld:

Er zijn in 2030 veel woningen bijgekomen voor kleinere huishoudens, voor ouderen én jongeren. Dit is mogelijk gemaakt door transformatie van kantoren, aanpassing van bestaande woningen en nieuwbouw. Er is voor iedereen geschikte woonruimte te vinden binnen de gemeente, zodat het voor iedere inwoner in elke levensfase mogelijk is om in de gemeente te (blijven) wonen. Er is een evenwichtig woningaanbod in alle segmenten, van huur- tot koopwoningen en mogelijkheden voor een goede doorstroming tussen de verschillende segmenten. Een flink deel van de woningvoorraad is geschikt voor senioren en er zijn daarnaast aanvullende woonvoorzieningen. Er zijn innovatieve woonconcepten gerealiseerd, waarbij inwoners veel zeggenschap hebben gehad. Innovaties zijn mogelijk gebleken door samen te denken vanuit de mogelijkheden en zo nodig de regels daarop aan te passen. De tevredenheid van de inwoners over hun woning is minimaal even groot als in 2019 en Waalre staat nog steeds bekend als dé beste woongemeente van Zuid-Nederland.

In de Woonnotitie 'Wonen in 2030' is aangegeven hoe we het streefbeeld 'woningen voor iedereen in elke levensfase' kunnen bereiken. Daarbij is speciale aandacht besteed aan de doelgroepen jongeren en senioren. Inzet was om vooral het aanbod voor deze doelgroepen op diverse manieren te vergroten. Door de bouw van nieuwe woningen en door een beter gebruik van de woningvoorraad.

De redenen voor een evaluatie en actualisatie van de Woonnotitie zijn divers:

- de woningmarkt is met name het afgelopen jaar sterk gewijzigd: na jaren van hoge prijsstijgingen stagneert de groei en staan de verkoopprijzen onder druk. De bouwkosten zijn het afgelopen jaar echter nog forser gestegen, waardoor er een discrepantie ontstaat tussen gewenste en beschikbare woningen.
- de woningnood in met name de betaalbare sector is groot. Dit speelt zeker niet alleen in Waalre of regio Eindhoven: in heel het land is dit een probleem.
- rijksoverheid heeft veel nieuwe wet- en regelgeving in de maak.

Het is echter een weerbarstig probleem, zonder een enkele eenvoudige oplossingsrichting. Om meer zicht te krijgen op de (on)mogelijkheden is een overzicht opgenomen van nieuwe en te verwachten regelgeving (zie hoofdstuk 2).

In deze evaluatie wordt nagegaan welke acties zijn uitgevoerd. Hierna zal op basis van informatie over de huidige woningmarkt, nieuwe regelgeving, prognoses en verwachte ontwikkelingen worden aangegeven of en hoe wijzigingen in het beleidskader nodig en mogelijk zijn. Dit leidt tot een nieuw kader voor het Woonbeleid van de gemeente voor de komende jaren.

Relatie Woon-Zorgvisie

In het Raadsprogramma is de opdracht opgenomen om te komen tot een Woon-Zorgvisie. De eerste werkzaamheden om te komen tot deze visie zijn gestart. Het opstellen van een Woonzorgvisie vraagt een uitvoerige voorbereiding met inbreng van diverse relevante partijen, organisaties en inwoners. Dit proces wordt nu vormgegeven. Gezien de druk op de woningmarkt hebben we nu eerst een evaluatie van de Woonnotitie uitgevoerd, met waar gewenst aanpassingen van het Woonbeleid. Dit kader wordt meegenomen in het proces van totstandkoming van de Woonzorgvisie. Waar noodzakelijk geacht kan dit woonbeleidskader op basis van de woonzorgvisie worden aangepast en/of verbijzonderd.

2. WET EN REGELGEVING

Voor aanpassing van het woonbeleid sluiten we aan bij landelijke ontwikkelingen in regie en wetgeving. De context waarin de gemeente haar woonbeleid vorm kan geven verandert wezenlijk. Het Rijk kiest voor stevige centrale regie. Via een stelsel van een nationale woon- en bouwagenda en doorwerking in woondeals, stuurt het rijk op aantallen te bouwen woningen en voldoende betaalbare woningen. Ook is er volop aandacht voor eerlijke kansen van aandachtsgroepen in verschillende gemeenten (fair-share-benadering). Gemeenten moeten hier vervolgens via hun woonbeleid uitvoering aan geven. Dit geldt ook voor de gemeente Waalre.

Inmiddels heeft de minister ook wetswijzigingen in voorbereiding via de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet is ter consultatie voorgelegd. De reacties in de consultatie leiden naar verwachting nog tot aanpassingen in de wet. Daarmee is de dynamiek dermate groot dat nog niet de volledige context voldoende duidelijk is. De signalen wijzen erop dat gemeenten per 2026 moeten beschikken over een volkshuisvestingsprogramma aanhakend bij de Omgevingsvisie. De exacte eisen en wensen bij dit programma worden vastgelegd in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving. In het vervolg werken we deze (veranderende) context verder uit en gaan we ook in op de betekenis hiervan voor de gemeente Waalre.

2.1 Nationale woon- en bouwagenda

De woningnood is groot. De betaalbaarheid staat voor veel groepen onder druk. Het kabinet stelde vast dat de overheid meer regie moest nemen. Dit mondde snel na de installatie van het huidige kabinet uit in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Daarin kondigde minister De Jonge aan dat het Rijk regie wil nemen. Doel is om tot en met 2030 in Nederland 900.000 woningen toe te voegen. Daarbij is het belangrijk dat gemeenten een eerlijke bijdrage leveren aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Gemeenten met minder dan 30% sociale huurwoningen (van corporaties) in hun voorraad moeten bij nieuwbouw minimaal 30% sociale huur toevoegen. Daarnaast moeten ook voldoende middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000) gerealiseerd worden. De minister heeft hierover afspraken gemaakt met de provincie. Die afspraken zijn vertaald naar nieuwe woondeals met de woningmarktregio's. Ook wil het Rijk versnelling in de bouwproductie. Dit stimuleert zij door verkorte procedures, maar ook door de ondersteuning van (snel te bouwen) flexwoningen.

Uiteindelijk is de Nationale woon- en bouw-agenda uitgewerkt in een zestel programma's:

- Programma woningbouw: over aantal te bouwen woningen en versnelling van woningbouw;
- Programma betaalbaarheid: over toevoeging van voldoende betaalbare woningen en bijvoorbeeld regulering van de middenhuur;
- Programma leefbaarheid: over een generatiedurende aanpak van wijken met complexe leefbaarheidsproblemen;
- Programma duurzaamheid: over betere isolatie en installaties van bestaande woningen;
- Programma Een thuis voor iedereen: over de kansen voor mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt, de aandachtsgroepen en de ondersteuning die zij nodig hebben;
- Programma wonen en zorg voor ouderen: over de opgave als gevolg van de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen van ouderen met een zorgvraag.

Deze programma's werken door in het lokale woonbeleid. Dit is in de volgende hoofdstukken uitgewerkt via de lijnen van de voorgenomen wetswijzigingen en het (nieuwe) instrumentarium.

2.2 Woondeal Zuidoost Brabant

Op 9 maart 2023 hebben wij samen met de Rijksoverheid, Provincie Noord-Brabant en de andere 20 gemeenten in het MRE de Woondeal Zuidoost Brabant ondertekend. De raad is met een informatiebrief hierover geïnformeerd. In de Woondeal is de algemene en de specifieke opdracht voor deze woningmarktregio aangegeven. De regio Zuidoost-Brabant staat voor een schielsprong. De Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. Daardoor groeit de regio hard. Dit vertaalt zich onder andere in een grote woningbouwopgave. De regio Zuidoost Brabant staat voor een bruto opgave van 45.130 woningen tot 2030 aan de lat. Een gigantische opgave waar Rijk, Provincie, regiogemeenten en corporaties zich gezamenlijk voor gaan inzetten. In de Woondeal hebben we afspraken gemaakt over ieders rol en bijdrage aan deze opgave. Deze Woondeal is een start van een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. De Woondeal die in 2019 binnen het SGE werd afgesloten is onlosmakelijk verbonden met de voorliggende nieuwe Woondeal. Openstaande punten uit de SGE Woondeal van 2019 zijn opgenomen in deze Woondeal. Om uitvoering te geven aan deze afspraken moet daar actief op gestuurd worden. Dit betekent dat er inzet wordt gevraagd om een uitvoeringsprogramma en monitoring op te zetten en er een bijbehorende overlegstructuur wordt opgezet. We sluiten hierbij zo veel mogelijk aan bij bestaande gremia die er lokaal, subregionaal (SGE) en regionaal (MRE) al zijn of ontwikkeld worden.

De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren dan in de Woondeal zijn opgenomen (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken. Er volgt een uitwerking in de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en in overleg met partners zoals de corporaties (wat is haalbaar) zal de Woondeal verder worden uitgewerkt. In Februari 2022 werd in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) het Afsprakenkader Wonen 2022 vastgesteld. De in dit Afsprakenkader Wonen vastgelegde opgaven zijn overgenomen in deze Woondeal. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de minimale opgave per gemeente. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen, mits dit gebeurt op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal spreken we af dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en totaal tweederde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente. Dit gaat niet over bestaande plannen die al in een vergevorderd stadium zitten, maar over de nieuwbouwplannen. Hiermee vervullen we de behoefte aan betaalbare woningen op regionaal niveau.

De aantallen zoals opgenomen in het Afsprakenkader zijn voor Waalre leidend voor de woningbouwplannen. In het Afsprakenkader is voor Waalre een ambitie opgenomen om circa 1000 woningen in 10 jaar te realiseren. Dit aantal is ook in de Woonnotitie

opgenomen voor de jaren 2020-2030. In de Woondeal is voor Waalre een minimale opgave vastgelegd van netto 660 woningen in 9 jaar (ofwel ongeveer 75 woningen per jaar ipv de ambitie van 100 woningen). De aantallen in de Woondeal zijn dus lager dan in het Afsprakenkader en in onze Woonvisie/notitie. Belangrijk is dat de in de Woondeal opgenomen woningbouw de minimale opgave is; een hoger bouwprogramma is wenselijk en blijft mogelijk. De uitbreidingslocaties Waalre-noord en Ekenrooi-zuid zijn opgenomen in het programma van de Woondeal als 'regionaal significante locaties' en kunnen dus volgens planning voor 2030 in ontwikkeling worden genomen. Voorgaande opgave voor betaalbare woningbouw zien wij ook als uitgangspunt voor de woningbouwopgave in Waalre.

2.3 Wijzigend wettelijk kader

Huidige dominante kader

De belangrijkste wetgeving voor het gemeentelijke woonbeleid is momenteel:

- De Woningwet: deze wet beschrijft onder meer de rol en verantwoordelijkheden van woningcorporaties. Daarbij gaat het ook om de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties via *prestatieafspraken*. De gemeente stuurt die samenwerking aan via haar *woonvisie*.
- De Huisvestingswet: deze wet gaat over het benutten van de schaarse woningvoorraad, primair voor de sociale huur- en middenhuurwoningen. Het gaat om toewijzing van deze woningen via een *gemeentelijke Huisvestingsverordening* op basis van aangetoonde schaarste en het gaat om gebruik van deze woningen door samenvoeging, splitsing, onttrekking.
- De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro): hierin gaat het over een afweging van verschillende ruimtevragende functies, waaronder wonen. Vanuit de Wro stelt de gemeente *bestemmingsplannen* op, inclusief *doelgroepenverordening* en onderbouwingen in het kader van de *Ladder voor duurzame verstedelijking*.

Belangrijkste voorziene wijzigingen in dit kader

Op dit moment is een groot aantal (verwachte) wetswijzigingen aan de orde, die van (grote) invloed (kunnen) zijn op het instrumentarium voor het woonbeleid. Het gaat om:

- Het van kracht worden van de Omgevingswet per 1.1.2024;
 - Hierdoor worden sturingsmogelijkheden van het bestemmingsplan overgenomen door het omgevingsplan.
 - De doelgroepenverordening verdwijnt als aparte figuur en wordt materieel opgenomen in het omgevingsplan.
- Het wetsvoorstel "Wet versterking regie volkshuisvesting" (Wvrv, momenteel in consultatie) met in dit kader als belangrijkste onderdelen:
 - Sturing op de gemeentelijke woningdifferentiatie (met name 30% sociaal; 40% midden en 30% duurder);
 - Sturing op de prestatie-afspraken (meer mogelijkheden tot afdwingen nakoming afspraken);
 - De verplichting van de Woonvisie verdwijnt uit de Woningwet en het woonbeleid wordt een verplicht onderdeel van de beleidscyclus van de omgevingsvisie onder de naam volkshuisvestingsprogramma in het kader van de Omgevingswet. Hierin moet ook aandacht worden besteed aan wonen en zorg, leefbaarheid en duurzaamheid;

- Wijziging van de Huisvestingswet door invoering van de verplichting om een urgentieverordening op te stellen met verplichte categorieën;
 - Wetsvoorstel wijziging Huisvestingswet waardoor het mogelijk wordt in de Huisvestingsverordening een hoger percentage van de vergunningverlening aan personen met een binding mogelijk te maken (ter behandeling in Tweede Kamer);
 - Het ingaan van de Wet Goed Verhuurderschap (ingangsdatum nog vast te stellen), hetgeen een gemeentelijk vergunningenstelsel onder voorwaarden mogelijk maakt voor particuliere verhuurders, met de verplichting voor gemeenten om een meldpunt in te stellen waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag.
 - Wetsvoorstel wijziging van de huurprijzenwet woonruimte, waardoor de middenhuur ook onder het puntensysteem gaat vallen (hierin geen gemeentelijke taak);
 - Wetsvoorstel wijziging huurtoeslag waardoor ook huurders in het middensegment huurtoeslag kunnen krijgen (hierin geen gemeentelijke taak);
 - Wetsvoorstel afschaffing tijdelijke huurcontracten (hierbij geen gemeentelijke taak)¹.
- De (voorgenomen) wetswijzigingen overziende nemen we de tendens waar dat de landelijke overheid de regie naar zich toetrekt en dat als gevolg daarvan op gemeentelijk niveau de zeggenschap afneemt, terwijl het takenpakket waar het gaat om uitvoering en handhaving toeneemt.

Belangrijke wijzigingen voor Waalre

Bij deze actualiteiten is er een duidelijk onderscheid tussen een aantal verplichte taken die op de gemeente afkomen en een aantal keuzes waar zij mee te maken krijgt. We focussen ons op die onderdelen die het meest bepalend zijn bij de actualisatie van het woonbeleid. Een belangrijk deel van het (toekomstig) instrumentarium is wettelijk verplicht. De gemeente heeft in dat kader dus geen keuze om een instrument wel of niet toe te passen. Uiteraard is een groot deel van de inhoudelijke invulling van de toepassing wél aan de gemeente. Het gaat om:

Het volkshuisvestingsprogramma

Volgens het Ontwerp van de Wvrv² werkt de gemeente de Omgevingsvisie onder meer uit in het (verplichte) volkshuisvestingsprogramma. Dit programma vervangt de huidige Woonvisie. Het college van B&W stelt het volkshuisvestingsprogramma vast. Deze verplichting geldt volgens het wetsvoorstel vanaf 2026. De te actualiseren woonvisie van Waalre zal vanaf 2026 dus over moeten gaan naar het volkshuisvestingsprogramma.

Het volkshuisvestingsprogramma beoogt ook een domein-overstijgende aanpak. Het gaat zeker niet alleen over bouwen. In het volkshuisvestingsprogramma wordt de verbinding met zorg en ondersteuning, en daarmee de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), nadrukkelijk gevraagd. Dit geldt ook voor de leefbaarheid, met de focus op de fysieke inrichting van de wijk. In het volkshuisvestingsprogramma zal te zijner tijd ook de woonzorgvisie opgenomen moeten worden. Het Rijk stimuleert gemeenten om vooruitlopend op het volkshuisvestingsprogramma deze woonzorgvisie alvast uit te werken. De wet geeft enkele hoofdlijnen; veel moet nog vorm krijgen. Zo is het Rijk voornemens om via een algemene maatregel van bestuur instructieregels te geven aan gemeenten. Dat gebeurt via het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit besluit is er nu nog niet. Ook de provincie heeft de mogelijkheid van instructieregels.

¹ Momenteel is in de Tweede Kamer veel discussie over dit voorstel. Het is onzeker of hiervoor een meerderheid is.

² Ontwerp Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

De urgentieverordening

Volgens het Ontwerp van de Wvrv moeten gemeenten vanaf 2025 beschikken over een huisvestingsverordening voor in elk geval urgent-woningzoekenden: de 'urgentieverordening'. Voor de urgentieverordening is geen schaarste-onderzoek nodig. Voor andere delen van de verordening blijft dat verplichte schaarste-onderzoek wél gelden. De instelling van een huisvestingsverordening exclusief urgentieverordening is overigens ook onder de Wvrv niet verplicht.

In de urgentieverordening regelt de gemeente urgenties voor een aantal aandachtsgroepen. Zij komen met (absolute) voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. Vooralsnog is aan deze toewijzingen aan urgenten geen percentage gekoppeld, wat eerder wel door het ministerie is gesuggereerd. Wel stelt de wet verplicht dat (regio)gemeenten ieder een evenredig deel van de vrijkomende woningen toewijzen aan urgenten. Regionale afstemming is dan ook een must. De provincie bepaalt hiervoor de regio's.

Deze verandering moet ervoor zorgen dat juist de kwetsbare groepen nergens tussen wal en schip vallen. Bovendien is dit een instrument om alle gemeenten hun eerlijke bijdrage te laten leveren aan de huisvesting van deze mensen; de *fair-share*.

De gemeente Waalre beschikt over een urgentieverordening, die is afgestemd in het SGE. Dit jaar wordt een nieuwe Verordening opgesteld, die in het najaar aan de raad wordt voorgelegd. Onder de Wvrv zal in ieder geval die urgentieverordening verplicht blijven. Daarmee wordt de toewijzing van vergunningplichtige woningen aan specifieke doelgroepen geregeld. Naast de wettelijk verplichte doelgroepen kunnen hier ook andere worden toegevoegd (eventueel ook vast te leggen in het volkshuisvestingsprogramma).

Prestatieafspraken

Op grond van de Woningwet maken gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken. Dit verandert niet met de Wvrv. Wel wil de minister prestatieafspraken dwingender maken, door geschilbeslechting over de uitvoering van de afspraken via de minister. Dit moet de uitvoering van de lokale woningbouwopgave en de Nationale Prestatieafspraken borgen. De basis voor de prestatieafspraken ligt nu in de gemeentelijke woonvisie. Dat verandert en het volkshuisvestingsprogramma wordt het vertrekpunt. Niet meer de kaders van de gemeenteraad zijn bepalend, maar een programma van het college. Bovendien is dit programma vanuit bovenlokale keuzes rondom verdeling van woningbouw vanuit het Rijk en de provincie gevoed.

2.4 Woningzoekenden uit Waalre

In het vervolg lichten wij een aantal instrumenten toe, die woningzoekenden uit de gemeente zouden kunnen helpen aan woonruimte. De gemeente heeft een keuze die wel of niet in te zetten. Overigens is de keuze voor het wel of niet inzetten van deze instrumenten sterk afhankelijk van de verwachte effectiviteit en efficiëntie van dit instrumentarium. Hiervoor geven we enkele indicaties.

Huisvestingverordening

De gemeente kan regels bepalen voor de toewijzing van sociale huur- en midden-huurwoningen. Dat moet zij doen via een huisvestingsverordening. In die regels kan de gemeente (beperkte) eisen opnemen voor toewijzing aan mensen met regionale of lokale binding. Een dergelijke huisvestingsverordening is er nu niet in Waalre. De gemeente moet dan kunnen aantonen dat er maatschappelijke noodzaak is voor deze regulering doordat er sprake is van schaarste en verdringing van bepaalde groepen (zie kader).

In de media is vaak de indruk gewekt dat de mogelijkheden om lokaal toe te wijzen fors toenemen; tot de helft van alle vrijkomende woningen. In de eerste plaats geldt deze ruime mogelijkheid momenteel (nog) niet; enkel (in beperkte mate) voor de sociale huur en middenhuur. De wet moet nog wijzigen voor koop tot €355.000 en voor grotere aandelen lokale toewijzing. De Tweede Kamer buigt zich vooral over de uitvoerbaarheid en de betekenis voor de eigenaar van de woning (wie mag zijn huis 'vrij verkopen' en wie aan een lokaal ingezetene). In de tweede plaats is de werking en uitvoerbaarheid van deze regeling nog niet kritisch. De koopprijzen in Waalre zijn gemiddeld hoog, waardoor nagenoeg géén woningen onder deze regeling zouden vallen. De handhaving hiervan is complex.

In een suburbane gemeente als Waalre is het de vraag of schaarste en verdringing te onderbouwen zijn. De woningmarkt van Waalre is immers sterk verweven met die van Eindhoven. Dit moet bij de onderbouwing van schaarste meegenomen worden, wat dit bemoeilijkt. De Raad van State toetst hier strikt op, vanwege de beperking van het recht op vrije vestiging die met de regeling samenhangt. Een dergelijke maatregel pas ook niet in de samenwerking in het SGE: handelen 'als ware we 1 gemeente'. De woningcorporaties zijn geen voorstander van lokale bindingseisen, dus zal een eventuele mandatering naar hen zeer lastig worden.

Woningschaarste

Er is geen vaste landelijke definitie van woningschaarste. Dit komt ook doordat systeemeffecten het moeilijk mogelijk maken om op een eenduidige manier de schaarste aan te tonen. Elke gemeente zal daarom op eigen wijze woningschaarste moeten onderbouwen om een huisvestingsverordening te kunnen instellen. Overigens gaat het daarbij niet alleen om het onderbouwen van schaarste, maar ook om verdringingseffecten als gevolg van die schaarste. Doorgaans wordt die onderbouwing gebaseerd op:

- De ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden, die langer dan een jaar zoeken (=reageren op geadverteerde woningen). Is er sprake van groei?
- De gemiddelde actieve zoekduur van woningzoekenden (dit is de zoekduur vanaf eerste keer reageren tot het toegewezen krijgen van een woning). Vaak wordt aangenomen dat bij een actieve zoekduur van gemiddeld meer dan 1 jaar, er sprake is van een zekere mate van schaarste.
- De mate van verdringing, dat wil bijvoorbeeld zeggen: de mate waarin lokaal woningzoekenden een woning toegewezen krijgen in relatie tot woningzoekenden vanuit of van buiten de regio.

Effectiviteit huisvestingsverordening en (regionale / lokale) bindingseisen	
Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Publiekrechtelijk instrument. Sturingsmogelijkheden voor gemeente, zowel voor sociale- als middenhuur. • Mogelijkheid om verschillende onderwerpen onder te brengen in verordening. • Openbaarheid en controleerbaarheid van procedure 	<ul style="list-style-type: none"> • Noodzaak tot nauwkeurige onderbouwing van schaarste, die ook per onderwerp kan verschillen (andere segmenten, buurten). • Administratieve last bij gemeente: handhaving, controle, vergunningverlening. • Grote administratieve last bij particuliere verhuur, die doorgaans minder transparant is dan bij woningcorporaties. Vraag is of men daartoe vrijwillig bereid is? • Geldt in de basis voor vier jaar.

Opkoopbescherming

Met de opkoopbescherming kan de gemeente het opkopen van bestaande goedkope koopwoningen (tot €355.000) om deze vervolgens te verhuren vergunning plichtig maken. Deze regeling verliest zijn betekenis door de sterk gestegen koopprijzen en door fiscale en economische maatregelen die opkopen voor verhuur hebben ingeperkt (hogere overdrachtsbelasting, hogere rentes). Zeker in Waalre lijkt dit instrument op voorhand weinig effectief.

Effectiviteit opkoopbescherming	
Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Middel om goedkope koopwoningen te behouden voor de beoogde doelgroep. 	<ul style="list-style-type: none"> • Onderbouwd moet worden dat sprake is van schaarste. • Alleen gericht op bestaande bouw. • Opkopen en verhuren is door overdrachtsbelasting al sterk afgenomen (dus beperkt effect). • Nadelig voor pandeigenaren die woning willen splitsen. Kans op bezwaarschriften. Goede onderbouwing noodzakelijk. • Kan niet voor de hele gemeente worden ingevoerd. Op buurtniveau onderbouwen.

Goed Verhuurderschap

Recent nam de Tweede Kamer het Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap aan. De gemeente kan op basis van deze wet regels stellen aan particuliere verhuurders, via een verhuurvergunning. Daarmee moeten incidenten tussen huurder en verhuurder, en verhuur van incurante woningen voorkomen worden. In Waalre is een beperkte aantal particuliere huurwoningen, doorgaans in het wat hoger segment en redelijk tot goed onderhouden. Voor dat segment heeft deze regulering praktisch geen betekenis.

Wel zal de gemeente verplicht een meldpunt moeten instellen voor misstanden bij (particuliere) verhuurders. Afstemming met buurgemeenten lijkt hier zinvol.

3. EVALUATIE ACTIEPUNTEN WOONNOTITIE

Bij vaststelling van de Woonnotitie in 2020 is een aantal actiepunten benoemd, vooral gericht op het vergroten van aanbod voor jongeren en senioren.

3.1 Woningbouw

In de Woonnotitie is een tabel met het taakstellend bouwprogramma voor 2020-2030 opgenomen. Uitgangspunt is dat in elk project wordt gestuurd op de realisatie van woningen in alle prijsklassen. Elk project is maatwerk en derhalve is het niet mogelijk om in elk project alle categorieën op te nemen. Voor het totaalprogramma geldt dit echter wel. In projecten met (te) weinig betaalbare woningen verlangen we een extra bijdrage om elders projecten met meer goedkope woningen mogelijk te maken. In de jaren 2020-2022 zijn 339 woningen opgeleverd, gemiddeld 113 woningen per jaar. Het streven is gemiddeld 100 woningen per jaar, dus we lopen voor op het 10 jarig programma.

Tabel: Bouwprogramma 2020-2030 zoals opgenomen in de Woonnotitie

		Taakstelling 2020-2030		Realisatie 2020-2022	
Categorie	Prijsklasse	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Huur	Tot 2 ^e aftoppingsgrens	200	20%	52	15%
	Tot grens sociale huur	50	5%	35	10%
	Midden- en duurdere huur	100	10%	51	15%
Koop *	Tot €200.000,-	110	11%	41	12%
	van €200.000,- tot €350.000,-	140	14%	20	6%
	van €350.000,- tot €450.000,-	200	20%	27	8%
	Meer dan €450.000,-	200	20%	113	33%
TOTAAL	BOUWPROGRAMMA	1000	100%	339	100%

* *Indexatie vindt plaats op basis van de Regionale Begrippenlijst*

Relatief gezien zijn er meer huurwoningen opgeleverd dan vooraf aangegeven. Dit zijn voor een groot deel zorgwoningen in het hoger prijssegment (bv 't Klooster). Er zijn 25% sociale huurwoningen opgeleverd, conform taakstelling. Maar het is lastig om echt betaalbare huurwoningen op te leveren. Alleen woningcorporaties hebben in het betaalbare segment gebouwd (tot aftoppingsgrens). Er zijn ook sociale huurwoningen door particulieren gerealiseerd. Van de nieuwbouw is 37% sociale woningen (huur en koop); die taakstelling is dus gehaald.

In samenwerking met 13 woningcorporaties en 9 gemeenten is een aanbesteding geweest voor de standaard huurwoning: WoonST. Hierdoor kunnen huurwoningen goedkoper, efficiënter en met behoud van kwaliteit worden gerealiseerd en doorlopen deze sneller de procedures. In Waalre zijn op dit moment ook 2 projecten in voorbereiding voor dit woningtype.

Doelstelling was om 110 goedkope koopwoningen te realiseren in 10 jaar; dit aandeel is de afgelopen jaren nog gehaald. Opvallend is het lage aantal en aandeel middeldure koopwoningen. Deze woningen zijn juist nodig voor de doorstroming om goedkopere woningen in de voorraad vrij te maken. Dit gebeurt te weinig. Daarbij wel de kanttekening dat in de huidige woningmarkt, de marktwaarde voor een reguliere grondgebonden rijwoning al snel €400.00,- bedraagt en de hoekwoning in de dure vrije sector komt. Dit effect zien we ook in de nieuwbouw: woningtypen die voor de middeldure sector worden ontwikkeld, kennen toch een hogere marktwaarde. De nieuwe middeldure koopwoningen blijken daarmee een beperkte rol voor doorstroming te vervullen. Vaak worden deze woningen ook door starters gekocht.

Conform de opdracht uit de Woonnotitie zijn (en worden) bij alle projecten met koopwoningen standaard een zelf bewoningsplicht met antispeculatiebeding opgenomen. Dit geldt voor alle prijscategorieën.

Jongeren

In de jaren 20-22 zijn in totaal 41 goedkopere koopwoningen opgeleverd voor starters. Daarnaast zijn er nog 44 kleinere appartementen en studio's aan de voorraad toegevoegd. Samen is dit een aanbod van 25% van de nieuwbouw.

Actiepunt was ook het vrijmaken van geschikte woningen door doorstroming. Er zijn woningen opgeleverd in de middeldure en dure vrije sector om voormalige starters te laten doorstromen en daarmee goedkopere woningen vrij te maken. Dit levert altijd een verhuisketen op: het is echter niet bekend of de keten lokaal of regionaal doorloopt.

We zijn in overleg met de woningcorporaties om ook de kansen voor jongeren op een sociale huurwoning te vergroten. Enerzijds kan dit door geschikt nieuwbouw (kleinere studio's en appartementen). De kansen in de bestaande voorraad zijn ook vergroot door meer woningen via loting toe te wijzen (en dus minder woningen op basis van inschrijftijd). De wens om een project CPO voor starters op te starten is nog niet ingevuld. Er zijn nog geen geschikte locaties hiervoor beschikbaar.

Senioren

In de jaren 20-22 zijn er 43 specifieke zorgappartementen opgeleverd voor senioren. Daarnaast zijn er nog 60 gelijkvloerse appartementen geschikt voor deze doelgroep gerealiseerd. Samen is dit een aanbod van 30% van de nieuwbouw.

Volgens de notitie moet ook via CPO geschikte seniorenhuisvesting worden gerealiseerd. Er loopt op dit moment een project (De Bleeck 1). Dit zijn voor de gemeente en deelnemers arbeidsintensieve trajecten met een langere doorlooptijd dan bij een reguliere ontwikkeling. Daarom gaan we uit van 1 CPO-project en pas na start bouw wordt het volgende CPO-project opgestart. Hiermee wordt ook onderlinge concurrentie (en daarmee vertraging) voorkomen. In de volgende fase van Waalre-noord is wederom een CPO project opgenomen.

Met de partners in het veld (met name Oktober en Wooninc) zijn we in overleg voor een goed aanbod van verpleegzorg, zorgappartementen en geschikt wonen voor senioren. Daarbij is ons uitgangspunt om de verpleegfunctie te behouden in onze gemeente ('t Laar) en zo mogelijk ook een zorgfunctie bij Hoevenakkers. Deze vraag zal nader worden

onderzocht in de op te stellen Woonzorgvisie. Het onderwerp van doorstroming concreet te benoemen bij knelpunten.

3.2 Voorraad en doelgroepen

Een van de actiepunten was ook om de mogelijkheden in de huidige voorraad te vergroten.

- *Gebruik bestaande voorraad*

In dit kader zijn er verkenningen gedaan naar het toestaan van kamerverhuur, woningdelen en/of woningsplitsing. In bijlage 1 (Woning omzetting en kamerverhuur) gaan we verder hierop in. In het Uitvoeringsprogramma is opgenomen dat in 2024 concrete voorstellen worden voorgelegd. Dit zal plaatsvinden aan de hand van de gedachtegang in de bijlage.

Een actiepunt was ook om leegstaande of leegkomende gebouwen te benutten voor woonruimte. In afgelopen jaren zijn projecten aan de Molenstraat, in het Klooster en aan de Gestelsestraat gerealiseerd. In een aantal andere gevallen is niet gekozen voor herbestemming (en forse verbouwing) maar voor sloop/nieuwbouw (bv. projecten aan de Gestelsestraat). Een aantal maal is ook overleg geweest over eventuele transformatie van leegstaande kantoren. Vanwege diverse en uiteenlopende redenen verkiezen de eigenaren echter een tijdelijke leegstand en worden de panden toch weer verhuurd.

- *Eigen woning*

In de Woonzorgvisie zal ook meer aandacht worden gegeven aan het gebruik van de huidige woningen door senioren. Een groot deel zal niet kunnen en/of willen verhuizen en dus ouder worden in de huidige (gezins)woning. De gemeente wil wel bijdragen aan de bewustwording van het belang om een eigen woning meer levensloop geschikt te maken.

- *Meer sociale huurwoningen*

Doelstelling was om het aanbod betaalbare sociale huurwoningen te vergroten. Dit is gelukt met nieuwbouw, maar ook door in principe geen betaalbare huurwoningen te verkopen. Met de corporaties hebben we de afspraak dat alleen incidenteel verkoop mogelijk is. Door verkoop van duurdere huurwoningen kunnen daardoor goedkopere (en soms meerdere) huurwoningen worden gerealiseerd.

- *Verdichting*

Met woonstichting 'thuis kijken we ook naar verdichtingsmogelijkheden binnen de bestaande voorraad. Wijziging binnen een enkele woning (bv splitsing) is lastig en relatief duur. Er zijn wel mogelijkheden om te verdichten per blok of complex. Vaak is dan sprake van sloop/nieuwbouw met de toevoeging van extra woningen, zoals het project aan de Michiel de Ruyterstraat, waarbij 16 verouderde huurwoningen zijn vervangen door 25 nieuwe en duurzame sociale huurwoningen. Gezien het bezit zijn hiervoor maar beperkt mogelijkheden.

- *Statushouders*

In de Woonnotitie werd ook aandacht gevraagd voor het huisvesten van de statushouders. In de Prestatieafspraken met woningcorporaties is vastgelegd dat een ieder naar rato van het bezit in de gemeente, woonruimte aanbiedt. Met de inzet van alle partijen is het gelukt om de achterstand per 1-1-2023 weg te werken. Maar gezien de toenemende vraag naar sociale huurwoningen en het langere verblijf van gevluchte Oekraïners wordt het steeds lastiger woonruimte te vinden. Naast de toename van reguliere huurwoningen is daarom ook ingezet op de het realiseren van tijdelijke woningen, waar ook een deel van deze doelgroep zal kunnen landen. Hiervoor lopen 2

projecten (Meester Slootshof, vergunning verleend en het Boerenbondterrein). Beide projecten zijn noodzakelijk om op korte termijn te kunnen voorzien in de grote vraag naar betaalbare huurwoningen.

- *Arbeidsmigranten*

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zien we in Waalre op dit moment geen directe mogelijkheden. Deze voorziening laten we aan de markt over; bij een concreet verzoek zal er een afweging plaatsvinden. Deze huisvesting wordt ook in de regionaal verband bekeken.

3.3 Duurzaam bouwen

In de Woonnotitie is ook een ambitie vastgelegd ten aanzien van duurzaamheid. Mede vanwege de sterk gestegen energieprijzen is de aandacht voor alle vormen van besparing enorm toegenomen. In de Woonnotitie was opgenomen dat de gemeente hogere eisen stelt aan nieuwbouw dan de wettelijke basis. Daarnaast is er gewerkt aan de uitwerking van de het Klimaatakkoord.

Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw Waalre (maart 2022 door college vastgesteld)

In het belang van de (toekomstige) Waalrese inwoners is het cruciaal dat nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen toekomstgericht en van hoogwaardige kwaliteit worden gebouwd. Een huis staat immers voor een lange periode. De gemeente wil dat op tenminste materialen en energie de nieuwbouw beter presteert dan de wettelijke eis. Ook zijn de thema's natuurinclusief- en klimaatadaptief bouwen nieuwe accenten die wij belangrijk vinden. Met het beleid stellen we haalbare en reële eisen aan de nieuwbouw. Het gaat de gemeente daarbij om het resultaat, om de prestatie die geleverd wordt. Afspraken met marktpartijen, corporaties en zelfbouwers worden daarop geënt.

Transitievisie warmte (sept 2021 raad vastgesteld)

Onderdeel van het Klimaatakkoord is een volledig duurzame energievoorziening in 2050, waarbij de gebouwde omgeving 'aardgasvrij' is. De transitievisie warmte beschrijft hoe Waalre van het aardgas afgaat en overstapt op duurzame alternatieve warmtebronnen. Tot 2030 zetten wij maximaal in op isolatie, om gebouwen klaar te maken om van het aardgas af te gaan. Voor de overstap naar een duurzame warmtebron is uit onderzoek gebleken dat we in de gemeente Waalre veelal afhankelijk zijn van individuele oplossingen. Daarom gaat de gemeente niet investeren in de aanleg van een warmtenet.

Programma warmtetransitie Waalre (december 2022 college vastgesteld).

Het programma Warmtetransitie Waalre is de vertaalslag van de transitievisie warmte naar uitvoering van de visie en actualisatie. Dit programma is het startpunt van de verschillende programmaliijnen en uitvoeringsprojecten waarmee we concreet toewerken naar een volledig aardgasvrij Waalre in 2050. We maken de gemeente Waalre aardgasvrij op maat. Als gemeente faciliteren we iedereen die nu al de overstap kan maken naar aardgasvrij. En helpen we anderen om stap voor stap toe te werken naar een aardgasvrije woning of gebouw.

We starten met het grootste aandeel om onze ambitie 'aardgasvrij' te halen: iedereen die nu al 'de overstap kan maken naar aardgasvrij' faciliteren en '75% van de gebouwen naar label-B in 2030'. Een te klein aandeel in het totaal kan reden zijn om hier pas in een tweede of derde plaats mee te starten.

5. NIEUW BELEIDSKADER

4.1 Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

Bij de Woonvisie en Woonnotitie is voor een inzicht in de demografische ontwikkeling van Waalre gebruik gemaakt van de provinciale prognose uit 2017. In 2021 is een nieuwe prognose uitgebracht. Er wordt nu gewerkt aan nieuwe prognoses, die eind 2023 bekend worden. Iedere prognose levert iets andere cijfers op, maar de algemene tendens wijzigt niet.

Geen natuurlijke groei

Al langere tijd kent de gemeente Waalre geen natuurlijke groei, maar zelfs een afname van de 'eigen' bevolking. Er sterven per jaar meer mensen, dan er nieuwe inwoners worden geboren. Het aantal geboortes is redelijk stabiel, maar het aantal sterfgevallen neemt jaarlijks toe. De voornaamste reden hiervan is dat Waalre ten opzichte van andere gemeenten relatief veel senioren kent. De groei van de bevolking is volledig toe te schrijven aan vestigers van elders. Hierdoor blijft de gemeente nog groeien. De rol van Waalre in de regio is dus van groot belang voor het aantal inwoners en daaraan gerelateerd het voorzieningenniveau.

Woningbehoefte groeit wel

De provinciale prognose voorziet nu een groei van 550 woningen in de jaren 2020 tot 2030 en vervolgens nog 330 woningen in de periode tot 2040. Deze 'eigen' groei is een direct gevolg van het positief migratiesaldo van afgelopen jaren. De instroom kent meer relatief jongere huishoudens, waaruit later ook weer woningbehoefte voortkomt. Daarnaast zijn er meer woningen nodig omdat er meer één- en tweepersoons huishoudens komen (dus minder bewoners per woning).

De groei van de woningvoorraad in Waalre wordt maar voor een beperkt deel bepaald door de vraag van huidige inwoners. Waalre heeft een functie in de regio (rustige woongemeente) met een dorps woonmilieu (en toch dicht bij stad en voorzieningen). Begin 2022 heeft de raad het Afsprakenkader Wonen van het SGE vastgesteld met een bevestiging van nieuwbouwoopgave van 1000 woningen tot 2030.

Taakstelling woningbouw

Het afgelopen jaar zijn de woningbouw taakstellingen opnieuw in gesprek geweest en vastgesteld. De Verstedelijkingsopgave is fors en hoger dan eerder rekening mee werd gehouden. Daarnaast is de Woondeal Zuidoost Brabant afgesloten met Rijk, provincie. 21 gemeenten en 13 woningcorporaties. Deze woningbouwopgave is lager dan in de eerdere Afsprakenkader, maar geldt als 'ondergrens'. Voor het bouwprogramma houden we vast aan het Afsprakenkader Wonen van 2022. Hierin is de verwachte schaa sprong nog niet verwerkt.

In de Woondeal zijn ook afspraken gemaakt over de woningdifferentiatie, met een zeer groot aandeel betaalbare woningen. Doelstelling is om minimaal 2/3 van de woningen als betaalbaar te realiseren met de verdeling 30% sociale huur, 16% middeldure huur en 20% betaalbare koop (tot €355.000,-). De differentiatie in de projecten hierop nog worden aangepast (waar nog mogelijk).

4.2 Woningbouwprogramma

Het regionaal Afsprakenkader geeft een kwantitatieve taakstelling voor de gemeente. In de Woondeal is een kwalitatieve taakstelling opgenomen. De daarbij beoogde woning-differentie doet ook recht aan het raadsprogramma om minimaal 30% sociale woningbouw (huur en koop) op te nemen. Met een doelstelling in de Woondeal van 30% sociale huur wordt het raadsprogramma ingevuld. De ambitie concreet te vertalen naar het aandeel van tenminste 30% sociale huurwoningen.

Betaalbare huurwoningen

In de Woonnotitie was aangegeven dat het wenselijk is om binnen de sociale huur een nadere onderverdeling te maken om ook betaalbare huren te krijgen. Hiervoor is nu de grens gelegd op de 2^e aftoppingsgrens. In overleg met de corporaties bekijken we per project welke aanvangshuur mogelijk is met als doelstelling dat huurwoningen 'zo veel als mogelijk' betaalbaar moeten zijn. Het streven is om ook huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens te realiseren. Voorgesteld wordt om de verdeling uit de Woonnotitie te blijven handhaven: 20% betaalbaar (tot 2^e aftoppingsgrens) en 10% tot de grens sociaal huur.

Overige huurwoningen

In de Woonnotitie was een doelstelling opgenomen van 10% vrije sector huur. De nieuwe afspraken in de Woondeal geven een doelstelling van 16% middeldure segment (tot €1100,- per maand). Hierop zal het bouwprogramma moeten worden aangepast. Voorgesteld wordt om geen doelstelling op te nemen voor dure huurwoningen. Dit onderdeel van de vrije sector is daarmee vanuit het project te bepalen en valt onder de vrije sector bouw.

Betaalbare koopwoningen

De rijksoverheid vindt koopwoningen tot €355.000,- tot de categorie betaalbaar behoren. De categorie sociale koop komt hierin niet terug. De vraag is of het nog mogelijk is om sociale koopwoningen te bouwen. In de Regionale Begrippenlijst hanteren we op dit moment €220.000,- als grens voor de sociale sector. In de praktijk blijkt dat er geen koopwoning voor dit bedrag kán worden gebouwd. Er worden wel kleine grondgebonden koopwoningen in de nieuwbouw aangeboden, die hierin zouden kunnen voorzien. Maar dit zijn echt kleine woningen en de markt waarde (verkoop) blijkt beduidend hoger te liggen. Voorgesteld wordt om geen doelstelling sociale koop op te nemen, maar wel een categorie 'lage middelduur', zodat er wel goedkopere woningen worden aangeboden (10%). We leggen de grens daarbij op €265.000, conform de categorie uit de Regionale Begrippenlijst. Het resterende deel betaalbare koop (grens €355.0000) wordt daarmee 10% van het programma.

De ervaring leert dat erg weinig aanbod is van betaalbare koopwoningen in Waalre. Aan woningen die wel in deze prijsklasse in de planning zijn opgenomen, worden door makelaars een hogere marktwaarde toegekend. In toekomstige plannen moet dit vooraf beter worden geborgd. Dit betekent dat woningen moeten worden ontwikkeld met de beoogde marktwaarde. Concreet betekent dit meer kleinere woningen. Maar daaraan is ook een ondergrens, te kleine woningen hebben minder toekomstwaarde. Als ook kleinere woningen nog te duur zijn, zijn wellicht financiële maatregelen (Koopgarant,

starterslening of iets dergelijks) nodig. We wachten hiervoor eerst mogelijke landelijke maatregelen af en zullen de mogelijkheden vervolgens in regionaal verband bekijken.

Bouwprogramma

In de volgende tabel is het bouwprogramma voor de komende jaren gegeven. De aangegeven aantallen woningen moeten zo veel mogelijk gelijkmatig verdeeld over projecten en over de jaren worden gerealiseerd. Dit zullen we jaarlijks monitoren. Het grootste deel van het programma kan worden gerealiseerd op de uitbreidingslocaties Waalre-noord en Ekenrooi-zuid. Daarnaast zijn er meerdere inbreidingslocaties in potentie beschikbaar, daarbij kan gedacht worden aan locaties Gestelsestraat, Frederik Hendrikstraat, Brabantiapark, uitbreiding Eeckenrhode en diverse andere projecten. In totaal zijn er locaties in beeld voor meer dan 1000 woningen. Hierover moet nog wel besluitvorming plaatsvinden. Het bouwprogramma van 700 woningen in 7 jaar zien we dus als minimaal: een ondergrens.

Tabel: Bouwprogramma 2023-2030

Categorie	Prijsklasse	Aantal	Aandeel
Huur *	Tot 2 ^e aftoppingsgrens	140	20%
	Tot grens sociale huur	70	10%
	Middeldure huur	110	16%
Koop **	Tot €265.000,-	70	10%
	van €265.000,- tot €355.000,-	70	10%
	van €355.000,- tot €500.000,-	70	10%
	Meer dan €500.000,-	170	24%
TOTAAL	LOKALE WONINGBEHOEFTE	700	100%

* De 2^e aftoppingsgrens ligt in 2023 op €693,- huur per maand. De grens van sociale huur ligt op in 2023 op €808,-. De grenzen worden jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast.

** Prijsgrenzen zijn gebaseerd op de Regionale Begrippenlijst en Woondeal, met jaarlijkse indexatie.

4.3 Huurwoningen

Om nieuwe betaalbare huurwoningen te kunnen realiseren zijn we voortdurend in gesprek met de woningcorporaties over de potentiële mogelijkheden. Naast de mogelijkheden voor reguliere bouw zetten we samen met 'thuis ook in op de realisatie van de standaardhuurwoning. Er zijn 2 projecten in ontwikkeling voor een gestapelde en een grondgebonden versie, met in totaal bijna 65 betaalbare huurwoningen. Voor dit segment is toevoeging van tijdelijke woningen essentieel. We hopen dat bij de Meester Slootsweg dit jaar nog 30 eenheden worden geplaatst en zo snel als mogelijk daarna ook op het voormalige Boerenbondterrein. Voor fase 3 Waalre-noord is door de raad ook een programma in dit segment opgenomen.

Meer sociale huurwoningen

In de lijn met nieuwe wetgeving kunnen nieuwe 'sociale huurwoningen' alleen door een woningcorporatie worden gerealiseerd. Deze woningen blijven in het betaalbaar segment en worden toegewezen aan de doelgroep. Hierover maak je prestatieafspraken. In de prestatieafspraken willen we ook vastleggen dat het aanbod sociale huurwoningen moet toenemen en ook een groter aandeel wordt in de woningvoorraad. In dit verband willen we liever geen verkoop van sociale huurwoningen en willen we voorkomen dat door huurstijgingen woningen uit het sociaal segment verdwijnen.

Middeldure huurwoningen

Vanuit het Rijk is aangegeven dat er ook behoefte is aan een toename van middeldure huurwoningen. Een groep inwoners, met een te hoog inkomen voor sociale huur maar geen mogelijkheid voor koop, is hierop aangewezen. In Waalre is het aandeel middeldure huurwoningen beperkt. We zullen ook in gesprek gaan met de woningcorporaties of zij hierin een rol kunnen vervullen. Met Stayinc hebben we hiervoor al enkele projecten lopen. De afgelopen jaren is er enige belangstelling uit de markt voor dit segment, maar dit richt zich vooral op de grote steden.

Opkoopbescherming

Vanwege de woningnood en lage rente was het voor beleggers aantrekkelijk om te investeren in huurwoningen. Nadeel hiervan was dat soms goedkopere koopwoningen werden opgekocht om vervolgens (te) duur te verhuren. Hiervoor is regelgeving gevolgd: de 'Opkopersbescherming', zie hoofdstuk 2. Op verzoek van de raad is nagegaan of dit ook in Waalre een rol speelt en of deze bescherming nodig/nuttig is. Uit onderzoek (zie bijlage 2 Opkoopbescherming) is gebleken dat dit effect in Waalre maar zeer beperkt is. Waarschijnlijk omdat er geen goedkope woningen te koop zijn en het rendement bij duurdere woningen lastiger wordt. In Waalre zou voor een incidenteel geval een vergunningensysteem moeten worden opgezet met de nodige inzet van capaciteit. Daar komt bij dat de wetgever recent meer regels heeft opgesteld voor particuliere verhuur, waardoor excessen worden voorkomen. Omdat de kosten van het opstellen, onderhouden en handhaven van een vergunningensysteem niet opwegen tegen de maatschappelijke opbrengsten, stellen we voor geen regelgeving te maken voor het tegengaan van opkopen van goedkope woningen voor verhuur.

4.4 Koopwoningen

Er is een wens om de koopsector betaalbaar en haalbaar te houden voor startende huishoudens. Voor koopstarters zijn hiervoor in het verleden goedkope (sociale) koopwoningen gebouwd. De marktwaarde van deze woningen was vaak bij eerste verkoop al substantieel hoger dan de verkoopprijs. Met de stijgende prijzen zijn de bouwkosten van deze woningen duurder geworden dan de beoogde verkoopprijs. In de praktijk worden deze woningen dus niet meer gebouwd. Daarom wordt voorgesteld om de grens voor goedkope (betaalbare) woningen te leggen op maximaal €265.000,-. Dit is een verbijzondering van het landelijk doel voor betaalbaarheid.

Om projecten mogelijk te maken is het noodzakelijk om ook woningen in de vrije sector te realiseren. De wens is om een deel hiervan nog te beperken tot maximaal €500.000,-. In de categorie tussen betaalbaar en €500.000,- worden in de huidige markt alleen rijwoningen en (niet te grote) hoekwoningen verkocht. Een kleine tweekapper op een

beperkt perceel heeft al een hogere marktwaarde. Een gevolg van voorgaande is dus dat in nieuwe stedenbouwkundige plannen meer rijwoningen en gestapelde bouw moeten worden opgenomen.

4.5 Mantelzorgwoningen

In de gemeente Waalre is het onder voorwaarden mogelijk om een mantelzorgwoning te bouwen. Voor een mantelzorgwoning moet voldaan worden aan gebruiksvoorwaarden:

- Er mogen zich maximaal twee personen vestigen in de mantelzorgwoning. Van deze twee personen dient ten minste één persoon een mantelzorger of mantelontvanger zijn.
- De verzorging moet op dit moment nodig zijn (niet in de nabije toekomst).
- De mantelzorger wordt niet betaald.
- Er is een medische verklaring of indicatie dat mantelzorg nodig is.
- Als de mantelverzorging stopt, hoeft de zorgwoning niet in alle gevallen te worden afgebroken. Wel dienen de voorzieningen te worden verwijderd. (bijvoorbeeld een keuken, toilet en badkamer).

Bij het opstellen van de Woonzorgvisie wordt de mogelijkheid tot het (ver)bouwen van een mantelzorgwoning meegenomen.

4.6 Doelgroepen

In de Woonnotitie is extra aandacht gegeven aan enkele doelgroepen, met name aan de jongeren en senioren. De daarbij geformuleerde actiepunten zijn, zover niet reeds uitgevoerd, nog steeds van belang.

Jongeren

Ten aanzien van jongeren/starters blijft het nodig om betaalbare woonruimte beschikbaar te krijgen. Daarbij zal het vooral gaan om kleine appartementen/studio's. Het aanbieden van nieuwe grondgebonden woningen voor deze groep is vrijwel onmogelijk in de huidige tijd. Daarom is het ook zaak om goedkopere woningen vrij te maken door het bevorderen van doorstroming naar een middeldure of duurdere woning. We blijven inzetten op de bouw van goedkopere koopwoningen voor deze groep. Bij nieuwbouw willen we binnen de wettelijke mogelijkheden trachten vooral ook jongeren uit de eigen gemeente aan woonruimte te helpen. Hiervoor zullen ook nieuwe starterswoningen in de goedkopere huursector worden gerealiseerd. Het aanbod zal ook worden vergroot door het, onder nader te stellen voorwaarden, toestaan van vormen van kamerverhuur en het delen van een woning. Op dit moment zijn er in Waalre geen financieringsregelingen voor jongeren. Vanwege de landelijke aandacht hiervoor verwachten we wel generieke maatregelen van de rijksoverheid (koopsubsidie, starterslening, Koopgarant).

Senioren

Voor de groeiende groep senioren in de samenleving zal ook nieuwbouw van specifieke seniorenwoningen in alle prijsklassen plaatsvinden. Het komende jaar zal de huisvesting van senioren zeker nader worden bekeken in de totstandkoming van de Woonzorgvisie.

Hoe om te gaan met de huidige woning zal daarbij ook aan bod komen. Ook de mogelijkheid van mantelzorgwoningen zal daarin nogmaals worden bekeken.

Eigen inwoners

Vanwege de grote vraag naar en beperkt aanbod van woningen in alle prijsklassen is er geregeld de vraag of er voorrang kan worden verleend aan eigen inwoners. In principe is dit wettelijk gezien niet mogelijk: in Europese en nationale wetgeving is vastgelegd dat er geen onderscheid mag worden gemaakt naar herkomst. Dit is om discriminatie naar afkomst tegen te gaan. Recent zijn er echter wel enkele mogelijkheden opgenomen, om onder zeer strikte voorwaarden en beperkt, toch voorrang te verlenen aan bepaalde bevolkingsgroepen bij toewijzing van woonruimten (zie hoofdstuk 2). Een belangrijke voorwaarde daarbij is het aantoonbaar aanwezig zijn van schaarste én beperkte mogelijkheden om dit op te lossen. Daarbij is er sprake van een tijdelijke regeling, waarbij ook aangegeven moet worden hoe de schaarste wordt opgelost. In de Huisvestingsverordening is geen voorrangsregeling voor inwoners opgenomen. Hiervoor zijn meerdere redenen.

- Ten eerste is de noodzaak om inwoners voorrang te verlenen beperkt. In de hele regio gaat het grootste deel van de verhuringen naar eigen inwoners van de gemeente, zonder dat er sprake is van voorrang. In Waalre lag dat in 2022 iets lager, maar vanwege de kleine aantallen schommelt dit sterk en heeft oplevering van nieuwbouw direct effect hierop.
- Ten tweede is Waalre onderdeel van het SGE en mag/moet er meer gebouwd worden dan voor de groei van de eigen behoefte nodig is (ongeveer het dubbele). Het past niet in afspraken om als 'ware we een gemeente' te fungeren, maar toch eigen inwoners voorrang te verlenen. De woningcorporaties zien de noodzaak voor voorrang ook niet.
- In de koopsector is het beeld ook duidelijk: uit cijfers blijkt dat nu reeds ongeveer 50% van woningverkoop aan eigen inwoners plaatsvindt. Daarnaast komen veel kopers uit Eindhoven, Veldhoven en Valkenswaard met mogelijk ook 'terugkerende' inwoners. De rest van de verkopen (circa 10%) gaat naar kopers van elders.
- Voorrang in de koopsector zal beperkt zijn tot de betaalbare sector. In Waalre worden nauwelijks woningen in dit segment verkocht. Ook in de koopsector is er dus geen noodzaak voor dit instrument.

Voorgesteld wordt om geen algemene regeling voor voorrang van eigen inwoners op te stellen. Wel kan bekeken worden of er per nieuwbouwproject nadere afspraken zijn te maken over toewijzing aan bijvoorbeeld senioren uit een bepaalde wijk of huidige huurders die willen doorstromen.

5 SAMENVATTING

Overzicht van voorstellen voor voortzetting en actualisering van het beleidskader voor wonen:

- Het streefbeeld blijft om te voorzien in woningen voor iedereen in elke levensfase;
- Dit doen we door woningen te bouwen op basis van de volgende tabel:

Categorie	Prijsklasse	Aantal	Aandeel
Huur *	Tot 2 ^e aftoppingsgrens	140	20%
	Tot grens sociale huur	70	10%
	Middeldure huur	110	16%
Koop **	Tot €265.000,-	70	10%
	van €265.000,- tot €355.000,-	70	10%
	van €355.000,- tot €500.000,-	70	10%
	Meer dan €500.000,-	170	24%
TOTAAL	LOKALE WONINGBEHOEFTE	700	100%

- De aangegeven differentiatie is uitgangspunt is voor elk project, maar maatwerk blijft noodzakelijk. Lopende projecten worden waar mogelijk bijgestuurd, maar voortgang is belangrijker.
 - Er komt nieuwbouw van starterswoningen in goedkopere huursector.
 - Het bouwen van minimaal 140 betaalbare huurwoningen in de komende 7 jaar, in overleg met corporatie wordt gestreefd naar langere aanvangshuren.
 - De betaalbare en sociale huren worden gebouwd door woningcorporaties.
 - We bieden 2 locaties aan voor de bouw van de WoonST woningen en onderzoeken of meer locaties mogelijk zijn.
 - We willen ook starterswoningen in de koopsector bouwen. Als de kleinere woningen nog te duur zijn, zijn wellicht financiële maatregelen (Koopgarant, starterslening of iets dergelijks) nodig. We wachten hiervoor eerst mogelijke landelijke maatregelen af en zullen de mogelijkheden vervolgens in regionaal verband bekijken.
 - We willen zo spoedig mogelijk circa 60 tijdelijke wooneenheden realiseren.
 - Er komt nieuwbouw van seniorenwoningen in alle prijsklassen.
 - Gestreefd wordt om 1 CPO-project gelijktijdig in ontwikkeling te hebben.
 - Bij alle projecten met koopwoningen wordt standaard een zelfbewoningsplicht met antispeculatiebeding opgenomen
-
- Naast woningbouw wordt het aanbod van woonruimte vergroot door de voorraad beter te gebruiken:
 - * Het onder nader te stellen voorwaarden toestaan van vormen van kamerverhuur/ Woningdelen/woningsplitsing;
 - * Aanbod vergroten door transformatie vrijkomende gebouwen.

- We gaan geen regeling maken voor opkoopbescherming.
- We wensen in principe geen verkoop van sociale huurwoningen, tenzij hiermee het aanbod wordt vergroot.
- We actualiseren de Huisvestingsverordening voor het verlenen van urgenties in de sociale huur. We gaan geen regeling opnemen voor voorrang bij toewijzing voor eigen inwoners.
- De wens voor een goed aanbod van verpleegzorg, zorgappartementen en geschikt wonen voor senioren wordt beschouwd in de Woonzorgvisie. Daarbij is ons uitgangspunt om de verpleegfunctie te behouden in onze gemeente ('t Laar) en zo mogelijk ook een zorgfunctie bij Hoevenakkers.
- Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zien we in Waalre op dit moment geen directe mogelijkheden. Deze voorziening laten we aan de markt over; bij een concreet verzoek zal er een afweging plaatsvinden.
- Op grond van de Woningwet maken we met corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken met als uitgangspunt voorgaande beleidskader.

Bijlage 1: gebruik van de bestaande voorraad

De ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen voor een stijgende vraag naar kleine (betaalbare) woningen. Waalre telt relatief veel 'traditionele' eengezinswoningen. Een (deel)oplossing voor deze 'mismatch' op de woningmarkt is om bestaande woningen te splitsen of om te zetten. In een deel van de bestemmingsplannen van Waalre zijn momenteel regelingen opgenomen omtrent woningomzetting en -splitsing. Daar waar nog geen regelingen zijn of anderszins dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan via een 'planologisch kruimelgeval', willen we de aanvraag beoordelen op basis van deze beleidsregel.

Bij het beoordelen van een aanvraag wordt onder andere getoetst op de grootte van de om te zetten of te splitsen woning en de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woning. In het verlengde van de leefbaarheid wordt een maximaal aantal gesplitste of omgezette woningen toegestaan in een straat en buurt en stellen we eisen ten aanzien van het parkeren.

Splitsen en omzetten

Door ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Waalre is er behoefte aan (beleid voor) het splitsen en omzetten van zelfstandige woningen.

Onder splitsen wordt verstaan:

Het transformeren van één zelfstandige woonruimte naar zelfstandige woonruimten in de vorm van meerdere woningen en/of appartementen en/of studio('s). Deze zijn kadastraal van elkaar gesplitst: elke woonruimte heeft een eigen adres.

Onder omzetten wordt verstaan:

Het transformeren van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte(n) of het verkameren van een zelfstandige woonruimte. De kamer(s)/ onzelfstandige woonruimte(n) hebben géén eigen voorzieningen: het sanitair en de keuken worden gedeeld met andere bewoners.

Toetsingscriteria voor woningsplitsing en -omzetting

1. Leefbaarheid

De leefbaarheid kan negatief beïnvloed worden bij een té hoge concentratie van gesplitste en/of omgezette woningen. Hiervan kan sprake zijn bij:

- Er meer dan één woning is gesplitst of omgezet in een straat met minder dan tien woningen;
- Er in totaal meer dan drie woningen per straat zijn gesplitst of omgezet;
- Er minder dan vijftig meter onderlinge afstand is tussen gesplitste of omgezette woningen.

2. Parkeren

Omzetting of splitsing van een woning kan leiden tot meer verkeersbewegingen. Dit kan een negatieve invloed hebben op de verkeersintensiteit en op de parkeerbalans in de omgeving van de betreffende woning. Op het moment dat de verkeerssituatie of het straatprofiel omzetting of splitsing niet toelaat en er geen maatwerkoplossingen mogelijk zijn, dan zal er niet worden meegewerkt aan de omzetting of splitsing. Dit, omdat er ook na omzetting of splitsing voldoende parkeerruimte moet zijn. Extra parkeerplaatsen dienen bij voorkeur op eigen terrein te worden gerealiseerd. Is dat niet mogelijk, dan kan in het openbaar gebied gezocht worden naar een passende plaats. De kosten voor het realiseren van de extra parkeerplaats(en) zijn voor de initiatiefnemer.

Beoordelingscriteria

- Er moet voldaan worden aan de parkeernorm zoals gesteld in het bestemmingsplan of de beheersverordening;
- Is hierin geen gesteld? Dan dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het meest recente parkeerbeleid;

- Is er door de omzetting of splitsing een tekort aan parkeerplaatsen? Dan dient de initiatiefnemer (binnen redelijke afstand (lees: 150 meter) van de te realiseren splitsing/omzetting) extra parkeergelegenheid te realiseren.

3. Voldoende bergruimte

Een mogelijk negatief effect van woningomzetting of -splitsing is een verloederde openbare ruimte. Bewoners moeten de mogelijkheid hebben om spullen op te bergen.

Beoordelingscriteria bij woningomzetting

- Per wooneenheid is er een bergruimte aanwezig van minimaal 1,5m²;
- De bergruimte mag gemeenschappelijk zijn, mits de vloeroppervlakte van de berging 1,5 m² per wooneenheid bedraagt;
- De berging dient bereikbaar te zijn voor fietsen;
- De berging dient geschikt te zijn voor de stalling van fietsen.

Beoordelingscriteria bij woningsplitsing

- Als het nieuwe gebruiksoppervlakte groter is dan 50m² per woning, dan dient er een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5m². De berging is op eigen erf aanwezig, en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn;
- Als de nieuwe gebruiksoppervlakte kleiner is dan 50m², dan mag de berging als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte minimaal 1,5m² per wooneenheid bedraagt en de berging minimaal 5m² bedraagt.

4. Goed verhuurderschap bij omzetting

Bij omzetting van een woning voor kamerverhuur worden voorwaarden gesteld aan het goed invulling geven aan het verhuurderschap. De aanvrager wordt gevraagd dit te onderschrijven en bij de definitieve aanvraag daarvoor te tekenen. Er wordt dan voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan;
- De huur van de woonruimte is vastgesteld volgens de regels van het landelijke woningwaarderingstelsel (WWS);
- Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - o De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - o In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - o In de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats weergegeven.
- Er is sprake van geregeld beheer waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
 - o Die toezicht op hygiëne en veiligheid houdt;
 - o Aanspreekpunt is voor de bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - o 24 uur per dag bereikbaar is;
 - o Een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
- De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

5. Voorkoming van geluidsoverlast

Geluidsoverlast is een afwegingscriterium bij aanvragen voor zowel woningomzetting als -splitsing. Het is aannemelijk dat er mogelijke geluidshinder voorkomt bij bewoning van meerdere (doorgaans eenpersoons) huishoudens in één woning.

Beoordelingscriterium

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

6. Voldoende woonoppervlak

De gemeente Waalre wil een minimale gebruiksoppervlakte bij woningomzetting en -splitsing hanteren, zodat voldoende woonkwaliteit wordt geboden. We maximeren het aantal kamers per pand bij woningomzetting, om zo te voorkomen dat er teveel mensen in één pand wonen.

Beoordelingscriteria bij woningomzetting

- Na omzetting is er sprake van een minimaal gebruiksoppervlakte van 12m² per bewoner;
- In één woning mogen maximaal zes kamers worden verhuurd aan maximaal zes personen;
- Het college mag onderbouwd van deze criteria afwijken.

Beoordelingscriteria bij woningsplitsing

- Na splitsing is er sprake van een minimaal gebruiksoppervlakte van 18m² per woning;
- In één woning mogen niet meer dan vier zelfstandige woonruimten worden gerealiseerd;
- Het college mag onderbouwd van deze criteria afwijken.
-

7. Woningbouwplanning

De ontwikkeling dient getalsmatig te passen binnen de woningbouwplanning van de gemeente Waalre.

8. Planschadeovereenkomst

Het college van burgemeester en wethouders mag afwijken van bestemmingsplannen en heeft de vrijheid om binnen de wettelijke kaders een eigen belangenafweging te maken of de woningsplitsing of -omzetting leidt tot een 'goede ruimtelijke ordening'. Het is denkbaar dat omwonenden van om te zetten woningen van mening zijn schade te lijden in de vorm van verminderde waarde van hun woning. Mocht de schade het gevolg zijn van een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan, dan kan er sprake zijn van zogenoemde 'planschade'. Om het risico tot een planschadeclaim te beperken, gaat de gemeente een planschadeovereenkomst aan met de initiatiefnemer.

Bijlage 2 Opkoopbescherming

De druk op de woningmarkt wordt in Waalre gevoeld. Deze druk speelt ook landelijk. Per 1 januari 2022 geldt daarom landelijke wetgeving voor opkoopbescherming. Gemeenten die hier gebruik van willen maken, moeten dit zelf decentraal invoeren. Bij invoering kiest de gemeente een of een aantal buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat doordat veel woningen worden opgekocht voor verhuur. Het is onder voorwaarden ook mogelijk om de opkoopbescherming gemeente breed in te voeren. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat er in de aangewezen 'gewilde' gebieden niet zomaar huizen kunnen worden opgekocht met verhuur als doel. Op het moment dat een gemeente besluit over te gaan tot decentrale beleid met betrekking tot opkoopbescherming, moet daar een gedegen onderbouwing aan ten grondslag liggen.

1) Koop voor particuliere verhuur

Om inzicht te krijgen in de vraag of en vaak woningen in Waalre worden opgekocht door particulieren voor verhuur is een onderzoek gedaan door het Kadaster. Dit onderzoek is samen de randgemeenten in het SGE uitgevoerd, zodat ook een vergelijking met andere gemeenten mogelijk is. In onderstaande tabel is het aantal verkochte, bestaande woningen opgenomen (in alle prijsklassen). Gemiddeld worden er jaarlijks 235 bestaande woningen door particulieren verkocht. Hiervan worden gemiddeld 8 woningen (3%) gekocht door een particuliere investeerder. Een particulier investeerder heeft slechts 1 of enkele woningen in bezit. Daarbij zijn dus ook (groot)ouders die een woning voor een (klein)kind kopen. Binnen de wet is deze verhuur toegestaan en dus niet tegen te gaan. Een nog kleiner deel wordt gekocht door een bedrijfsmatige verhuurders: circa 5 woningen per jaar. Hiervan is vaak wel sprake van bedrijfsmatige verhuur. Overigens worden er jaarlijks ook enkele woningen weer verkocht door verhuurders aan particulieren. Daarbij ook de opmerking dat in Waalre er vrijwel geen betaalbare koopwoningen worden aangeboden, die voor een belegger om te verhuren interessant zijn.

Jaartal	Waalre	Gekocht door particuliere investeerders + %	Gekocht door alle investeerders (particulier en bedrijfsmatig) + %
2018	263	8 - 3,0%	11 - 4,2%
2019	223	7 - 3,1%	15 - 6,7%
2020	251	10 - 4,0%	16 - 6,3%
2021	204	7 - 3,4%	12 - 5,9%

Hieronder een overzicht van alle gemeenten samen, daaruit blijkt dat in Waalre niet meer woningen wordt opgekocht door investeerders dan elders. In de gehele regio zijn het ook kleine aantallen.

Jaartal	Totaal (inclusief Waalre)	Gekocht door particuliere investeerders + %	Gekocht door alle investeerders (particulier en bedrijfsmatig) + %
2018	2401	80 – 3,3%	122 – 5,1%
2019	2363	79 – 3,3%	121 – 5,1%
2020	2746	115 – 4,2%	175 – 6,4%
2021	2476	52 – 2,1%	73 – 2,9%

2) Uitwerking opkoopbescherming

Het aantal woningen dat jaarlijks in Waalre gekocht wordt door investeerders ligt onder het landelijk gemiddelde. Uit onderzoek van het Kadaster wordt geconcludeerd dat het effect van de invoering van opkoopbescherming ongeveer 1 procentpunt is. De uitwerking staat, omdat Waalre al onder het landelijk gemiddelde ligt, niet in verhouding tot de tijd die gestoken moet worden in zowel het beschrijven van het beleid en de gedegen onderbouwing, als de vergunningen die verleend moeten worden en het toezicht en de handhaving die komt kijken bij het uitvoeren van het beleid.

3) Aanbod particuliere huurwoningen

Door wel beleid te maken met betrekking tot opkoopbescherming, wordt het aanbod van particuliere huurwoningen beperkter. Dit, terwijl ook (en juist) in de gemeente Waalre vraag is naar particuliere huurwoningen: de nabijheid van werkgevers zoals de High Tech Campus en ASML zorgt (deels) voor deze vraag. Met invoering van opkoopbescherming, wordt niet voldaan aan deze vraag. De kans is groot dat deze mensen zich alsnog op de koopmarkt begeven en alsnog deze woningen (voor een hogere prijs) verwerven.

4) Landelijke wetgeving

Minister Hugo de Jonge heeft op 27 februari 2023 het wetsvoorstel Betaalbare Huur gepubliceerd. Gepland staat om deze wet in 2024 in te voeren. De wet zet in op een viertal doelen: meer betaalbare huurwoningen, betere bescherming van huurders, verduurzaming van de woningen en blijvende investeringsbereidheid in de nieuwbouw. Met invoering van de wet wordt huren betaalbaarder en het opkopen van huizen door investeerders minder aantrekkelijk. Hierdoor is opkoopbescherming niet nodig.

Gezien voorgaande zal geen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot opkoopbescherming. We houden de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend in de gaten. Op het moment dat uit onderzoek blijkt dat opkoopbescherming wel nodig en nuttig kan zijn, zal dit opnieuw worden bekeken.