Raadsinformatiebrief

Datum	3 februari 2026	Zaaknummer	3027024
		Portefeuille	Zorg, volksgezondheid en wonen
			H.J. Compagne
Onderwerp	Beleidsregel ‘Woningsplitsing bebouwde kom Meierijstad 2026’.		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing.

Kennisnemen van:
de beleidsregel ‘Woningsplitsing bebouwde kom Meierijstad 2026’.

Aanleiding
De woningmarkt staat in het hele land onder druk, zo ook in Meierijstad. In het Collegeprogramma 2023-2026 geeft het College van B&W aan om, naast het bouwen van voldoende en kwalitatieve woningen, ook het gebruik van de bestaande woningvoorraad te willen optimaliseren. Deze ambitie is overgenomen in de Woonzorgvisie Meierijstad die op 27 augustus 2024 is vastgesteld.

Woonzorgvisie
In de Woonzorgvisie Meierijstad sturen we op een goed thuis in vitale leefgemeenschappen. Hiervoor hebben we keuzes op hoofdlijnen gemaakt over de belangrijkste thema’s die met wonen te maken hebben. Zo zetten we, naast zorg, in op versnelling van de woningbouw met oog voor voldoende, geschikte en kwalitatief goede woningen voor de diverse doelgroepen. Naast inzetten op nieuwbouw willen we ook de bestaande woningvoorraad beter benutten. Deze ambities bereiken we onder andere door:
- het bestaande mantelzorgbeleid te verruimen naar mantelwonen;
- in bestaande kernen in te zetten op het splitsen van woningen.

Mantelwonen
Met het beleid voor mantelwonen, dat op 29 oktober 2024 door het college is vastgesteld, verruimen we het gebruik van bestaande woningen vanuit de zorggedachte in brede zin. We maken hiermee een tijdelijke woonvorm mogelijk, vergelijkbaar met mantelzorg, waarbij geen medische verklaring meer nodig is. Echter waar bij mantelwonen sprake is van een tijdelijke, afhankelijke woonvoorziening bij een hoofdwoning, maken we met woningsplitsing een zelfstandige en permanente woonvoorziening mogelijk. Dit biedt met name jongeren de kans om een wooncarrière te starten en verder uit te bouwen.

Woningsplitsing
We willen voldoende woningen realiseren om te voorzien in de woningbehoefte en te voldoen aan de afspraken uit de Regionale Woondeal. Dat doen we door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en door een passend nieuwbouwprogramma. Hierbij kijken we zowel naar kwaliteit (doelgroep, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid) als naar kwantiteit (aantallen).
Woningsplitsing is zo'n manier om de bestaande woningvoorraad in te zetten om onze kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen te behalen. Oplossingen voor het woningtekort worden immers vaak gezocht in nieuwbouw, maar het efficiënter benutten van de bestaande woningvoorraad biedt een duurzame kans om een deel van het woningtekort in te lopen. Daarnaast zien we een maatschappelijke ontwikkeling waarbij er meer en kleinere huishoudens ontstaan en veel senioren in een woning wonen die eigenlijk veel te groot is. Het splitsen van woningen is één van de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter aan te laten sluiten bij de vraag naar passende woningen. Ook is, ten opzichte van nieuwbouw, woningsplitsing een duurzame oplossing omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en voorzieningen.

Kernboodschap
Beleidsregel 'Woningsplitsing bebouwde kom Meierijstad 2026'
Met de beleidsregel 'Woningsplitsing bebouwde kom Meierijstad 2026' maken we het opdelen van woningen mogelijk om zo de woningvoorraad beter te benutten en de woningnood te verlichten. Het doel is de woonruimte efficiënter in te zetten, terwijl negatieve effecten op de omgeving (parkeren, geluid, leefbaarheid) door strikte regels worden voorkomen.
We spelen hiermee onder andere ook in op de ontwikkeling waarbij er meer en kleinere huishoudens ontstaan. Daarnaast proberen we meekoppelkansen te benutten bij de verbouw, zoals het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

Communicatie
Na vaststelling zal de beleidsregel worden gepubliceerd en in werking treden. De beleidsregel wordt verwerkt in een korte tekst op de gemeentelijke website om de burger proactief te informeren.

Participatie
Het opstellen van dit beleid is in samenspraak geweest met interne vakdeskundigen en externe belanghebbenden. Intern is zorgvuldig afgestemd met de collega's van o.a. Verkeer, GOeP, Wonen, VTH, Duurzaamheid, Juridische Zaken, Burgerzaken, Gegevensbeheer, Heffen en Invorderen, Stedenbouw, Milieu, Openbaar Gebied en Wonen. Extern is afgestemd met de provincie, corporaties, Seniorenraad, de adviesraad Sociaal Domein (ASD), gemeenten Maashorst, Laarbeek en Hilvarenbeek, Rabobank en ABN-AMRO bank. De waardevolle inbreng heeft uiteindelijk geleid tot het stuk dat nu voorligt.

Duurzaamheid
In vergelijking tot nieuwbouw is woningsplitsing een duurzamere oplossing om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Immers wordt bij woningsplitsing gebruikt gemaakt van bestaande bebouwing en/of voorzieningen, zoals boven- en ondergrondse infrastructuur.

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?		Ja, zie argument 1.3 en kanttekening 1.3	
Doel	**Toelichting**	**Positieve invloed**	**Negatieve invloed**
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	Aanzienlijke besparing op materiaalgebonden uitstoot in vergelijking met nieuwbouw.	
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	Maatschappelijk verantwoord ondernemen bij woningsplitsen richt zich op het creëren van betaalbare woningen en het tegengaan van eenzaamheid door kleinere wooneenheden te realiseren.	
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	Splitsing voorkomt sloop en minimaliseert de vraag naar nieuwe materialen.	
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	Er is nauwelijks zwaar materieel of transport nodig vergeleken met nieuwbouw.	Afhankelijk van isolatie en ventilatiesystemen. Echter op basis van eisen BBL is negatieve invloed niet te verwachten.
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	Omdat splitsing plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing, blijft de onverharde ruimte in de omgeving behouden ("inbreiden in plaats van uitbreiden"). Het toevoegen van een woning in een uitbreidingsplan resulteert in meer verharde ruimte t.o.v. splitsing.	
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Splitsing voorkomt verdere versnippering van de natuur en extra bodemverharding t.o.v. nieuwbouw.	
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?		Ja, het atelier Duurzaamheid is betrokken bij de totstandkoming van deze beleidsregel.	

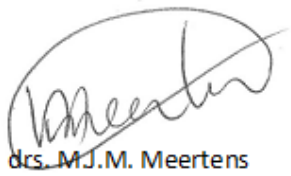
Financiën
Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor woningsplitsing zijn leges verschuldigd. Ook wordt er een nadeelcompensatie overeenkomst (vanaf 1-1-2024, voorheen planschadeovereenkomst) met de aanvrager gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten verzekerd.

Planning
De beleidsregel kan na publicatie meteen worden toegepast.
Het is wenselijk om de beleidsregel na evaluatie te verwerken in het omgevingsplan. Na verwerking kan vervolgens een omgevingsvergunning worden verleend met een binnenplanse omgevingsactiviteit (OPA). Tot die tijd wordt vergunning verleend met een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Voor beide is de reguliere procedure van toepassing echter geldt voor een binnenplanse omgevingsactiviteit (OPA) een aanzienlijk lager legestarief (respectievelijk €533,50 (OPA) en €1276,20 (BOPA), prijspeil 2026).

Bijlage(n)
1. Beleidsregel ‘Woningsplitsing bebouwde kom Meierijstad 2026’.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris, De burgemeester



drs. M.J.M. Meertens ir. C.H.C. van Rooij