

Aan de gemeenteraad van Waalre

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Behandelaar**

Ruimtelijke Ontwikkeling/  
B. van der Helm

**Onderwerp**

**Ons kenmerk**

**Datum**

Beleidsregel betere benutting  
bestaande woningvoorraad

829179

VERZONDEN 14 NOV. 2024

Geachte leden van de gemeenteraad van Waalre,

In deze brief informeren we u over het voorgenomen beleid inzake het beter benutten van de bestaande woningvoorraad in Waalre.

### **Aanleiding**

De ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen voor een stijgende vraag naar kleine (betaalbare) woningen. In het hele land is er woningnood. Dat speelt dus ook in de gemeente Waalre. In Waalre staan relatief veel eengezinswoningen. Een (momenteel té) klein deel van de woningvoorraad is gericht op betaalbare woningen voor kleine (één- of tweepersoons-)huishoudens. Dit terwijl dat type huishoudens juist groeit. Om in de bestaande bouw het aanbod meer op de vraag aan te laten sluiten en de 'kwalitatieve mismatch' aan te pakken, is faciliteren in het verkameren en splitsen van woningen een interessante mogelijkheid. In de door uw raad vastgestelde nota Actualisatie Woonnotitie (2023) wordt hier ook op ingegaan. Het is tevens in het Uitvoeringsprogramma opgenomen:

*'In dit programma is aangegeven dat het gewenste 'stimulerend woonbeleid' voor de bestaande woningvoorraad (zoals woningsplitsing, kamerverhuur) in 2024 zal worden opgesteld.'* Met bijgevoegde conceptbeleidsregel en concepttoelichting geven we uitvoering aan het gewenste beleidsdoel.

### **Toelichting op de beleidsregel**

De gemeente Waalre wil het splitsen en verkameren van woningen onder bepaalde voorwaarden toestaan. We gaan hierbij uit van een 'ja, mits'-principe. De gemeente Waalre staat positief tegenover deze ontwikkeling, maar er moet wel sprake zijn van een goede sturing in het kader van bijvoorbeeld de leefbaarheid. De sturing wordt vormgegeven in de beleidsregel. Zo kan deze vorm van huisvesting passend worden gemaakt voor de gemeente Waalre, zonder aantasting van de goede woon- en leefomgeving.

In de beleidsregel is aangegeven onder welke voorwaarden het college medewerking wil verlenen aan woningsplitsing, kamerverhuur en pre-mantelzorgwoningen. De regels hebben bijvoorbeeld betrekking op leefbaarheid (van bewoner(s) én omgeving). We willen bijvoorbeeld geen té hoge concentratie van gesplitste en verkamerde woningen. We beschrijven daarom in de beleidsregel wanneer we spreken van een té hoge concentratie gesplitste en verkamerde woningen en zorgen ervoor dat we dat punt niet bereiken. Voor de leefbaarheid van toekomstige bewoners van gesplitste en verkamerde woonruimten, gelden criteria met betrekking tot minimale oppervlakte van de woonruimte. Op deze manier zorgen we voor zowel bewoners als omgeving voor een situatie waarin de leefbaarheid niet onder druk staat.

Voor splitsing geldt dat, middels de beleidsregel, een splitsing alleen vergund kan worden in het stedelijk gebied. Voor het buitengebied geldt het beleid van de provincie Noord-Brabant. Een splitsing in het buitengebied wordt altijd via een buitenplanse vergunning verleend. Dit omdat er zo per aanvraag een maatwerkafweging kan worden gemaakt. Uw college wil in de toekomst de mogelijkheid bekijken of en hoe het mogelijk is om dit eventueel wel via het gemeentelijk omgevingsplan te regelen.

Naast dat in de beleidsregel wordt ingegaan op verkamering en splitsing, wordt er ook ruimte gemaakt voor de preventieve mantelzorgwoning. Ouderen zonder directe medische noodzaak kunnen 'voorsorteren' op een toekomstige zorgbehoefte door een preventieve mantelzorgwoning te realiseren. Zo kunnen ze in hun eigen omgeving (in de buurt van bijvoorbeeld hun eigen kinderen) blijven wonen. Ook hieraan zijn voorwaarden gesteld. Er moet bijvoorbeeld een relatie zijn tussen de verzoekers en één van de maximaal twee toekomstige bewoners van de voorgenomen preventieve mantelzorgwoning moet de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt.

Met de beleidsregel wordt het mogelijk om het woningaanbod in de gemeente Waalre te vergroten en kunnen bestaande woningen 'beter worden benut'. Het draagt ook bij aan betaalbare huisvesting: kamers en gesplitste woonruimten zijn vaak beter betaalbaar dan een eengezinswoning. Met de toekomstige inwerkingtreding van de beleidsregel komen we tegemoet aan specifieke huisvestingsbehoeften en dus ook het sociale domein: kleine en betaalbare woonruimten en woonruimten voor ouderen die willen voorsorteren op een toekomstige mantelzorgsituatie.

### **Ter inzage leggen**

Voordat we de beleidsregel definitief vaststellen, ligt de beleidsregel en de toelichting ter inzage. Inwoners kunnen, conform de door u vastgestelde participatieverordening, gedurende zes weken de beleidsregel inzien in het Huis van Waalre. Hierna bekijken we of er reacties zijn waarop de beleidsregel moet worden aangepast en zullen we tot definitieve vaststelling overgaan. De periode van ter inzagelegging is van 18 november 2024 tot en met 30 december 2024. Uiteraard kunt u ook reageren op de voorgenomen beleidsregels. We verzoeken u dit tevens binnen de aangegeven periode te doen.

### Raadswerksessie

Op donderdag 21 november vindt een raadswerksessie plaats. Tijdens deze avond is ook de beleidsregel Betere benutting bestaande woningvoorraad (kort) geagendeerd. U heeft de mogelijkheid om eventuele vragen tijdens deze avond te stellen. Ter voorbereiding ontvangt u als bijlage bij deze raadsinformatiebrief de beleidsregel inclusief toelichting.

Met vriendelijke groet,

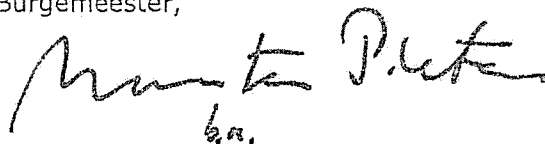
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,



M.F. Oosterveer