

Aan de fractie van ZW14
T.a.v. mevrouw N. Zevenhek

Uw brief van

-

Uw kenmerk

-

Behandelaar

Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Beantwoording artikel 39 vragen 1071576
ZW14 inzake kleine
woningbouwinitiatieven

Ons kenmerk

1071576

Datum

VERZONDEN 06 NOV. 2025

Geachte mevrouw Zevenhek,

U heeft op grond van artikel 39 van het Reglement van Orde schriftelijke vragen gesteld over de RIB over het "werkproces kleinschalige woningbouwprojecten", meer specifiek over de terughoudendheid daarin. Hieronder treft u de beantwoording van uw vragen aan.

het "werkproces kleinschalige woningbouwprojecten"

Vraag: *Geldt de terughoudendheid t.a.v. woningbouwinitiatieven ook voor de volgende categorieën:*

- 1. Initiatieven tot het plaatsen van mantelzorgwoningen?*
- 2. Initiatieven tot het plaatsen van pre-mantelzorgwoningen?*
- 3. Initiatieven voor kamerverhuur?*
- 4. Initiatieven tot het ontwikkelen en plaatsen van tijdelijke woningen?*
- 5. Initiatieven tot het ontwikkelen CPO-projecten deels bestaande uit (het door de gemeenteraad vastgelegde percentage) sociale woningbouw.*

In de verzonden Raadsinformatiebrief, richtten we ons op het toevoegen van een klein aantal permanente, zelfstandige woningen – meestal tussen de 1 en 4. We begrijpen dat er veel vormen van wonen zijn die aandacht verdienen, maar deze RIB gaat specifiek over deze kleinschalige toevoegingen.

Het is belangrijk om te weten dat deze RIB **niet** gaat over mantelzorgwoningen, pre-mantelzorgwoningen of kamerverhuur. Voor deze woonvormen zijn al duidelijke regels en voorwaarden opgenomen in de beleidsnotitie 'Betere benutting bestaande woonvoorraad'. Daarin staat onder andere hoe we omgaan met pre-mantelzorgsituaties en het verhuren van kamers binnen bestaande woningen.

Ook tijdelijke woningen vallen buiten de reikwijdte van deze RIB. Denk hierbij aan woningen die tijdelijk nodig zijn tijdens een verbouwing of nieuwbouw, of aan projecten met tijdelijke woonunits. Deze laatste gaan vaak om grotere aantallen en vragen om een andere aanpak.

Tot slot: deze RIB heeft ook geen betrekking op CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Ook dit zijn initiatieven waarbij meerdere woningen tegelijk worden gerealiseerd, en die vragen om een eigen traject en afweging.

Vraag: *Waarom beschouwt u Initiatieven tot het ontwikkelen van vrije sectorwoningen als maatschappelijk niet relevant. Deze initiatieven dragen bij tot verruiming van de woningvoorraad en maken doorstroming mogelijk. Gezien de krapte op de woningmarkt is hier toch sprake van maatschappelijke relevantie. De argumentatie die hier aan ten grondslag ligt is deels arbitrair. Kunt u tot een objectivering van genoemde argumenten komen wanneer een initiatief maatschappelijk relevant is of niet?*

Wij erkennen dat iedere extra woning bijdraagt aan de vergroting van onze woningvoorraad. De bouw van vrije sectorwoningen zijn in ons woonbeleid en binnen onze totale woningbouwopgave minder relevant. We richten ons vooral op de bouw van sociale/ betaalbare woningen en bouw van (dure) vrije sector is aanvullend hierop. Wij willen benadrukken dat we ieder verzoek zullen afwegen, maar dat we, wanneer er weinig maatschappelijke en/of ruimtelijke meerwaarde door ontstaat, sneller nee zullen zeggen. Daarbij toetsen we aan beleid zoals de omgevingsvisie en de woonvisie. Maar ook stedenbouwkundig: verdichting in bestaande woonstraten met tweekappers of rijtjes is vaak ruimtelijk niet wenselijk, en dat geldt ook voor het verdichten van de bosvillagegebieden. Wanneer bij kleine initiatieven de meerwaarde beperkter is, zullen we daar vaker, gemotiveerd, nee tegen zeggen.

Kleine initiatieven doorlopen bij medewerking een zelfde proces als grote projecten, qua onderzoeken, participatie, financiële afspraken etc.. Daardoor leiden kleine initiatieven af van de focus op grotere projecten, waardoor er mogelijk minder woningen worden gebouwd. Door de focus kunnen we voor de komende jaren voldoen aan regionale afspraken en wanneer er meer nodig is zal dat vooral in grotere projecten een plek krijgen. In de grotere projecten kan ook een betere afweging gemaakt worden van de aantallen sociale, middeldure en dure woningen.

Vraag: *Bij CPO-initiatieven wordt een (door de gemeenteraad vastgelegd) deel gebouwd voor de sociale sector. Deelnemers voor deze huizen komen in de regel uit Waalre.*

Klopt het dat het CPO-project gezien haar karakter zelf de mensen kan kiezen die meedoen in het CPO-project, inclusief degenen die deelnemen in het project voor de categorie sociale koop of sociale huur?

Hierboven gaven wij al aan dat CPO-initiatieven vrijwel altijd buiten de reikwijdte van de in oktober verzonden RIB vallen. De aanname in uw vraag klopt echter niet. Het is geen gegeven dat bij CPO-initiatieven altijd een deel in de sociale sector wordt gebouwd. Bij de gerealiseerde CPO-projecten voor senioren was dit juist niet het

geval (duurdere koop). Of deelnemers 'in de regel' uit Waalre komen kunnen we ook niet bevestigen: er komen ook mensen van elders in. Het is per CPO-project verschillend hoe de deelnemers worden geselecteerd. De gemeente kan hier vooraf geen regels voor 'opleggen'.

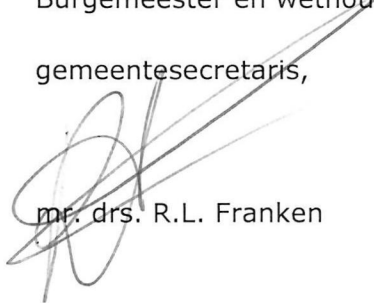
Vraag: *Welke stappen heeft u ondernomen om de ambtelijke capaciteit te vergroten zodat initiatieven op dit vlak meer ruimte kunnen krijgen? Is daarbij een kostenberekening gemaakt zodat duidelijk is voor mogelijke initiatiefnemers wat de financiële consequenties zijn. Waarbij met kostendeekkende tarieven gewerkt wordt en aan welke tarieven moet dan gedacht worden?*

Gemiddeld zal door het proces dat we in de RIB beschrijven, van de initiatieven die jaarlijks worden aangevraagd, de toevoeging van circa 3 woningen per jaar meer worden afgewezen, dan voorheen. Dat zijn geen aantallen waarvoor het de moeite waard is om onze capaciteit er voor uit te breiden. Deze geringe toevoeging van circa 3 woningen kost verhoudingsgewijs veel ambtelijke capaciteit (ten behoeve van gesprekken, ruimtelijke procedures, bestuurlijke besluitvorming), indicatief 0,3 fte op jaarbasis.

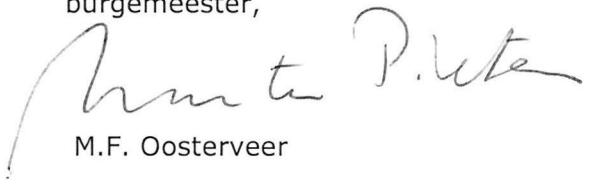
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,


M.F. Oosterveer