

Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Waalre

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre tot vaststelling van beleidsregel voor de uitvoering van de Actualisering Woonnotitie (2023) en de Woonzorgvisie (2024)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre;

overwegende dat,

er een landelijk en lokaal een tekort is aan woonruimten. In Waalre is er sprake van een kwalitatieve mismatch: er zijn veel eengezinswoningen en te weinig 'kleine' woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens. De gemeente Waalre wil daarom het splitsen en verkameren van woningen onder bepaalde voorwaarden toestaan. We gaan uit van het 'ja, mits' principe: de gemeente Waalre staat positief tegenover de ontwikkeling, maar er moet wel sprake zijn van een goede sturing;

het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent betere benutting van de woningvoorraad en het eerder toestaan van mantelzorgwoningen;

woningsplitsing en verkamering via een vergunning mogelijk gemaakt, waarbij wordt getoetst op een aantal criteria. In deze beleidsregels wordt een nadere invulling gegeven aan een deel van de toetsingscriteria;

de eerste versie van deze beleidsregel ter inzage heeft gelegen van 18 november 2024 tot 30 december 2024;

uit de toepassing van die versie in de praktijk is gebleken dat deze op een aantal punten verduidelijkt moet worden,

in deze herziene versie de gewenste verduidelijking wordt gegeven.

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel, inclusief bijbehorende toelichting welke onlosmakelijk met de beleidsregel is verbonden:

Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad

Artikel 1. Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a) Verkameren: *Het transformeren van één zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten.*
(Voor het verkameren van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten is een tijdelijke vergunning de norm. De aanvrager krijgt, indien wordt voldaan aan de beoordelingscriteria, een vergunning voor tien jaar.)
- b) Woning in het kader van splitsing: *In het kader van splitsen wordt met 'woning' bedoeld 'de oorspronkelijke zelfstandige woning/woonruimte voordat de eerste splitsing plaatsvond'. Indien in het verleden een pand of perceel is getransformeerd naar wonen waarbij na de transformatie één of meerdere zelfstandige woonruimte(n) zijn ontstaan, geldt als 'woning' het oorspronkelijke hoofdgebouw als geheel. In deze beleidsregel wordt specifiek naar deze definitie verwezen met 'artikel 1b)' op het moment dat de woning in het kader van splitsing wordt bedoeld.*
- c) Splitsen: *Het transformeren van één woning (artikel 1b) naar twee zelfstandige woonruimten in de vorm van meerdere woningen en/of appartementen en/of studio('s). Deze zijn van elkaar gesplitst: elke woonruimte heeft een eigen adres. Ze hebben ieder hun eigen voorzieningen en zijn zelfstandige woonruimtes zonder gedeelde voorzieningen.*
- d) Zelfstandige woonruimte: *Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke (woon)voorzieningen buiten die woonruimte.*
- e) Onzelfstandige woonruimte: *Woonruimte die niet alle wezenlijke (woon)voorzieningen zelfstandig heeft, maar voor één of meerdere wezenlijke voorzieningen afhankelijk is van een gezamenlijk met andere woonruimtes gedeelde voorziening.*
- f) College: *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre.*

Artikel 2. Beoordelingscriteria

Een aanvraag voor verkameren of splitsing wordt getoetst aan de volgende beoordelingscriteria:

Artikel 2.1 Leefbaarheid

De leefbaarheid kan negatief beïnvloed worden bij een té hoge concentratie van gesplitste en/of verkamerde woningen. Er is sprake van een té hoge concentratie als:

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

Het college mag onderbouwd afwijken van bovenstaande beoordelingscriteria.

Artikel 2.2 Locatie van splitsing

Splitsing van een woning (artikel 1b) naar meerdere zelfstandige woonruimtes op grond van deze beleidsregel kan alleen plaatsvinden binnen het stedelijk gebied van de gemeente Waalre. Voor het buitengebied gelden de (aanvullende) regels van de provincie Noord-Brabant.

Met opmerkingen [Bv1]: Verplaatst van 2.8 naar deze locatie.

Artikel 2.3 Voldoende woonoppervlak

De gemeente Waalre wil een minimale gebruiksoppervlakte bij verkamering en woningsplitsing hanteren, zodat voldoende woonkwaliteit wordt geboden. We maximaliseren het aantal kamers per woning bij verkamering, om zo te voorkomen dat er teveel mensen in één woning wonen. Als niet aan de minimale gebruiksoppervlakte kan worden voldaan, wordt geen medewerking verleend aan verkamering of woningsplitsing.

Minimale eisen verkamering

- a. Er is sprake van voldoende woonoppervlak bij verkameren als:
 - er na verkamering sprake is van een minimaal gebruiksoppervlakte van 12m² per bewoner;
 - de kamer een minimale breedte van drie meter heeft;
 - de kamer voldoende daglichttoedreding heeft, zodanig dat het voldoet aan het **Besluit bouwwerken leefomgeving**, hierna ook: het 'Bbl';
 - er in één woning maximaal vier kamers worden verhuurd aan maximaal vier personen. Er mag maximaal één persoon per kamer wonen.
- b. Er is bij verkamering sprake van een zelfbewoningsplicht. Dat wil zeggen: de eigenaar /verhuurder van de woning is verplicht in de (deels) verkamerde woning te (blijven) wonen.

Met opmerkingen [Bv2]: Ter verduidelijking toegevoegd.

Het college mag onderbouwd afwijken van bovenstaande beoordelingscriteria.

Minimale eisen woningsplitsing

- a. Er is sprake van voldoende woonoppervlak bij woningsplitsing als er na splitsing sprake is van een minimaal gebruiksoppervlakte van 30m² per woning.
- b. In de oorspronkelijke woning (artikel 1b) mogen maximaal twee zelfstandige woonruimten worden gerealiseerd.

Het college mag onderbouwd afwijken van bovenstaande beoordelingscriteria.

Artikel 2.4 Parkeren

De splitsing of verkamering 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 te splitsen of verkameren woning. Om dit te voorkomen moet er worden voldaan aan de regels opgenomen in de Nota parkeernormen zolang deze parkeerregels nog niet zijn opgenomen in het Omgevingsplan, dan wel aan de parkeerregels in het nieuwe deel van het Omgevingsplan, indien en voor zover daar de parkeerregels in op zijn genomen.

Met opmerkingen [Bv3]: Vernieuwde tekst

Artikel 2.5 Voldoende bergruimte

Een mogelijk negatief effect van verkamering of woningsplitsing is een rommelige of zelfs verloederde openbare ruimte. Bewoners moeten de mogelijkheid hebben om spullen (zoals een fiets en afvalzakken) op te bergen op eigen terrein, zodat dit niet in de openbare ruimte komt te staan. Is deze mogelijkheid er niet, dan zal er niet worden meegewerkt aan verkamering of splitsing.

- a. Er is bij verkamering sprake van voldoende en geschikte bergruimte als:
 - er per woonruimte een bergruimte aanwezig is van minimaal 1,5m²;
 - de bergruimte bereikbaar is voor fietsen;
 - de bergruimte geschikt is voor de stalling van fietsen;
 - de bergruimte zich op het terrein bevindt van de verkamerde woning. In de bergruimte is ook een voorziening aanwezig voor afvalinzameling;
 - de bergruimte vanaf de openbare weg (al dan niet via de eigen/gedeelde tuin of via een achterpad of via een gemeenschappelijke verkeersruimte) te bereiken is zonder door een woning te moeten.
- b. Er mag bij verkamering sprake zijn van een gemeenschappelijke bergruimte als:
 - de gemeenschappelijke bergruimte een minimale vloeroppervlakte van 1,5 m² per woonruimte bedraagt;
 - de gemeenschappelijke bergruimte een minimale breedte van 1,8 meter en een hoogte van minimaal 2,3 meter heeft.
- c. Er is bij splitsing sprake van voldoende en geschikte bergruimte als:
 - bij een nieuw gebruiksoppervlakte van meer dan 50m² per woonruimte er een eigen bergruimte aanwezig is met een minimumoppervlakte van 5m² per woonruimte. De bergruimte is op eigen erf aanwezig;
 - bij een nieuw gebruiksoppervlakte van minder dan 50m² per woonruimte er een gemeenschappelijke bergruimte aanwezig is, mits de vloeroppervlakte minimaal 5m² maal het aantal splitseenheden bedraagt. Er mag bij een nieuw gebruiksoppervlakte van minder dan 50m² per woonruimte ook gekozen worden voor eigen bergruimten. De aanvrager kan hier zelf over beslissen;
 - bij twee nieuwe gebruiksoppervlakten van een meer dan 50m² en een minder dan 50m² twee aparte bergruimten aanwezig zijn met minimaal 5m² per bergruimte of een gemeenschappelijke bergruimte van minimaal 5m² per splitseenheid. De aanvrager kan hier zelf over beslissen;
 - de bergruimte geschikt is voor de stalling van fietsen;
 - de bergruimte zich op het terrein bevindt van de gesplitste woning;
 - de bergruimte vanaf de openbare weg (al dan niet via de eigen/gedeelde tuin of via een achterpad of via een gemeenschappelijke verkeersruimte) te bereiken is zonder door een woning te moeten;
 - de voorzieningen voor afvalinzameling mogen niet worden geplaatst in de openbare ruimte.

Het college mag onderbouwd afwijken van bovenstaande beoordelingscriteria.

Artikel 2.6 Goed verhuurderschap bij verkamering

Bij het verkameren van een woning worden voorwaarden gesteld, zodat op een correcte wijze invulling wordt gegeven aan het verhuurderschap. Er moet in ieder geval worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de hoogte van de huur van de woonruimte is vastgesteld volgens de regels van het landelijke woningwaarderingsstelsel (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 volgens de regels van het WWS 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. Dit is kenbaar gemaakt aan de huurders en zichtbaar aanwezig in de woning;
- de volgende maatregelen worden getroffen in het kader van veiligheid:
 - o in (één van) de gemeenschappelijke ruimte(n) zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats weergegeven. Dit is kenbaar gemaakt aan de huurders;
 - o de verkamerte woning en de aparte woonruimten voldoen aan de geldende brandveiligheidsvoorschriften volgens het Bbl (onder andere artikel 6.4 en afdeling 6.2);
- er is sprake van geregeld beheer waarbij iemand, niet zijnde een huurder van een woonruimte, als beheerder is aangesteld die in ieder geval:
 - o toezicht op hygiëne en veiligheid houdt;
 - o aanspreekpunt is voor de bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - o goed bereikbaar is;
 - o een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van de woning.

Dit mag de eigenaar/verhuurder zijn. Bij afwezigheid van de beheerder, wordt voor een vervanger gezorgd;

- de eigenaar/verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast. Ook werkt de verhuurder mee aan eventuele buurtbemiddeling;
- de aanvrager van de omgevingsvergunning toont aan hoe uitvoering wordt gegeven aan de regels genoemd in dit artikel.

Artikel 2.7 Voorkoming van geluidsoverlast

Geluidsoverlast is een afwegingscriterium bij aanvragen voor zowel verkamering als woningsplitsing. De kans op geluidshinder is groter bij bewoning van meerdere (doorgaans eenpersoons) huishoudens in één woning. De aanvrager dient aanpassingen uit te voeren om geluidsoverlast tot een minimum te beperken. Tevens worden bij verkamering leefregels opgesteld door de aanvrager om geluidsoverlast te beperken.

Uit de vergunningaanvraag moet blijken dat wordt voldaan aan de toepasselijke geluidsvoorschriften, zoals opgenomen in het Bbl. De aanvrager toont dit aan bij de in te dienen aanvraag van de omgevingsvergunning.

Artikel 2.8 Participatie

Bij zowel verkamering als splitsing is het mogelijk dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Om dit zoveel als mogelijk te voorkomen, wordt aanbevolen om participatie uit te voeren. Bovendien kan participatie leiden tot goede ideeën die een meerwaarde blijken voor de ontwikkeling.

Met opmerkingen [Bv4]: We kunnen dit niet zomaar verplichten onder de Omgevingswet. Vandaar dat we het aanbevelen.

Bij de vergunningsaanvraag is een verslag van de participatie toegevoegd. Hieruit blijkt dat minimaal de directe burens van de te splitsen of verkamers woning zijn benaderd en bevestigd over de voorgenomen ontwikkeling. De deelnemers van de participatie ondertekenen hun deel van het verslag. De aanvrager geeft daarbij ook aan wat met eventuele opmerkingen die in het participatietraject naar voren zijn gekomen, wordt gedaan.

Artikel 2.9 Overige benodigde vergunningen en/of toestemmingen

Aanvrager is er zelf verantwoordelijk voor om alle benodigde vergunningen en/of toestemmingen te verkrijgen die nodig zijn voor het uitvoeren van het plan om de oorspronkelijke woning te verkamers of te splitsen. Dit kunnen ook vergunningen en/of toestemmingen zijn die niet door het college worden verstrekt / verleend.

Artikel 3. Preventieve mantelzorgwoning

Vanuit de ontwikkeling om mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte langer zelfstandig te laten wonen, is het interessant om een deel van de woning of een bijgebouw tijdelijk te laten gebruiken als (preventieve) mantelzorgwoning. Deze beleidsregel gaat over het mogelijk maken van het gebruiken van een (deel van een) bestaand en legaal opgericht gebouw ten behoeve van preventieve mantelzorg. Als er voorafgaand aan dit gebruik bijvoorbeeld eerst een nieuw bijgebouw moet worden gerealiseerd of bestaand bijgebouw moet worden gelegaliseerd, gelden daar de regels voor uit de toepasselijke wet- en regelgeving voor de activiteit bouwen.

Voor het vergunningsvrij gebruiken van een deel van de woning of een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg moet er worden voldaan aan een aantal voorwaarden, onder meer dat sprake moet zijn van een aantoonbare zorgbehoefte. De gemeente Waalre wil dit ook mogelijk maken in preventieve vorm, oftewel: mensen die 65 jaar of ouder zijn kunnen zonder directe medische noodzaak 'voorsorteren' op een eventuele toekomstige zorgbehoefte, waarbij ze in hun eigen omgeving (met bijvoorbeeld hun eigen kinderen) kunnen blijven wonen. Hiervoor wordt in deze beleidsregel ruimte gemaakt.

Het tijdelijke gebruik van een deel van de woning of een bijgebouw als (preventieve) mantelzorgwoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de pre-mantelzorg wordt gevestigd in een deel van het bestaande en legaal opgerichte hoofdgebouw of in een bestaande en legaal opgericht bijgebouw;
- degene die de pre-mantelzorg ontvangt moet minimaal 65 jaar oud zijn;
- degene die de mantelzorg verleent woont op het betreffende adres;
- er is sprake van een relatie tussen de mantelzorgverlener en de mantelzorgontvanger;
- er mogen zich maximaal twee personen vestigen in de mantelzorgwoning. Van deze personen dient ten minste één persoon de pre-mantelzorgontvanger (die 65 jaar of ouder is) of de mantelzorgverlener te zijn;
- is de leeftijdsgrens voor pre-zorgbehoevenden van 65 jaar nog niet bereikt, dan moet schriftelijk worden aangetoond dat de aanvrager binnen tien jaar tijd behoefte heeft aan mantelzorg;
- de mantelzorg wordt niet betaald;
- de preventieve mantelzorgwoning heeft een maximaal oppervlakte van 100m²;
- de nieuwe mantelzorgwoning mag niet leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen. Dit betekent:

- er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende erven;
- de preventieve mantelzorgwoning dient te voldoen aan onder andere de vereisten die staan in het Bbl. Hierin staan regels opgenomen op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

Deze regels zijn aanvullend op de al bestaande regeling met betrekking tot de reguliere mantelzorgwoning. Raadpleeg de website van de gemeente Waalre voor deze informatie. Nadat de 'woonbehoefte' is verdwenen, wordt de verleende vergunning voor het tijdelijk afwijkend gebruik van een deel van de woning of een bijgebouw bij de hoofdwoning ingetrokken. Dit betekent dat minimaal de woonvoorzieningen verwijderd dienen te worden. Dit dient uiterlijk drie maanden na het verdwijnen van de woonbehoefte te zijn gebeurd.

Er dient te allen tijde aan de voorwaarden worden voldaan. Gebeurt dat niet dan wordt de vergunning ingetrokken.

Het college mag onderbouwd afwijken van bovenstaande voorwaarden.

Met opmerkingen [Bv5]: Dit artikel is bijna volledig herschreven.

Artikel 4. Nadeelcompensatieregeling

Dit artikel geldt alleen als het college afwijkt van het (tijdelijke) omgevingsplan.

Met opmerkingen [Bv6]: Verkamering is verwijderd uit dit artikel. Aangezien het om een tijdelijke situatie gaat (10 jaar) is nadeelcompensatie niet van toepassing.

Het college van burgemeester en wethouders mag afwijken van het (tijdelijke) omgevingsplan en heeft de vrijheid om binnen de wettelijke kaders een eigen belangenafweging te maken of de woningsplitsing leidt tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Het is denkbaar dat omwonenden van gesplitste 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 omgevingsplan, dan kan er sprake zijn van zogenoemde 'nadeelcompensatie'. De gemeente Waalre gaat een nadeelcompensatieregeling aan met de aanvrager.

Bij de splitsing van een woning wordt een overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente Waalre aangegaan. De aanvrager dient deze overeenkomst te ondertekenen. Doet de aanvrager dit niet, dan verleent het college van B&W geen medewerking aan de splitsing. V

Artikel 5. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 18-11-2025
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Waalre
3. De op 21-01-2025 vastgestelde Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad wordt gelijktijdig ingetrokken met ingang van de datum waarop de onderliggende beleidsregel in werking treedt.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre in de vergadering van 11-11-2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre,
Gemeentesecretaris, Burgemeester,

Bijlage 1: toelichting bij beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad

Aanleiding

De ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen voor een stijgende vraag naar kleine (betaalbare) woningen. In het hele land is er een woningnood, en dat speelt ook in de gemeente Waalre. Waalre telt relatief veel 'traditionele' eengezinswoningen. Het bijbouwen van nieuwe, kleine, betaalbare woningen kost veel tijd en veel geld. Bovendien speelt er een stikstofcrisis, wat het snel bijbouwen van passende woningen in de weg kan staan.

Door het hoge aantal eengezinswoningen en de stijgende vraag naar kleine (betaalbare) woningen, is er een 'mismatch' op de woningmarkt. Een (deel)oplossing hiervoor is om bestaande woningen te splitsen of te verkameren (definities staan in artikel 1 van de beleidsregel). Deze optie van huisvesting werd aangedragen in de actualisatie van de Woonnotitie (2023):

'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.'

Er wordt bij splitsing en verkamering gebruik gemaakt van het 'huidige steen': binnen de bestaande woningvoorraad wordt het aantal woningen binnen de gemeentegrenzen verhoogd. We maken slim gebruik van de huidige woningvoorraad, waardoor er geen 'nieuw steen' nodig is voor extra woningen. Dit kan het proces naar een passend aanbod versnellen.

Hoe groot de vraag naar kleine woonruimten in de gemeente Waalre exact is, weten we niet. Wat we wel weten is dat er krapte is in de sector sociale huur en er dus behoefte is aan betaalbare woonruimten. Vanuit woningbouwcorporaties komt het signaal dat het splitsen van eengezinswoningen een mogelijkheid is om aan bijvoorbeeld jongeren meer betaalbare woningen aan te kunnen bieden.

De aanbodkant in de gemeente Waalre ziet er heel anders uit dan de vraagkant. Het aanbod bestaat grotendeels uit ruime eengezinswoningen in de koopsector, geschikt voor de 'traditionele gezinssituatie'. Een (momenteel té) klein deel is gericht op betaalbare woningen voor kleine huishoudens, bedoeld voor 1 of 2 personen. Dit terwijl dat type huishoudens juist groeit. Ook de grotere woningbouwlocaties in onze gemeente voorzien grotendeels in nog meer grondgebonden koopwoningen. 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 verkameren en splitsen een interessante mogelijkheid.

De gemeente Waalre wil het splitsen van woningen (artikel 1b) en verkameren van woningen, onder bepaalde voorwaarden, beperkt toestaan. We gaan 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 deze beleidsregel wordt uitgelegd onder welke omstandigheden het splitsen van woningen (artikel 1b) en verkameren van woningen wordt toegestaan (met andere woorden: 'welke sturing is nodig') en hoe we deze vorm van huisvesting passend maken voor de gemeente Waalre.

De sturing wordt vormgegeven in een aantal beoordelingscriteria. Zo wordt bijvoorbeeld getoetst op de leefbaarheid en het oppervlakte van de gesplitste of verkamerde woningen. Voldoet een potentieel

verkamerde of gesplitste woning niet aan de criteria, dan werkt de gemeente Waalre niet mee aan verkamering of splitsing en wordt hiervoor dus geen vergunning verleend.

Ook vanuit de ontwikkeling om mensen met een zorgbehoefte langer zelfstandig te laten wonen, is het splitsen van woningen interessant. Een voorbeeld is het mogelijk maken van (tijdelijke) mantelzorgwoningen. In de Omgevingswet is een algemene uitzondering gemaakt voor mantelzorgwoningen. Een mantelzorgwoning mag als tijdelijke voorziening vergunningsvrij worden gebouwd als een zelfstandige eenheid bij een al bestaande woning. Hiervoor moet echter wel sprake zijn van een aantoonbare zorgbehoefte. De gemeente Waalre wil dit ook mogelijk maken in preventieve vorm, oftewel: mensen die de pensioenleeftijd hebben bereikt en zonder directe medische noodzaak laten 'voorsorteren' op een eventuele toekomstige zorgbehoefte, waarbij ze in hun eigen omgeving (met bijvoorbeeld hun eigen kinderen) kunnen blijven wonen. Hiervoor wordt in deze beleidsregel ruimte gemaakt.

Deze toelichting is onlosmakelijk verbonden met de beleidsregel Betere benutting bestaande woningvoorraad.

Positieve grondhouding: ja, mits

Vanuit het volkshuisvestelijk beleid (de Woonvisie) is het faciliteren van dit soort ontwikkelingen door particulieren, marktpartijen en corporaties een goed idee. Wanneer verkamering en woningsplitsing plaatsvindt, kan er sprake zijn van effecten op de leefbaarheid in de omgeving, maar dat hoeft natuurlijk niet. Voor het splitsen van een vrijstaande woning zal het effect doorgaans meevallen. Er wordt dan (waarschijnlijk veelal) verticaal gesplitst. In een rijtjeswoning wordt horizontaal gesplitst en dan kan het effect groter zijn. Voorbeelden van effecten op de leefbaarheid zijn toenemende parkeerdruk, geluidsoverlast, overbewing, verschillende leefritmes in de buurt en veiligheidsissues. Verder zien we in gesplitste of verkamerde woningen soms een hoge mutatiegraad: het percentage van woningen dat van bewoner(s) is veranderd is hoog. Dit kan effect hebben op de sociale verbanden in de woonomgeving. Het uitgangspunt van de gemeente is een positieve grondhouding ten opzichte van verkamering en woningsplitsing, maar wel met een goede sturing (het 'ja, mits'-principe). Voordat deze beleidsregel werd opgesteld was woningsplitsing enkel mogelijk in uitzonderlijke situaties. Het college van burgemeester en wethouders staat, na inwerkingtreding van deze beleidsregel, welwillend tegenover het toestaan van woningsplitsing. Er moet wel aan alle voorwaarden uit deze beleidsregel worden voldaan.

Deze beleidsregel is het primaire instrument om verkamering en woningsplitsing te sturen binnen onze gemeente. We staan verkamering gemeentebreed toe en woningsplitsing in het stedelijk gebied van de gemeente Waalre.

Algemene opmerkingen

Ter aanvulling op de beleidsregel zijn hier een aantal algemene opmerkingen opgenomen. Deze geven toelichting op en/of context aan de artikelen uit de beleidsregel.

In het eerste artikel van de beleidsregel wordt gesproken over het verkameren van woningen of het splitsen van woningen (artikel 1b) naar onzelfstandige of zelfstandige woonruimten. In de regionale begrippenlijst wonen 2025 wordt 'woning' verder toegelicht als een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over

onzelfstandige woonruimten. De Rijksoverheid definieert een zelfstandige woning als een woning met eigen toegang, een eigen keuken, toilet en wasgelegenheid (een bad en/of douche). Als een woning dat niet heeft (lees: de faciliteiten worden gedeeld) dan wordt gesproken van een onzelfstandige woonruimte.

In artikel 1b wordt gedefinieerd wat we in deze beleidsregel verstaan onder 'woning in het kader van splitsing'. In de beleidsregel wordt vervolgens gewezen naar dit artikel als het van toepassing is. Dit artikel is later toegevoegd. De reden voor het toevoegen van dit artikel is dat het onwenselijk is dat een woonruimte een aantal keer achter elkaar gesplitst wordt.

Woningsplitsing, zoals opgenomen in de beleidsregel, is het splitsen van één woning (artikel 1b) naar maximaal twee zelfstandige woonruimten. Het college mag hiervan onderbouwd afwijken en een splitsing in drie (of zelfs meer) zelfstandige woonruimten toestaan, mits aan de beoordelingscriteria wordt voldaan en deze ontwikkeling als voorstelbaar wordt beoordeeld. Dit kan op het moment dat de te splitsen woning (artikel 1b) erg groot is.

Woningsplitsing mag, indien de aanvrager dat wil, kadastraal geschieden. In dat geval wordt het perceel opgedeeld in het aantal zelfstandige woonruimten dat bestaat na de splitsing. Kadastraal splitsen is echter niet verplicht. De aanvrager kan er dus ook voor kiezen om niet kadastraal te splitsen en de nieuwe zelfstandige woonruimte te verhuren. Bij verkameren wordt nooit kadastraal gesplitst.

Vermelding verdient dat het privaatrechtelijk kadastraal splitsen geen invloed heeft op de publiekrechtelijke mogelijkheden op grond van het (tijdelijke) omgevingsplan. Die mogelijkheden zijn en blijven gevonden aan het publiekrechtelijke perceel zoals opgenomen op de verbeelding van het (tijdelijke) omgevingsplan.

Een van de beoordelingscriteria is 'Leefbaarheid'. Hierbij wordt een maximum gesteld aan de concentratie van het aantal verkamerde en gesplitste woningen. Om bij te houden wanneer hier sprake van kan zijn, wordt een database opgetuigd. Hierin staan alle adressen van de verkamerde en gesplitste woningen. De aanvragen worden behandeld en de vergunningen worden verleend in volgorde van binnenkomst (wie het eerst komt, wie het eerst maalt). De regels dienen als volgt gelezen te worden:

- In een straat van negen of minder woningen is maximaal 1 woning gesplitst of verkamerd;
- Er zijn in één straat maximaal drie gesplitste of verkamerde woningen;
- Er is altijd minimaal vijftig meter afstand tussen gesplitste en/of verkamerde woningen. Deze vijftig meter geldt in alle richtingen: het is een straal om de verkamerde of gesplitste woning.

Gesplitste en verkamerde panden worden bij elkaar opgeteld. Bij evident langere straten (bijvoorbeeld de Burgemeester Mollaan) kan in sommige gevallen worden afgeweken van de leefbaarheidsregels waarin een maximum voor een straat wordt gesteld. Een evident langere straat wordt in dat geval, naar oordeel van de gemeente Waalre, opgedeeld in duidelijke kleinere (en natuurlijke) gehelen, bijvoorbeeld tussen zijstraten. Op het moment dat niet aan de leefbaarheidscriteria kan worden voldaan, is splitsing of verkamering in principe niet mogelijk. Echter, de aanvrager kan dan nog steeds een verzoek indienen waarbij het college (middels een goede motivatie) gevraagd wordt van de leefbaarheidscriteria af te wijken.

De leefbaarheidsregels zijn voornamelijk opgesteld voor verkamering in het algemeen en voor splitsen in situaties met een hoge concentratie aan woningen (lees: rijtjeshuizen). Bij een lagere concentratie aan woningen (lees: vrijstaand en half-vrijstaand) is dat anders, aangezien het splitsen van woningen dan minder snel tot een lagere leefbaarheid zal leiden. Er moet altijd een vergunning worden aangevraagd, alleen kan er in gebieden met een lagere concentratie aan woningen wellicht worden afgeweken van de regels omtrent leefbaarheid.

Het verlenen van een tijdelijke vergunning in het kader van verkamering is de norm. De aanvrager krijgt een vergunning voor tien jaar. Na de tien jaar kan de vergunning opnieuw worden verleend. Zo wordt voorkomen dat een verkamerde woning voor altijd verkamerd blijft. Dit in het kader van het criterium 'Leefbaarheid'. Het is zonde als een vergunning wel is verleend, maar niet meer als dusdanig wordt gebruikt. Dit ontnemt de rest van de inwoners van Waalre mogelijk de kans om een dergelijke vergunning aan te vragen. 9,5 jaar na verlening van de tijdelijke vergunning wordt een gesprek gevoerd met de vergunninghouder over hoe de vergunning wordt gebruikt en of deze opnieuw verleend moet worden.

Er wordt in artikel 2.3 gesproken over voldoende woonoppervlakte. Hierbij wordt de term 'gebruiksoppervlakte' gebruikt. Gebruiksoppervlakte (of: GBO) is de oppervlakte van een wooneenheid die nuttig gebruikt kan worden. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (het Bbl) zijn hierover regels opgesteld. De aanvraag dient hieraan te voldoen.

Een vergunning voor verkamering wordt in principe als dusdanig verleend dat in één kamer maximaal één persoon kan wonen. Hier kan van afgeweken worden, waarbij de vuistregel van 12m² per bewoner wordt aangehouden. Mocht de kamer groter zijn dan 24m², dan kan een kamer (indien het college onderbouwd afwijkt van de beoordelingscriteria) verhuurd worden aan maximaal twee personen.

Bij verkamering is de zelfbewoningsplicht opgenomen als beoordelingscriterium. De eigenaar woont zelf ook in het (deels) verkamerde pand. Dit criterium is opgenomen om (voornamelijk geluids-)overlast tegen te gaan. Zo lang de eigenaar zelf in het pand woont en staat ingeschreven, is er sprake van toezicht en dat komt de leefbaarheid ten goede. Een tweede reden is het tegengaan van 'kleine particuliere investeerders': verhuurders bezitten meerdere panden en proberen met een minimale besteding een zo hoog mogelijke winst te behalen. Dit is een ontwikkeling die we het liefst niet in Waalre zien. Door een zelfbewoningsplicht in te voeren, wordt dit tegengegaan. Hierop wordt een uitzondering gemaakt bij woningbouwcorporaties, waar geen zelfbewoningsplicht geldt.

In artikel 2.5 wordt gesproken over een aanwezige voorziening voor afvalinzameling. Hoe het afval bij verkamering ingezameld wordt, is aan de eigenaar/verhuurder. Een kliko volstaat. Bij woningsplitsing wordt in ditzelfde artikel gesproken over de minimale oppervlakte van de bergruimte. De bergruimte van meerdere gesplitste woonruimten (indien ze kleiner dan 50m² zijn) mag worden gedeeld. Op het moment dat een woning (artikel 1b) in twee zelfstandige woonruimten van ieder 45m² wordt gesplitst, bedraagt de bergruimte 5m² x 2 = minimaal 10m². Als de woning (artikel 1b) in twee zelfstandige woonruimten van één groter dan 50m² en één kleiner dan 50m² wordt gesplitst (bijvoorbeeld 45m² en 55m²) dan mag ook gekozen worden voor een gedeelde berging, maar dat hoeft niet. De aanvrager mag hierin zelf de keuze maken.

Met de invoering van de Omgevingswet zijn ook Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) in werking getreden. Een van deze AMvB's is het Bbl. De regels zoals opgenomen in het Bbl zijn leidend. In de beleidsregel zijn een aantal regels overgenomen en een aantal regels aangescherpt. Nieuwe woonruimten dienen te allen tijde te voldoen aan de in het BBL en de beleidsregel opgestelde regels. Een voorbeeld hiervan zijn de brandveiligheidseisen.

Splitsing wordt, middels deze beleidsregel, alleen toegestaan binnen stedelijk gebied. Voor het buitengebied geldt het beleid van de provincie Noord-Brabant. Verkamering is wel gemeentebreed mogelijk, net als het plaatsen van een preventieve mantelzorgwoning.

In artikel 3, over de preventieve mantelzorgwoning, staat dat er een tijdelijke vergunning wordt verleend voor afwijkend gebruik van een deel van een woning of een bijgebouw bij de woning. Er wordt echter geen termijn van instandhouding vastgelegd. Reden hiervoor is dat er geen moment aan te wijzen is waarop de

woonbehoefte van de preventieve mantelzorgwoning vervalt: dat kan over één jaar zijn maar ook over twintig jaar of meer. Daarom wordt de tijdelijkheid van de vergunning gekoppeld aan de woonbehoefte. Op het moment dat deze woonbehoefte verdwijnt (de pre-mantelontvanger verhuist, komt te overlijden of verlaat om een andere reden de preventieve mantelzorgwoning), dan wordt de vergunning ingetrokken. De woonvoorzieningen moeten binnen drie maanden na beëindiging van de woonbehoefte worden verwijderd.

Tussen de preventieve mantelzorgverlener en de preventieve mantelzorgontvanger moet sprake zijn van een relatie. We definiëren de term 'relatie' niet verder dan wat deze in de kern betekent: een verband tussen twee of meer personen. De aanvrager moet verklaren dat er een relatie is tussen de preventieve mantelzorgverlener en de preventieve mantelzorgontvanger. Het college van B&W beoordeelt in hoeverre er sprake is van een relatie.

Er geldt een leeftijdsgrens van 65 jaar of ouder voor de pre-mantelzorgontvanger. Hier kan in sommige gevallen van worden afgeweken. Het college van B&W beoordeelt bij dergelijke aanvragen of er van de leeftijdsgrens afgeweken kan worden of niet.

Bij verkamering en preventieve mantelzorgwoningen wordt geen nadeelcompensatieregeling aangegaan. Dit omdat er sprake is van het verlenen van een tijdelijke vergunning. Nadeelcompensatie is dan niet mogelijk.

Handhaving

Bij de vergunningsaanvraag voor de splitsing of verkamering van een woning, wordt getoetst aan de in de beleidsregel opgenomen beoordelingscriteria. Een vergunning wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de criteria. Ook op een later moment dient de verkamerde of gesplitste woning nog aan deze criteria te voldoen. De gemeente Waalre kan toezicht houden op de situatie en, op het moment als blijkt dat er niet aan de criteria wordt voldaan, handhavend optreden. Afhankelijk van de situatie kan handhaving variëren van bijvoorbeeld een waarschuwing tot een bestuurlijke boete of het intrekken van de verleende vergunning.

Evalueren beleidsregel

De beleidsregel is bedoeld om als toetsingskader te fungeren voor het splitsen en verkameren van woningen en voor preventieve mantelzorgwoningen. Twee jaar na vaststelling wordt de beleidsregel geëvalueerd en wordt vastgesteld of deze tot de gewenste resultaten leidt. Indien er aanleiding voor is, kan het college ervoor kiezen om wijzigingen in de beleidsregel aan te brengen. De gemeenteraad wordt via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de resultaten van de evaluatie en de eventuele wijzigingen aan de beleidsregel.

Aandachtspunten aanvragers/verhuurders en huurders

- Er zijn kosten (leges) verbonden aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning, het uitvoeren van onderzoeken en de realisatie van parkeerplaatsen. Deze kosten zijn voor rekening van de aanvrager van de vergunning;
- Er kan nadeelcompensatie van toepassing zijn;
- Het is een goede zaak wanneer voor alle bewoners van het betreffende perceel duidelijk is wie eigenaar van grond en opstallen is;

- Duurzaamheid vinden we belangrijk en we beschouwen het Bbl hierin als leidend;
- Huurders kunnen op grond van het woningwaarderingstelsel nagaan of de huurprijs klopt.