

| Raadsvraag (art. 37) |                                     | Gesteld door:          |
|----------------------|-------------------------------------|------------------------|
|                      |                                     | <b>GroenLinks PvdA</b> |
| Datum                | 12 mei 2025                         |                        |
| Onderwerp            | 093-2025 - Intergenerationeel wonen |                        |
| Portefeuillehouder   | College B&W                         |                        |

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

Op 29 april deelde Omroep Brabant op sociale media een bijzonder verhaal over woningsplitsing. Een oudere man woonde alleen in een huis dat eigenlijk te groot was geworden voor hem alleen. In plaats van te verhuizen, koos hij voor een alternatieve oplossing: het huis werd gesplitst. Nu woont hij op de begane grond, terwijl een jongere huurder de bovenverdieping bewoont. Hoewel ze officieel apart wonen, hebben ze veel contact. De jongere is bijvoorbeeld degene die als eerste wordt gewaarschuwd wanneer de oudere man zijn persoonlijk alarm activeert. Zo ontstaat er een vorm van burenhulp die verder gaat dan alleen samenwonen: ze ondersteunen elkaar in het dagelijks leven.

GroenLinks en de PvdA zijn enthousiast over deze woonvorm. Veel ouderen willen niet verhuizen vanwege hun sterke binding met hun huidige woning en buurt. Woningssplitsing biedt hun de mogelijkheid om te blijven wonen waar ze zich thuis voelen, terwijl tegelijkertijd ruimte wordt gemaakt voor jongeren en starters die moeilijk een woning kunnen vinden. Deze woonvorm slaat meerdere vliegen in één klap: ze vergroot het woningaanbod, stimuleert solidariteit tussen generaties en biedt ouderen nabijheid en ondersteuning, zonder dat ze hun zelfstandigheid hoeven op te geven.

Dit brengt de fracties van GroenLinks en de PvdA tot de volgende vragen:

1. Is het college bekend met het genoemde voorbeeld van woningsplitsing zoals gedeeld door Omroep Brabant?
2. In hoeverre komt het genoemde voorbeeld van woningsplitsing momenteel voor binnen onze gemeente? Zijn daar cijfers van?
3. Zijn er op dit moment gemeentelijke belemmeringen (zoals het bestemmingsplan of vergunningprocedures) die het splitsen van woningen op deze manier moeilijk maken?

4. Ziet het college kansen om woningsplitsing actiever te stimuleren binnen de gemeente Roosendaal, ook richting particulieren, specifiek gericht op de combinatie ouderen/starters? Bijvoorbeeld op evenementen zoals de Woonmarkt die op 17 mei wordt gehouden.

5. Is het college bereid om met woningcorporaties, zorgorganisaties en particuliere verhuurders in gesprek te gaan over dit soort woonvormen als onderdeel van het ouderenbeleid en de aanpak van de woningnood?

6. Zou het college bereid zijn te onderzoeken of dit soort woonvormen ook in onze gemeente als pilot kunnen worden opgezet, bijvoorbeeld in samenwerking met Alwel, Stadlander of buurtteams?

Namens de fracties van GroenLinks en de PvdA,

Stefan Roseboom (GroenLinks Roosendaal)

Christian Villée (GroenLinks Roosendaal)

Paul Klaver (PvdA Roosendaal)

**Wij beantwoorden de vraag als volgt:**

**1. Is het college bekend met het genoemde voorbeeld van woningsplitsing zoals gedeeld door Omroep Brabant?**

Dit woonconcept is bekend en is onderdeel van het beleid.

**2. In hoeverre komt het genoemde voorbeeld van woningsplitsing momenteel voor binnen onze gemeente? Zijn daar cijfers van?**

Uit de beschikbare informatie blijkt dat er het afgelopen jaar geen concreet verzoek om een woningsplitsing is ontvangen wat kan worden gerelateerd aan het genoemde voorbeeld.

Eind 2024 is een pilot opgeleverd waar een huurwoning van woningcorporatie Alwel is gesplitst in een zelfstandige boven- en benedenwoning. Onderdeel van deze pilot is om tot een goede evaluatie te willen komen alvorens er verdere plannen kunnen worden gemaakt. Deze evaluatie is nog niet afgerond.

**3. Zijn er op dit moment gemeentelijke belemmeringen (zoals het bestemmingsplan of vergunningprocedures) die het splitsen van woningen op deze manier moeilijk maken?**

Een voorgenomen woningsplitsing wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Dit juridisch bindend document geeft aan welke gebouwen en gronden voor welke doelen gebruikt mogen worden. Het toegestane woningtype en de toegestane woonvormen op de locatie zijn hierin beschreven.

De gemeente heeft beleidsruimte bij het beoordelen van een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, of het wenselijk is dat de bestemming wordt aangepast, waarbij uiteraard alle belangen moeten worden meegewogen.

Je kan een omgevingsvergunning aanvragen voor een BOPA om af te wijken van het bestemmingsplan en in deze procedure is er voor iedereen de mogelijkheid om bezwaar, beroep en hoger beroep in te dienen tegen de voorgenomen wijziging.

Voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad is een vergunning nodig vanuit de Huisvestingsverordening. Met deze verordening worden regels opgesteld over onder andere het gebruik van woningen (zoals kamerverhuur) en over woningsplitsing, om te sturen op ongewenste wijzigingen waarbij bijvoorbeeld er te veel kleine woonruimten ontstaan en daardoor de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de buurt (zoals parkeeroverlast, geluidsoverlast) (verder) onder druk komt te staan.

Het bouwkundig splitsen van een zelfstandige woning is veelal een ingrijpende en kostbare ingreep. Bij het omzetten van één naar twee zelfstandige woonruimten moet de nieuwe woonruimte opnieuw voldoen aan de wettelijke wooneisen en o.a. aan de eisen van brandveiligheid, vluchtvoorzieningen, ventilatie- en daglichtberekeningen, isolatie en geluidsisolatie. Voor een dergelijke splitsing is altijd een Omgevingsvergunning nodig.



**4. Ziet het college kansen om woningsplitsing actiever te stimuleren binnen de gemeente Roosendaal, ook richting particulieren, specifiek gericht op de combinatie ouderen/starters? Bijvoorbeeld op evenementen zoals de Woonmarkt die op 17 mei wordt gehouden.**

Zoals in antwoord op vraag 3 weergegeven, is het woningsplitsen geen gemakkelijke taak voor een initiatiefnemer.

Wij zien dat een woonvorm ouderen/starters veelal vanuit een eigen behoefte komt. In zijn algemeenheid zijn er echter weinig ouderen die én een woning hebben die in deze woonvorm kan voorzien, én een wens om voor deze woonvorm te willen kiezen. In een dergelijke woonwens situatie wordt er om pragmatische en financiële redenen meestal gekozen voor (tijdelijke) inwoning.

Die woonvorm is eigenlijk van alle tijden. De hospitairegeling is de meest oorspronkelijke en bekende woonvorm, waarbij het gaat om inwoning van 1 persoon en de woning niet wordt gesplitst. Deze woonvorm wordt beleidsmatig op geen enkele wijze belemmerd.

**5. Is het college bereid om met woningcorporaties, zorgorganisaties en particuliere verhuurders in gesprek te gaan over dit soort woonvormen als onderdeel van het ouderenbeleid en de aanpak van de woningnood?**

Het college is met genoemde instanties hierover in gesprek. Omdat uitvoering geven aan ouderenbeleid een kwetsbare doelgroep aangaat moet daarbij zorgvuldigheid worden betracht.

**6. Zou het college bereid zijn te onderzoeken of dit soort woonvormen ook in onze gemeente als pilot kunnen worden opgezet, bijvoorbeeld in samenwerking met Alwel, Stadlander of buurtteams?**

Er loopt een pilot in Langdonk van woningcorporatie Alwel. De evaluatie van dit project moet nog plaatsvinden zodat er voor dit moment geen conclusies zijn.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris



drs. H.W.J. Klaucke

De burgemeester,



M. Buijs