

Beleidsregels kamerverhuur Waalwijk 2025

Het college van Waalwijk

Gelet op

- het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Artikel 4.4 lid 2, 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet juncto afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en overige artikelen uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving waarbij een afwijking van het Omgevingsplan nodig is;

Overwegende dat

- het college in bepaalde gevallen bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het vigerende planologische regime;
- het voor bepaalde gevallen vastgestelde regels hanteert bij het beslissen omtrent aanvragen om voornoemde omgevingsvergunning;
- het niet onder alle omstandigheden voornoemde omgevingsvergunning zal verlenen waar het gaat om het huisvesten van internationale medewerkers, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen;
- de huisvesting van internationale medewerkers, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen op verscheidene wijzen kan plaatsvinden;
- het wenselijk is beleidsregels vast te stellen voor de wijze van huisvesting van internationale medewerkers, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen;

Besluit tot het vaststellen van de volgende beleidsregels:

“Beleidsregels kamerverhuur Waalwijk 2025”

Paragraaf 1 – Algemeen

Artikel 1 - Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Internationale medewerker: onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.
- b. Bebouwde kom: voor het bepalen of een locatie geleden is binnen of buiten de bebouwde kom, wordt aangesloten bij de begrenzing van het stedelijk gebied, zoals aangeduid in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- c. Bestaande huisvesting: huisvesting die op het moment van een aanvraag voor een nieuwe huisvesting mag worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, dan wel waarvoor reeds vóór dat tijdstip een ontvankelijke aanvraag is ingediend welke verleend kan worden, en huisvesting op locaties waar het Omgevingsplan het gebruik als kamerverhuur rechtstreeks toelaat.
- d. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- e. Bouwperceelsgrens: een grens van een bouwperceel.
- f. BRP: Basisregistratie Personen. In de BRP staan persoonsgegevens van inwoners in Nederland (de ingezetenen) en van personen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid (de niet-ingezetenen).
- g. Gemengd gebied: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voor de toetsing of sprake is van een gemengd gebied dient de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (2009) dan wel “Activiteiten en milieuzonering” (verwacht eerste helft 2024) van de VNG als basis. Indien in beide handreikingen verschillende toelichtingen gegeven worden over het begrip “gemengd gebied”, wordt aan de meest recente handreiking getoetst.
- h. Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

- i. Kamerverhuur: woonvorm waarbij sprake is van woonruimte waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.
- j. Privé-buitenruimte: de ruimte op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en die gelegen is buiten het hoofdgebouw en buiten de bijgebouwen op het betreffende perceel en tevens gelegen is achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op het betreffende perceel. Ruimte die benodigd is om te voldoen aan de parkeernorm, wordt niet als privé-buitenruimte aangemerkt.
- k. Rustige woonwijk: een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Voor de toetsing of sprake is van een rustige woonwijk dient de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) / "Activiteiten en milieuzonering" (verwacht eerste helft 2024) van de VNG als basis. Indien in beide handreikingen verschillende toelichtingen gegeven worden over het begrip "rustige woonwijk", wordt aan de meest recente handreiking getoetst.
- l. Tijdelijke huisvesting: huisvesting in een hoofdgebouw waar een persoon maximaal 1 jaar aaneengesloten verblijft. Indien een persoon korter dan 3 maanden afwezig is van de betreffende locatie wordt dit nog gezien als aaneengesloten verblijf.
- m. Vluchteling: iemand die in zijn / haar thuisland gegronde vrees heeft voor vervolging op grond van ras, godsdienst, nationaliteit, politieke overtuiging of het behoren tot een bepaalde etnische of sociale groep en die in het eigen land geen bescherming krijgt en in Nederland wordt opgevangen door het Centraal Orgaan Asielzoekers.
- n. Vergunninghoudende vluchteling: een persoon die als vluchteling naar Nederland is gekomen en waarvan de asielaanvraag heeft geresulteerd in een (tijdelijke) verblijfsvergunning. Deze persoon is hierdoor gerechtigd in Nederland te wonen en werken.
- o. Zelfstandige wooneenheid: een woning met een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot gedaan kan worden en waarbij in de woning in elk geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken inclusief kookgelegenheid en een eigen toilet met waterspoeling aanwezig is.

Artikel 2 – Vormen van huisvesting

- a. Huisvesting ten behoeve van personen die geen huishouden vormen is in de gemeente Waalwijk onder voorwaarden toegestaan als het gaat om maximaal 5 personen door middel van kamerverhuur in rustige woonwijken, gemengde gebieden of (bedrijfs)woningen gelegen op de bedrijven-terreinen zoals aangegeven op de kaarten in bijlagen 2 en 3.
- b. Grootschalige huisvesting die op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregels reeds als zodanig vergund is in de gemeente Waalwijk en waar meer dan 250 plaatsen, maar minder dan 400 plaatsen zijn, mag uitgebreid worden naar maximaal 400 plaatsen mits daarbij voldaan wordt aan de "Beleidsregels kamerverhuur gemeente Waalwijk" zoals vastgesteld op 20 februari 2024.

Artikel 3 – Algemene eisen huisvesting

- a. De huisvester moet gecertificeerd zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of de huisvesting moet aantoonbaar voldoen aan de meest recente normen van de SNF.
- b. Het is niet toegestaan minderjarige kinderen op locaties als bedoeld in artikel 2 te huisvesten, uitzonderingen kunnen enkel worden gemaakt indien het gaat om de opvang van (vergunninghoudende) vluchtelingen.
- c. Privacy: een slaapkamer mag door maximaal 2 personen worden gedeeld. Een vergunning voor huisvesting op basis van deze beleidsregels wordt enkel verleend als minimaal de helft van de slaapkamers in de vergunningaanvraag eenpersoons slaapkamers zijn. Bij een oneven aantal slaapkamers dient er daarbij naar boven afgerond te worden voor wat betreft de eenpersoons slaapkamers. Dit gebruik wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Artikel 4 – Ongewenste huisvestingsgebieden en -onderkomens

Voor de volgende huisvestingsgebieden en -onderkomens wordt in ieder geval geen vergunning verleend:

- a. Huisvesting van meer dan 5 personen.
- b. Huisvesting in het buitengebied. Tot het buitengebied behoren alle gebieden die gelegen zijn buiten de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden die zijn aangeduid op de kaarten van bijlagen 2 en 3.
- c. Huisvesting in (sta)caravans, chalets, tenten of daarmee vergelijkbare huisvestingsvormen voor recreatieve doeleinden.

Artikel 5 – Woonklimaat en uitstraling op de omgeving

- a. Een aanvraag dient vergezeld te gaan van een huisreglement. Uit dit huisreglement moet blijken hoe overlast wordt voorkomen, zowel voor de eigen huurders/gebruikers als voor de omwonenden in de directe omgeving van de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft.
De onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, het tegengaan van geluidsoverlast en (zwerf)afval dienen minimaal in het reglement te worden verwerkt. De initiatiefnemer of exploitant dient in het huishoudelijk reglement in elk geval op te nemen welke maatregelen worden getroffen indien:
 1. Bij huurders/gebruikers het gebruik van hard- en/of softdrugs wordt geconstateerd;
 2. Bij huurders/gebruikers structureel overmatig alcoholgebruik wordt geconstateerd;
 3. Er foutief wordt geparkeerd in het openbaar gebied;
 4. De huurders/gebruikers zwerfafval veroorzaken;
 5. De huurders/gebruikers geluidsoverlast (o.a. muziek) veroorzaken, waarbij er ook specifieke aandacht is voor geluidsoverlast gedurende de nacht.

Uit het huisreglement moet blijken hoe deze overlast (zowel intern als naar de directe omgeving) wordt voorkomen en welke sanctie/sancties er bij overtreding van deze regels geldt/gelden. In het huisreglement moet tevens worden opgenomen wie namens de initiatiefnemer of exploitant verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Waalwijk.
- b. Het Huisreglement moet op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt (bij de in-/uitgang). Initiatiefnemer dan wel exploitant communiceren actief naar omwonenden over de inhoud van het huisreglement, wie verantwoordelijk is voor het toezicht en op welke manier deze persoon bereikbaar is voor omwonenden. In het betreffende geval worden tot omwonenden alle adressen gerekend, gelegen binnen 30 meter van het perceel waartoe de vergunning wordt aangevraagd, gemeten vanaf de perceelsgrenzen. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden. Het reglement is zowel in Nederlands als in de taal van de aanwezige bewoners. Aanvullend op het genoemde in lid a van dit artikel gaat het reglement in op de volgende aspecten:
 1. Gedrag (als goede buur), geluid / muziek (nachtrust), afval, parkeren, ontvangen van bezoek, feesten, barbecue en vuur;
 2. Brandveiligheid (vluchtplan/-wegen, vindplaats en gebruik van blusmiddelen, instructie ten aanzien van rookmelders);
 3. Belangrijke telefoonnummers/contacten (hulpdiensten, beheerder, etc.).
- c. Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd overeenkomstig de normen in de Parkeernormennota Waalwijk 2015.
- d. Als de onder lid c van dit artikel bedoelde nota wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregels.

Artikel 6 – Huisvesting en locatie

- a. Kamerverhuur vindt plaats in een rustige woonwijk of een gemengd gebied.
- b. Kamerverhuur kan plaatsvinden in bestaande bedrijfswoningen of bestaande woningen, niet zijnde woonwagens, op de bedrijventerreinen genoemd in bijlage 2, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 1. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de kamerbewoners van de (bedrijfs)woning;
 2. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden niet onevenredig beperkt;
 3. Er ontstaat geen onaanvaardbare situatie met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
 4. Er wordt voorzien in voldoende parkeer- en rangeermogelijkheden.
- c. Kamerverhuur kan plaatsvinden in bestaande bedrijfswoningen of bestaande woningen, niet zijnde woonwagens, op de bedrijventerreinen genoemd in bijlage 3, onder voorwaarde dat:
 1. Enkel personen in de bedrijfswoning worden gehuisvest die werkzaam zijn bij het bedrijf waartoe de bedrijfswoning volgens het (tijdelijk) omgevingsplan behoort;
 2. Sprake is van tijdelijke huisvesting;
 3. Er enkel medewerking wordt verleend aan een aanvraag voor een tijdelijke vergunning met een maximale looptijd tot 1-1-2040 voor het afwijkend gebruiken van de betreffende bedrijfswoning, en,
 4. Voldaan is aan de voorwaarden genoemd in lid b van dit artikel.
- d. Voor zover kamerverhuur plaatsvindt in zelfstandige wooneenheden dienen deze eenheden georiënteerd te zijn op de openbare weg.

Artikel 7 – Beheer en de initiatiefnemer of exploitant

- a. Bij kamerverhuur dient, door degene voor wie de vergunning geldt als bedoeld in artikel 5.37 Omgevingswet, een beheerder te worden aangewezen die 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar is. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). De beheerder wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden. De beheerder voert minimaal eenmaal per week een controle ter plaatse uit op hygiëne, brandveiligheid en het naleven van het huisreglement. De beheerder maakt hiervan een inspectierapport en laat dit, ondertekend, achter op de betreffende locatie.
- b. Diegene voor wie de vergunning geldt, dient een nachtregister bij te houden. Het bijhouden van een nachtregister is niet verplicht indien alle bewoners staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Waalwijk.
- c. In het nachtregister dient ten minste worden opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.
- d. Bij een wijziging van beheerder wordt dit, door degene voor wie de vergunning geldt als bedoeld in artikel 5.37 Omgevingswet, voorafgaand aan de daadwerkelijke wijziging schriftelijk gemeld bij het college van de gemeente Waalwijk.

Artikel 8 – Spreiding

- a. Kamerverhuur wordt niet gerealiseerd binnen een afstand van:
 - 50 meter tot een bestaande locatie met kamerverhuur van maximaal 5 personen; of
 - 100 meter tot een bestaande huisvesting van meer dan 5 personen.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 onder a. geldt dat daar waar er sprake is van meerdere zelfstandige wooneenheden die middels een trappenhuis of galerij worden ontsloten, kamerverhuur bij maximaal één wooneenheid per verdieping wordt toegestaan. Indien er sprake is van twee of meer trappenhuisen, dan wordt kamerverhuur bij maximaal twee wooneenheden toegestaan, waarbij als voorwaarde geldt dat er op dezelfde verdieping minimaal drie zelfstandige wooneenheden gelegen moeten zijn tussen de wooneenheden waarvoor een omgevingsvergunning is / wordt afgegeven.
- c. De afstanden zoals opgenomen in artikel 8, onder a, worden gemeten via de kortst mogelijke route over openbaar gebied, gerekend vanaf de dichtstbijzijnde zijdelingse bouwperceelsgrenzen van de betrokken percelen.
- d. Om te grote druk op een gebied te vermijden en mogelijkheden te bieden passend bij de vraag naar kamerbewoning, wordt voor kamerverhuur een spreidingstabel gebruikt. Een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt geweigerd als het project waarop de aanvraag ziet ertoe kan leiden dat een in tabel 1 opgenomen maximum wordt overschreden.
Vergunningen die verleend zijn op grond van de “Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen” en de “Beleidsregels kamerverhuur gemeente Waalwijk” die van kracht waren voor de inwerkingtreding van onderhavige beleidsregels, worden meegenomen in de spreidingstabel voor zover het gaat om vergunningen voor de huisvesting van maximaal 30 personen. Bestaande huisvesting voor meer dan 30 personen die vergund was voor 28 april 2016 dan wel bestaande huisvesting voor meer dan 30 personen welke rechtstreeks was toegestaan binnen het op dat moment geldende planologische regime, worden ook meegenomen in de spreidingstabel.

Tabel 1: Spreidingstabel

Wijk- en buurtindeling CBS	Aantal inwoners per 1-1-2023	Maximum aantal te huisvesten personen via kamerverhuur (3%)
<i>Waalwijk</i>		
Centrum	4725	142
Besoyen	3990	120
Baardwijk	2135	64
Laageinde	3685	111
Antoniusparochie	2490	75
Bloemenoord	2765	83
Zanddonk (incl. industrieterrein)	5035	151
Meerdijk	2880	86
De Hoef	1970	59

Eikendonk	200	6
<i>Sprang-Capelle</i>		
Sprang	3040	91
Vrijhoeve	4060	122
Capelle / Nieuwe Vaart	2855	86
Landgoed Driessen	4315	129
<i>Waspik</i>		
Waspik Beneden	3835	115
Waspik Boven	1250	38

De wijken staan op kaart weergegeven in bijlage 1 bij dit document.

Paragraaf 2 – Slotbepalingen

Artikel 9 – Overgangsrecht

- a. De “Beleidsregels kamerverhuur gemeente Waalwijk” zoals vastgesteld op 20 februari 2024 blijven voor de volgende gevallen van toepassing:
 - Voor alle aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels en waarop op dat moment nog niet onherroepelijk is beslist, blijven de beleidsregels van toepassing zoals deze golden op het moment van indiening van de aanvraag;
 - Als vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels, naar aanleiding van een concreet initiatiefplan, schriftelijk is meegedeeld door of namens het college dat een aanvraag kan worden ingediend, omdat werd voldaan aan de voorheen geldende “Beleidsregels kamerverhuur gemeente Waalwijk”, mits:
 - de aanvraag, ter beoordeling van het college, niet wezenlijk afwijkt van het goedgekeurde initiatiefplan;
 - de aanvraag wordt ingediend binnen vier maanden na inwerking treden van deze beleidsregels;
 - Een verlenging van een tijdelijke huisvesting die op basis van de “Beleidsregels kamerverhuur gemeente Waalwijk”, vastgesteld op 20 februari 2024, was vergund en die onafgebroken volgens deze omgevingsvergunning is voortgezet.
- b. De “Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen, 4^e wijziging”, vastgesteld op 24 september 2019, blijven van toepassing voor een verlenging van een tijdelijke huisvesting die op basis van de “Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen, 4^e wijziging”, vastgesteld op 24 september 2019, dan wel eerder geldende beleidsregels, was vergund en die onafgebroken volgens deze omgevingsvergunning is voortgezet.

Artikel 10 – Overeenkomst nadeelcompensatie voorwaarde voor afwijking

Een omgevingsvergunning om af te wijken van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, waarvan hier sprake is, vormt een grondslag voor schade als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet (Ow). Omdat voor het bestuursorgaan op voorhand niet voorzienbaar is of er sprake kan zijn van schade die door de gemeente moet worden vergoed, is dit voor het bestuursorgaan een reden om een aanvraag tot afwijken van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan af te wijzen. Artikel 13.3c Ow voorziet echter in de mogelijkheid schade door middel van een overeenkomst met de aanvrager te verhalen op de aanvrager. Indien aanvrager bereid is om een dergelijke overeenkomst te sluiten voor het aflopen van de beslistermijn voor deze omgevingsvergunning van 8 weken, dan wel 13 weken na verlenging, kan dit aanleiding geven om toch medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Artikel 11 – Citeertitel en inwerking treden

- a. Deze beleidsregels worden aangehaald als “Beleidsregels kamerverhuur Waalwijk 2025”.
- b. Deze beleidsregels treden een dag na bekendmaking in werking.

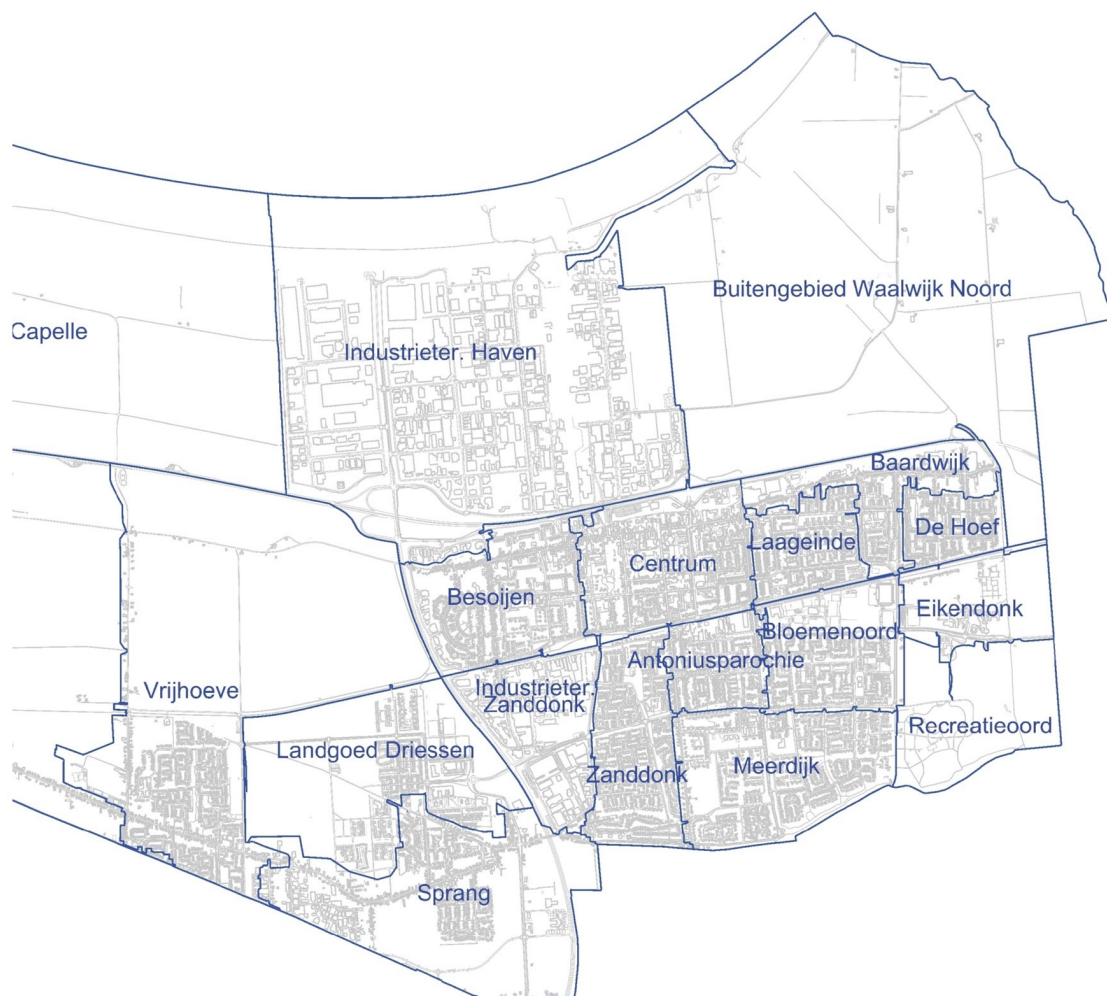
Vastgesteld door het College van Waalwijk op 18 februari 2025.

*Het College van Waalwijk
De secretaris, de burgemeester,*

Michel Tromp, Sacha C.A.M. Ausems

Bijlage 1 - CBS wijken en buurten:



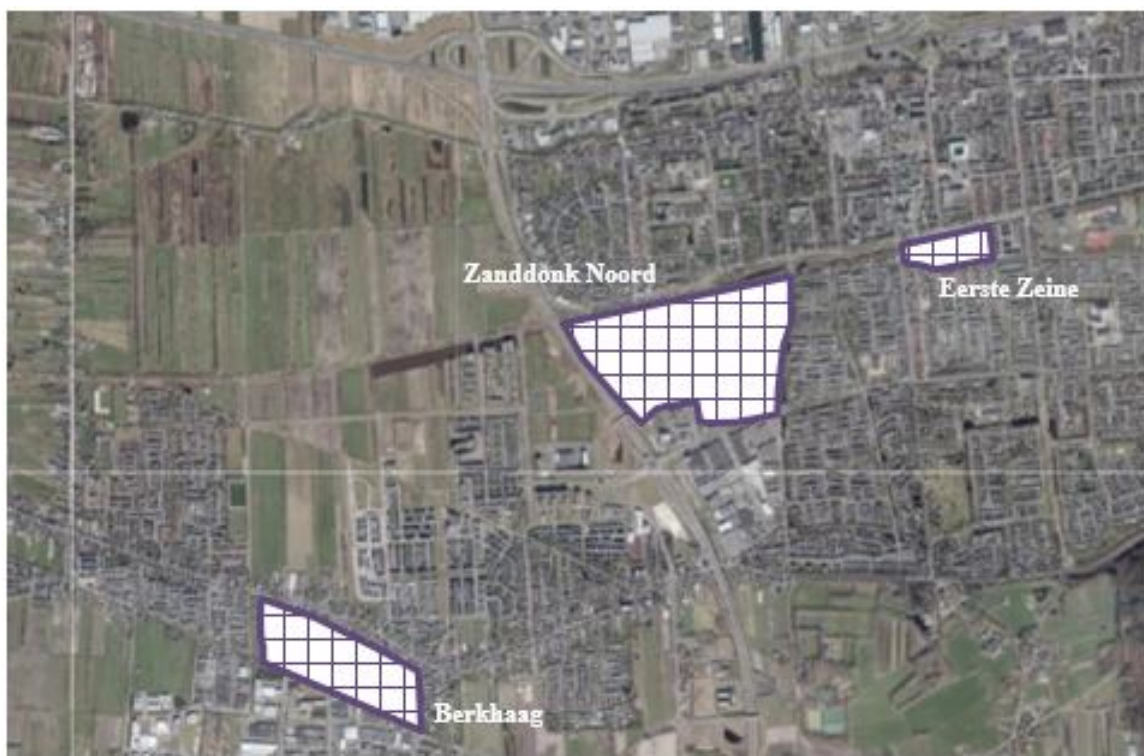


Bijlage 2

In alle gevallen geldt: daar waar staat "mogelijk" wordt daarbij bedoeld "mits passend binnen de overige regelgeving"



Bedrijventerrein, kamerverhuur mogelijk in bestaande (bedrijfs)woningen





Bijlage 3

In alle gevallen geldt: daar waar staat "mogelijk" wordt daarbij bedoeld "mits passend binnen de overige regelgeving"



Bedrijventerrein. Kamerverhuur in bestaande (bedrijfs)woningen enkel mogelijk met extra voorwaarden





Toelichting behorend bij “Beleidsregels kamerverhuur Waalwijk 2025”

Behoeft kamerbewoning in de gemeente Waalwijk

Er zijn verschillende doelgroepen waar kamerverhuur interessant voor is. Op deze en volgende pagina's wordt de behoefte vanuit deze doelgroepen nader in beeld gebracht.

Internationale medewerkers

Veruit de grootste groep die gebruik maakt van kamerbewoning in de gemeente Waalwijk, zijn internationale medewerkers.

Onderzoek Companen

Door Companen¹ is in 2017 onderzoek gedaan naar internationale medewerkers in de regio Hart van Brabant. In dit onderzoek is een inschatting gemaakt van het aantal internationale medewerkers op dat moment, maar er is op regionaal niveau ook een doorkijk gegeven naar 2025.

In het onderzoek van Companen werd onderscheid gemaakt naar de gemiddelde verblijfsduur van internationale medewerkers. Afhankelijk van de verblijfsduur is er namelijk ook een andere huisvestingsvraag. Hierbij werd uitgegaan van drie mogelijkheden:

- e. Kort verblijf: internationale medewerkers die voor maximaal 6 maanden ergens verblijven.
- f. Semi-permanent: internationale medewerkers die die tussen de 6 maanden en 3 jaar verblijven.
- g. Permanent verblijf: internationale medewerkers die langer dan 3 jaar verblijven.

Als we de regionale cijfers voor 2025 vertalen naar de gemeente Waalwijk, dan volgt daaruit het volgende beeld:

	2017	2020	2025
Kort verblijf	1.050	1479	1745
Semi-permanent	820	1163	1357
Permanent verblijf	460	653	772

Hierbij is uitgegaan van het hoge scenario dat door Companen was berekend.

Kamerverhuur zien we voor het overgrote merendeel bij kort of semi-permanent verblijf. Indien internationale medewerkers langer dan 3 jaar verblijven, zien we veelal dat er in de loop van die periode een overstap gemaakt wordt naar zelfstandige huisvesting.

Vanuit het onderzoek van Companen volgt daarmee voor 2025 een opgave van ruim 3.100 plekken kamerverhuur.

Onderzoek Het PON

Door Het PON² is in 2020 onderzoek gedaan naar arbeidsmigratie in Brabant, in opdracht van de provincie Noord-Brabant. Daarbij is ook gekeken naar de situatie in Brabantse gemeenten. Daarbij baseerde Het PON zich op cijfers uit 2018. Uit die cijfers kwam naar voren dat er 1.378 internationale medewerkers stonden ingeschreven in de gemeente Waalwijk.

Brabantbreed stonden 43,2% van de internationale medewerkers die bij een Brabantse werkgever werkten, ook ingeschreven bij een Brabantse gemeente. 11% stond ingeschreven bij een Nederlandse gemeente buiten Brabant. Totaal stond dus 46,8% van de internationale medewerkers niet ingeschreven bij een Nederlandse gemeente.

Zouden we deze percentages doortrekken naar de gemeente Waalwijk, dan zouden er in 2018 in totaal tussen de 2.590 en 3.190 internationale medewerkers in Waalwijk zijn.

Als we dit vergelijken met het onderzoek van Companen, dan sluiten de resultaten van Het PON ook daar in hoofdlijnen op aan. Uitgaande van de hogere inschrijfgaad van 53,2% zou de verwachting voor 2025 iets naar beneden bijgesteld moeten worden, maar uitgaande van de inschrijfgaad van 43,2% iets naar boven. Het is daarom verstandig om ten opzichte van de geschatte behoefte van 3.100 plekken kamerverhuur een bandbreedte aan te houden van zo'n honderd tot tweehonderd plekken.

Behoeft aan kamerverhuur voor overige doelgroepen

Naast internationale medewerkers, zijn er nog andere doelgroepen voor wie kamerverhuur een aantrekkelijke woonoplossing kan zijn. Doorgaans gaat het dan met name om studenten, alleenstaande statushouders en mensen die uitstromen uit beschermd wonen of een instelling.

1) “Huisvesting van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant”, adviesbureau Companen, 31 maart 2017

2) “Arbeidsmigratiecijfers in Brabant”, Het PON, januari 2020

De behoefte vanuit studenten / jongvolwassenen is in Waalwijk beperkt. Dit is eerder gebleken bij de realisatie van een woonvoorziening waarbij jongvolwassenen de mogelijkheid kregen om een kamer te huren. Voor de betreffende 11 kamers bleek niet dat de behoefte vele malen groter was dan het beschikbare aanbod.

Uit landelijk onderzoek uitgevoerd door BPD (2019) bleek dat tussen de 11% en 18% van de starters bereid is om voorzieningen te delen. Daarnaast gaf het landelijke Woononderzoek aan dat ca. 25% van de actief woningzoekenden een starter is.

Als we er vanuit gaan dat het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Waalwijk procentueel gezien vergelijkbaar is met het aantal actief woningzoekenden in Nederland, dan zijn er ca. 530 startende huishoudens in de gemeente Waalwijk. Dat zou betekenen dat ca. 60 tot ca. 100 startende huishoudens in de gemeente Waalwijk bereid is om voorzieningen te delen.

Ook de behoefte aan kamerverhuur voor statushouders is beperkt. Statushouders worden gehuisvest door een toegelaten instelling en de toegelaten instellingen in de gemeente Waalwijk bieden vooralsnog geen mogelijkheden voor kamerverhuur. Het is niet uitgesloten dat daar de komende jaren wellicht mogelijkheden voor komen, maar dat zal op zeer kleine schaal zijn.

Bij de uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang kan het soms ook voorkomen dat het de voorkeur heeft om uit te stromen naar een groepswoning of kamer. Uit navraag bij de zorginstellingen in de regio³ blijkt dat voor 2024 bij 13% van de cliënten die wens aanwezig is. De totale regionale uitstroom bedraagt voor 2024 ca. 470 cliënten. De totale uitstroom voor de gemeente Waalwijk bedraagt tussen 35 en 47 personen. Dat betekent dat het aantal cliënten waarvoor kamerverhuur interessant is, zal liggen tussen 5 en 7 personen.

Dit brengt de totale behoefte aan kamerverhuur vanuit de overige doelgroepen op zo'n 70 tot 115 plaatsen.

Huidig aanbod kamerverhuur

Op 1 januari 2025 waren de volgende aantallen kamerverhuur vergund in de gemeente Waalwijk:

- 1.722 plekken op grootschalige locaties
- 625 plekken op middelgrote en kleine locaties in woonwijken en gemengde gebieden

In totaal zijn er dus 2.347 plekken kamerverhuur vergund.

De inschatting van de totale behoefte aan kamerverhuur varieert van ca. 2.900 plekken in een laag scenario tot 3.300 plekken in een hoog scenario.

Zetten we de behoefte af tegen het aantal vergunde plekken, dan zien we dat er nog een resterende behoefte is aan 550 tot 950 plekken kamerverhuur.

Resterende mogelijkheden

De beleidsregels bieden nog ruimte voor kleinschalige locaties in woonwijken en gemengde gebieden. Op basis van het maximale percentage van 3% kamerbewoners per wijk, is er in de woonwijken en gemengde gebieden nog ruimte voor bijna 900 plaatsen.

Daarnaast kunnen bestaande grootschalige locaties die minder dan 400 plekken hebben, nog een vergunning aanvragen om te vergroten naar 400 plekken. Dit biedt nog de mogelijkheid om 256 plekken toe te voegen.

Tot slot bieden we de mogelijkheid om, onder voorwaarden, bedrijfswoningen te gebruiken voor kamerbewoning. Ook op die manier kan extra aanbod toegevoegd worden.

De resterende mogelijkheden komen daarmee, ook zonder nieuwe grootschalige huisvestingslocaties toe te staan, ruim voldoende tegemoet aan de inschatting van de resterende behoefte aan kamerverhuur.

Artikelgewijze toelichting

Artikel 2 en artikel 4:

In de betreffende artikelen wordt gedefinieerd aan welke vormen van huisvesting medewerking wordt verleend en aan welke vormen in ieder geval niet. Daarbij worden niet enkel eisen genoemd ten aanzien van het aantal personen, maar ook ten aanzien van locaties die wel of niet gewenst zijn en er worden ook een aantal huisvestingsvormen benoemd die ongewenst zijn.

3) Uitstroommonitor 2024, regio Hart van Brabant, september 2023

Artikel 3:

In principe is het niet toegestaan om minderjarige kinderen te huisvesten op locaties van kamerverhuur. Een uitzondering is mogelijk indien het gaat om (vergunninghoudende) vluchtelingen, omdat daar met regelmaat sprake is van de komst van (veelal) gebroken gezinnen of van alleenstaande minderjarige vluchtelingen.

Om meer privacy te bieden bij kamerverhuur, is geregeld dat minimaal de helft van de slaapkamers op een locatie éénpersoonsslaapkamers moeten zijn. Op die manier ontstaan er meer mogelijkheden voor mensen om een eigen slaapkamer te hebben, terwijl het ook mogelijk blijft om een slaapkamer met bijvoorbeeld een partner te delen.

Artikel 5:

In dit artikel wordt geregeld dat er altijd sprake moet zijn van een huisreglement en iemand die daarop toezicht houdt. Tevens zijn er eisen opgenomen op welke manier omwonenden geïnformeerd moeten worden door de eigenaar dan wel exploitant.

Paragraaf 2 (artikelen 6 tot en met 8):

In deze artikelen is opgenomen onder welke voorwaarden (reguliere) kamerverhuur plaats kan vinden. Tevens is opgenomen welke voorwaarden gesteld worden bij het gebruik van bestaande bedrijfswoningen voor kamerbewoning.

Voor het onderscheid tussen bedrijventerreinen is aangesloten bij de "Nota wensbeelden, uitgangspunten en bouwstenen bedrijventerreinen" van de gemeente Waalwijk.

Voor bedrijfswoningen die gelegen zijn op bedrijventerreinen waar bedrijfswoningen op de langere termijn niet wenselijk zijn, gelden aanvullende voorwaarden. Eén daarvan is dat er uitsluitend medewerking verleend wordt door middel van een tijdelijke vergunning tot 1-1-2040. Deze termijn sluit aan bij het rapport van de Adviesraad Migratie⁴. Daarin is inzichtelijk gemaakt dat arbeidsmigratie geen oplossing is voor alle demografische en economische uitdagingen ten gevolge van vergrijzing. Maar dat wel door selectieve arbeidsmigratie de personeelstekorten (die mede ontstaan door vergrijzing) in bepaalde sectoren kunnen worden verminderd in ieder geval in de periode 2030 tot 2040 waar de vergrijzing haar hoogtepunt bereikt.

4) "Verkenning Arbeidsmigratie: oplossing voor economie en demografie?", Adviesraad Migratie, december 2023