



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Wijziging Omgevingsplan gemeente Roermond ten behoeve van woningdelen

Zaaknummer: 125229-2025

Datum: 6 mei 2026

Inleiding

Na eerdere besluitvorming van uw college op 9 december 2025, heeft van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 een ontwerp-omgevingsplanwijziging ter inzage gelegen, die een beperkte vorm van woningdelen mogelijk maakt.

Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de vaststelling van de omgevingsplanwijziging.

Voorstel

Uw college wordt voorgesteld de raad voor te stellen:

1. het Omgevingsplan gemeente Roermond te wijzigen, om een beperkte vorm van woningdelen mogelijk te maken, en hiertoe;
2. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Tweede herziening parapluplan kamerverhuur en ministudio's', als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0957.TAMOPH22d-VG01 en de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

In de visie 'Thuis in Roermond – Wonen, Welzijn en Zorg' (vastgesteld door gemeenteraad op 19 december 2024) wordt woningdelen genoemd als kansrijke woonvorm, mits leefbaarheidsproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Samen met de visie is tevens een actieagenda vastgesteld waarin maatregelen zijn opgenomen om 'wonen, welzijn en zorg' in Roermond te verbeteren. In de bijbehorende actieagenda is woningdelen opgenomen als actiepunt.

Woningdelen is op dit moment op grond van ons omgevingsplan niet toegestaan. Om uitvoering te kunnen geven aan de actieagenda, zou het omgevingsplan dus gedeeltelijk moeten worden herzien. Hiertoe is een omgevingsplanwijziging voorbereid. De voorgestelde omgevingsplanwijziging betreft het planologisch mogelijk maken van een beperkte vorm van woningdelen (maximaal twee personen per woning), wat aansluit bij de gemiddelde huishoudgrootte in Roermond. Dit biedt een toekomstgerichte oplossing voor urgente woonvraagstukken en sluit aan bij de geest van de Omgevingswet: ruimte voor initiatieven, met oog voor leefbaarheid.

Enerzijds willen we dus de mogelijkheid creëren voor efficiënter ruimtegebruik, zodat de bestaande woningvoorraad beter benut wordt. Anderzijds onderkennen we dat overbewoning een risico blijft voor de leefbaarheid. In 2020 is het bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' vastgesteld (hierna ook: het paraplubestemmingsplan). Dat blijkt in de praktijk, binnen de mogelijkheden het omgevingsrechtelijk spoor, een werkbaar kader om de risico's van overbewoning tegen te gaan. Het is daarom logisch de beperkte vorm van woningdelen een plek te geven in een actualisering van deze regeling. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet betekent dit een actualisering in de vorm van een omgevingsplanwijziging. Dit biedt direct ook een kans om op basis van ervaringen uit de handhavingsspraktijk enkele zaken aan te scherpen. In de

nieuwe regeling is een aantal beheersmaatregelen ingebouwd, waarmee de handhaafbaarheid van onwenselijke situaties verder wordt verbeterd.

Omdat het ontwerpwijzigingsbesluit voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd, kan een dergelijke omgevingsplanwijziging relatief eenvoudig worden doorgevoerd door middel van een zogenaamde TAM-IMRO wijziging. TAM-IMRO staat voor een 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel - Informatiemodel Ruimtelijke Ordening'. Hiermee wordt een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan bekendgemaakt met de oude techniek en de standaard van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (de IMRO-standaard). Inhoudelijk moet een dergelijke wijziging natuurlijk voldoen aan de eisen uit de Omgevingswet.

Argumenten

1.1 Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan actie 3.7 van de actieagenda 'Thuis in Roermond. Wonen, welzijn en zorg'

In de visie 'Thuis in Roermond – Wonen, Welzijn en Zorg' (vastgesteld door gemeenteraad op 19 december 2024) wordt woningdelen genoemd als kansrijke woonvorm, mits leefbaarheidsproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Samen met de visie is tevens een actieagenda vastgesteld waarin maatregelen zijn opgenomen om 'wonen, welzijn en zorg' in Roermond te verbeteren. In deze actieagenda is woningdelen opgenomen als actiepunten: "3.7 Samenwonen, woningdelen en splitsing mogelijk maken waar passend: we zoeken ruimte in de bestaande regelgeving om kansrijke vormen van samenwonen/woningdelen en splitsing mogelijk te maken en werken dit samen met partners (o.a. corporaties) verder uit".

Woningdelen is in deze context een woonvorm waarbij twee of meer personen samen in één woning wonen, zonder een 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' te zijn volgens de traditionele uitleg van het begrip huishouden (gezin, stel enz.). In dit voorstel gaat het om maximaal twee personen per woning als zij geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Dit voorstel maakt lichte vormen van woningdelen mogelijk, zoals inwonen, hospitaverhuur, friendscontracten en kamerverhuur, **met een beperking tot twee personen per woning**. Deze benadering is bedoeld om leefbaarheidseffecten te minimaliseren. De verschillende (contractuele) vormen van woningdelen worden in bijlage 2 'aanvullende analyse te verwachten effecten' toegelicht.

1.2 Kansen van woningdelen; mismatch tussen woningvoorraad en huishoudsamenstelling

In de decennia na de Tweede Wereldoorlog, toen de woningnood als een urgent maatschappelijk probleem werd beschouwd, richtte het volkshuisvestingsbeleid zich primair op het huisvesten van gezinnen. Vanaf de jaren zestig werd het woningbouwprogramma opgeschaald en kwamen er grootschalig ruime gezinswoningen beschikbaar, passend bij de demografische samenstelling van dat moment. Anno 2025 is deze verhouding fundamenteel verschoven. In Roermond betreft circa 42% van de huishoudens eenpersoonshuishoudens en circa 33% tweepersoonshuishoudens. Ongeveer 25% van de huishoudens bestaat uit drie personen of meer. Prognoses duiden op een verdere toename van eenpersoonshuishoudens.

Tegelijkertijd blijkt uit CBS-data dat circa 84% van de woningen in Roermond een oppervlakte heeft van 75 m² of meer, en bijna 60% zelfs 100 m² of meer. Het aandeel grotere woningen is daarmee aanzienlijk groter dan het aandeel grotere huishoudens. Deze discrepantie wijst op een structurele mismatch tussen woninggrootte en huishoudsamenstelling, wat leidt tot onderbenutting van de bestaande woningvoorraad.

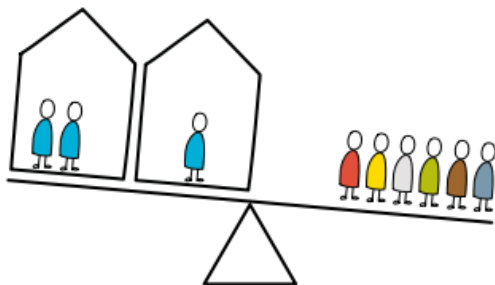
Door woningdelen tot twee personen toe te staan binnen bestaande woningen, kan deze ruimte efficiënter worden benut. Dit biedt beleidsmatig een relevante kans om de druk op de woningmarkt te verlichten, naast het stimuleren van nieuwbouw.

1.3 Afweging woonbelangen

Woningdelen kan een (deel)oplossing bieden voor een aantal problemen.

- Efficiënt ruimtegebruik: er wonen steeds meer éénpersoonshuishoudens in relatief ruime woningen. Het percentage alleenstaanden blijft groeien.
- Snel vinden van woonruimte; Er is een woningtekort. Het inlopen van het tekort via woningbouw kan nog jaren duren. Daarom moet ook naar de bestaande voorraad gekeken worden.
- Jongeren hebben aantoonbaar een slechtere positie op de woningmarkt (onder andere zichtbaar in toewijzingscijfers Thuis in Limburg) en zij wonen gemiddeld langer bij hun ouders. Woningdelen biedt een eerste stap naar zelfstandigheid.
- Er zijn en komen steeds meer alleenstaande ouderen, die alleen in relatief grote woningen wonen. Zij zijn vaak minder verhuisbereid. Ook voor hen kan dit een oplossing bieden wat hen in staat kan stellen langer zelfstandig thuis te wonen.

Met het voorstel wordt hierbij een “ja, tenzij” houding gebezigd, zoals ook door het Rijk en Provincie wordt gevraagd van gemeenten. We wegen het woonbelang zwaarder dan de mogelijke risico's, die grotendeels gemitigeerd kunnen worden. Hiertoe zijn verschillende mogelijkheden. De verwachte effecten, risico's en mitigeermaatregelen worden op hoofdlijnen in dit voorstel omschreven en op enkele onderwerpen aanvullend toegelicht in bijlage 2.



1.4 Onderdeel maatregelenpakket jongerenhuisvesting prestatieafspraken

Het voorstel sluit aan bij het onderzoek jongerenhuisvesting. In het onderzoek worden 10 aanbevelingen genoemd. Woningdelen is hier één van en daarom een deelmaatregel om de kansen op de woningmarkt voor jongeren te vergroten. De interesse in woningdelen als deeloplossing is bij de enquête getoetst onder jongeren. Op basis van de gegevens uit de enquête schatten we in dat circa 500 jongeren in Roermond¹ geholpen zouden kunnen worden met een gedeelde woonvorm. Woningdelen biedt deze jongeren een kansrijke opstap naar zelfstandigheid binnen een krappe woningmarkt.

¹ Circa 6.000 jongeren tussen de 18 en 27 jaar in Roermond. Enquête circa 58% woont thuis. Dat betekent ongeveer 3.480 thuiswonende jongeren. 62,8% wil binnen drie jaar verhuizen — een potentiële verhuisbehoefte van ruim 2.100 jongeren. 14% staat positief tegenover woningdelen en 27% weet het nog niet. Wanneer we aannemen dat een derde van de twijfelaars (0,33 * 27%) alsnog interesse ontwikkelt, komt dit neer op circa 500 jongeren.

Er is geen rekening gehouden met het mogelijk aantrekken van jongeren die nog niet woonachtig zijn in Roermond, dit kan de aantallen verder verhogen. Tenslotte blijft het moeilijk te voorspellen hoe groot de potentie en interesse echt is nu en in de toekomst. In hoeverre de woningmarkt voor jongeren krapper of juist toegankelijker wordt, zal ook effect hebben op de bereidheid van jongeren om een woning te delen. Verwachtingen en eisen met betrekking tot woonruimte bewegen deels mee met de markt.

Hospitaverhuur

Bij bovenstaande enquête is buiten beschouwing gelaten dat woningdelen ook kan plaatsvinden in de vorm van hospitaverhuur. De interesse naar deze vorm is niet onderzocht, maar deze vorm wordt ook mogelijk gemaakt met voorliggend voorstel, mits het uiteraard gaat om bewoning van een woning door maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden vormen. Een gezin (een huishouden bestaande uit meerdere personen) mag dus geen leegstaande kamer in de eigen woning verhuren ten behoeve van hospitaverhuur.

Friendscontracten

Woningcorporatie Wonen Limburg wil onder andere in Roermond woningdelen in de vorm van Friendscontracten mogelijk maken voor een aantal geselecteerde woningen. Dit is vastgelegd als afspraak in de prestatieafspraken 2025-2026. De kern van dit voorgenomen friendscontract is de verhuur van één woning aan twee afzonderlijke alleenstaanden, met één gezamenlijk huurcontract. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor een nieuwe huurder. Daarbij kan een geïnteresseerdenlijst met geïnteresseerden in woningdelen bijgehouden worden door Wonen Limburg. Mocht één van de twee woningdelers willen vertrekken kan er zo sneller een nieuwe match ontstaan. Normaliter vervalt iemands inschrijfduur op het moment dat een huurder een huurcontract tekent. Bij het aanbieden van Friendscontracten laat Wonen Limburg de woningdelers hun inschrijfduur behouden. Dit maakt dat het vinden van een nieuwe huurwoning een hogere kans van slagen heeft, omdat er meer inschrijfduur kan worden opgebouwd. Bij succesvolle ervaring met dit concept kan het uitgebreid worden in aantal woningen en/of corporaties die het toepassen.

1.5 Woningdelen is ook een kans voor andere doelgroepen dan jongeren

- Alleenstaanden ouder dan 27 jaar kunnen hiermee mogelijk sneller een woonoplossing vinden, woonlasten delen en sociaal contact bevorderen.
- Senioren / empty nesters; kunnen gezelschap en hulp in huis halen, wat zelfstandig wonen bevordert.

1.6 De huidige juridisch-planologische regeling staat woningdelen tot 2 personen niet toe

In de inleiding is al aangegeven dat de reden waarom woningdelen momenteel niet is toegestaan, gelegen is in het feit dat in onze bestemmingsplannen (die gezamenlijk onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van ons omgevingsplan) is bepaald dat een woning moet worden bewoond door een huishouden.

Indien een woning wordt bewoond door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, is er in de context van het omgevingsplan sprake van kamerverhuur. Dit betekent ook dat situaties zoals tijdelijke inwoning van een familielid, twee vrienden die samen een appartement huren of een oudere die een bovenverdieping beschikbaar stelt, formeel niet zijn toegestaan. Uit gesprekken met inwoners en collega's blijkt echter dat dergelijke lichte vormen van woningdelen (2 personen) in de praktijk soms wél plaatsvinden, vaak zonder dat men zich bewust is van de

juridische beperkingen. Het verbod staat daarmee op gespannen voet met de maatschappelijke realiteit en de intentie van bewoners, die doorgaans positief en praktisch van aard zijn. Op grond van de voorgestelde omgevingsplanwijziging wordt toegestaan dat een woning wordt bewoond door een huishouden, of door maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden vormen. Een lichte vorm van woningdelen wordt daarmee mogelijk gemaakt.

In 2020 is het bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' vastgesteld. Dat blijkt in de praktijk, binnen de mogelijkheden van het omgevingsrechtelijk spoor, een werkbaar kader om de risico's van overbewoning tegen te gaan. Het is daarom logisch de beperkte vorm van woningdelen een plek te geven in een actualisering van deze regeling. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet betekent dit een actualisering in de vorm van een omgevingsplanwijziging.

Met de omgevingsplanwijziging wordt het toegestaan dat een woning wordt bewoond door één huishouden, of maximaal 2 personen die geen gezamenlijk huishouden vormen. Verder worden de bestaande regelingen ten aanzien van ministudio's en kamerverhuur in de voorgestelde omgevingsplanwijziging in aangescherpte vorm (zie hierna onder 1.7) gecontinueerd. Concreet betekent dit dat het voor de gehele gemeente verboden blijft om zonder omgevingsvergunning nieuwe kamerwoningen te realiseren. Het realiseren van nieuwe ministudio's blijft aan een vergunningplicht onderhevig in de gebieden waar dat vanuit leefbaarheidsperspectief wenselijk is. Tegelijkertijd is als beheersmaatregel opgenomen, dat indien een ministudio wordt bewoond door twee personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, beide bewoners over een eigen slaapkamer moeten beschikken met minimale afmetingen voor wat betreft oppervlakte. Op deze wijze wordt een mogelijk risico op overbewoning van ministudio's, als gevolg van de voorgestelde omgevingsplanwijziging, gemitigeerd.

Nieuwe initiatieven voor kamerverhuur en ministudio's worden getoetst aan de hand van het daartoe vastgestelde 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's'. Een herijking daarvan is in voorbereiding. Dit is onder andere wenselijk omdat het huidige uitvoeringsbeleid nog volledig is geënt op de voormalige Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hiertoe zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2026 een separaat voorstel aan uw college worden voorgelegd.

1.7 Aanscherping en verbeterde toepasbaarheid bestaande regeling omtrent kamerverhuur

De herziening (of wellicht beter gezegd: actualisatie) van het paraplubestemmingsplan door middel van de voorgestelde omgevingsplanwijziging, biedt ook een kans om op basis van ervaringen uit de handhavingspraktijk enkele concrete zaken aan te scherpen. Dit betreft:

- De uitleg van het begrip 'huishouden' in de toelichting van de omgevingsplanwijziging is gebaseerd op recente jurisprudentie die de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hierover heeft gewezen.
- In de planregels is een expliciete bepaling opgenomen dat een kamerwoning slechts door één persoon mag worden bewoond. Hierover is in de praktijk vaker discussie ontstaan.
- In de planregels is een zogenaamde uitsterfconstructie opgenomen: indien een kamerverhuurpand langer dan 6 maanden niet meer als zodanig wordt gebruikt, dan mag het daarna niet meer opnieuw als kamerverhuurpand in gebruik worden genomen.

De aanscherping van de regelset is opgesteld in overleg met de handhavingsjuristen van de Taskforce Overbewoning. Het is van belang dat de Taskforce zijn werk kan voortzetten en hierin

niet belemmerd wordt. De TFO behoudt met deze aanpassing van het omgevingsplan de mogelijkheid om te controleren op basis van signalen. Tevens zijn enkele kleine wijzigingen meegenomen om de toepasbaarheid van regels voor de TFO juristen aan te scherpen. De signalen waarop de TFO besluit te controleren veranderen niet door voorliggend voorstel. De middelen voor de TFO zijn in de begroting van 2026 structureel opgenomen.

1.8 Verwacht effect voorgestelde vorm van woningdelen op leefbaarheid en parkeren

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door middel van woningdelen betekent dat er in sommige straten of buurten meer bewoners kunnen komen te wonen. Dit kan in theorie leiden tot extra verkeer, fietsen, bezoekers en geluid. Tegelijkertijd is de verwachting dat woningdelen slechts in beperkte mate zal plaatsvinden. Niet iedere bewoner kiest immers voor deze woonvorm, waardoor een grootschalige toename van bewoners per straat of buurt niet aannemelijk is.

Daarnaast zien we een duidelijke trend van huishoudverdunding: het aantal personen per huishouden neemt af². Door de afname van de gemiddelde huishoudensgrootte neemt de bevolkingsdichtheid in bestaande wijken af, tenzij er op grotere schaal woningen worden toegevoegd. Door deze trend van kleinere huishoudens wordt verwacht dat de effecten van woningdelen op de leefomgeving grotendeels worden gecompenseerd.

Parkeerdruk

Een belangrijk aandachtspunt is parkeren. Woningdelen tot maximaal twee personen is vergunningsvrij en wordt niet afzonderlijk getoetst aan parkeerbeleid. Naar verwachting leidt dit niet tot significante extra parkeerdruk, omdat het aansluit bij de gemiddelde huishoudgrootte in Roermond en het autobezit onder woningdelers relatief laag is. Hoewel twee vrienden of onbekenden vaker ieder een auto hebben dan een koppel, blijkt uit onderzoek dat woningdelers gemiddeld juist minder auto's bezitten door leeftijd, inkomen en woonlocatie. Het verwachte effect op parkeren wordt nader toegelicht in bijlage 2.

1.9 Vergelijking andere (Limburgse) gemeenten

Bij de voorbereiding van dit voorstel is gezocht naar informatie over ervaringen en beleid van andere gemeenten. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer twee derde van de gemeenten inmiddels beleid heeft voor woningdelen en/of woningsplitsen, vooral in grotere steden³. Een volledige, eenduidige lijst ontbreekt echter, omdat woningdelen geen uniform begrip is: de invulling verschilt sterk per gemeente.

Er zijn wel voorbeelden van gemeenten met beleid, waaronder ook kleinere gemeenten zoals Culemborg, Bergeijk, Meierijstad, Groningen, Berg en Dal, Delft, Duiven en 's-Hertogenbosch. In veel documenten en discussies gaat het echter over woningdelen vanaf drie personen, wat niet vergelijkbaar is met de hier voorgestelde voorzichtige variant (maximaal twee personen). In Amsterdam wordt woningdelen pas als woningdelen genoemd bij drie of meer personen; twee personen mogen zonder vergunning samenwonen, mits correct ingeschreven. Ook de genoemde kleinere gemeenten hanteren vergelijkbare regels: tot twee personen is vaak vergunningsvrij, vanaf drie personen geldt meestal een omzettingsvergunning.

² CBS StatLine - Huishoudens naar grootte en samenstelling, 1960–2025

³ Companen & Natuur & Milieu - Gemeentelijk beleid voor woningdelen en woningsplitsen. Onderzoek naar kansen en belemmeringen (2024).

In Midden-Limburg (gemeenten Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Echt-Susteren) ligt de focus tot nu toe vooral op stimulerend beleid voor woningsplitsing, nog niet op woningdelen. Zoals weergegeven in bijlage 2 (figuur 1: de zeven woningdeelvarianten) is splitsen de meest ingrijpende en kostbare vorm, waardoor dit stimuleren in praktijk bij genoemde gemeenten toch lastig blijkt. Het toestaan van woningdelen is in dat opzicht een laagdrempeliger alternatief, die eventueel wel in de toekomst aangevuld kan worden met stimulerend beleid ten aanzien van splitsen.

2.1 TAM-IMRO procedure

De voorgestelde wijziging wordt uitgewerkt via een TAM IMRO-procedure: een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) via Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) waarmee gemeenten het omgevingsplan kunnen aanpassen via de oude IMRO-standaard. Deze route is juridisch toegestaan tot 1 januari 2026: vóór deze datum moet een ontwerp TAM-IMRO-plan worden gepubliceerd.

De TAM IMRO-procedure biedt een relatief lichte en efficiënte route om het omgevingsplan aan te passen, zonder dat de beleidswens hoeft te worden ingebed in de nog in ontwikkeling zijnde omgevingsplanstructuur. Door woningdelen tot twee personen expliciet toe te staan, versterken we de rechtszekerheid voor bewoners en verhuurders en creëren we beleidsruimte voor nieuwe woonvormen.

2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Omdat de beoogde omgevingsplanherziening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er geen sprake van activiteiten die (aanzienlijke) gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Er hoeft daarom voorafgaand aan de ter inzagelegging van de ontwerp-omgevingsplanwijziging geen besluit te worden genomen over de noodzaak tot het al dan niet doorlopen van een m.e.r. (milieueffectrapportage) procedure.

Kanttekeningen en risico's

Artikel 4.2 van de Omgevingswet bepaalt dat het omgevingsplan in ieder geval de regels moet bevatten die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast volgt uit artikel 2.1 van het Omgevingsbesluit dat regels over activiteiten die de fysieke leefomgeving wijzigen, in het omgevingsplan moeten worden opgenomen. Dit is dus het wettelijk kader dat de gemeenteraad in acht moet nemen bij het wijzigen van ons omgevingsplan.

De voorgestelde omgevingsplanwijziging strekt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat we enerzijds inzetten op efficiënter ruimtegebruik (beter benutten bestaande woningvoorraad), terwijl we anderszijds in het ruimtelijk planologisch spoor het noodzakelijke instrumentarium behouden om overlastgevende overbewoning tegen te gaan. Er wordt dus voldaan aan het juridisch kader dat de wetgever voor de omgevingsplanwijziging heeft gesteld.

De hierna onder 1. opgenomen kanttekeningen en risico's moeten dan ook gelezen worden in het licht van de bredere bestuurlijke afweging die college en raad kunnen maken, maar zijn niet van belang voor de ruimtelijke afweging.

1.1 Woningdelen kan gevolgen hebben voor een bijstandsuitkering, AOW uitkering en huurtoeslag

Woningdelen levert in beginsel en gemiddeld genomen lagere woonlasten op. Naast de huur kunnen ook andere kosten gedeeld worden zoals belastingen, energie, tv-abonnementen, eventuele

gezamenlijke boodschappen enzovoorts. Situaties kunnen echter per individuele situatie verschillen. In de publicatie "Aan de slag met friendscontracten Handvatten voor woningcorporaties" van Platform 31 is dit aan de hand van meerdere voorbeelden inzichtelijk gemaakt. Omdat het per situatie verschilt (afhankelijk van huurprijs, leeftijd, inkomen, contractvorm, toeslagen en uitkeringen) is het belangrijk dat inwoners zich goed informeren. Hier wordt extra aandacht aan besteedt in het communicatieplan.

Tegelijkertijd kan woningdelen (afhankelijk van de contractvorm en andere uitingsvormen) wel van invloed zijn op uitkeringen en toeslagen. De Belastingdienst toetst een aanvraag voor bijvoorbeeld huurtoeslag op het gezamenlijk inkomen van alle medebewoners. In het geval van woningdelen met een gezamenlijk contract zijn dit de woningdelers die op het huurcontract staan. Het gezamenlijk inkomen bepaalt of de aanvrager(s) huurtoeslag krijgen. Niet anders dan bij een twee- of meerpersoonshuishoudens dus.

Woningdelen met een gezamenlijk contract staat een bijstandsuitkering meestal niet in de weg. Het huishouden kan voor een bijstandsuitkering op twee manieren gezien worden; gezamenlijke huishouden of als medebewoners. Dit wordt per geval beoordeeld aan de hand van de mate waarin er samen geleefd wordt of dat eenieder een meer afzonderlijk leven leidt, maar medebewoner is. Bij een gezamenlijk huishouden tellen beide inkomens mee om te bepalen of er recht is op een bijstandsuitkering. In het geval van de kostendelersnorm wordt de uitkering volgens een vaste norm naar beneden aangepast. De gedachte daarachter is dat het gezamenlijk voeren van een huishouding minder kost. Een uitgebreide omschrijving van het effect ten aanzien van uitkeringen en toeslagen is opgenomen in bijlage 2.

Het wijzen van inwoners die willen woningdelen op de mogelijke consequenties voor uitkeringen en toeslagen wordt als belangrijk element meegenomen in het communicatieplan.

1.2 Risico's voor kwetsbare (jongere) inwoners

Als een woningdeler met een gezamenlijk huurcontract niet betaalt of vertrekt, raakt dat alle woningdelers op het huurcontract. Hierdoor kan een situatie ontstaan waarbij de achterblijvende woningdeler de huur niet alleen kan betalen of het contract niet kan/mag worden voortgezet van de verhuurder. Exacte cijfers zijn hiervoor niet beschikbaar, maar in algemene zin kan het risico wel benoemd worden. Hierbij spelen meerdere factoren een rol. Ten eerste hebben niet alle woningdelers een gezamenlijk contract. Ten tweede zijn niet alle jongeren (of andere inwoners) die voor woningdelen kiezen financieel kwetsbaar. Voor de groep waarbij dit wel het geval is, zijn er omstandigheden en mogelijkheden te noemen die het risico verkleinen. Daarnaast zijn er ook nog mogelijkheden ten aanzien van maatregelen die de gemeente kan nemen. Dit is uitgebreider omschreven in bijlage 2 bij dit voorstel.

Het is belangrijk te benadrukken dat het handhaven van de huidige situatie – waarin woningdelen niet planologisch wordt toegestaan – óók risico's met zich meebrengt, met name voor jongeren en andere kwetsbare groepen. Uit het recente jongerenonderzoek blijkt dat veel jongeren, bij gebrek aan betaalbare alternatieven, uitwijken naar particuliere huur met hoge maandlasten, antikraakconstructies of tijdelijke verhuur. Dit zijn oplossingen die vaak ook financieel belastend zijn en onzekerheid ten aanzien van hun rechtspositie als huurder met zich meebrengen.

Daarnaast is het van belang te erkennen dat niet alle jongeren thuis kunnen blijven wonen. Voor een deel van hen is langer thuis wonen geen wenselijke of veilige optie. Juist deze groep heeft

moeite om toe te treden tot de reguliere huurmarkt. Woningdelen kan voor hen een passende oplossing zijn, die zowel financiële verlichting biedt als sociale stabiliteit.

1.3 Verwacht effect ten aanzien van woonfraude

Het risico op woonfraude of fraude met inkomensafhankelijke uitkeringen bij woningdelen tot maximaal twee personen is relatief beperkt, maar niet afwezig. Het gaat vooral om situaties waarin bewoners hun woonsituatie niet correct doorgeven. Voor de gemeentelijke uitkeringen is de huishoudsamenstelling van belang. De sociale rechercheurs doen hier onderzoek naar op basis van signalen of meldingen. Dit risico is echter in de huidige situatie ook al aanwezig, omdat het aannemelijk is dat veel inwoners niet op de hoogte zijn dat woningdelen tot 2 personen niet is toegestaan.

Met betrekking tot huurtoeslag is het risico beperkt en ligt dit in beginsel niet bij de gemeente. De Belastingdienst/Toeslagen is verantwoordelijk voor het toekennen en controleren van huurtoeslag. Zij toetsen aanvragen aan de hand van de Basisregistratie Personen (BRP) en de eis dat alleen zelfstandige woonruimten in aanmerking komen. Hierdoor kan bij woningdelen tot maximaal twee personen slechts één keer huurtoeslag worden aangevraagd, door de hoofdhuurder. Misbruik ontstaat vooral wanneer samenwonen of huurinkomsten niet worden gemeld, maar dit wordt via inkomenscontroles en adresregistratie doorgaans opgespoord. Het risico op dubbele of te hoge huurtoeslag bij woningdelen is daarmee beperkt en beheersbaar. Daarbij komt dat Landelijk beleid erop gericht is woningdelen te stimuleren en het zelfs een besparing op huurtoeslag kan opleveren. Hieruit zou kunnen worden afgeleid dat het Rijk de voordelen vindt opwegen tegen eventuele huurtoeslagfraude risico's.

Er is wel een risico ten aanzien van doelmatige woonbezetting. Bij het vertrek van een woningdeler – en het niet melden daarvan – zou de achterblijver huurtoeslag kunnen aanvragen en zo relatief goedkoop in een grotere woning kunnen blijven wonen. Dat maakt de woonbezetting minder doelmatig. Een vorm van bewoningscontrole hierop is vanuit maatschappelijk belang dan ook aan te bevelen. In het huurcontract kan daarnaast een minimum aantal huurders vastgelegd worden.

Omgevingsdialoog, communicatie en participatie

Conform artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit moet in het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn, en wat de gemeente met de resultaten heeft gedaan.

Inhoudelijk heeft er over het onderwerp reeds uitgebreide participatie plaatsgevonden bij de voorbereiding van de visie 'Thuis in Roermond - Wonen, Welzijn en Zorg'. Omdat de omgevingsplanwijziging enerzijds een voortzetting is van bestaande regelgeving, en anderszijds een beperkte vorm van woningdelen mogelijk maakt in lijn met de voornoemde visie, is hiervoor geen separaat participatietraject doorlopen.

Wanneer dit voorstel gepubliceerd wordt kunnen er vragen komen over het voorstel en over de voorgenomen wijziging. Daarbij vermelden we dat de gemeenteraad bevoegd is het besluit te nemen en het besluit nu nog niet genomen is. Bij vragen over het voornemen kan geput worden uit de informatie zoals deze ook verwerkt is voor het voorstel en bijbehorende bijlagen.

Communicatie richting woningeigenaren, verhuurders en huurders is van essentieel belang bij de voorgestelde vorm van woningdelen. Het doel is onder andere inwoners te helpen met

informatievoorziening en verduidelijking wat er wel en niet mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk inwoners die van plan zijn een woning te delen; de weg te wijzen hoe dit gerealiseerd kan worden en te wijzen op de mogelijke consequenties op uitkeringen, toeslagen of andere financiële effecten. Dit behelst zowel informatie op de website alsmede een meer actieve communicatiestrategie richting verschillende doelgroepen. In de bijlage is een communicatievoorstel toegevoegd. Deze richt zich enerzijds op het proces tot het raadsbesluit en anderzijds op de implementatie van de nieuwe regeling over woningdelen. De kernboodschap bevat dat woningdelen een oplossing biedt voor het woningtekort, bijdraagt aan efficiënter ruimtegebruik, maar ook transparantie is over de regels en de mogelijke gevolgen van woningdelen voor toeslagen, bijstandsuitkeringen en AOW. De komende maanden werken we aan de uitvoering van het communicatieplan en de communicatievoorbereiding. Na besluitvorming in de gemeenteraad moet het communicatieplan in werking treden.

Procedure

Op de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De ontwerp-omgevingsplanwijziging is beschikbaar gesteld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), na voorafgaande publicatie in het Elektronisch Gemeenteblad.

Een ieder had van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele kleine ambtshalve wijzigingen gedaan ten opzichte van de ontwerpwijziging. Die zijn opgenomen in paragraaf 6.3 van de planmotivering.

Het is nu dan aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over vaststelling van de omgevingsplanwijziging.

Na de vaststelling van de omgevingsplanwijziging wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat gedurende een termijn van 6 weken belanghebbenden beroep tegen het raadsbesluit kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Advies bedrijfsvoering

Juridisch advies van het cluster Bedrijfsvoering is vanwege de aard en inhoud van dit voorstel niet benodigd.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 19 december 2024 heeft de gemeenteraad de visie 'Thuis in Roermond – Wonen, Welzijn en Zorg' vastgesteld.
- Op 9 december 2025 heeft uw college besloten de procedure tot wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Roermond te starten, door een ontwerp-omgevingsplanwijziging ter inzage te leggen.

Bijlagen

- Bijlage 1 - concept raadsvoorstel Wijziging Omgevingsplan gemeente Roermond ten behoeve van woningdelen
- Bijlage 2 - concept raadsbesluit Wijziging Omgevingsplan gemeente Roermond ten behoeve van woningdelen
- Bijlage 3 - omgevingsplanwijziging Tweede herziening parapluplan kamerverhuur en ministudio's
- Bijlage 4 - verdiepende analyse en effecten
- Bijlage 5 - communicatieplan woningdelen