



Kleinschalige woonvormen in Hof van Twente



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Waarom aanvullende kleinschalige woonvormen?	4
2. Verschillende vormen van kleinschalige nieuwe woonvormen	5
2.1 Mantelzorgwoning	5
2.2 Pre-mantelzorgwoningen	5
2.3 Kangoeroewoning (Inwoning).....	6
2.4 Flexwoningen.....	6
2.5 Tiny House.....	7
2.6 Microwoning.....	7
2.7 Woningsplitsing.....	8
2.8 Collectieve woonvormen	8
3 Vervolg	9
3.1 Beleidsregels	9
3.2 Omgevingsplan	9
3.3 Prioritering	9

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In Hof van Twente is er behoefte om de woonwensen van onze inwoners beter in te vullen. Naast nieuwbouw van 'reguliere' koop- en huurwoningen willen we ook kijken naar welke andere type woonvormen een bijdrage kunnen leveren aan de woningmarkt in Hof van Twente. Daarom is het goed na te denken over welke vormen van huisvesting we in Hof van Twente mogelijk willen maken, stimuleren en/of nadere regels over willen opstellen. In deze uitwerking gaan we in op kleinschalige woonvormen.

In de Woonvisie en de Woon-, Zorg- en Welzijnsvisie zijn ontwikkelingen, verwachtingen en opgaven beschreven en omgezet in ambities en acties. Een van de bevindingen was dat de woningvoorraad in Hof van Twente voor een groot deel bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Terwijl door het toenemende aantal kleine/eenpersoons huishoudens, de vraag naar betaalbare woningen, de vergrijzing, het langer thuis wonen van ouderen en de huisvesting van aandachtsgroepen er een toenemende behoefte ontstaat aan andere (nieuwe) woonvormen. Deze kleinschalige woonvormen moeten een oplossing bieden voor de ontwikkelingen en opgaven op de woningmarkt.

1.2 Waarom aanvullende kleinschalige woonvormen?

Een belangrijke vraag is waarom de gemeente Hof van Twente aanvullende regels voor kleinschalige woonvormen wil ontwikkelen als onderdeel van ons woonbeleid. Het antwoord hierop bevat meerdere aspecten, namelijk:

1. De gemeente vindt het belangrijk dat burgers zelf initiatief kunnen nemen om in hun woonbehoefte te voorzien, en over de wijze waarop ze dat doen maximale zeggenschap hebben.
2. Lokale, kleinschalige woonvormen bieden de mogelijkheid voor lokale woningzoekenden om (andere) passende woonruimte binnen de eigen kern te vinden.
3. De gemeente vindt het van belang dat in meerdere kernen kleinschalige woonvormen voor specifieke doelgroepen tot stand kunnen komen en de aanwezige woningvoorraad verrijken. Te denken valt aan woningen of woonconcepten voor kwetsbare mensen (jong en ouder), mensen die (specifieke) begeleiding of zorg nodig hebben, zoals bijvoorbeeld demente ouderen, of anderszins. Of mensen die op een andere manier willen samenwonen.

Om invulling te geven aan deze woningbouwbehoefte binnen de gemeente Hof van Twente worden in dit document de volgende onderwerpen verder uitgewerkt:

- (Pre)mantelzorgwoningen
- Kangoeroewoning
- Flexwonen
- Tiny House
- Microwoning
- Woningsplitsing
- Collectieve woonvormen

Dit document zet de kenmerken, mogelijkheden en verschillen van kleinschalige woonvormen uiteen. Dit leidt tot een prioritering en keuze welke woonvormen de gemeente nader gaat uitwerken in beleid(-sregels).

2. Verschillende vormen van kleinschalige nieuwe woonvormen

2.1 Mantelzorgwoning

Mantelzorg is intensieve zorg of ondersteuning die iemand als gezinslid, familie of vriend geeft aan een naaste. Dit om de zelfredzaamheid en het kunnen deelnemen aan de samenleving van deze naaste te bevorderen. De ondersteuning bij mantelzorg overstijgt de gebruikelijke zorg die huisgenoten aan elkaar geven. Er moet sprake zijn van een officiële zorgindicatie.

Een mantelzorgwoning is geen echte woonvorm maar een stedenbouwkundige oplossing om een vorm van wonen onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken. Bij mantelzorg is er sprake van huisvesting in of bij een woning van één huishouden van ten hoogste twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Deze begripsbepaling staat in Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Binnen het begrip van 'huisvesting in verband met mantelzorg' is de volgende begripsbepaling uit bijlage I, Bbl van toepassing.

Mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

De regelgeving rondom het plaatsen van een mantelzorgwoning is sinds 2014 veel eenvoudiger geworden. Uitgangspunt is dat een mantelzorgwoning vergunningsvrij gerealiseerd kan worden (landelijk wetgeving). Dit geldt met name als men een bijgebouw bij de woning wil gaan inrichten als tijdelijke mantelzorgwoning voor mantelzorg.

Na het beëindigen van de mantelzorgrelatie moet het gebruik van de mantelzorgwoning worden gestaakt. Een tijdelijk geplaatste unit moet worden verwijderd. Wanneer een bijgebouw als mantelzorgwoning is ingezet moet het gebruikt ervan voor bewoning worden gestaakt. Het bijgebouw mag niet meer als woning gebruikt worden.

In het buitengebied kan ook een mantelzorgunit geplaatst worden op het achtererfgebied. Als voldaan wordt aan de voorwaarden kan vergunning vrij een mantelzorgunit worden geplaatst van maximaal 100m². Na het beëindigen van de mantelzorgrelatie moet deze tijdelijke unit weer worden verwijderd.

Het college gaat nadere invulling geven aan het vergunning vrij realiseren van een mantelzorgwoning.

De naderinvulling voor mantelzorgwoningen bestaat uit het opstellen van (bouw)regels. Deze regels worden vastgelegd in een omgevingsplan. In het omgevingsplan legt de gemeente ook de regelgeving rondom mantelzorgwoningen vast. De gemeente kan in het omgevingsplan voorwaarden vastleggen voor de vergunningsvrije mantelzorgwoning, maar kan ook bepalen dat je altijd een omgevingsvergunning nodig hebt. Zolang de gemeente geen vastgesteld en onherroepelijk omgevingsplan heeft geldt de oude wet- en regelgeving.

2.2 Pre-mantelzorgwoningen

Ook in Hof van Twente hebben wij te maken met vergrijzing van de bevolking. Senioren willen en moeten, als gevolg van landelijk beleid, het liefst zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Sinds 2014 is het mogelijk om onder voorwaarden vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. In sommige gevallen kan (nog) niet worden voldaan aan de criteria van een mantelzorgwoning, maar is het wonen in nabijheid van een (toekomstige) zorgverlener uit het sociale netwerk de gewenste huisvestingsvorm. Eén van de mogelijkheden om hierop in te spelen is het faciliteren van pre-mantelzorgwoningen.

Een pre-mantelzorgwoning is geen echte woonvorm, maar een stedenbouwkundige oplossing om een vorm van wonen onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken. Een pre-mantelzorgwoning is een bijgebouw op hetzelfde erf als de hoofdwoning, waarin maximaal twee personen kunnen wonen die zorg nodig hebben of zorg verlenen aan de bewoners van de hoofdwoning.

Om op een rechtvaardige manier te kunnen spreken van “pre-mantelzorg” moet er een verwachting zijn dat er binnen een bepaalde periode tijdens het verstrekken van de tijdelijke Omgevingsvergunning sprake is van een vergunningsvrije mantelzorgsituatie.

Zowel leeftijd als zorgbehoefte kunnen hiervoor bepalende indicatoren zijn. Het is wel wenselijk dat een pre-mantelzorgwoning voldoet aan de basiseisen van een mantelzorgwoning. Dit om grote verbouwingskosten te voorkomen. Nu is het nog zo dat deze kosten vaak (gedeeltelijk) worden gefinancierd vanuit de WMO. Met de eis om te moeten voldoen aan de basiseisen, wordt dit probleem voorkomen. Voor een pre-mantelzorgwoning gelden dezelfde voorwaarden bij beëindiging als bij een mantelzorgwoning.

In Hof van Twente is de behoefte ontstaan deze mogelijkheid nader te onderzoeken.

Het voornemen is dit mogelijk te gaan maken omdat bij het ouder worden de kans groter wordt dat er in de toekomst een intensievere zorgbehoefte ontstaat. Mensen willen zich hierop voorbereiden. Met onze beleid(-sregels) pre-mantelzorg kunnen we tegemoet komen aan deze behoefte. We stimuleren daarmee dat inwoners op een informele manier voor elkaar kunnen zorgen en naar elkaar omkijken.

Het college gaat voor een premantelzorgwoning voorwaarden opstellen en dit vastleggen in nieuw(e) beleid(-sregels). Het is belangrijk om ruimtelijke kwaliteit te behouden, handhaafbare regels op te stellen en goed te kijken welke vorm van pre-mantelzorg past binnen ons stedelijk en landelijk gebied.

De beleidsregels worden opgenomen in het omgevingsplan.

2.3 Kangoeroewoning (Inwoning)

Een kangoeroewoning is een vorm van dubbele bewoning (met twee huishoudens) van één woning doet zich voor wanneer er een duidelijke behoefte aan bijvoorbeeld mantelzorg is op kortere of langere termijn.

Een kangoeroewoning onderscheidt zich van elke andere woning door drie belangrijke uitgangspunten: twee partijen of gezinnen wonen samen en toch apart, onder één dak en het liefst voor een langere periode. Het gaat dus om één perceel met een eengezinswoning. Er is geen leeftijd of familiale band vereist bij kangoeroewoningen, maar het komt wel vaak voor.

In het buitengebied van Hof van Twente is deze vorm van wonen - die we kennen als inwoning - toegestaan. In het buitengebied mogen 3 huishoudens met elkaar onder 1 dak wonen. Meestal familiair verband met het doel dat men naar elkaar kan omkijken.

Het college gaat nader(e)beleid(-sregels) opstellen over het mogelijk maken van een kangoeroewoning binnen de kernen.

2.4 Flexwoningen

Flexwonen ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot een opkomend nieuw onderdeel van de woningmarkt. Flexwoningen zijn modulaire en verplaatsbaar. Ook kan het gaan om tijdelijke transformatie van bestaande panden zonder woonfunctie. Bij een flexibele woonvorm heeft een van de volgende aspecten een tijdelijk karakter:

- de woning zelf
- de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of
- de locatie

In de huidige woningmarkt kunnen bepaalde doelgroepen moeilijker aan een (betaalbare) woning komen voor hen kan flexwonen een oplossing bieden. Denk aan jongeren, starters, uitstromers uit de opvang, of iemand die net gescheiden is. Maar flexwonen kan ook uitkomst bieden voor gezinnen die hun huis verkochten en nog niet over een nieuwe woning beschikken.

Flexwonen faciliteert in een nieuwe woonvraag. De woningvoorraad in Hof van Twente bestaat voor een groot deel uit grondgebonden eengezinswoningen. De woonbehoefte is divers. De toenemende huishoudverdunding maakt dat er meer behoefte is aan kleine woonvormen.

De conceptuele bouw¹ ontwikkeld zich snel. Een van de verschijningsvormen van conceptueel bouwen is de flexwoning. De kwaliteit van 'de' flexwoning is enorm toegenomen. Veel van deze woningen hebben een permanente bouwkwaliteit. Dit betekent dat nadat deze woning op een tijdelijke locatie heeft gestaan ze een plek in kan nemen op een locatie waar permanent gewoond mag worden.

Via placemaking kan flexwonen gebiedsontwikkeling stimuleren door een deel van toekomstig te ontwikkelen locaties alvast (gedeeltelijk) tijdelijk in te vullen met flexwoningen. De tijdelijke wijk kan permanent worden of de woningen worden herplaatst in de toekomstige permanente ontwikkeling. Op die manier zorgt flexwonen voor een versnelling in gebiedsontwikkeling en helpt het de totale ontwikkeling op gang te krijgen, zelfs voordat de definitieve plannen voor permanente bebouwing vaststaan.

Het college onderzoekt de mogelijkheid tot het realiseren van 80 tot 100 flexwoningen binnen de gemeente, mits er aangetoond kan worden dat er behoefte is, er een passende locatie beschikbaar zijn en dat dit ruimtelijk gezien de beste oplossing is.

2.5 Tiny House

Een Tiny house is een kleine vrijstaande woning die een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk heeft. Een Tiny house is vaak een bewuste (en duurdere) keuze voor mensen die een bepaalde levensstijl nastreven, zoals meer rust, natuur, vrijheid en duurzaamheid. Tiny houses staan vaak in een groene omgeving.

Een Tiny house verschilt van een flexwoning. Een flexwoning kan van allerlei formaten zijn en kan gestapeld of geschakeld worden met andere woningen. Bij Tiny houses is dit juist niet de bedoeling. Flexwoningen bieden vaak ruimte voor veel mensen, terwijl Tiny houses meer ruimte innemen voor minder mensen.

Het college gaat deze vorm van wonen nu niet actief oppakken of stimuleren en geeft de voorkeur aan projecten waarbij een grotere bijdrage kan worden geleverd aan de woningbouwopgave.

2.6 Microwoning

Nieuw binnen het huidige woningaanbod zijn microwoningen. Iedereen die een stukje grond over heeft, kan daar iemand op laten wonen, met vergunning.

Microwoningen zijn moderne woningen van 20 tot 50 m² (gelijk aan o.a. flexwoningen) die op elke grond geplaatst kunnen worden: in een grote achtertuin, of op grotere stukken kavels die "over" zijn. De woningen voldoen aan de eisen voor permanente bouw uit het Bbl. Deze vorm onderscheidt zich van andere vormen, omdat 'de gewone man' zijn grond beschikbaar stelt, waarop deze woning dan gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe manier van wonen wordt door een bedrijf aangeboden die zich onderscheidt door een totaaldienst aan te bieden. Iemand heeft een stuk grond beschikbaar, het bedrijf regelt de financiering, het bouw- en woonrijp maken, het plaatsen van de woning en regelt het vinden van een geschikte huurder. De grondeigenaar ontvangt dan een maandelijkse compensatie.

¹ Conceptueel bouwen gaat uit van zoveel mogelijk standaardisatie, innovatie, flexibele oplossingen en fabrieksmatige productie van onderdelen die op de bouwlocatie alleen nog in elkaar gezet hoeven te worden.

Het college gaat voorlopig geen medewerking verlenen aan het realiseren van microwoningen op individuele percelen. Het verlenen van medewerking aan microwoningen op individuele percelen zal leiden tot vele ruimtelijke procedures met slechts een toevoeging van een enkele woning.

Onder het kopje flexwonen wordt de projectmatige bouw van kleinere flexwoningen wel meegenomen.

2.7 Woningsplitsing

Bij woningsplitsing kan een woning bouwkundig of kadastraal worden gesplitst.

Een woning kan bouwkundig worden gesplitst voor verhuur. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig.

Bij kadastrale splitsing wordt een vergunning verstrekt door de gemeente en daarna kadastraal vastgelegd. Iedere woning krijgt een eigen perceelnummer en een definitieve grens. Na de verbouwing kan de zelfstandige nieuwe woonruimte ook worden verkocht.²

In het buitengebied is inwoning toegestaan. Dat er bij inwoning geen sprake is van kadastrale splitsing leidt af en toe tot financieringsvraagstukken. Dit primaire bancaire probleem kan ruimtelijke worden opgelost. Het KGO beleid maakt het mogelijk om middels sloopcompensatie kadastraal te kunnen splitsen.

In de kernen in Hof van Twente is tot op heden woningsplitsing niet mogelijk. Het college gaat onderzoeken of woningsplitsing binnen onze kernen gewenst is en er beleid(sregels) voor ontwikkeld moet(en) worden.

2.8 Collectieve woonvormen

Mede door de toenemende vergrijzing en het extramuraliseren van zorg (het langer thuis wonen) van ouderen en bijzondere doelgroepen zijn steeds meer mensen opzoek naar een gemeenschappelijke woonvorm. Bij collectieve woonvormen gaat het om particulieren die samen en naar eigen wens hun woningen laten bouwen om er zelf te gaan wonen. Echter een eenduidige definitie van collectief wonen is er niet. Er zijn verschillende verschijningsvormen. Van kleine woongroepen met enkele bewoners tot grootschalige woongemeenschappen. Ook de groepssamenstelling is heel divers.

Kenmerken die vaak terug komen zijn:

- De bewoners delen verschillende voorzieningen in of om huis;
- de bewoners hebben onderling afspraken gemaakt over het collectieve beheer;
- er wonen minimaal vijf huishoudens samen (Woningwet 2022, Art.: 18a, lid 2.) en;
- ten minste de helft van de bewoners is niet zorgbehoevend en ten minste de helft van de bewoners is geen student.

Een collectieve woonvorm kan gerealiseerd worden door senioren en ouderen die (met gezinnen en jongeren) in een hofje willen wonen, waarbij 'omzien naar elkaar' en de persoonlijke privacy in balans zijn.

Maar ook door een sociale ondernemer die een wooncollectief voor een bijzondere doelgroep wil realiseren. In deze woonprojecten kunnen verschillende groepen bewoners gemengd samenwonen, denk aan studenten, mensen met beperkingen, voormalig dak- en thuislozen, verslaafden, statushouders en ouderen.

Tot slot hoeven bewoners in een collectieve woonvorm niet naast elkaar te wonen. Bij 'gestippeld wonen' wonen bewoners niet naast elkaar, maar verspreid door de buurt. Het is van belang dat bewoners elkaar in een aparte ruimte in de buurt kunnen ontmoeten.

Het college gaat collectieve woonvormen ondersteunen wanneer zij denk dat het een bijdrage levert aan de opgaven in de Woonvisie en Woon-, Zorg- en Welzijnsvisie. Per project wordt bepaald welke rol passend is. De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar het college ziet wel het belang deze initiatieven naar haar mogelijkheden op maat te stimuleren en/of te faciliteren.

² Bij bouwkundige splitsing kan de woonruimte in juridische zin ook worden verkocht, echter de ervaring leert dat hypotheekverstrekkers hier niet aan meewerken.

Een manier om tot een collectieve woonvorm te komen is het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Bij CPO zijn toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen (nieuwbouw)project. Een collectief van particulieren dat grond(en) verwerft en in samenspraak bepaalt hoe en met welke partijen de (private) woningen - en in sommige gevallen ook de openbare ruimte - worden ingericht en gerealiseerd.

In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeente faciliterend en uitnodigend beleid wil opstellen ten aanzien van CPO-projecten. Het idee is dat individuele en collectieve aanvragers nadrukkelijk worden gevraagd of geadviseerd om binnen de kern samenwerking met andere initiatieven en/of draagvlak bij inwoners te realiseren.

In de afgelopen jaren is ervaring opgedaan met CPO projecten/betrokkenheid van kopers bij de projectontwikkeling. Het college gaat op basis van de opgedane positieve ervaringen dit op de korte termijn blijven ondersteunen en op de middellange termijn bij het uitwerken van het volkshuisvestingsprogramma (verplichting vanuit het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting) de mogelijkheden voor CPO nader uit werken in beleid.

3. Vervolg

3.1 Beleidsregels

Naar aanleiding van de genomen besluiten zal/zullen er beleid(-sregels) worden opgesteld per woonvorm. Dit moet voor onze inwoners meer duidelijkheid en houvast geven bij hun initiatieven en bij de beoordeling ervan. De nieuwe regels en voorwaarden zullen goed gecommuniceerd moeten worden met onze inwoners, hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld.

3.2 Omgevingsplan

De gemaakte beleidskeuzes moeten uiteindelijk een plek krijgen in ruimtelijke regels. Voorheen waren dit bestemmingsplannen. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege een omgevingsplan geworden.

Het omgevingsplan bestaat uit tijdelijk en nieuw deel.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat)

In het nieuwe deel neemt de gemeente nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid.

Beleidsmatige keuzes over woonvormen die voor de hele of een deel van de gemeente gelden kunnen dus worden toegepast wanneer er een nieuw omgevingsplan wordt vastgesteld.

Concrete projecten kunnen worden gerealiseerd door via een ruimtelijke procedure af te wijken van het (tijdelijke) omgevingsplan of door de activiteit in het nieuwe omgevingsplan op te nemen.

Ook de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via IMRO kan in 2025 nog worden gebruikt om beleidsmatige keuzes op te nemen in de ruimtelijke regels.

3.3 Prioritering

In 2024 heeft het college het woningbouwprogramma 2024 vastgesteld. Bij de uitvoering van het woningbouwprogramma geeft het college prioriteit aan de uitvoering van groter woningbouwprojecten. Hier liggen immers de grootste kansen om de woningbouw te versnellen en een bijdrage te leveren aan de woonbehoefte.

de Höfte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

