

Raadsbrief

Onderwerp	Kleinschalige woonvormen in Hof van Twente
Zaaknummer	688713
Datum	24 oktober 2024
Portefeuillehouder	J. Rohaan-Vlijm
Medewerker	N. Steenhagen (Niek)

Doel

Wij bieden u ter kennisgeving aan het document 'Kleinschalige woonvormen'.

Toelichting

Het document 'Kleinschalige woonvormen' in Hof van Twente (zie bijlage 1) is door het college vastgesteld d.d. 24 september 2024. De verdere uitwerking wordt nu door het college opgepakt (uitwerking van de Woonvisie en Woon-, Zorg- en Welzijnsvisie). De uitvoering zal mede afhankelijk zijn van de financiële positie van de gemeente, het omgevingsplan en de prioritering binnen het woningbouwprogramma.

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. Tijdens een inspiratieavond over kleinschalige woonvormen is hier in aanwezigheid van belangstellende inwoners uit Hof van Twente, leden van de gemeenteraad en andere geïnteresseerden een eerst aanzet toe gegeven. Middels deze raadsbrief en het document Kleinschalige woonvormen in Hof van Twente informeert het college de gemeenteraad over de vervolgstappen.

In de Woonvisie en de Woon-, Zorg- en Welzijnsvisie, welke zijn vastgesteld door de gemeenteraad zijn ontwikkelingen, verwachtingen en opgaven beschreven en omgezet in ambities en acties. In de uitvoering van deze visies wordt invulling gegeven aan de opgaven, behoeften en wensen vanuit de samenleving. Deze uitvoering is een verantwoordelijkheid en bevoegdheid van het college en het document Kleinschalige woonvormen in Hof van Twente is de 1e stap in de uitwerking van dit thema.

In de Woonvisie van Hof van Twente is de ambitie opgenomen ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen. In de themanotie over wonen is dit onderwerp ook benoemd. Vanuit demografische ontwikkelingen en de extramuralisering in de zorg (het langer thuis wonen van ouderen en aandachtsgroepen) zorgen kleinschalige woonvormen voor een kwalitatieve toevoeging op de woningmarkt. Er wordt een woonmilieu geboden waarin de nadruk wordt gelegd op het naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen. Ofwel het stimuleren van Noaberschap. Om het onderwerp nieuwe woonvormen nader uit te werken is er een technisch beraad/inspiratieavond georganiseerd. Mede naar aanleiding van deze avond zijn er door de raad vragen gesteld welke zijn beantwoord in bijlage 2 van deze raadsbrief.

Door het maken van een afweging welke woonvormen Hof van Twente wil stimuleren geeft de gemeente duidelijkheid aan burgers en initiatiefnemers, het kan ontwikkelingen stimuleren en sturing geven aan de inzet van de ambtelijke capaciteit. Ten opzichte van de conceptversie, die de raad heeft ontvangen, zijn in dit definitieve document enkele aanpassingen doorgevoerd.

Op de eerste plaats spreken we nu over woonvormen in plaats van wooninitiatieven. Het college benoemt welke woonvormen ze wil stimuleren zodat (particuliere) initiatiefnemers met een plan (een initiatief) komen.

Daarnaast is het document compacter en leesbaarder geworden en gericht op het thema kleinschalige woonvormen. Dit betekent dat de toelichting op het beleidskader (de Woonvisie, Regionale Woonagenda en Woondeal) niet meer is opgenomen. De Woonvisie heeft de raad zelf vastgesteld en bij het vaststellen van de andere beleidskaders bent u reeds per raadsbrief geïnformeerd.

In de conceptversie werden ook beleidsinstrumenten die de gemeente ter beschikking heeft benoemd. Omdat deze beleidsinstrumenten los staan van kleinschalige woonvormen is dit uit het document gehaald. In deze raadsbrief wordt de raad geïnformeerd hoe het college met deze beleidsinstrumenten omgaat.

Tot slot is de toelichting op de verschillende woonvormen bondiger geworden. Bij het Flexwonen is een nadere duiding gegeven en Collectieve woonvormen zijn toegevoegd. De gemeente faciliteert immers een inspiratieavond over een collectieve woonvorm: het Noabershof. Vanuit collectieve woonvormen wordt Collectief Particulier Opdrachtgeverschap als vorm van sociale projectontwikkeling behandeld.

Kleinschalige woonvormen

Het college heeft een keuze gemaakt welke woonvorm wordt gestimuleerd door hierover nadere beleid(sregels) op te stellen. Per woonvorm wordt hieronder de overweging weergegeven.

Mantelzorgwoning

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

De nadere invulling 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.

Door deze nadere invulling kan de gemeente de bruidsschat die het Rijk aan gemeenten gaf bij de inwerkingtreding van de omgevingswet passend maken naar de lokale behoefte. De doelstelling zal zijn mantelzorg laagdrempelig mogelijk te maken om passende huisvesting te bieden aan de groeiende groep mantelzorgvragers, met oog voor de ruimtelijke kwaliteit en voldoende handvaten voor toezicht en handhaving.

Premantelzorgwoning

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 beleid(-sregels) zullen moeten worden opgenomen in het omgevingsplan.

In Hof van Twente is de behoefte ontstaan de mogelijkheid van premantelzorg nader te onderzoeken. Demografische ontwikkelingen en extramuralisering van zorg maakt het van toenemend belang dat inwoners zich kunnen voorbereiden op een aanstaande mantelzorgsituatie. Dit vergroot de zelfredzaamheid en het zorgen voor elkaar.

Kangoeroewoning (Inwoning)

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

Door beleid(-sregels) op te stellen over kangoeroewoningen kan de huidige woningvoorraad beter aansluiten op de woonbehoefte. Er zal goed gekeken moeten worden waar dit ruimtelijk passend is en in het omgevingsplan worden opgenomen.

Flexwonen

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 passende locaties beschikbaar zijn en dat dit ruimtelijk gezien de beste oplossing is.

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

Via placemaking kan flexwonen gebiedsontwikkeling stimuleren. Het realiseren van een bepaald aantal flexwoning is geen doel op zich. Het is van belang passende locaties te vinden waar doormiddel van flexwoningen een tijdelijke kwalitatieve toevoeging kan worden gedaan aan de woningvoorraad. Het toevoegen van flexwoningen moet niet ten koste gaan van permanente woningbouwontwikkeling en liever nog hieraan bijdragen.

Tiny house

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

Bij Tiny houses wordt veelal door een groene inpassing relatief veel ruimte gebruikt en een beperkt aantal woningen toegevoegd. Daarom wordt ervoor gekozen deze woonvorm niet actief op te pakken en de personele capaciteit in te zetten op andere woonvormen en projecten.

Microwoning

Het college gaat voorlopig geen medewerking verlenen aan het realiseren van microwoningen op individuele percelen.

Onder het kopje flexwonen wordt de projectmatige bouw van kleine woningen wel meegenomen.

Het verlenen van medewerking aan microwoningen op individuele percelen zal leiden tot vele ruimtelijke procedures met slechts een toevoeging van een enkele woning. Daarom wordt ervoor gekozen deze woonvorm niet actief op te pakken en de personele capaciteit in te zetten op andere woonvormen en projecten.

Woningsplitsing

Het college gaat onderzoeken of woningsplitsing binnen onze kernen gewenst is en er beleid(-sregels) voor ontwikkeld moeten worden.

Woningsplitsing kan een bijdrage leveren aan het beter benutten van de huidige woningvoorraad. Bij het ontwikkelen van beleid zal gekeken worden waar woningsplitsing binnen de gemeente wenselijk wordt geacht, wat de (ruimtelijke) gevolgen zijn en wat de mogelijke opbrengsten zijn voor de woningvoorraad.

Collectieve woonvormen (+CPO)

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.

Het college gaat op basis van de opgedane positieve ervaringen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap 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 uitwerken in beleid.

Collectieve woonvormen kunnen een belangrijke rol spelen in de zelfredzaamheid van inwoners. Vanuit de demografische ontwikkelingen en de toekomstige beschikbaarheid van zorg (langer thuis wonen) is het stimuleren en waar mogelijk faciliteren van deze woonvorm wenselijk. CPO is een voorbeeld van concrete wijze van projectuitvoering. Door de mogelijkheden voor CPO nader uit te werken kunnen we een duidelijk kader bieden dat ontwikkeling kan stimuleren.

Beleidsinstrumenten

Tijdens het opiniërend gesprek met de gemeenteraad over nieuwe woonvormen en in de schriftelijke vragen nadien zijn ook enkele beleidsinstrumenten aan bod gekomen waarmee de gemeente kan ingrijpen op de woningmarkt. Daarom wordt hier een duiding gegeven aan deze beleidsinstrumenten en aangegeven of en hoe het college hier gebruik van maakt. Het is belangrijk te vermelden dat deze instrumenten inwerken op de gehele woningmarkt en niet enkel op de besproken kleine woonvormen.

- Huisvestingsverordening

Op basis van de Huisvestingswet kunnen gemeenten – indien schaarste kan worden aangetoond – in een huisvestingsverordening regels opnemen t.a.v. de toewijzing van woningen die onder het door de gemeente te bepalen bereik van deze verordening vallen.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. De instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt op het gebied van woonruimte-verdeling kunnen deze vrijheid beperken. Deze fundamentele rechten kunnen alleen worden beperkt indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang is gelegen in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Daarom regelt de wet onder welke voorwaarden gemeenten deze instrumenten mogen inzetten.

Voor Hof van Twente is een huisvestingsverordening momenteel niet te onderbouwen. Het instellen van een huisvestingsverordening brengt ook aanzienlijke incidentele en structurele kosten met zich mee. Daarnaast gaat de huisvestingsverordening over het herverdeling van schaarste. Het college zet liever in op het toevoegen van woningen zodat de toegenomen krapte op de woningmarkt wordt weggenomen en er meer woningen worden gebouwd passend bij de kwalitatieve behoefte.

Het college gaat geen huisvestingsverordening in stellen binnen de gemeente.

- **Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw**

Met deze maatregel worden huiseigenaren gedwongen de aangekochte woning voor een bepaalde periode zelf te bewonen. Door deze plicht kunnen beleggers niet meer investeren en komt er meer ruimte voor een starter en wordt de koopprijs niet opgedreven.

Het college gaat de huidige lijn doorzetten en per woningbouwproject afwegen of via privaatrechtelijke weg een zelfbewoningsplicht wordt opgelegd voor de kavels die zij zelf verkoopt en zal binnen haar mogelijkheden met ontwikkelaars afspraken maken over een zelfbewoningsplicht bij woningen met een v.o.n. prijs tot aan de NHG grens (prijspeil 2024 = € 435.000,-) wanneer de gemeente dit wenselijk vindt. Het toezicht op de zelfbewoningsplicht vindt plaats door de notaris.

- **Opkoopbescherming**

Opkoopbescherming zorgt ervoor dat bestaande huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Het Kadaster heeft in 2022 onderzoek uitgevoerd naar investeerders op de woningmarkt in Hof van Twente. Hieruit bleek dat investeerders een geringe invloed hebben op de woningmarkt. Het percentage 'buy to let' transacties is te gering om als gemeente opkoopbescherming toe te kunnen passen. Er zijn geen juridische mogelijkheden opkoopbescherming in te stellen binnen de gemeente.

Vervolg

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

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 worden toegepast wanneer er een nieuw omgevingsplan wordt vastgesteld. Concrete projecten kunnen worden gerealiseerd door via een ruimtelijke procedure af te wijken van het 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.

Uitnodiging

Met instemming van het presidium nodigt het college de gemeenteraad uit voor een technisch beraad op 11 december 2024. Tijdens dit technisch beraad praat het college de raad bij over de woningbouwopgave binnen Hof van Twente.

Tijdens het technische beraad wordt de raad geïnformeerd over:

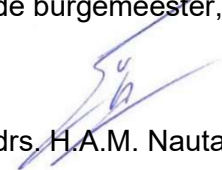
- de woonbehoefte in de Hof en de verschillende doelgroepen binnen deze behoefte;
- de woningbouwprogrammering, zowel kwantitatief als kwalitatief en;
- de aan de programmering gerelateerde (mogelijke) locaties voor woningbouw.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,



drs. D. Lacroix

de burgemeester,



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

Bijlage 1: Kleinschalige woonvormen in Hof van Twente

Bijlage 2: Reactie op opmerkingen/vragen van diverse politieke partijen

Bijlage 2: Reactie op opmerkingen/vragen van diverse politieke partijen n.a.v. de conceptversie.

PvdA

- 1. Waar de PvdA bang voor is, is dat het leidt tot meer verrommeling en verstedelijking van ons landschap. Waarom en hoe zou je vooruit kunnen zien en bouwen op dit vlak. Dit gaat volgens de PvdA tot grote misbruik leiden want wat doe je met een leegstaande woning (natuurlijk gaan veel mensen die gebruiken) daarnaast moet je na tien jaar controleren en handhaven met alle gedonder van dien. Waarom is het ook nodig. Als je vergunningsvrij zo'n woning kan bouwen als het eropaan komt kan dat nog snel genoeg. De PvdA vreest een enorme wildgroei en het steeds weer meer oprekken van regels.
De PvdA lijkt het echt een onzalig plan voor landschap, handhaving en het vinden van hanteerbare regels. Komt er echt een voorstel in deze?"**

Er wordt gewerkt aan een voorstel. Naar aanleiding van het te nemen besluit zullen er regels, een toetsingskader en verdere procedures uitgewerkt moeten worden. Regels zullen uiteindelijk landen in het Omgevingsplan. Toezicht en handhaving ziet toe op het Omgevingsplan.

CDA

- 1. Het CDA zou ook graag zien dat er meer mogelijkheden komen om een soort van "mantelzorgwoning" te plaatsen. Dus een kleine woning van beperkte omvang waarvoor geen bestemmingsplanwijziging nodig is. Uiteraard horen daar criteria bij maar beperkt. Dan zou het CDA het geen mantelzorgwoning willen noemen. Het CDA heeft nu even geen naam paraat maar het gaat het CDA alleen om het vergelijk aan te geven.**

Het bouwen/toevoegen van een nieuwe woning is niet vergunningsvrij. Als het geen mantelzorgwoning is moet er een vergunning worden aangevraagd. Voor een pre-mantelzorgwoning moet men een vergunning aanvragen wanneer de gemeente besluit premantelzorg mogelijk te maken.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld een bijkeuken, serre, schuur, garage of een carport) wel vergunning vrij worden gebouwd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Complimenten voor het stuk. Het is helder geschreven en de verschillende onderdelen helder toegelicht.

Het CDA mist twee algemene onderdelen in het document die wel van belang zijn.

- 2. Financiering: de PvdA en CDA hebben een motie ingediend die ook gesteund is om te kijken welke mogelijkheden er zijn om huizen beter financieerbaar te maken. Een voorbeeld is de starterslening maar ook bijvoorbeeld de aanschaf van de grond en van huis te splitsen. Met andere woorden jongeren meer tijd te geven om de totale financiering voor elkaar te krijgen.**

Hof van Twente kent een (nieuwe) starterslening en gronden kunnen in erfpacht worden uitgegeven met als doel later het eigendom over te dragen. Een combinatie van deze mogelijkheden gecombineerd met CPO initiatieven, zoals in Marke 3, bieden mogelijkheden voor starters om een woning te kopen.

- 3. Los van dit voorstel mist het CDA het onderdeel financiering in het algemeen. Het CDA zou daar toch graag iets over opgenomen zien.**

In de nadere uitwerking van de woonvormen zal er gekeken worden naar de financiële gevolgen. Vaak zal het gaan om meer toezicht en handhaving, de praktijk zal moeten uitwijzen of dit extra kosten met zich meebrengt en waar deze uit betaald moeten worden.

4. **Meerdere keren heeft het CDA aangegeven dat een belangrijk deel van de gelden die wij overhouden voor het opvangen van vluchtelingen ingezet wordt om flexwoningen te realiseren voor jongeren en statushouders. Dit omdat die gelden er zijn en het kan een deel oplossen van de woningproblematiek voor jongeren. Dit is meerdere keren besproken in de Raad en door de wethouder zou dit verder opgepakt worden. Het CDA wil graag een paragraaf hierover zien in dit Document. Het gaat inmiddels om grote bedragen die beschikbaar zijn. Het CDA wil dat dit ook meegenomen zal worden in dit beleidsdocument.**

Op dit moment zijn wij aan het onderzoeken hoe groot de behoefte is aan flexwoningen. Deze behoeftebepaling is noodzakelijk voordat wij locaties in beeld kunnen brengen om voor doelgroepen binnen Hof van Twente te kunnen gaan bouwen. Op dit moment zijn wij bezig met het in kaart brengen van kansrijke locaties. Daar waar permanent gebouwd kan worden zal daar ook de voorkeur uitgaan naar permanent. Placemaking kan wel een reden zijn om voor flexwoningen te kiezen.

Bij de huisvesting van de doelgroep OSA wordt ook gekeken naar koppelkansen met andere woningzoekenden.

5. **In het algemeen geeft het document aan (pagina 5) dat nadruk gelegd zal worden op inbreiding in plaats van uitbreiding. Het voorstel is om concreet ook op te nemen dat in sommige kernen zoals Delden vrijwel niet mogelijk is en daar uitbreiding wel nodig is. Het CDA hecht eraan o.a. de situatie in Delden ook in dit document te benadrukken. Politiek gezien ook van belang dat o.a. Twickel de druk blijft voelen voor medewerking in de gesprekken met de gemeente. Iedere kans moet daarvoor benut worden zodat de wethouder dit ook mee kan nemen in de gesprekken.**

Het document gaat over kleinschalige woonvormen. Kleinschalige woonvormen zijn een onderdeel van het totale woningbouwprogramma. Vanuit de Woonvisie en het Woningbouwprogramma 2024 blijft ook de nadruk op uitbreiding bestaan.

6. **In de notitie staat o.a. het versnellen van bouwprocessen. Graag ziet het CDA waar het college die mogelijkheden ziet. Het CDA ziet graag dat het college concreet aangeeft dat het realiseren van flexwoningen op korte termijn mogelijk is op het TSB-terrein. Het CDA ziet in dit beleidsdocument ook graag enkele concrete opties. Het zijn nu voornemens maar het is ook goed om te zien wat realiseerbaar is binnen korte termijn.**

Zie ons antwoord op vraag 4. Het versnellen van bouwprocessen is mogelijk door innovatieve bouwmethodes waardoor de woning snel kan worden gerealiseerd. Wanneer een perceel nog niet de functie 'wonen' heeft zal via een BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) het wonen op deze locatie mogelijk gemaakt moeten worden. Deze procedure is hetzelfde voor flexwoningen als voor permanente woningen. De rijksoverheid werkt aan versnelling van bouwprocessen door wet en regelgeving aan te passen.

7. **Het voorstel ten aanzien van mantelzorgwoning is goed verdedigbaar. Volgens het CDA is het zo dat de mantelzorgwoning bereikbaar moet zijn vanaf de openbare weg. Blijft dat een voorwaarde want dat beperkt de mogelijkheden aanzienlijk? Graag daar ook een toelichting op.**

Na vaststelling van het document worden er beleid(s)regels opgesteld hoe wij hier binnen Hof van Twente mee willen omgaan. Deze regels moeten worden opgenomen in het omgevingsplan ter vervanging/aanvulling van de huidige regels in het tijdelijk omgevingsplan.

8. Het CDA vraagt zich ook af voor hoeveel mensen dit mogelijk is omdat het ook een behoorlijke investering is. Is het niet te overwegen dat het bijvoorbeeld na de mantelzorg mogelijk is om één van de kinderen/familie(max 2 personen) erin te laten wonen of bijvoorbeeld op te nemen dat de mantelwoning (na vertrek van de mantelzorg behoeftige) nog maximaal 5/10 jaar bewoond mag blijven wonen door iemand uit het eigen gezin/familie. Dit om het iets “rendabeler” te maken. Het CDA kan zich voorstellen dat de mantelzorgwoning uiteraard tijdelijk is maar dan wel iets langer bewoond mag worden. Kortom iets aantrekkelijker maken om ook deze investering aan te kunnen gaan. Nu staat er dat de mantelzorgwoning na de mantelzorgsituatie teruggedraaid moet worden naar de oorspronkelijke bestemming. In de praktijk kan de mantelzorgsituatie, door bijvoorbeeld overlijden, ook een korte periode zijn en dan is het fijn dat het langer kan duren. In feite de post-mantelzorgwoning.

Dit is niet mogelijk bij een mantelzorgwoning. Een mantelzorgwoning kan alleen gebruikt worden om mantelzorg in te verlenen of te ontvangen. Na beëindiging van de mantelzorgrelatie moet het gebruik ervan als woning worden gestaakt of de tijdelijke unit worden verwijderd.

9. De pre- mantelzorg woning heeft het CDA nog niet in de fractie besproken maar lijkt het CDA een verdedigbaar voorstel. Het sluit een beetje aan bij het vorige punt. Feitelijk zou er een pre-mantelzorg en een post mantelzorgperiode moeten zijn om het ook beter financieel haalbaar te kunnen maken.

Bij een premantelzorgwoning ” moet er een verwachting zijn dat er binnen een bepaalde periode tijdens het verstrekken van de tijdelijke omgevingsvergunning sprake is van een vergunningsvrije mantelzorgsituatie.

Ontstaat er een mantelzorgsituatie dan is er geen sprake meer van premantelzorg en is de mantelzorgwoning onder voorwaarden vergunningsvrij.

Na beëindiging van de mantelzorgrelatie moet het gebruik ervan als woning worden gestaakt of de tijdelijke unit worden verwijderd.

10. De Kangoeroewoning is een mooi initiatief maar dan moet het wel duidelijk zijn dat er vanaf het begin al sprake is dat één partij ook daadwerkelijk zorg nodig heeft. De vraag is wel wat te doen met deze woningen als de partij die zorg nodig heeft er niet meer is. Blijft de dubbele woning dan bestaan of gaat het dan ook terug naar 1 woning zoals bij de mantelzorgwoning. Graag dit iets duidelijker opnemen in de notitie. Anders kan het tot een aanzienlijke waardevermeerdering van de eigenaar leiden op termijn. Is hier ook sprake van verhuur van de ene partij aan de andere partij en welke rechten en plichten gelden dan? Mogelijk staat dat in de Bbl.

Na vaststelling van het document worden er beleid(sregels) opgesteld hoe wij hier binnen Hof van Twente mee willen omgaan. Deze regels moeten worden opgenomen in het omgevingsplan ter vervanging/aanvulling van de huidige regels in het tijdelijke omgevingsplan.

We nemen deze opmerking dan mee.

11. Het CDA is voorstander van het snel realiseren van flexwoningen en dan met name op het TSB terrein maar waar mogelijk ook elders in Hof van Twente. Zie de eerdere opmerkingen over de financiering.

Zie hiervoor onze eerder beantwoording. In de raad is een ruimtelijk plan besproken om nu permanente woningen te bouwen op het TSB terrein.

12. Woningsplitsing in de kernen is een lastig probleem. Wel ondersteunt het CDA om het verder te onderzoeken zonder dat er een handel moet ontstaan of wildgroei. Het CDA wacht de voorstellen in deze af.

Na vaststelling van het document worden er beleid(sregels) opgesteld hoe wij hier binnen Hof van Twente mee willen omgaan. Deze regels moeten worden opgenomen in het omgevingsplan ter vervanging/aanvulling van de huidige regels in het tijdelijke omgevingsplan.

We nemen deze opmerking dan mee.

Eens met de voorstellen rondom het CPO.

- 13. Tenslotte wil het CDA graag aan het beleidsdocument toegevoegd hebben de daadwerkelijke woningbehoefte in de Hof en wie dat zijn. Is dit inzichtelijk te maken. Hoeveel jongeren zijn bijvoorbeeld daadwerkelijk een woning aan het zoeken. Liggen er verzoeken voor mantelzorgwoning, woningsplitsing e.d. Is er zicht op wat omliggende gemeenten doen etc.**

Graag hier ook wat informatie opnemen in het document.

In het woonbehoefteonderzoek 2023 is informatie opgenomen over het aantal thuiswonende jongeren. We gaan ervan uit dat hoe ouder de jongere hoe dringender de woonvraag. De gemeente monitort de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Er is geen data over hoeveel personen informatie hebben ingewonnen bij de gemeente over bepaalde type woonvormen dan wel potentieel geïnteresseerd zijn. Wanneer Hof van Twente beleid gaat opstellen zullen we ook kijken naar beleid bij andere (buur-) gemeenten.

- 14. Daarnaast wel iets van een planning. Het CDA hoort van de wethouder wel dat de nodige stappen worden genomen op dit gebied maar welke stappen zijn dat dan.**

De bezetting op de afdeling Wonen is sinds kort weer op sterkte. Na het beter in beeld krijgen van de huidige situatie wordt een planning en prioritering gemaakt van alle opgaven. De woonbehoefte en monitoring maken daar onderdeel van uit.

VVD

- 1. Vraag vooraf: Is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' in de praktijk een aanjaagvehikel voor woningbouw of is het een blok aan het been voor binnen- en buitenstedelijke nieuwbouw? Bij welke projecten is de ladder momenteel aan de orde en waar is er in de praktijk al sprake van oponthoud?**

Door de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet het bevoegd gezag bij nieuw stedelijke ontwikkelingen voldoen aan motiveringsvereisten om planologische ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit instrument streeft efficiënt ruimtegebruik na, maar zorgt ook voor de noodzaak tot onderbouwen. Het bevoegd gezag moet voldoen aan deze motiveringsvereiste voordat woningbouw kan starten.

Uit jurisprudentie blijkt dat er bij woningbouw vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In het wetsvoorstel Wet Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat 'de Ladder' pas gaat gelden vanaf het toevoegen van 50 woningen. De Tweede en Eerste Kamer moet hier nog over besluiten.

Om mogelijke toekomstige vertraging in de woningbouw te voorkomen onderzoekt de gemeente voor woningbouw in sleutelproject Markelo-Noord of naast de bestuurlijke afspraken die reeds zijn gemaakt in de Woondeal een nadere onderbouwing wenselijk is. Hierover zijn we in gesprek met BZK en het Expertteam Woningbouw. Met het doel in de toekomst oponthoud te voorkomen investeren we nu meer tijd aan de voorkant van het ruimtelijke proces in Markelo-Noord.

- 2. Wat zal in de praktijk de invloed zijn van de wet Stedelijke Vernieuwing en het verkorten van procedures zoals bij de Raad van State?**

Deze wet is per 28-04-2011 komen te vervallen (www.overheid.nl).

Het rijk werkt momenteel aan maatregelen om procedures te versnellen.

3. Wanneer is de Woonagenda gereed en ook daar weer, wat zal de relatie met de ladder zijn?

Welke Woonagenda wordt er bedoeld? Er ligt een Regionale Woonagenda welke in 2025 wordt herijkt. Dit proces moet nog starten. De Woonagenda bevat bestuurlijke afspraken. De Ladder betreft wetgeving. Bij de uitvoering van woningbouw projecten welke mogelijk zijn opgenomen in de Woonagenda kun je te maken krijgen met de Ladder.

4. Wanneer zal naar verwachting het onderzoek naar de woonbehoefte klaar zijn? En over welke behoefte hebben we het dan? Over onze lokale behoefte of de landelijke behoefte/opgave?

In 2023 is Woonbehoefteonderzoek uitgevoerd en afgerond. Hierbij is primair de lokale woonbehoefte in beeld gebracht, maar zijn ook verwachtingen uitgesproken betreft verwachte regionale verhuisbewegingen. Daarnaast monitoren we de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Bij de herijking van de Woonagenda en Woondeal zal ook worden gekeken naar de invulling van de regionale vraag.

5. Wanneer is de Woonzorgvisie klaar?

Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 november 2023.

6. De VVD zou graag de inventarisatie van het aantal arbeidsmigranten ook meenemen in deze context. We zullen ook met het toenemende aantal arbeidsmigranten rekening moeten houden.

Dit is een van de aandachtsgroepen waarvoor beleid ontwikkeld moet worden. De provincie Overijssel werkt aan een programmaplan en brengt data over arbeidsmigranten in gemeenten in beeld. Op korte termijn gaan we hier met de provincie over in gesprek. We kijken dan ook hoe de inzet en kennis van de provincie ons kan helpen bij het opstellen van beleid. Daarnaast heeft het kabinet in haar regeerprogramma ideeën over huisvesting van arbeidsmigranten gedeeld.

7. Eens om geen zelfbewoningsplicht in te voeren, er zijn regels die voldoen. Echter, om 'geen schaarste' hier ook bij aan te voeren, lijkt in tegenspraak met de druk op de woningmarkt.

In deze vraag wordt de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming door elkaar gehaald. Opkoopbescherming mag uitsluitend worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is; als er aantoonbaar sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte of als de leefbaarheid van een gebied onder druk staat. In 2022 heeft het Kadaster onderzoek uitgevoerd. De gemeente kan niet onderbouwen dat er aantoonbaar sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte of dat de leefbaarheid¹ van (wijken binnen) onze gemeente onder druk staat.

Wat betreft de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw zal de gemeente per woningbouwproject afwegen of via privaatrechtelijke weg een zelfbewoningsplicht wordt opgelegd voor de kavels die zij zelf verkoopt en zal binnen haar mogelijkheden met ontwikkelaars afspraken proberen te maken over een zelfbewoningsplicht wanneer de gemeente dit wenselijk vindt.

Controle op de zelfbewoningsplicht komt te liggen bij de notaris. Dit is een continuering van de huidige werkwijze.

¹ www.leefbaarometer.nl

- 8. Goed om de mantelzorg (en pré-) mantelzorgwoning te faciliteren, echter hier en daar slaat de verrommeling wel toe. Niet dat moet leiden tot een strakkere bewijslast voor de bewoner maar wat meer orde rondom de mantelzorgwoning hier en daar is wel op z'n plaats**

Nas vaststelling van het document worden voor bepaalde woonvormen beleid(sregels) opgesteld welke moeten landen in het omgevingsplan. Bij het opstellen van het omgevingsplan en bij het uitvoeren van toezicht en handhaving op ruimtelijke regels zal er uiteraard aandacht zijn voor het behoud van ruimtelijke kwaliteit.

- 9. Wat is de status van de Huisvestingswet die nu bij de ingekomen stukken 'ter kennisname' wordt gevoegd?**

Vraag is niet helemaal duidelijk, de Huisvestingswet bestaat al vanaf 2014 en gaat over een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten.