

# Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

## Gemeente Borne



Gemeente **Borne**



## **AANLEIDING**

In de motie van 7 november 2023 roept de gemeenteraad het college op een inventarisatie uit te voeren naar kansrijke mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad in Borne beter te benutten, inclusief een uitwerking van toe te passen voorwaarden. Voorliggende notitie is opgesteld ter uitvoering van deze motie en biedt mogelijkheden om nadere keuzes en beleid op te baseren. De hierboven genoemde motie wordt hiermee als afgehandeld beschouwd.

Het totaal aantal beschikbare woningen binnen de gemeente Borne bestaat voor een klein deel uit nieuw te bouwen woningen (gemiddeld circa 100 woningen per jaar), maar voor het grootste deel uit bestaande woningen. Momenteel is sprake van een groeiende behoefte aan met name kleinere woningen voor senioren, alleenstaanden, starters en kleine gezinnen. Dit type woning is beperkt beschikbaar en met alleen het bouwen van nieuwe woningen kunnen we helaas niet aan deze grote vraag voldoen. Wanneer we echter kijken naar de bestaande woningen in Borne, dan zien we dat deze voor een groot deel uit grote, ruime woningen bestaat. In het verruimen van de mogelijkheden met betrekking tot bestaande woningen ligt dan ook wellicht een deel van de oplossing. Hierbij kan worden gedacht aan woningsplitsing, inwoning of het gezamenlijk bewonen van een woning door meerdere huishoudens/generaties. Op deze manier wordt meer aanbod gecreëerd voor woningzoekenden hetgeen zowel direct als indirect, als gevolg van het op gang brengen van doorstroming, een positief effect heeft op de beschikbaarheid van woningen.

Vooraf dient te worden opgemerkt dat er in dit verband al veel mogelijk is en dat de gemeente Borne in principe positief staat ten opzichte van nieuwe initiatieven. Echter, per geval zal sprake zijn van maatwerk en van verschillende voorwaarden, zoals het parkeren en de mogelijkheden daartoe. Daarnaast is binnen de gemeente, met name in de aanloopstraten naar het centrum, al veelvuldig sprake van transformatie van de functies dienstverlening of detailhandel naar (gedeeltelijk) wonen (appartementen en/of wonen boven winkels), zoals ook is opgenomen in het Masterplan Borne.

## **WAT DOEN WE NU AL:**

### **Woningsplitsing buitengebied**

Van woningsplitsing is sprake wanneer één zelfstandige wooneenheid (bijvoorbeeld een huis) bouwkundig en functioneel wordt gesplitst in meerdere zelfstandige wooneenheden. Dit zijn vaak appartementen met een eigen voordeur, huisnummer en achter die voordeur voorzieningen voor eigen gebruik. In navolging van het beleid uit de "Woonvisie gemeente Borne 2022+" is woningsplitsing in het buitengebied toegestaan om, door het creëren van kleinere en dus beter betaalbare woningen, een bijdrage te leveren aan het behoud van de karakteristieke bebouwing (woonboerderijen). De te splitsen woning/boerderij dient minimaal een inhoud te hebben van 1.000m<sup>3</sup>.

### **Inwoning**

Onder inwoning wordt verstaan: twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen en waarbij de woning uiterlijk uit één bouwvolume bestaat. In zowel het buitengebied als binnen de kernen wordt inwoning bij recht toegestaan.

### **Mantelzorgwoningen**

Een mantelzorgwoning is een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis. De regels voor de bouw van een mantelzorgwoning zijn sterk vereenvoudigd. Zo is er in veel gevallen geen omgevingsvergunning meer nodig voor een mantelzorgwoning op eigen terrein.

Voor het bouwen van een mantelzorgwoning gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Er is bij de woning nog geen mantelzorgwoning aanwezig.



- Een mantelzorgwoning kan uitsluitend in het 'achtererfgebied' worden gebouwd. Dit is de ruimte achter de woning en de ruimte naast de woning op 1 meter achter het verlengde van de voorgevel en is voorts afhankelijk van de situering van de woning en de ligging van het perceel aan openbaar toegankelijk gebied.
- De oppervlakte van de mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup> in het buitengebied en de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.
- Er is geen sprake van onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven, de verkeersveiligheid, de stedenbouwkundige structuur en/of milieu hygiënische belemmeringen.
- Het huishouden in de mantelzorgwoning bestaat uit maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan, of ontvangt van een bewoner van het hoofdgebouw (de woning).
- De mantelzorgontvanger overlegt een getekende schriftelijke verklaring van een huisarts, of het sociaal wijkteam waaruit de behoefte blijkt aan mantelzorg.
- Specifiek voor het gebied buiten de bebouwde kom (zogenaamde buitengebied) is bepaald, dat in het 'achtererfgebied', ongeacht de aanwezige oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, een mantelzorgwoning is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100m<sup>2</sup>, mits deze in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is.

Als aanvragen aan de hierboven omschreven regeling voldoen, staan we deze vaak al toe (maatwerk). Het gebruik van een mantelzorgwoning is van tijdelijke aard. In het geval van het vervallen van de mantelzorgrelatie wordt dit door de mantelzorgverlener schriftelijk aan het college medegedeeld. Na het vervallen van de mantelzorgrelatie dient het bouwwerk dat dienst deed als mantelzorgwoning, conform de bepalingen van het bestemmingsplan, weer in de oude staat te worden hersteld en dient de bewoning te worden beëindigd.

### **Kangoeroewoningen**

Een kangoeroewoning is een mantelzorgwoning in of aansluitend aan het huis van iemand die zorg nodig heeft; de hoofdwooning voor de mantelzorger en een zogenaamde buidelwooning voor degene die zorg ontvangt. De uitgangspunten en randvoorwaarden komen dan ook overeen met die van de mantelzorgwoningen.

- Er is bij de woning nog geen kangoeroewoning aanwezig.
- Een kangoeroewoning wordt gerealiseerd in of aansluitend aan het bestaande hoofdgebouw.
- De oppervlakte van de mantelzorgwoning bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup>.
- Er is geen sprake van onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven, de verkeersveiligheid, de stedenbouwkundige structuur en/of milieu hygiënische belemmeringen.
- Het huishouden in de kangoeroewoning bestaat uit maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon zorg verleent aan, of ontvangt van een bewoner van het hoofdgebouw (de woning).
- De zorgontvanger overlegt een getekende schriftelijke verklaring van een huisarts, of het sociaal wijkteam waaruit de behoefte blijkt aan mantelzorg.

Ook hiervoor geldt dat als aanvragen aan de regeling voldoen, deze via maatwerk veelal al worden toegestaan. Het gebruik van een kangoeroewoning is van tijdelijke aard. In het geval van het vervallen van de zorgrelatie wordt dit door de zorgverlener schriftelijk aan het college medegedeeld. Na het vervallen van de zorgrelatie is dubbele bewoning van de woning niet meer toegestaan.

### **WAT KUNNEN WE NOG MEER DOEN:**

Onderstaand worden verschillende kansrijke en minder kansrijke maatregelen beschreven met als doel de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Aangezien een aantal daarvan voor onze gemeente beleidsmatige en/of financiële gevolgen zullen hebben zijn, voorafgaand bestuurlijke keuzen en besluitvorming noodzakelijk. De mogelijke maatregelen zijn daarom in dit memo als 'denkrichtingen' beschreven.

### **Aanpakken leegstand**

We kunnen, in verband met de huidige woningnood, niet langer accepteren dat woningen langdurig leeg staan en onbewoond blijven. De gemeente kan in deze gevallen middels een leegstandsverordening woningeigenaren verplichten om leegstand te melden, als een woning langer dan bijvoorbeeld zes maanden leegstaat. In zo'n



verordening kan worden opgenomen dat de eigenaar binnen een bepaalde periode zelf moet zorgen voor bewoning. Indien dat niet gebeurt, kan het college een verplichtende voordracht doen aan de eigenaar, waarbij een gebruiker wordt voorgedragen. Op het niet naleven van de meldingsplicht en de voordracht kunnen sancties worden opgelegd.

Zo'n verordening kan extra druk leggen bij eigenaren om de leegstaande woningen toch te laten bewonen en is een politiek/bestuurlijke keuze. Op dit moment heeft de gemeente Borne geen leegstandswet. Voordat een dergelijke verordening kan worden opgesteld dient inzichtelijk te worden gemaakt hoeveel woningen er daadwerkelijk niet bewoond worden en voor hoe lang.

#### *Denkrichting*

In eerste instantie moeten wij ons afvragen of de gemeente Borne op deze dwingende manier bewoning van woningen wil bewerkstelligen. Momenteel kan door de eigenaar op grond van de Leegstandswet een vergunning voor tijdelijke verhuur van leegstaande woningen worden aangevraagd bij de gemeente. Leegstaande woningen mogen volgens de Leegstandswet tijdelijk worden verhuurd, waarbij de normale huurbescherming niet geldt. Omdat het in Borne niet om grote aantallen leegstaande woningen gaat en de Leegstandswet voor een deel ook al een oplossing biedt, verwachten wij niet dat een verder gaande maatregel als deze in onze gemeente nog 'veel zoden aan de dijk zal zetten'.

#### **Woningsplitsing bestaande kernen**

Binnen de kernen waren de meeste oudere huizen bestemd voor het traditionele gezin met twee of meer kinderen. Van de huidige woningzoekenden is het merendeel alleen of met z'n tweeën. We hebben een overaanbod aan gezinswoningen en een groot tekort aan woningen voor één of twee personen.

Aangezien veel ouderen in Borne in een te ruime eengezinswoning wonen, terwijl starters veelal geen huis kunnen vinden, kunnen we daarom tevens inzetten op het splitsen van grotere bestaande woningen binnen de kern(en).

#### *Denkrichting*

Deze maatregel kan in de toekomst mogelijkheden bieden. We willen kansen benutten door aanvragen waar mogelijk toe te staan en maatwerk te leveren. In een aantal gevallen is daarvan al sprake geweest.

#### **Kamerverhuur**

Er is sprake van kamerverhuur als er onzelfstandige woonruimte tegen betaling wordt verhuurd. Met onzelfstandige woonruimte wordt woonruimte bedoeld zonder een eigen toegangsdeur vanaf de openbare weg of erf en waarbij minimaal één belangrijke woonvoorzieningen zoals een keuken, toilet en/of douche wordt gedeeld. Momenteel is, op basis van het gemeentelijke beleid in Borne, kamerverhuur niet mogelijk.

#### *Denkrichting*

In de huidige situatie op de woningmarkt zouden we dit in Borne op kleine schaal via maatwerk mogelijk kunnen maken en kan kamerverhuur in Borne, vooral voor de doelgroep thuiswonende jongeren, een kansrijke oplossing bieden.

Daartoe kan ervoor worden gekozen om in het toekomstige omgevingsplan een vergunningplicht met onderstaande randvoorwaarden en uitgangspunten op te nemen:

- Kamerverhuur is aangevraagd voor een gebouw dat in het geldende bestemmingsplan is bestemd voor "wonen" of "woondoeleinden".
- Het gebouw waarvoor kamerverhuur is aangevraagd dient te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen vanuit de Bruidsschat (tijdelijk onderdeel), Besluit bouwwerk leefomgeving (voormalige Bouwverordening en Bouwbesluit).
- Per woning verhuurt de eigenaar aan maximaal twee personen een of meerdere kamers als onzelfstandige woonruimte.
- De gebruiksoppervlakte van een onzelfstandige woonruimte bedraagt minimaal 10 m<sup>2</sup> per kamer.
- Een kamer is bedoeld voor bewoning door maximaal één persoon.
- Er ontstaan geen onevenredig nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden van de aan- en nabijgelegen gronden en bouwwerken.
- Om concentratie te voorkomen, is kamerverhuur alleen toegestaan als er binnen een straal van 50 meter geen sprake is van andere panden waar kamerverhuur plaats vindt.



- Er wordt voldaan aan de parkeernormen.

Deze denkrichting zal verder worden uitgewerkt en worden meegenomen in de op te stellen omgevingsplannen, waarmee we hier ook daadwerkelijk uitvoering aan geven.

### **Pre mantelzorg-woningen**

Zoals eerder genoemd is een vereiste voor mantelzorg dat er een zorgindicatie is gegeven door een specialist. Maar niet iedereen krijgt een zorgindicatie. We zien dan ook steeds vaker dat ouderen die nog geen directe zorg nodig hebben, wel alvast (dicht)bij hun kinderen willen gaan wonen (of andersom). Zo kunnen de kinderen alvast voor de ouders gaan zorgen. In dit geval is er sprake van pre-mantelzorg. Als blijkt dat deze persoon later wel een zorgindicatie krijgt van een specialist dan is er dus sprake van directe mantelzorg. Het uitgangspunt van de pre-mantelzorg is dat de aanvrager zich verplicht om reële mantelzorg te gaan verlenen, op het moment dat dat aan de orde is.

Het bouwen van een pre-mantelzorgwoning is dus gericht op de toekomst. Dit zou ook mogelijk zijn voor een kangoeroewoning. Er is, net als bij de mantelzorgwoning, sprake van een tijdelijke situatie. De pre-mantelzorgwoning kan in principe niet permanent blijven staan (of hiervoor gebruikt worden als het gaat om een bestaand pand). Pre-mantelzorg is niet wettelijk geregeld. Voor het bouwen van een pre-mantelzorgwoning gelden dan ook geen wettelijke vereisten. Gemeenten kunnen zelf regels opstellen voor een pre-mantelzorgwoning.

#### *Denkrichting*

Als gevolg van de toenemende vergrijzing en de ingezette extramuralisering, bieden pre mantelzorg-woningen een kansrijke oplossing. De gemeente Borne zou pre mantelzorg-woningen kunnen toestaan onder de volgende voorwaarden:

- De voorwaarden dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de algemene voorwaarden voor mantelzorg.
- Er moet sprake zijn van een directe verwantschap (familieband) tussen degene die een verzoek doet voor een pre-mantelzorgwoning en degene die eigenaar is van de grond c.q. het pand.
- De realisatie van de pre-mantelzorgwoning moet binnen de bestaande bebouwing of de bouwmogelijkheden van het omgevingsplan passen.
- De pre-mantelzorgwoning mag niet tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen leiden.

### **Werken aan doorstroming van senioren**

Gezien de vergrijzing waarmee de gemeente Borne te maken heeft en in de toekomst in versterkte mate zal krijgen, wordt het bevorderen van de doorstroming gezien als een zeer kansrijke maatregel die we, zowel voor de koop- als voor de huursector, verder willen uitwerken.

Doorstroming van senioren naar een ander huis kan een deel van de oplossing zijn voor de schaarste op de woningmarkt. Voorop staat dat senioren zo lang mogelijk prettig zelfstandig kunnen wonen. Een verhuizing is voor alle doelgroepen een grote stap. Door senioren wordt dit vaak nog sterker ervaren. Ze zijn gehecht aan de woning en de buurt waar ze hun sociale leven hebben opgebouwd, zien op tegen de rompslomp van verhuizen en/of krijgen te maken met hogere maandelijkse financiële lasten voor de nieuwe woning.

#### *Denkrichting*

Er is geen sprake van één aanpak of interventie die in dit verband altijd succesvol is. Vaak ligt dit aan zowel de lokale situatie als de individuele doorstromer. Daarom wordt geadviseerd om, in samenwerking met de corporatie en/of marktpartijen, in te zetten op de mogelijkheden die verschillende interventies kunnen bieden en op individueel maatwerk. Hierbij kunnen we denken aan:

- Passend aanbod is essentieel; voldoende aanbod van geschikte woningen en woonvormen, eventueel gecombineerd met zorg en ondersteuning of een vorm van gemeenschappelijkheid.
- Het ondersteunen bij de bewustwording door informeren en adviseren over de eigen situatie, het aanbod, de mogelijkheden en hoe mensen hier gebruik van kunnen maken en wat de gevolgen zijn (bijvoorbeeld op de voordelen, de totale financiële woonlasten en het tijdig inschrijven als woningzoekende). Dit kan zowel in een algemene voorlichtingscampagne als in een individuele aanpak.
- Het ontzorgen van de senior door te helpen op diverse terreinen zonder de verantwoordelijkheid over te nemen. Dit kan gaan over hulp bij inschrijving en/of hulp bij de daadwerkelijke verhuizing.



- Het inzetten van een prijsprikkel om de verhuizing financieel aantrekkelijker te maken. Dit kan zowel gaan om het (tijdelijk) aanpassen van de huurprijs als het verstrekken van een verhuiskostenvergoeding.
- Het geven van voorrang op andere woningzoekenden bij bepaalde woningen, waardoor mensen minder lang hoeven te wachten op een woning. Het moment tussen het besluit om te verhuizen en de daadwerkelijke verhuizing wordt hierdoor korter gemaakt.

In de 'Prestatieafspraken gemeente Borne 2024-2025' is in dit verband al opgenomen dat de corporatie gezamenlijk met de gemeente wil onderzoeken op welke wijze de doorstroming van ouderen in de sociale huursector nog beter gestimuleerd kan worden en welke financiële instrumenten daarbij kunnen worden ingezet. Welbions doet op dit gebied al veel; labelen van woningen voor ouderen, bieden van persoonlijke begeleiding door een wooncoach. Daarnaast worden gezamenlijk de mogelijkheden onderzocht met betrekking tot realisatie van nieuwbouw voor ouderen in de vorm van kleinschalige woon(zorg)concepten.

### **Toestaan burgerbewoning in bedrijfswoningen**

Het komt nogal eens voor dat bedrijfswoningen worden bewoond, zonder dat de bewoner daar ook daadwerkelijk een bedrijf runt. Op bedrijventerrein De Molenkamp is daarvan bij verschillende bedrijfswoningen nu al sprake. In plaats van hierop te handhaven zouden we in dit verband ook naar andere mogelijkheden kunnen kijken. In een aantal andere gemeenten, waaronder onze buurgemeente Hengelo, is daarvoor een regeling bedacht waarbij bedrijfswoningen ook door burgers zonder bedrijf bewoond mogen worden. Dit wordt dan een bedrijventerreinwoning-plus genoemd die weliswaar bestemd blijft als bedrijfswoning, maar tevens door burgers zonder bedrijf mag worden bewoond. In deze regeling is vastgelegd dat de bewoner de eventuele overlast van het bedrijventerrein waarop hij of zij woont voor lief dient te nemen. Om dit te bewerkstelligen, kan ervoor worden gekozen om een categorie "bedrijventerreinwoning" op te nemen. Deze is gedefinieerd als "een woning gelegen op een bedrijventerrein, niet noodzakelijkerwijs behorend bij een inrichting, maar qua milieubescherming gelijkgesteld met een bedrijfswoning". Door deze aanduiding is er geen onderscheid met bedrijfswoningen en vormen de woningen voor omliggende bedrijven of voor het bedrijf waar de woning voorheen bij hoorde geen extra belemmering. Een dergelijke regeling geldt alleen voor woningen op een bedrijventerrein en niet voor agrarische bedrijfswoningen. Daar bestaan andere regelingen voor.

### *Denkrichting*

Aangezien het in dit verband binnen de gemeente Borne maar om een zeer beperkt aantal woningen gaat, willen we de hierboven genoemde regeling waar mogelijk toepassen en hiervoor situationeel maatwerk leveren.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat we in Borne al veel doen en er al veel mogelijk is om in de bestaande woningvoorraad de zich voordoende mogelijkheden met betrekking tot uitbreiding en/of doorstroming te benutten. De gemeente Borne staat in principe positief tegenover initiatieven en levert per geval maatwerk. In een aantal gevallen kunnen wij nog verbeteringen aanbrengen door voorwaarden en uitgangspunten in ons beleid op te nemen. Soms zal er daarbij sprake zijn van beleidsmatige en/of financiële gevolgen waarvoor bestuurlijke keuzes noodzakelijk zijn. In dergelijke gevallen zal nadere besluitvorming plaatsvinden. Deze mogelijke maatregelen zijn daarom in dit memo als 'denkrichtingen' beschreven. Met name op het gebied van kamerverhuur en het bevorderen van de doorstroming zijn de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad op korte termijn efficiënter te benutten het grootst. De richtlijnen voor kamerverhuur zullen nog dit jaar verder worden uitgewerkt en worden meegenomen in de op te stellen omgevingsplannen. Daarnaast willen we op korte termijn, in samenwerking met de corporatie (prestatieafspraken) en/of marktpartijen, inzetten op maatregelen (individueel maatwerk) die de doorstroming van met name senioren kunnen bevorderen.

**Mei 2024**