

## Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023

Het college besluit:

1. Dat de kwantitatieve uitgangspunten in de grove zeef van het Kwaliteitskader niet aansluiten op de huidige woningbouwambitie en deze daartoe te schrappen;
2. Een passage over de opkoopbescherming, wonen met zorg en borging woonkwaliteit op te nemen in de grove zeef van het Kwaliteitskader;
3. De fijne zeef van het Kwaliteitskader samen met de wegingsfactoren op basis van de actuele marktsituatie aan te passen;
4. De uitgangspunten voor woonkwaliteit, tijdelijke (modulaire) woningen en wonen met zorg vast te stellen en deze toe te voegen aan de bijlage van het Kwaliteitskader;
5. Het Woningbouwprogramma 2023-2032 en de actualisatie van het Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023 vast te stellen;

### **Inleiding**

We hebben in Hengelo een stevige woningbouwambitie en staan welwillend tegenover het toevoegen van goede plannen aan ons woningbouwprogramma (2023). Het Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven is een leidend instrument om de kwaliteit van een plan te beoordelen en indien nodig te bevorderen. Hierbij kijken we of het plan complementair is aan het Woningbouwprogramma, het bijdraagt aan het woonmilieu dat wij willen creëren op een bepaalde locatie en of woonproduct (en de uitwerking hiervan) aansluit bij de beoogde doelgroep. Op deze wijze bepalen we de toegevoegde waarde van het woningbouwplan voor Hengelo. Als gemeente hebben wij een totaaloverzicht van alle plannen en monitoren de woningmarkt nauwlettend. Wij beschikken hiermee over informatie dat niet voor elke initiatiefnemer met een woningbouwplan toegankelijk is. We stellen ons daarom dienstverlenend op om te kijken hoe we plannen met potentie kunnen verfijnen zodat deze kunnen worden toegevoegd aan het programma.

### **Woningmarkt**

De woningmarkt is continu in beweging. In de periode van de kredietcrisis daalden de woningprijzen en werd een bevolkingskrimp voorspeld. Bouwen voor leegstand werd gevreesd waardoor provincies behouden waren met de verdeling van woningbouwcontingenten. De woningmarkt is sterk veranderd. Door een historisch lage rente, een afname van huishoudensgrootte, vergrijzing en toenemende migratiecijfers is de woningmarkt oververhit. Het voorlopige toppunt lag aan het einde van 2021. Op dit moment zien we door de stijgende rente de woningprijzen weer afvlakken en staan woningen weer langer te koop. Desalniettemin, merken we nog steeds de effecten van (nationaal) woningtekort en wordt de vraag naar betaalbare woningen (mede door huisvesting van kwetsbare doelgroepen) steeds groter. Hugo de Jonge heeft als minister van wonen een nationale woon- en bouwagenda (2022) ingesteld. Door middel van een grotere regie op de woningmarkt is de doelstelling om in tien jaar voor iedereen een passende woning te bouwen. Daarvoor zijn landelijk 900.000 woningen nodig. Dit is via de regionale Woondeals vertaald in een Twentse afspraak van 14.100 woningen, maar de ambitie ligt met 20.000 woningen hoger. Door klimaatbestendig te bouwen op de hoger gelegen Twentse zandgronden draagt Hengelo een belangrijke steen bij aan de Twentse ambitie. Om die te realiseren in de 'tegenwind' van stikstof uitdaging en de stijgende bouwkosten is het noodzakelijk om niet kwantitatief te programmeren, maar kwalitatief programmeren en bouwen naar behoefte.

### **Woonvisie**

In de Woonvisie (2016-2026) geven we aan, uitnodigend te willen zijn naar initiatiefnemers met plannen voor betaalbare woningbouw in het stedelijk gebied. Bij voorkeur op beeldbepalende en/of reeds gebouwde locaties in de nabijheid van voorzieningen. Specifiek zien we hierin een opgave voor de transformatie van (leegstaand) vastgoed: denk aan kantoren, winkels en schoolgebouwen. Ook willen we voor goede nieuwbouwplannen die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de stad, ruimte opnemen in het woningbouwprogramma. Verder kijken we hoe we met modulaire woningen en logiesfuncties kunnen inspelen op actuele vraag naar betaalbare woningen in verschillende woonvormen voor diverse aandachtsgroepen als jongeren, senioren en statushouders.

Het Kwaliteitskader is het instrument dat uitvoering geeft aan uitgangspunten van de Woonvisie. Met dit instrument kunnen wij nieuwe woningbouw initiatieven beoordelen in relatie tot de locatie, het gewenste woonmilieu en de doelgroep. Het Kwaliteitskader is daarmee leidend beleid bij het opnemen van nieuwe woningbouwplannen in het bestaande woningbouwprogramma 2023. Het Kwaliteitskader is alleen van toepassing wanneer er sprake is het permanent toevoegen van één of meerdere wooneen-

heden. Als er sprake is van tijdelijke woonvormen of logies, zijn de voorwaarden van toepassing in bijlage 6.

Net als bij ander gemeentelijk beleid blijft het college het recht behouden om gemotiveerd van het Kwaliteitskader af te wijken.

#### ***Goede frontoffice voor nieuwe initiatieven***

Om goede initiatieven verder te brengen moet onze eigen dienstverlening er op gericht zijn om plannen snel en accuraat te beoordelen. Onze frontoffice (het gezicht naar buiten) zal de haalbaarheid van initiatieven efficiënt moeten kunnen inschatten, om planuitval zoveel mogelijk te voorkomen, iets waar uiteindelijk de (markt)partijen ook bij gebaat zijn.

Op dit moment zijn er vanuit de markt diverse initiatieven die nog een nadere afweging behoeven. De omvang hiervan is sterk veranderlijk. De praktijk leert dat het instellen van een (financiële) drempel zeer effectief kan zijn om de goede initiatieven uiteindelijk overeind te houden, bijvoorbeeld door voor het in behandeling nemen van een aanvraag leges in rekening te brengen. Deze leges kunnen in mindering worden gebracht op de bouwleges.

We streven ernaar om binnen 6 weken een integraal advies aan de initiatiefnemer uit te brengen.

#### ***Kwalitatieve afweging van nieuwe initiatieven***

We gebruiken het Kwaliteitskader voor het toetsen van nieuwe woningbouw initiatieven. We maken daarbij gebruik van een 'grove zeef' en een 'fijne zeef' die aansluiten op het beleid uit de Woonvisie. De grove zeef bevat een aantal 'harde' uitgangspunten. Als een initiatief niet past binnen deze uitgangspunten, zal het worden afgewezen. Wanneer een initiatief voldoet aan de harde uitgangspunten, dan zal het worden getoetst op verschillende 'zachte' uitgangspunten: de fijne zeef. Deze 'fijne' zeef is bedoeld om verschillende initiatieven te kunnen beoordelen op hun toegevoegde waarde voor de stad. Onderdelen van deze fijne zeef worden – wanneer daartoe noodzaak bestaat – herzien en aangepast. De fijne zeef speelt in op de actuele vraag van dit moment.

#### Grove zeef

Kwalitatieve uitgangspunten:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bestaande uitleglocaties (Dalmeden en het Broek) worden kwalitatief afgerond en er worden geen nieuwe uitleglocaties gecreëerd.
- Plannen voor transformatie en herstructurering van panden/gebieden gaan vóór plannen voor binnenstedelijke verdichting. Het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich. Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een knelpunt, dit is ter beoordeling aan de gemeente.
  - o We willen geen woningbouw buiten de contour van het bestaand stedelijk gebied (zie begrippenlijst). Verder, focussen we ons op afronden van bestaande ontwikkelingen en de bestaande stad. Initiatieven waarop het vastgestelde Rood voor Rood (RvR) of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing is zijn uitgesloten van het doorlopen van het Kwaliteitskader.
  - o Woningbouw in de hoofdgroenstructuur (zie begrippenlijst) is niet toegestaan.
  - o Het verdichten van achter-/ binnenterreinen met woningen is in beginsel niet toegestaan.
- Een woningbouwplan moet bijdragen aan een goede verscheidenheid aan woonmilieus, woningtypes en prijsklassen voor de stad als geheel. Dit wordt getoetst door de gemeente. Hiervoor geldt geen vaste formule, dit is maatwerk en voor een deel door de markt te motiveren. We maken onderscheid in de volgende woonmilieus: centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen stedelijk, centrum-dorps en landelijk wonen. In de bijlage bij dit document (bijlage 1) zijn de woonmilieus nader beschreven en zijn de buurten in Hengelo ingedeeld per woonmilieu.
- In woningbouwplannen moet de woonkwaliteit voldoende geborgd zijn. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, transformatie als voor het opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden. Voor het opsplitsen van woningen in appartementen, studio's of kamers gelden uitgangspunten voor behoud van woonkwaliteit, deze uitgangspunten zijn te vinden in bijlage 7.
- Voor woon-zorginitiatieven dient het plan primair gericht te zijn op een lokale behoefte waarin nog niet of onvoldoende wordt voorzien. Om dit vast te stellen raadplegen wij de woon-zorgwijzer. Voldoet het plan hieraan dan wordt het plan getoetst aan de uitgangspunten in bijlage 8.

- Sinds 1 januari 2023 geldt de opkoopbescherming. Dit betekent dat woningen in het betaalbare segment (WOZ-waarden < 405.000 euro, prijspeil 2023) niet kunnen worden verhuurd in buurten waar aantoonbare schaarste is op de koopmarkt. In Hengelo is dit het geval in Groot Driene, Woolde en het Centrum (buiten het herontwikkelingsgebied). In de Huisvestingsverordening 2022 staat vermeld voor welke gevallen de regeling geldt en wat uitzonderingssituaties zijn.

#### Fijne zeef

Het Kwaliteitskader kent twee soorten criteria. Criteria voor de kenmerken van de locatie en criteria voor de kenmerken van het woonproduct (de zogenoemde product-markt combinatie (pmc)).

Per criterium kan aan een plan een punt worden toegekend. Daarnaast kan een plan neutraal scoren op een criterium. Bepaalde criteria, bijv. de nabijheid van een bushalte of wijkvoorzieningen, zijn vooral van toepassing op doelgroepen die hier zeer afhankelijk van zijn. Als hier geen sprake van is, dan scoort het plan neutraal op dat criterium.

Voor een aantal criteria bestaat de mogelijkheid om puntenaftrek te geven indien het plan een negatief effect sorteert op het betreffende criterium.

Sommige criteria hebben een zwaardere wegingsfactor dan andere. Aan deze criteria hecht de gemeente logischerwijs een grotere waarde. Het voorliggende document moet worden gezien als een uitwerking van de Woonvisie, waarin het college door het toekennen van wegingsfactoren een nadere invulling heeft gegeven aan de kaders zoals deze door de raad zijn vastgelegd.

Criterium (omgeving of pmc)	Toelichting	punten	score
1. Behoort het plan tot een prioritair gebied?	De geprioriteerde locatie zijn de <i>binnenstad</i> , begrensd door de centrumring, <i>Hart van Zuid</i> , het gebied zoals is vastgelegd in het masterplan Hart van Zuid (uitgebreid met de locatie Lansinkveste en Hazemeijer) en de <i>ringen en radialen</i> . Primair is onze inspanning gericht op woningbouwprojecten in de geprioriteerde gebieden. Deze gebieden hebben voorrang op ontwikkelingen buiten de geprioriteerde gebieden (zie voor begrenzing van deze gebieden bijlage 2 en 3). Ontwikkelingen die we willen stimuleren zijn geduid in bijlage 4	0,1	X1 (binnenstad en Hart van Zuid) X1 (ringen, radialen)
2. Draagt het plan bij aan sociale differentiatie van de buurt/wijk?	We vinden sociale differentiatie binnen wijken en buurten belangrijk. Om de sociale situatie van een buurt te beoordelen gebruiken wij de informatie uit de monitor woningbouw en/of de woonzorgwijzer. Hiermee kunnen we vroegtijdig (potentiële negatieve) ontwikkelingen op subbuurtniveau signaleren. Als sprake is van een toevoeging van 'meer van hetzelfde' in een sociaal zwakkere wijk, dan scoort het plan negatief, als sprake is van een toevoeging die leidt tot een versterking van de sociale differentiatie scoort het plan positief. Als het plan niet leidt tot meer differentiatie scoort het plan niet.	-1,0,1	
3. Heeft het plan betrekking op een monumentaal of karakteristiek pand/gebied?	De gemeente hecht sterk aan het behoud en hergebruik van karakteristieke panden, monumenten (rijks- en gemeentelijke monumenten) en gebieden zodat deze voor toekomstige generaties behouden blijven. In relatie tot de woningbouwopgave kennen wij waarde toe aan het behoud c.q. versterking van de culturele waarde van Klein Driene, de binnenstad (aandachtsgebied, wederopbouwgebied van nationaal belang), het bekenherstel en het beschermd stads- en dorpsgezicht Tuindorp.	0,1	
4. Is er sprake van transformatie?	De gemeente geeft voorkeur aan woningbouw door middel van transformatie waarbij bestaand bebouwd gebied een nieuwe, op de behoefte afgestemde invulling krijgt.	0,1	X2
5. Voorziet het plan in een nichemarkt of een ander experimentele vorm?	We vinden het belangrijk dat maatschappelijke trends vertaald kunnen worden naar de wijze waarop mensen willen wonen. Een woning moet hieraan uiting kunnen geven. Dit kan bijdragen aan een inspirerende woonomgeving en participatie van onderop (eigen kracht). Ook modulaire woonconcepten en bepaalde duurzaamheidsconcepten	0,1	X2

	vallen onder het begrip niche. Wij stimuleren plannen die hier een invulling aan geven. Voor een nadere omschrijving van het begrip niche wordt verwezen naar bijlage 5			
6.	Voorziet het plan in mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen?	Wij vinden het belangrijk dat plannen die voorzien in langer zelfstandig thuis wonen. Dit kan op basis van de locatie in de nabijheid van voorzieningen, zoals bushalte, treinstation en wijk-welzijnsvoorzieningen en wijkwinkelvoorzieningen. Maar, ook door in pandig rekening te houden met gelijkvloers koken, slapen en baden met aandacht voor drempels, draaicirkels en deurdoorgangen.	0,1	X2 (indien zowel de locatie als de in pandige situatie voldoet)
7.	Draagt het plan bij aan huisvesting van aandachtsgroepen genoemd in de Woonvisie?	Vanuit diverse maatschappelijke trends zien wij behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Initiatieven die voorzien in de huisvesting van specifieke doelgroepen worden met voorrang behandeld. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroep met een laag inkomen, de sociale doelgroep. De doelgroep met een laag midden-inkomen of ZZP'ers (geen vast inkomen): middenhuur</li> <li>• Diverse doelgroepen wonen met zorg: ouderen, mensen met een lichamelijke (LG) of verstandelijke beperking (VG) en mensen met een psychische aandoening (GGZ). Cliënten van beschermd wonen (BW), vrouwenopvang (VO), jongvolwassenen die uitstromen uit de Jeugdzorg. Het gaat bij deze doelgroepen om behoefte aan geclusterd wonen (mogelijkheid van 24-uurs zorg).</li> <li>• Doelgroep woonwagendwoneers, statushouders en studenten.</li> <li>• Naast deze doelgroepen waarvoor vanuit het woonbeleid extra aandacht is, toetsen we of een plan voorziet in een actuele behoefte. Hiervoor gebruiken we de woningbouwmonitor, op basis waarvan we op het niveau van een buurt of wijk kunnen aangeven in hoeverre een plan voorziet in een behoefte. Als het plan goed aansluit op de behoefte in die wijk, dan scoort dat plan goed. Is er sprake van een plan waarvan geen behoefte bestaat, dan scoort dat plan negatief op dit onderdeel en moet de kwaliteit van het plan op andere wijze worden aangetoond.</li> </ul>	-1,0,1	X2 (indien zowel de doelgroep als de in pandige situatie voldoet)
8.	Voegt het plan woningen toe in het betaalbare/middeldure grondgebonden segment in bestaand stedelijk gebied?	Er is een grote behoefte in Hengelo naar woningen in het betaalbare/middeldure grondgebonden segment. Voorziet het plan hierin en is het binnen bestaand stedelijk gebied, dan kunnen hier punten voor worden toegekend. Hierbij geldt wel dat het plan in positieve zin moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het woonmilieu dat we op die plek willen creëren.	0,1	X3

Maximaal 14 punten. Het plan kan worden toegevoegd bij 6 punten of meer.

- Bij het opsplitsen van een dure woning (WOZ-waarde > 450.000 euro) naar meerdere zelfstandige woningen kan het plan worden goedgekeurd bij 4 punten of meer.
- Betreft het plan transformatie van een hele winkelstrips naar wonen, geeft het een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit of betreft het een woningbouwplan in Beckum dan kan het plan worden goedgekeurd bij 5 punten of meer.

#### Actualiteit en monitoring

Het is belangrijk te beseffen dat het woningbouwprogramma een dynamische weergave is van te ontwikkelen locaties op basis van de verwachte behoefte. Dit is in belangrijke mate onderkend in de regionale bestuursovereenkomst, waarin is opgenomen dat de overeenkomst tweejaarlijks wordt bijgesteld. Deze cyclus is ook van belang voor het Kwaliteitskader. In ieder geval wordt dit Kwaliteitskader in samenhang met het Woningbouwprogramma tweejaarlijks geactualiseerd en -indien nodig- bijgesteld. Als tussentijds de behoefte van specifieke doelgroepen significant verandert, dan kan dit aanleiding zijn om het Kwaliteitskader op dat onderdeel bij te stellen.

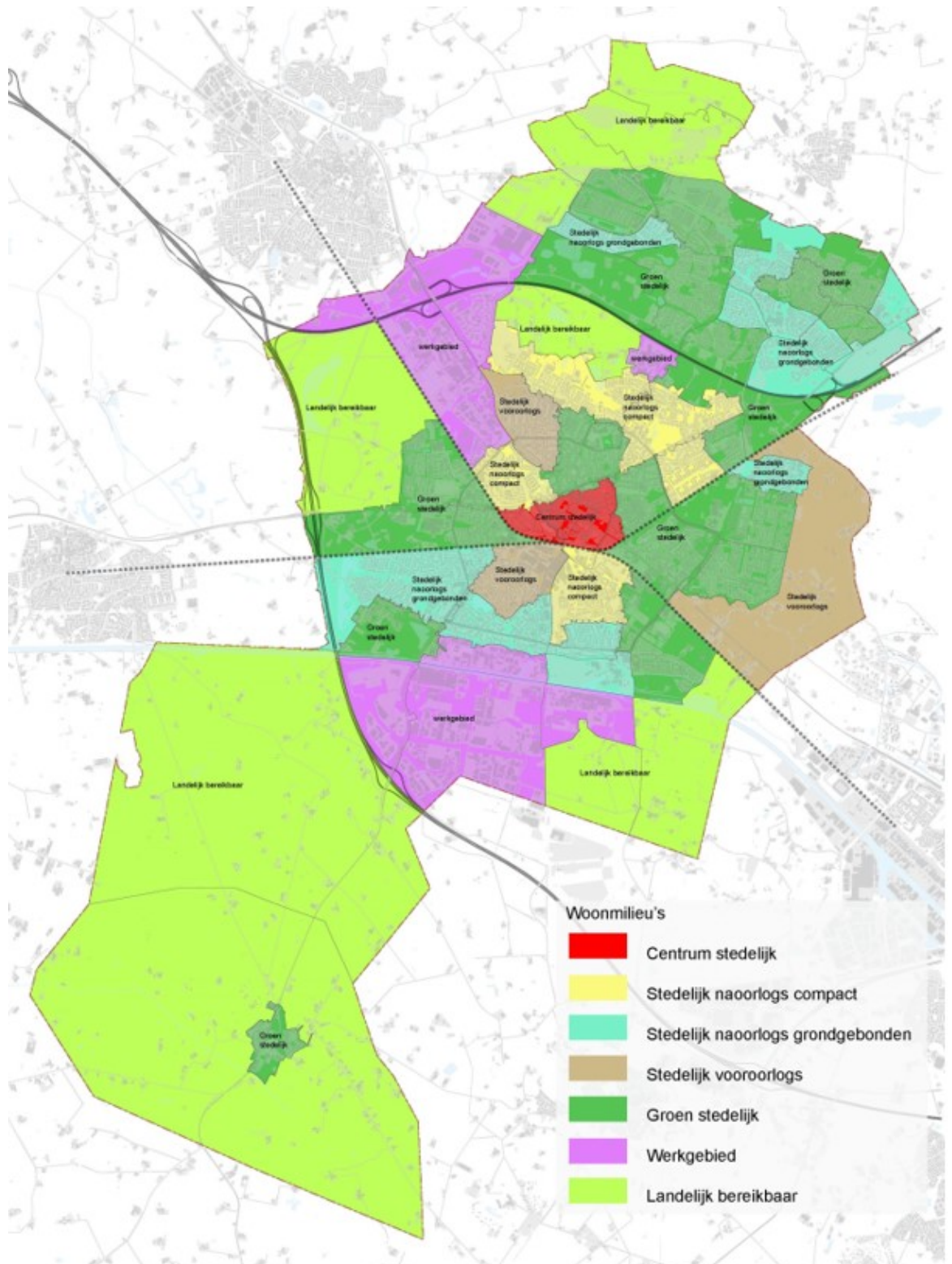
We monitoren de vraag en aanbod op wijkniveau, of waar mogelijk zelfs op buurtniveau. Doel hiervan is om een actueel beeld te hebben van vraag en aanbod. Het kan zijn dat er op stedelijk niveau sprake is van overaanbod in een bepaald segment, maar dat op het niveau van een wijk of buurt sprake is van een behoefte aan dat product. We willen die behoefte (die dan ook is aangetoond) kunnen faciliteren.

*Begrippenlijst:*

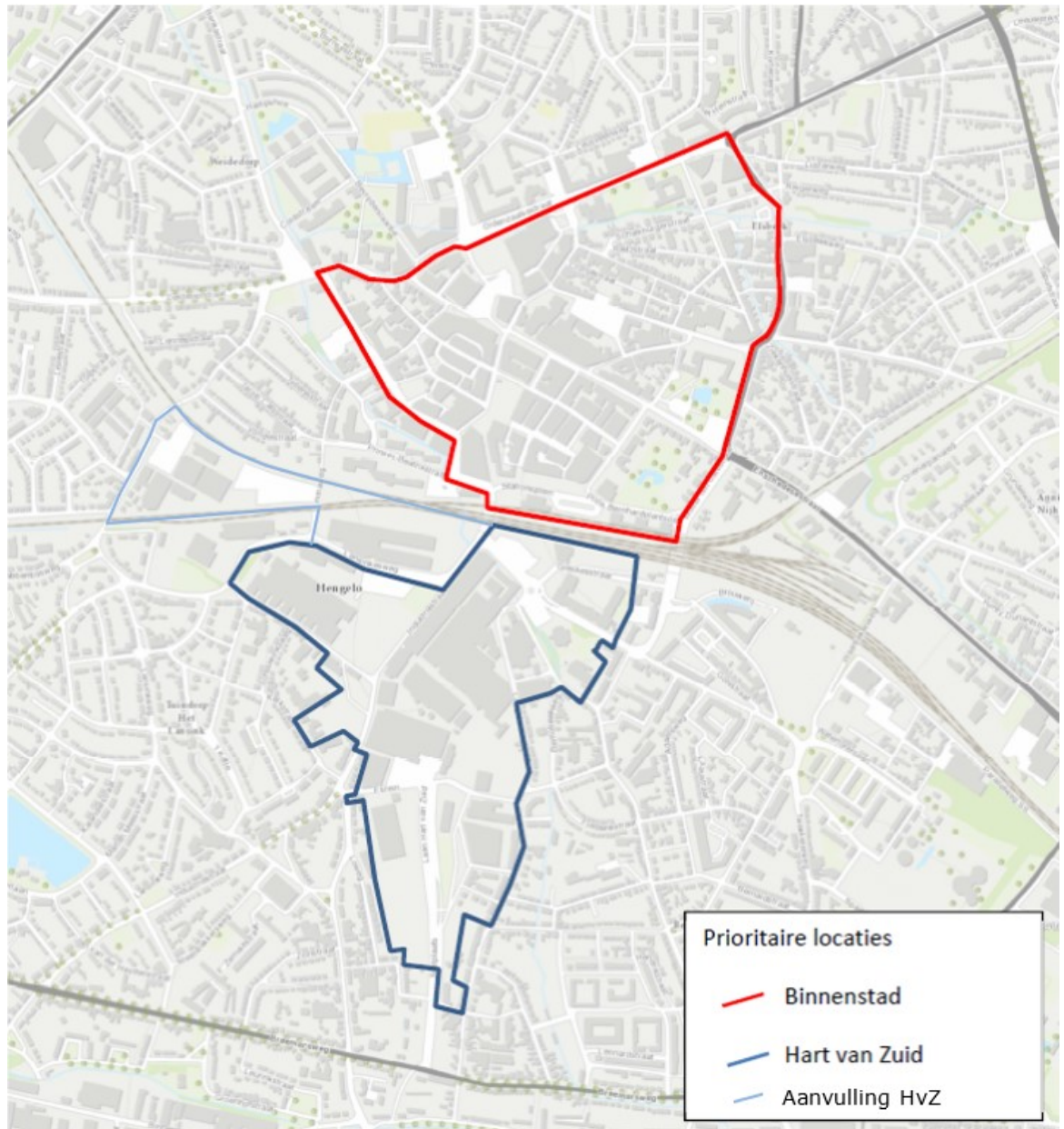
- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur" (artikel 1.1.1, lid 1, Bro)
- Goedkope huurvoorraad: Prijspeil 1 januari 2022: maximale huurprijs 452,20 euro (=kwaliteitskortingsgrens)
- Betaalbare huurvoorraad 808,06 euro (=Liberalisatiegrens)
- Hoofdgroenstructuur: groenstructuur zoals vastgelegd in het Groenplan (raadsbesluit van 23 april 2013 met kenmerk 13G200315) met bijbehorende tekening.



## Bijlage 1: woonmilieus in Hengelo



## Bijlage 2: Begrenzing prioritaire locaties

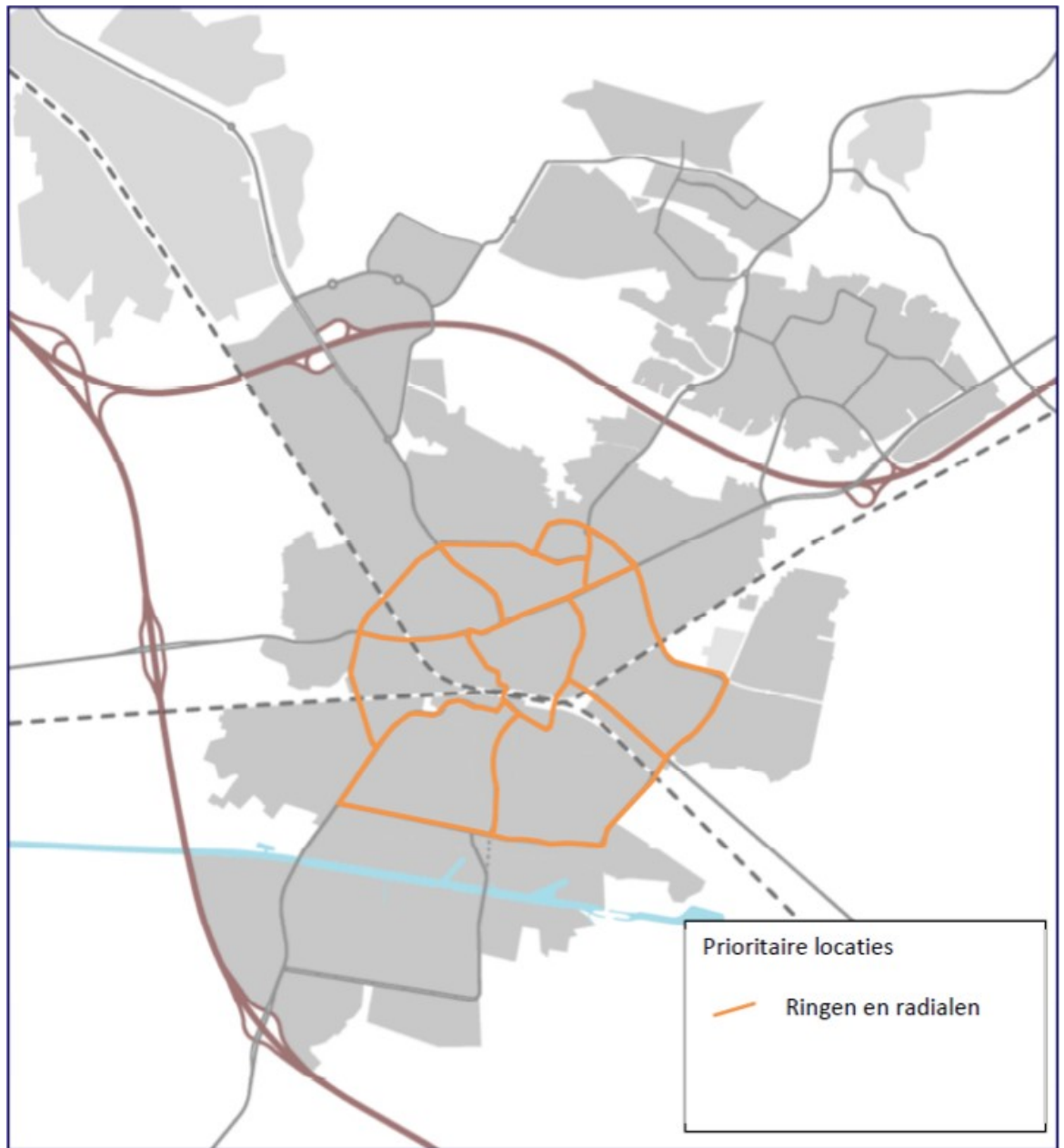


Gebiedsbegrenzingsen.

In deze notitie worden gebieden genoemd. Voor een eenduidige interpretatie zijn deze gebieden begrensd.

De afbeelding hierboven laat de begrenzing van de prioritaire gebieden centrum en Hart van Zuid zien. Het centrum, begrensd door de centrumring (uitgezonderd het deel ten zuiden van het spoor), en Hart van Zuid, begrensd door het exploitatiegebied -uitgezonderd het zuidelijk deel van de Laan Hart van Zuid en het gebied Kanaalzone. Het gebied Kanaalzone betreft een bedrijfsmatige ontwikkeling op een gezonde industrieterrein. Van woningbouw is in dit gebied geen sprake. Aanvulling 2021: in het kader van de markttafel Hart van Zuid is het studiegebied voor Hart van Zuid uitgebreid met de gebieden Lansinkveste en Hazemeyer.

### Bijlage 3: Begrenzing ringen en radialen



Gebiedsbegrenzingsen.

In deze notitie worden gebieden genoemd. Voor een eenduidige interpretatie zijn deze gebieden begrensd.

De afbeelding hierboven laat die delen van de ringen en radialen zien waar wij woningbouw willen stimuleren.



## **Bijlage 4: ontwikkelingen die we willen stimuleren**

### Transformatie winkelstrips

Van oudsher kent Hengelo buiten het centrum verschillende winkelstrips. Sommige functioneren nog prima, anderen hebben te maken met langdurige leegstand. Het is daarbij –gezien de ontwikkelingen op het gebied van retail- niet te verwachten dat deze leegstand weer met commerciële functies kan worden ingevuld. Daar waar zich op grote schaal leegstand manifesteert ligt verloedering op de loer. Door DTNP is in 2020 een retailanalyse uitgevoerd. Op basis van deze analyse zijn winkelstrips te duiden die voor transformatie naar wonen in aanmerking komen.

De algemene kwaliteitscriteria gelden (het moeten fatsoenlijke woningen zijn). Waar het gaat om kleinschalige ingrepen 1 a 2 woningen is het sturen op doelgroepen wat minder relevant (al kunnen plannen er wel beter van worden).

Wanneer het gaat om meer woningen, dan is er wel nadrukkelijk aandacht voor de beoogde doelgroepen en moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een daadwerkelijke behoefte.

### Impuls ruimtelijke kwaliteit

Op verschillende plekken in de stad is binnen de bestaande stedelijke structuur behoefte aan een kwalitatieve impuls. Soms omdat de oorspronkelijke bebouwing is verdwenen, of omdat de bestaande bebouwing niet goed is te transformeren naar ander gebruik. Het gaat dan om plekken waar bijvoorbeeld in een woonstraat een bedrijfs- of kantoorpand staat, of waar bebouwing in het verleden is gesloopt en waar nog niet is teruggebouwd. Het gaat in beginsel niet om plekken waar nooit bebouwing heeft gestaan, maar om een bredere invulling van het begrip transformatie waarbij ook sloop/nieuwbouw mogelijk is. Van belang is dat er sprake is van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld langdurige leegstand, overlast vanwege een geluid of milieuaspecten), dat eigenlijk alleen door een andere gebouwde invulling kan worden opgelost.

Een goed voorbeeld is de verplaatsing van een overlast gevend bedrijf uit een woonstraat naar een bedrijventerrein, waarbij de achterblijvende locatie kan worden herontwikkeld. Vaak is dit een vereiste om de gewenste verplaatsing mogelijk te maken.

Het splitsen van een grote kavel om zodoende een extra woning te kunnen plaatsen maar waarbij feitelijk geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost past niet binnen de bedoeling van deze impuls.

Waar het gaat om kleinschalige ingrepen 1 a 2 woningen is het sturen op doelgroepen wat minder relevant (al kunnen plannen er wel beter van worden).

Wanneer het gaat om een grotere ontwikkeling met meer woningen, dan is er wel nadrukkelijk aandacht voor de beoogde doelgroepen en moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een daadwerkelijke behoefte.

### Beckum

In het omgevingsprogramma Beckum is een woningbouwambitie vastgesteld van 130 woningen. De huidige woningvoorraad is te eenzijdig om een gezonde woningmarkt te vormen. De 130 woningen moeten voornamelijk gericht zijn op instromen van de woningmarkt door starters en jonge gezinnen. Een kleiner deel van deze 130 woningen wordt gebouwd voor senioren om door te stromen. Om woningbouw in Beckum te stimuleren is een lichte toets toepasbaar in het Kwaliteitskader.

## **Bijlage 5: Nadere omschrijving begrip niche**

In de afgelopen periode is er verschillende keren een beroep gedaan op het criterium 'niche'. Hoewel er bewust geen exacte definitie is gegeven van het begrip 'niche' is er toch behoefte aan enige verduidelijking.

Als een woonvorm voldoet aan het criterium 'niche' dan gaat het om iets bijzonders. Het kan gaan om een bijzondere doelgroep: bijvoorbeeld een woongemeenschap of een bijzondere woonvorm: bijvoorbeeld tiny houses, of aardewoningen. Of een combinatie van doelgroep en verschijningsvorm.

Tot de invulling van het begrip 'niche' rekenen we ook vernieuwende of meer experimentele vormen op het gebied van bouwen die zich richten op betaalbaarheid, duurzaamheid, circulariteit of hergebruik of combinaties daarvan. Als een beroep wordt gedaan op dit criterium moet er wel sprake zijn van iets bijzonders. Een woning met zonnepanelen of een warmtepomp zien we niet als iets unieks. Het moet nadrukkelijk gaan om duurzame maatregelen die fors ambitieuzer zijn dan het bouwbesluit (BBL) voorschrijft.

Specifiek geven we ruimte aan de groep mensen die vanwege hun achtergrond gerekend worden tot de woonwagencultuur. Als gevolg van landelijk richtlijnen worden gemeenten geacht te voorzien in de behoefte aan standplaatsen.

## Bijlage 6: Tijdelijke (modulaire) woonconcepten

### Short stay

Short stay is een huisvestingsvorm waarbij sprake is van kort verblijf (minimum 4 weken en maximaal 6 maanden). Shortstay is per definitie werk gerelateerd en is daarmee voornamelijk gericht op het huisvesten van arbeidsmigranten en expats. Short stay valt formeel niet onder de functie wonen maar onder logies. Het gebruik van een woning voor logiesdoeleinden is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Door de hoge vraag naar woningen en het beperkte aanbod is het in beginsel onwenselijk om voor dit doeleinde woningen te onttrekken uit de woningvoorraad. Op deze manier willen we woningen beschikbaar houden voor mensen die in Hengelo willen wortelen. Om short stay op een adres mogelijk te maken zal dit specifiek voor dit doeleinde vergund moeten worden. Hierbij kijken we voornamelijk naar mogelijkheden voor het transformeren van kantoorpanden, bedrijfslocaties en maatschappelijke voorzieningen.

### (Pre-) mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een tijdelijke woning die kan worden geplaatst op eigen terrein of dat van de mantelzorggevende. Zodra de mantelzorg niet meer nodig is, dient de tijdelijke woning te worden weggehaald of te worden ingezet voor ander gebruik. Voor dit laatste geldt dat de woonfaciliteiten, zoals een keuken en een badkamer, dan moeten worden verwijderd. Om aanspraak te kunnen maken op een mantelzorgwoning is een ondertekende mantelzorgverklaring nodig van de huisarts, wijkverpleegkundige of een door de gemeente aangewezen medisch adviseur. Dit formulier is op te vragen bij de gemeente. Verder hanteren we voor een mantelzorgwoning de volgende voorwaarden:

- De verzoekers hebben een bestaande sociale relatie;
- De mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmings-/omgevingsplan en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hier kan alleen van afgeweken worden indien dit leidt tot betere ruimtelijke inpasbaarheid, dit is ter beoordeling aan de gemeente);
- De mantelzorgwoning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie en ruimtelijke kwaliteit in het algemeen;
- De mantelzorgwoning mag geen verkeersdruk veroorzaken waardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder openbare parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.

Voor een pre- mantelzorgwoning is geen mantelzorgverklaring noodzakelijk. Er kan voor pre- mantelzorg een tijdelijke vergunning worden verleend om een woning te plaatsen voor maximaal 5 jaar. Indien in deze periode een mantelzorg situatie ontstaat en dit wordt bekrachtigd door de huisarts, wijkverpleegkundige of een door de gemeente aangewezen medisch adviseur, dan kan de mantelzorgwoning blijven zolang mantelzorg nodig is. Verder gelden voor pre- mantelzorg dezelfde voorwaarden als hierboven opgesomd.

### Tijdelijke woningen in het buitengebied

Er is veel behoefte aan betaalbare woningen in en rondom de dorpen Beckum en Oele. Binnen de dorpskern van Beckum loopt er een traject om te komen tot een eerste ontwikkeling. In het buitengebied is er een aanvullende vraag om op erven tijdelijke woningen te realiseren. Een tijdelijke woning kan worden vergund op een locatie voor periode van maximaal 10 jaar. Om voor een tijdelijke woningen in het buitengebied in aanmerking te komen zijn de onderstaande voorwaarden van toepassing:

- Er dient een 1e of 2e graads familierelatie te zijn met de hoofdbewoner;
- Tijdelijke woningen kunnen gerealiseerd worden voor een periode van maximaal 10 jaar en zijn bestemd voor 1 huishouden;
- De woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmings-/omgevingsplan en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hier kan alleen van afgeweken worden indien dit leidt tot betere ruimtelijke inpasbaarheid, dit is ter beoordeling aan de gemeente);
- De woning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie en ruimtelijke kwaliteit in het algemeen. Daarnaast belemmert het geen bestaande bedrijvigheid;
- De woning is zelfstandig toegankelijk;
- De woning mag geen verkeersdruk veroorzaken waardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder openbare parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.

Voor het permanent toevoegen van woningen in het buitengebied is het vastgestelde Rood voor Rood (RvR) of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing. Deze plannen zijn daarmee uitgesloten van het doorlopen van het Kwaliteitskader.

### “Tijdelijke” modulaire woningen

Modulaire woningen, bestaan zoals de term doet vermoeden uit verschillende modules. Deze modules zijn in de fabriek gebouwd en zijn volledig demontabel. Dit houdt in dat in en uit elkaar gezet kunnen worden op verschillende locaties. Hiermee kunnen ze tijdelijk op een locatie worden neergezet en naar een bepaalde periode weer worden verplaatst.

De meest eenvoudige variant zijn de container woningen, maar er zijn ook modulaire woningen van dermate hoge kwaliteit dat het weinig onder doet voor een reguliere woning (levensduur 40-50 jaar). Door verschillende modules te combineren kunnen verschillende woonvormen worden gecreëerd. Doordat modulaire woningen in theorie verplaatsbaar zijn, kunnen deze woningen tijdelijk worden geplaatst voor maximaal 10 jaar. Hiermee kan voor deze periode worden afgeweken met het bestemmings-/omgevingsplan. Daarentegen, is de levensduur van deze woningen aanzienlijk langer dan deze termijn. Er kan daarom voor gekozen worden om vooruitlopend op een bestemmings-/omgevingsplan wijziging, alvast in de tijdelijkheid woningen te plaatsen. In dit geval is het de bedoeling om de woningen volledig af te schrijven op één locatie. Hiermee kan de doorlooptijd van plan tot realisatie worden versneld. Op deze manier kunnen we snel inspelen op de acute vraag naar een bepaalde woonvorm.

Indien er sprake is van permanente ontwikkeling met modulaire woningen, is het Kwaliteitskader van toepassing. Gaat het om een tijdelijke ontwikkeling, dan moet maatwerk geleverd worden.

#### Tiny Houses /microwoning (binnenstedelijk)

Het tiny house concept is, zoals we dat in Hengelo kennen, een tijdelijke woonvorm dat kan worden vergund op een locatie voor periode van maximaal 10 jaar. Hiermee kan voor deze periode afgeweken worden van het bestemmings-/omgevingsplan. Met deze woonvorm kunnen we relatief snel inspelen op de (acute) vraag naar betaalbare 1 a 2 persoons woningen. Verder is het tiny house concept een collectieve woonvorm. We verlenen daarom geen medewerking aan plannen voor solitaire huisvesting in een tiny house of op een (achter)terrein bij een bestaande woning.



## **Bijlage 7: Borging woonkwaliteit**

We zijn selectief waar en bij welk woningtype het opsplitsen van een woning mogelijk is. De locatie waar we dit willen toestaan is o.a. afhankelijk van de doelgroep en of deze doelgroep in positieve zin bijdraagt aan de sociale differentiatie in de wijk. Dit dient dus specifiek beschreven te worden in de aanvraag. Daarnaast willen we in beginsel geen woningen onttrekken uit het grondgebonden betaalbare segment (WOZ-waarde < 405.000 euro, prijspeil 2023).

### Appartementen/studio's

De minimale afmeting voor een appartement/studio is 30m2 exclusief berg- en buitenruimte.

### Kamerbewoning

Voor kamerbewoning gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- 1 persoon per kamer;
- Kamers moeten een oppervlak hebben van circa 15 m2;
- Per 4 kamers moeten er faciliteiten aanwezig zijn (keukenblok, douche, toilet);
- Per kamer dient er 3m2 aan gemeenschappelijke woonkamer aanwezig te zijn;
- Alle bewoners moeten direct toegang hebben tot een buiten- en bergruimte (dus niet via een van de kamers);
- Geen kamer aan straatzijde van de begane grond;
- Per 5 kamers een melding van brandveilig gebruik;
- Interne geluidswering moet voldoen aan klasse IV conform NEN 1070.

## **Bijlage 8: Wonen met zorg**

Voor initiatieven voor wonen met zorg moeten voldoen aan de onderstaande criteria:

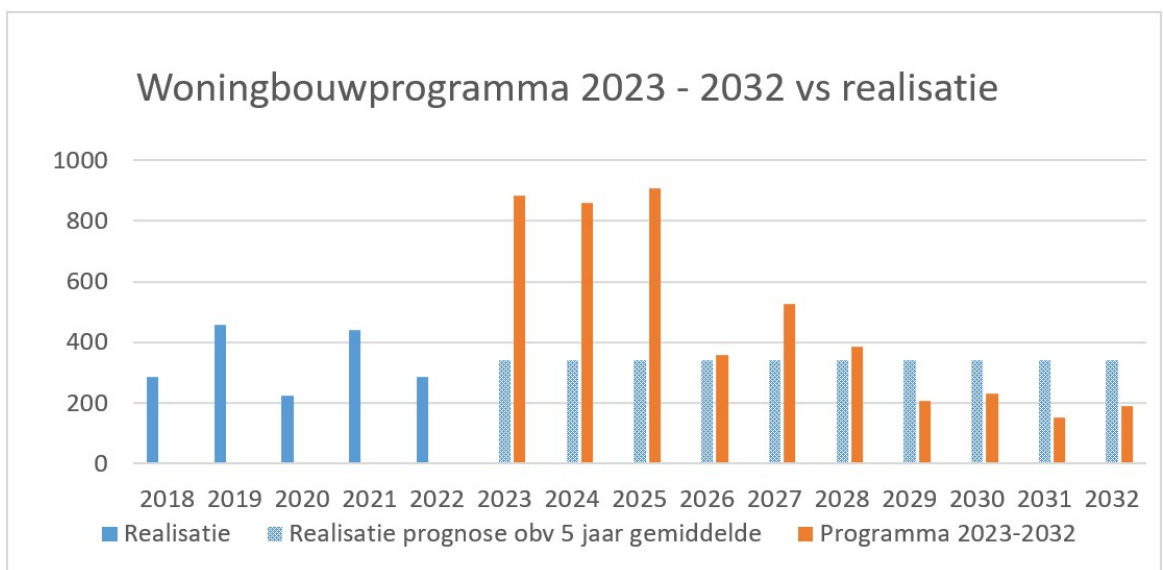
- Het initiatief is primair gericht op een (lokale) behoefte waarin nog niet of onvoldoende wordt voorzien;
- Het initiatief is in overleg met nauw betrokken partijen (zorgkantoor Menzis, huisartsen, centrum-gemeente Enschede, WMO/Jeugd);
- Het initiatief draagt bij aan realisatie van de opgaven uit de Hengelose woonzorgvisie en sluit het aan bij het lokaal sociaal beleid, in het bijzonder het Wmo beleid;
- Het initiatief is zelfvoorzienend en legt geen (extra) beslag op lokale middelen in het algemeen en middelen voor uitvoering van de Wmo in het bijzonder;
- De locatie past bij de zorgvraag en de doelgroep;
- Er mag bij de initiatiefnemer/zorgaanbieder geen sprake zijn van aangemerkte "past performance";
- Er mag bij de initiatiefnemer/zorgaanbieder geen sprake zijn van aangemerkte "ernstige beroepsfout".

Een nadere uitleg van bovenstaande criteria is te vinden in de 'vragenlijst nieuwe initiatieven wonen en zorg' en is op te vragen bij de gemeente.

## Woningbouwprogramma 2023-2032.

Som van Aantal Rijlabels	Kolomlabels											Eindtotaal
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
<b>Woningbouw</b>	<b>884</b>	<b>858</b>	<b>908</b>	<b>357</b>	<b>527</b>	<b>384</b>	<b>206</b>	<b>231</b>	<b>152</b>	<b>189</b>	<b>4.696</b>	
<b>1 Harde plannen</b>	<b>803</b>	<b>484</b>	<b>724</b>	<b>79</b>	<b>186</b>	<b>73</b>	<b>77</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>16</b>	<b>2.483</b>	
Bandoengstraat	40										40	
Bataafse kamp		44									44	
Beckumerstraat	6	2									8	
Bloemenbuurt	38										38	
Brouwerijterrein	34	30	99								163	
Dalmeden									8	16	24	
De Sluis		24									24	
Deldenerstraat-Floresstraat	1										1	
Hart van Zuid	61	212	527	43		73		10			926	
Hazenweg 121	69										69	
Heraklesstraat	20										20	
Kasbah		7									7	
Landsmanserve	4										4	
Lange wemen	0			36	186		77		23		322	
Mariastraat			90								90	
Marskant, B3	29										29	
Marskant, broodje top	5										5	
Marskant, walhof	47										47	
Meijersweg	10										10	
Molensteeg	5										5	
Postkantoor		51									51	
Prinses Beatrixstraat 15	93										93	
Schumannstraat	18										18	
Seahorse	29										29	
Sloetsweg		20									20	
Spechtweg		6									6	
Sportlaan Oriene	200										200	
Stadionlaan	12										12	
Steenbakkersweg		42									42	
Tasche			8								8	
Veldwijk Noord	58										58	
Veldwijk Noord Watertorenpark Vitens	24										24	
Wemenstraat/Olymulder		14									14	
Theresiastraat		32									32	
<b>2 Zachte plannen</b>	<b>50</b>	<b>276</b>	<b>152</b>	<b>263</b>	<b>326</b>	<b>296</b>	<b>113</b>	<b>205</b>	<b>118</b>	<b>172</b>	<b>1.971</b>	
<b>uitvoering</b>	<b>31</b>	<b>98</b>	<b>32</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>242</b>	
<b>Eindtotaal</b>	<b>884</b>	<b>858</b>	<b>908</b>	<b>357</b>	<b>527</b>	<b>384</b>	<b>206</b>	<b>231</b>	<b>152</b>	<b>189</b>	<b>4.696</b>	

Deze plannen zijn continu in ontwikkeling en worden telkens aangepast aan de hand van nieuwe inzichten. Het programma geeft dus slechts een indicatie van de woningaantallen die in Hengelo gerealiseerd gaan worden. Het is niet zo dat de grote aantallen in 2023 tot en met 2025 werkelijkheid worden. De praktijk wijst uit dat er een significant aantal woningen met planvertraging of -uitval krijgt te maken. De pieken die nu gepland staan voor 2023 t/m 2025 zullen in de praktijk afvlakken en naar achteren verschuiven in de tijd. Dit is te zien in onderstaande grafiek waarin de realisatie van woningen in de afgelopen vijf jaar staat afgezet tegen het programma van 2023-2032. Gemiddeld zijn er de afgelopen vijf jaar bruto (exclusief sloop) 339 woningen per jaar toegevoegd in Hengelo.



Figuur 1: Realisatie woningbouw afgezet tegen het woningbouwprogramma