

## Toetsingskader kleiner wonen

### 1. Inleiding

‘Ruimte aan de Thoolse samenleving’ is de visie van de gemeente Tholen. Om deze ruimte aan de Thoolse samenleving te geven is in deze tijd van krapte op de woningmarkt dit uitvoeringsdocument “klein(er) wonen” opgesteld. Op deze manier wordt er geprobeerd om voor diverse doelgroepen de mogelijkheid te bieden om in een klein(ere) woonvorm de huisvestingsvraag te vinden. Onderstaand een greep uit de mogelijke doelgroep:

1. Pre-mantelzorgbehoevenden: personen die vanwege een binnen 10 jaar verwachte zorgvraag een geschikte woning zoeken;
2. Mantelzorgbehoevenden: personen die vanwege een zorgvraag een geschikte woning zoeken;
3. Starters: een huishouden dat vóór verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner is van een woning;
4. Empty nesters / vitale ouderen: de groep die in leeftijd gevorderd zijn, alleenstaand of stellen zonder thuiswonende kinderen maar nog wel actief dingen ondernemen;
5. Eenpersoonshuishouden: een huishouden bestaande uit 1 volwassene persoon;
6. Eenoudergezin: een gezin bestaande uit één ouder en een kind/kinderen;
7. Reguliere inwoners: inwoners die niet onder de doelgroepen spoedzoekers, vluchtelingen, woonwagenbewoners of één van de bovenstaande doelgroepen vallen.

Daarnaast is ruimte opgenomen om nieuwe en innovatieve woonvormen een kans te geven in de Woonvisie gemeente Tholen 2021-2026. Het gaat daarbij in eerste instantie om kleinere, innovatieve woonvormen die snel te realiseren zijn. Dit toetsingskader ligt in het verlengde hiervan en is opgesteld aan de hand van de volgende doelen:

1. Ruimte bieden aan kleinere, innovatieve woonvormen;
2. Snel realiseren van betaalbare woningen waardoor de woningmarkt wordt vlot getrokken;
3. Extra aandacht voor specifieke doelgroepen op basis van vraag en behoefte.

#### 1.1 Ruimte bieden aan kleinere, innovatieve woonvormen

Er zijn diverse kleinere woonvormen. Wat precies onder kleiner wonen wordt verstaan is niet altijd duidelijk. Met name de term Tiny Houses zorgt voor verwarring. Om uitvoering te geven aan het eerste uitgangspunt van dit toetsingskader zal een duidelijke definitie geformuleerd worden van wat in de gemeente Tholen wordt verstaan onder kleiner wonen en wat voor deze woonvorm mogelijk is. Daarnaast biedt dit toetsingskader de mogelijkheid om nieuwe woonvormen toe te voegen wanneer deze worden ontwikkeld.

#### 1.2 Snel realiseren van betaalbare woningen voor vlot trekken woningmarkt

Op dit moment is het voor bepaalde doelgroepen erg moeilijk om aan een woning te komen, doordat de woningmarktprijzen enorm zijn gestegen. Het kleiner wonen is een middel om voor deze doelgroepen toch een woning te bieden die past bij de gevraagde behoefte en binnen het toegelaten budget. Dit zal een manier zijn om de vastzittende woningmarkt voor een gedeelte vlot te trekken.

#### 1.3 Extra aandacht voor specifieke doelgroepen op basis van vraag en behoefte

In een krappe woningmarkt vragen specifieke doelgroepen om extra aandacht. Dit toetsingskader heeft daarom als tweede doel om duidelijkheid te geven voor wie de verschillende woonvormen met name geschikt kunnen zijn. Op die manier kan gericht gezocht worden naar woonvormen die geschikt zijn voor een doelgroep die om aandacht vraagt. Uiteraard kunnen de doelgroepen door de tijd heen veranderen.

#### 1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk in dit toetsingskader geeft de definities van kleiner wonen. Het hoofdstuk daarna is het toetsingskader.

### 2. Definities

Wonen: het gebruiken van een gebouw als hoofd(woon)verblijf;

Hoofd(woon)verblijf: de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van de betrokkene.

**Kleiner wonen:** onder kleiner wonen verstaan we goedkopere en compacte woningen met als indicatieve woonoppervlak tot maximaal 80 m<sup>2</sup> en bevat één of meerdere aparte slaapkamer(s)<sup>1</sup>. De verkoopprijs is maximaal € 250.000,00 of een huurprijs conform het puntensysteem. Dit kunnen Tiny Houses (voortkomend uit een levensfilosofie van vrijheid, onafhankelijkheid, creativiteit en een kleine ecologische footprint) en micro-woningen (voortkomend uit krapte op de woningmarkt en hoge woningprijzen) zijn. Deze termen worden vaak door elkaar gebruikt met verschillende definities, wat voor verwarring kan zorgen. Om dit te omzeilen worden in de gemeente Tholen de termen Tiny Houses en micro-woningen vervangen door 'klein(er) wonen'.

**Transformatiepanden:** panden met een andere gebruiksfunctie dan wonen die worden omgebouwd tot woning(en) en de gebruiksfunctie wonen krijgen.

**Reguliere woningen (bestaand/nieuwbouw):** panden met de gebruiksfunctie wonen met een woonoppervlak dat groter is dan 80 m<sup>2</sup>.

### 3. Toetsingskader kleinere woonvormen

Het doel van het toetsingskader is om de vragen van inwoners of initiatiefnemers gemakkelijk te kunnen beantwoorden en om initiatieven snel te kunnen toetsen. Elke initiatief wordt apart beoordeeld door het college.

Voor alle woonvormen geldt dat gerelateerde beleidsstukken blijven gelden naast de genoemde uitgangspunten. Daarnaast moet bij elke woonvorm nog een toets plaatsvinden aan verschillende omgevingsaspecten, zoals afval, groen, water en parkeren. Ook moet binnen de reeks aan uitgangspunten altijd ruimte blijven voor maatwerk, zodat in specifieke gevallen kan worden afgeweken wanneer dit wenselijk is.

Voor de ontwikkeling van diverse kleinere woonvormen zijn verschillende beleidsstukken van belang:

- Woonvisie gemeente Tholen 2021-2026;
- Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2022;
- Woningbouwprogrammering gemeente Tholen;
- Bestemmingsplannen/omgevingsplannen;
- Omgevingsvisie.

#### 3.1 Uitgangspunten kleinere woonvormen

Voor kleiner wonen in kleinere woonvormen gelden de volgende uitgangspunten:

- De gecreëerde woning moeten voldoen aan de huidige wet- en regelgeving.;
- Duurzaamheid staat centraal bij de gecreëerde woningen en de woonomgeving.;
- Wonen is niet toegestaan op locaties met gebruiksfunctie recreatie.;
- Gestructureerde stedenbouwkundige opzet met permanent karakter.;
- Woningen moeten verplicht worden aangesloten op nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en riolering, de bewoner bepaalt in hoeverre zij in de dagelijkse gang van zaken hiervan gebruik maakt.;
- Aansluiting bij bestaande bouw/traditionele woonwijken, mag een eigen karakter hebben.;
- Verrommeling voorkomen met een beeldkwaliteitsplan (controle op materialisatie en bouwvorm), vrijheid, onafhankelijkheid en creativiteit (onderdeel van de levensfilosofie) moet mogelijk blijven.

Voor panden die kunnen worden getransformeerd naar kleinere woonvormen geldt aanvullend op de hierboven genoemde uitgangspunten het volgende uitgangspunt:

- Alleen transformatiepanden binnen de kernen of aan de rand van kernen zijn toegestaan voor wonen, transformatiepanden op bedrijventerreinen is in beginsel niet toegestaan. Bedrijventerreinen zijn niet voor wonen bedoeld en bestemd. Bewoning beperkt vaak de bedrijfsvoering van bedrijven. Verder is er op bedrijventerreinen over het algemeen geen goed woon- en verblijfsklimaat.

Voor reguliere woningen geldt aanvullend het afwegingskader woningbouw, dat is toegevoegd aan de woonvisie.

#### 3.2 Antispeculatiebeding voor koop

Om te voorkomen dat er met deze klein(ere) woonvormen gespeculeerd wordt, zonder daar zelf te gaan wonen, is een zelfbewoningsplicht van toepassing. Bij de zelfbewoningsplicht moet de koper van deze

1) In de Woonvisie is het klein wonen afgekaderd tot een woonoppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>. De reden om in dit toetsingskader 80 m<sup>2</sup> op te nemen heeft er mee te maken dat in de praktijk/bij de uitvoering de initiatieven vaak een groter woonoppervlak hebben. Daarnaast is de wens om zo min mogelijk klein(ere) woonvormen uit te sluiten. Om deze reden is het woonoppervlak dus ruimer getrokken tot 80 m<sup>2</sup>. Bij de eerstvolgende evaluatie van woonvisie zal het beleid hierop worden aangepast.

woningen gedurende 2 jaar (gerekend direct na aankoop en na datum van de notariële akte van levering) zelf te bewonen. Indien er niet aan de zelfbewoningsplicht gedurende de eerste 2 jaar wordt voldaan, zal er een boete gelden van € 40.000,00.

In de volgende gevallen zal de gemeente geen boete heffen:

- Aankoop klein(er) woonvorm voor eerstegraads familiebanden (vader, moeder, zoon en/of dochter);
- Eerdere verkoop kleine(ere) woonvorm door een echtscheiding, verbreking van een samenlevings-overeenkomst of verbreking van partnerschapsregistratie;
- Eerdere verkoop kleine(ere) woonvorm overlijden van koper of diens partner;
- Eerdere verkoop kleine(ere) woonvorm verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van koper of een van de gezinsleden;
- Eerdere verkoop kleine(ere) woonvorm door veranderende werkomstandigheden of door het aannemen van een andere baan.

### **3.3 Doorverkoopverbod (commerciële) verhuur**

Om te voorkomen dat er met deze klein(ere) woonvormen gespeculeerd wordt, zonder daar zelf te gaan wonen, is een doorverkoopverbod van toepassing. Bij het doorverkoopverbod mag de eigenaar van deze woningen voor een periode van 2 jaar deze woningen niet doorverkopen. Deze kleinere woonvormen moeten ingezet worden als een betaalbare woning. Indien deze woningen binnen deze periode van 2 jaar wordt doorverkocht, zal er een boete gelden van € 60.000,00.

### **3.4 Communicatie, participatie en evaluatie**

Dit toetsingskader is tot stand gekomen zonder inbreng van mogelijke initiatiefnemers van kleinere woonvormen. Als dit uitvoeringskader is vastgesteld, zal het op diverse plekken worden gepubliceerd. Dit is een vorm van informeren volgens de participatielader. Doorlopend wordt wel gemonitord of dit toetsingskader werkbaar is voor initiatiefnemers. Na twee jaar vindt een evaluatie plaats en wordt waar nodig dit toetsingskader geactualiseerd en aangepast.

### **3.5 Hardheidsclausule**

Als door bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van dit toetsingskader leidt naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in dit toetsingskader.

### **3.6 Inwerkingtreding**

Dit toetsingskader treedt in werking op de dag na die van bekendmaking. Het toetsingskader bevat beleidsregels die van toepassing zijn op kleinere woonvormen die worden gerealiseerd vanaf het moment dat dit toetsingskader in werking treedt.

*Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouder van Tholen d.d. 14 november 2023.*

*J.K. Fraanje  
secretaris*

*M.L.P. Sijbers  
burgemeester*