

Raadsinformatiebrief

Zaaknummer: 2322-2026

Auteur	: Roxanne Verstijlen
Team	: Planvorming en ontwerp
E-mail	: Roxanne.Verstijlen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Aan de leden van de gemeenteraad van Maashorst.

Onderwerp

Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst

Kennisnemen van

In deze brief informeren wij u dat het college op 24 februari 2026 de 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst' heeft vastgesteld. Daarnaast informeren wij u dat het college in diezelfde vergadering de 'Voorwaarden voor Inwoning gemeente Maashorst 2023' en de 'Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen bebouwde kom' heeft ingetrokken.

Inleiding

De afgelopen jaren heeft de gemeente Maashorst verschillende regels opgesteld om vormen van samen wonen mogelijk te maken, zoals inwoning, pré-mantelzorgwonen en woning- en perceelsplitsing. Deze regels zijn vastgelegd in meerdere, losse beleidsstukken. In de praktijk sluiten deze regelingen niet altijd goed op elkaar aan en zijn ze vaak ingewikkeld. Dit maakt het moeilijker voor inwoners om nieuwe woonoplossingen in bestaande woningen te realiseren.

Uit de gesprekken met onze inwoners en uit het participatietraject blijkt dat steeds vaker mensen samen willen wonen op één locatie of in één woning, bijvoorbeeld om voor elkaar te zorgen, om kosten te delen of voor gezelligheid. Daarnaast is er steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen. Dit geldt vooral voor starters, alleenstaanden, kleine gezinnen en senioren. Voor veel van hen is het nu lastig om een passende woning te vinden.

Om deze redenen hebben we één duidelijke, overzichtelijke en samenhangende beleidsregel gemaakt. In de nieuwe beleidsregel staat een concreet toetsingskader voor het college om mee te werken aan initiatieven voor tijdelijke bewoning in een bijgebouw (bijwoning), woning- en perceelsplitsing in stedelijk en landelijk gebied en tijdelijke bewoning in een woonunit tijdens (ver)bouw van de woning. De nieuwe beleidsregel biedt een verruiming in de mogelijkheden ten opzichte van de huidige regels.

Bestuursakkoord Maashorst 2022-2026

In het bestuursakkoord Maashorst 2022-2026 is opgenomen dat we nieuwe mogelijkheden verkennen voor woningsplitsing. Vervolgens zetten we deze om in nieuw beleid. In de nieuwe 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst' worden de mogelijkheden verruimd voor woningsplitsing. In het stedelijk gebied is woning- en perceelsplitsing versoepeld waarbij de voorwaarde dat de percelen ná splitsing minimaal 20m. breed moeten zijn, is vervallen. Daarnaast wordt horizontale splitsing bij verschillende woningtypes mogelijk gemaakt. Verder biedt de nieuwe beleidsregel de mogelijkheid om beeldbepalende panden in het landelijk gebied met een omgevingsvergunning te splitsen. Voorheen was dit niet mogelijk of was hiervoor een nieuw bestemmingsplan nodig. Ook wordt in de nieuwe beleidsregel een nieuwe woonvorm mogelijk gemaakt, namelijk 'bijwonen'. Het college werkt mee aan een bijwoning met een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 15 jaar. Tot slot is de beleidslijn voor de tijdelijke woonunit bij (ver)bouw van de woning opgenomen in de nieuwe beleidsregel. Het college werkt mee aan een tijdelijke woonunit met een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 3 jaar.

Noodzaak opstellen beleidsregel

In het omgevingsplan staan per locatie regels over hoe de bebouwing en de grond gebruikt mogen worden en wat er eventueel gebouwd mag worden. Het omgevingsplan laat meestal maar één woning op een locatie toe. In het omgevingsplan staan geen beoordelingsregels voor het toevoegen van een (tijdelijke) woning en om daarmee van de regels af te wijken. Dat betekent dat er een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is.

Het college is bevoegd om op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht een beleidsregel vast te stellen. In de beleidsregel staat een concreet toetsingskader voor het college om mee te werken aan initiatieven voor tijdelijke bewoning in een bijgebouw, woning- en perceelsplitsing en tijdelijke bewoning in een woonunit tijdens (ver)bouw van de woning. Er is gekozen voor één regeling met voorwaarden die voor iedereen hetzelfde zijn. Dat biedt duidelijkheid, rechtszekerheid en vertrouwen.

Participatietraject

Voor de totstandkoming van de nieuwe beleidsregel is het belangrijk om te weten waar onze samenleving behoefte aan heeft. Daarnaast is het van belang om te weten welke ideeën zij heeft om meer kwalitatieve woningen binnen onze gemeente te realiseren. Daarom is een goed doordachte participatiematrix opgesteld.

Daarbij staat de participatievraag centraal "Welke ideeën heeft u om meer kwalitatieve woningen te realiseren?". Er zijn drie fasen binnen het participatieproces waarbij in ieder fase om inbreng van verschillende actoren is gevraagd. Gesproken is met een breed publiek van inwoners, woningcorporaties, zorgcorporaties, architecten, ruimtelijk adviesbureaus, de ASD en collega's van de gemeente Maashorst en regiogemeenten. Ten behoeve van de leesbaarheid en beknoptheid van deze raadsinformatiebrief verwijzen wij u naar de participatiematrix in bijlage 2.

Uitkomsten participatietraject op hoofdlijnen

Er is veel waardevolle input opgehaald tijdens het participatietraject. Op hoofdlijnen is naar voren gekomen dat er een maatschappelijke noodzaak en behoefte is om als familieleden bij



elkaar in een woning of op de locatie te wonen. Binnen onze gemeente is het op dit moment niet mogelijk om als familie bij elkaar te wonen tenzij er sprake is van een behoefte aan mantelzorg of als één van de familieleden de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en daarmee aanspraak kan maken op de regeling voor pré-mantelzorgwonen.

Daarnaast gaven inwoners aan dat zij snel en eenvoudig willen weten of hun idee om samen te wonen gerealiseerd kan worden en hoe ze dat kunnen doen. Ze willen niet verschillende, versnipperde en ingewikkelde beleidsstukken te hoeven raadplegen

Tot slot zien de participanten die hebben deelgenomen aan het participatietraject kansen voor bijwonen om het woningtekort nú aan te pakken. Door tijdelijk in een bijgebouw te wonen vindt er doorstroming plaats en krijgen zowel starters als senioren de kans om zelfstandig en/of kleiner te wonen. Om dit te stimuleren moet de leeftijdsgrens worden losgelaten. Wel moet er een sociale relatie zijn tussen de bewoners van het hoofd- en bijgebouw. Die sociale relatie maakt het namelijk dat men bij elkaar wil wonen, en als dat nodig is, om voor elkaar te zorgen. U bent hier tevens over geïnformeerd tijdens de Raadsinformatieavond op 20 november 2025.

Positieve en duurzame effecten

De nieuwe beleidsregel draagt bij aan de duurzame inzet van de huidige bebouwing en daarmee aan zuinig ruimtegebruik. Daarnaast draagt het bij aan de versnelling en vergroting van het woningaanbod, met name betaalbare en levensloopgeschikte woonruimten én aan de doorstroming op de woningmarkt. Tot slot vergroot het de mogelijkheden tot het geven van informele zorg waarbij men naar elkaar omkijkt, vóórdát er een concrete (mantel)zorgvraag ontstaat en een beroep op de Wmo (formeel zorg) moet worden gedaan.

Nieuwe beleidsregel biedt meer mogelijkheden

De 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst' sluit beter aan bij de wensen van de inwoners en biedt meer mogelijkheden dan de oude beleidsregels. Daarmee zijn de 'Voorwaarden voor Inwoning gemeente Maashorst 2023', de 'Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen bebouwde kom' en de 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst' overbodig geworden. Om die reden heeft het college de 'Voorwaarden voor Inwoning gemeente Maashorst 2023' en de 'Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen bebouwde kom' ingetrokken.

Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst

Aan uw raad wordt in de vergadering van 28 mei 2026 met een raadsvoorstel- en besluit gevraagd om de 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst' in te trekken. Uw raad heeft eerder deze beleidsregel vastgesteld en is bevoegd om deze in te trekken. De reden voor intrekking is dat deze regeling te beperkend is. Het maakt het pas voor familieleden vanaf 67 jaar mogelijk om samen in een woning of op een locatie te wonen. Dit terwijl er steeds meer behoefte is aan kleinere en betaalbare woningen voor starters, alleenstaanden, kleine gezinnen en senioren.

Daarnaast wordt in de nieuwe beleidsregel de woonvorm 'bijwonen' mogelijk gemaakt. Bij 'bijwonen' is het mogelijk om tot en met derdegraads familie bij elkaar op dezelfde locatie te wonen. Hier is geen leeftijdsgrens aan verbonden. De omgevingsvergunning voor een bijwoning

geldt maximaal 15 jaar. Dit is een verruiming ten opzichte van de pré-mantelzorgwoningen die voor maximaal 10 jaar worden verleend.

Overige woonvormen

Naast voorgenoemde woonvormen (bijwonen, woning- en perceelsplitsing, tijdelijke woonunit tijdens (ver)bouw van de woning en pré-mantelzorgwonen) kennen we in onze gemeente nog drie andere woonvormen. Dit zijn mantelzorgwonen, inwoning en de toekomstige familiewoning. Hieronder wordt toegelicht hoe er in de toekomst met deze woonvormen wordt omgegaan.

Mantelzorgwonen

Een mantelzorgwoning is een tijdelijke woning met daarin eigen voorzieningen (keuken, badkamer, toilet, woon/slaapkamer). De mantelzorgwoning kan een los bijgebouw of een aanbouw zijn die op het perceel van de eigen woning staat. In de mantelzorgwoning kan een naaste wonen die zorg nodig heeft of de eigenaar die zorg geeft kan hier gaan wonen. Er gelden voorwaarden voor het benutten van een bestaand gebouw of het bouwen van een nieuw gebouw voor mantelzorgwonen. Die voorwaarden staan in het omgevingsplan. Als aan alle voorwaarden wordt voldaan dan is een mantelzorgwoning omgevingsvergunningvrij. De nieuwe beleidsregel wijzigt de mogelijkheden voor mantelzorgwonen niet.

Inwoning

Bij inwoning wonen één of meerdere personen bij iemand in huis. Daarbij maken ze samen gebruik van de bestaande voorzieningen. Minimaal één voorziening wordt gedeeld. Dat kan een badkamer, keuken of toilet zijn. Op die manier wordt voorkomen dat er een tweede woning ontstaat. Een tweede woning is namelijk niet toegestaan volgens de Wet BAG. Gemeente Maashorst heeft lange tijd voorwaarden gehad om bij elkaar in te wonen. Het is niet meer nodig om voorwaarden te stellen aan inwoning omdat hier nu landelijk regels voor zijn vastgelegd in de Wet BAG en lokaal in het omgevingsplan. Om die reden heeft het college de 'Voorwaarden voor Inwoning gemeente Maashorst 2023' ingetrokken.

Familiewoning

De tijdelijke bijwoning is de voorloper van de landelijk familiewoning. De voorwaarden voor de familiewoning worden momenteel voorbereid door de Rijksoverheid. Naar verwachting wordt de regeling voor de familiewoning vastgesteld in het najaar van 2026. Uit eerdere berichten blijkt dat de familiewoning slechts mogelijk is voor eerstegraadsfamilie. Gemeente Maashorst biedt daarin verruiming waarbij de tijdelijke bijwoning tot en met derdegraadsfamilie kan worden bewoond. Daarmee helpt het meer inwoners om zelfstandig, kleiner en betaalbaar te wonen.

Communicatie

Er is een communicatieplan (zie bijlage 3) opgesteld om inwoners te informeren en uitleg te geven over de nieuwe 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst'. Daarnaast stimuleren we inwoners om gebruik te maken van deze regeling en daarmee nieuwe (tijdelijke) woningen te realiseren. Hiervoor worden verschillende communicatiemiddelen ingezet. Daarnaast worden collega's geïnformeerd over de nieuwe beleidsregel.



Vervolg

Publicatie op Overheid.nl

De 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst' wordt na vaststelling op de gebruikelijke officiële wijze gepubliceerd op Overheid.nl. Daarnaast worden de besluiten gepubliceerd voor intrekking van de 'Voorwaarden voor Inwoning gemeente Maashorst 2023', de 'Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen bebouwde kom' en de 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst'.

We informeren onze inwoners en collega's over de nieuwe beleidsregel

Er is een communicatieplan (zie bijlage 3) opgesteld om onze inwoners en collega's te informeren en uitleg te geven over de nieuwe 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst'. Daarnaast stimuleren we inwoners om gebruik te maken van deze regeling en daarmee nieuwe (tijdelijke) woningen te realiseren. Hiervoor worden verschillende communicatiemiddelen ingezet.

Het toetsen van nieuwe initiatieven

Nieuwe initiatieven worden aan de 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst' getoetst. Het gaat om nieuwe initiatieven van inwoners voor het realiseren van een bijwoning, het splitsen van de woning en het plaatsen van een tijdelijke woonunit tijdens (ver)bouw van de woning.

Instructiesessie voor collega's

Er vindt een instructiesessie plaats voor collega's die met de beleidsregel gaan werken. Op die manier vindt een 'warme' overdracht plaats vanuit beleid naar uitvoering. We informeren collega's over de totstandkoming van de beleidsregel, de gemaakte beleidskeuzes en de interpretatie van de regels.

Intrekken 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst'

Uw raad is gevraagd om de 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2024 van de gemeente Maashorst' in te trekken. De 'Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst' geeft verruiming in de gebruiksmogelijkheden om als familieleden bij elkaar op een locatie te wonen, ongeacht de leeftijd (bijwonen). Dat betekent dat in principe iedereen, tot en met derdegraads familie, bij elkaar kan wonen. Hierdoor is de Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Maashorst 2024 overbodig geworden.

Beleidsevaluatie

De nieuwe beleidsregel is volgens de beleidscyclus tot stand gekomen. We starten met de drie woonvormen waar uit het participatietraject grote behoefte aan bleek. Na één jaar wordt deze beleidsregel geëvalueerd met inwoners, architecten- en adviesbureaus en collega's. Daarbij wordt gekeken naar de ervaringen, toepasbaarheid en volkshuisvestelijke effecten van deze beleidsregel. Als dat nodig is wordt het beleid geoptimaliseerd.

Bijlagen

1. Beleidsregel Beter benutten van de bestaande woningvoorraad 2026 van de gemeente Maashorst;
2. Participatiematrix;
3. Communicatieplan.

Maashorst, 24 februari 2026

Burgemeester en wethouders van Maashorst
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas