

Reactienotitie VVD-fractie op ontvangen vragen en verbeter suggesties met betrekking tot het eerdere concept voorstel

Door het college en een aantal fracties zijn vragen en/of verbeter suggesties gedaan met betrekking tot het aan hen voorgelegde eerdere concept voorstel. In deze reactienotitie is weergegeven wat door de indieners van het voorstel met deze vragen en suggesties is gedaan richting het definitieve, voorliggende voorstel.

A. Reactie college

Van het college is een reactie ontvangen op het concept voorstel. Deze reactie is bijgevoegd als bijlage B bij het initiatiefvoorstel. Het college heeft in haar reactie onderscheid gemaakt in 'wensen' en 'bedenkingen'. Verder is een opmerking gemaakt over het proces, in het bijzonder de bevoegdheden van raad en college. Bij al deze punten is hieronder aangegeven of en zo ja op welke wijze het definitieve voorstel hierop is aangepast. De reactie van het college is telkens *cursief* weergegeven.

Wensen (hoe kan het conceptbeleid verbeterd worden?)

a. Tijdelijkheid van de beleidsregel (hoelang)

Het gaat hier om nieuw ruimtelijk beleid dat nog niet eerder in onze gemeente is toegepast. Ook heeft hierover nog geen participatie plaatsgevonden. Wensen en bedenkingen uit de samenleving kennen we nog niet. Daarom vinden wij het verstandig dit beleid eerst voor 1 of 2 jaar vast te stellen en daaraan een evaluatie te koppelen.

Reactie indieners: In het definitieve voorstel is opgenomen het beleid initieel voor drie jaar vast te stellen en daaraan een evaluatie te koppelen. Een kortere termijn achten we niet wenselijk.

b. Toepassingsbereik (waar)

Het beleid leent zich goed voor grotere erven in het buitengebied. Extra woningen toestaan op kleinere erven in de bebouwde kom vinden wij ruimtelijk minder wenselijk vanwege de gevolgen voor belangen van omwonenden. Wij vinden dat dit beleid niet geschikt is voor percelen in het Unesco gebied en in beschermde dorpsgezichten.

Reactie indieners: In het voorstel zijn ruimtelijke voorwaarden opgenomen voor de tijdelijke woningen, ook over erf grootte en bouwoppervlak. Bij inachtneming van deze voorwaarden zien wij zeker ook mogelijkheden en dus kansen voor tijdelijke woningen binnen de bebouwde kom. Hier is het voorstel dus niet op aangepast. Met het hiervan uitzonderen van het Unesco-gebied en beschermde dorpsgezichten zijn we het wel eens. Dit is toegevoegd aan de concept beleidsregel zoals die is gevoegd bij het definitieve initiatiefvoorstel.

c. Maximaal aantal woningen

Wij vinden het wenselijk om maximaal 1 extra tijdelijke woning (in de vorm van een woonunit of een bijwooneenheid) per erf toe te staan.

Reactie indieners: In het concept voorstel werd reeds uitgegaan van één extra tijdelijke woning per erf. Alleen in uitzonderingsituaties (ter beoordeling door het college) zou er op één erf meer dan één bijwooneenheid kunnen komen (artikel 3 lid 2-e van de concept beleidsregel). In de uiteindelijke

beleidsregel kan het toestaan van maximaal één extra tijdelijke woning ((flex)woning/wooneenheid óf bijwooneenheid) echter desgewenst scherper worden opgenomen. Indieners van het voorstel pleiten er echter voor dit niet te doen en juist enige bestuurlijke beslisruimte te houden voor meer dan één tijdelijke woning per erf.

d. Tijdelijk gebruik kan permanent gebruik worden.

In het initiatiefvoorstel worden twee mogelijkheden geboden voor tijdelijke woonruimte: een losse woonunit of woonruimte in een vrijstaand bijgebouw (bijwoonunit). Voor het bewonen van de bijwoonunit wordt geen eindtermijn genoemd; in het conceptbeleid wordt a leen gesproken over een persoonsgebonden vergunning. Zonder eindtermijn bestaat het risico dat het tijdelijk bewonen van een bijgebouw na verloop van tijd overgaat in langdurige, permanente bewoning. Een eindtermijn van 10 of 15 jaar voor tijdelijke bewoning van een bijgebouw (bijwoonunit) vinden wij daarom wel wenselijk.

Reactie indieners: Het is juist dat een persoonsgebonden vergunning kan resulteren in (zeer) langdurige bewoning. In het definitieve voorstel is daarom ook voor de tijdelijke bewoning van een bijgebouw (bijwooneenheid) de maximum termijn op 15 jaar gezet.

e. Landschappelijke inpassing tijdelijke woonunit

Omdat de tijdelijke woonunits 10 of 15 jaar blijven staan is het gewenst om deze goed in het landschap in te passen. Tijdelijke bouwwerken hoeven niet aan de welstandsnota te worden getoetst. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het wenselijk om stedenbouwkundige voorwaarden vast te stellen. Aanvullend willen wij dat een aanvrager een landschappelijk inpassingsplan moet opstellen, waarmee aangetoond wordt hoe het erf rondom de tijdelijke woonunit wordt ingericht.

Reactie indieners: Het toevoegen van de eis van een landschappelijk inpassingsplan kan het tempo van realisatie van tijdelijke woningen reduceren. Temeer omdat waar dit inpassingsplan aan moet voldoen nauwelijks scherp kan worden vastgelegd. Aldus is er het risico van ongewenste subjectiviteit bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. In het definitieve voorstel is derhalve de eis van een landschappelijk inpassingsplan niet opgenomen.

Bedenkingen: (mogelijke risico's)

f. Doelgroep specificeren (voor wie).

Het conceptbeleid geeft geen nadere regels voor een bepaalde doelgroep. Omdat we vooral onze eigen inwoners (starters/mantelzorg) willen helpen aan een woning, is het een optie om de tijdelijke woning alleen voor "kinderen/familieleden van de hoofdbewoner" mogelijk te maken.

Reactie indieners: Intentie van het voorstel is inderdaad het vooral helpen van eigen inwoners aan een (tijdelijke) woning. Bij ouderen hoeven dat overigens geen mantelzorgsituaties te zijn. We kunnen ons echter vinden in het toevoegen van de eis dat de tijdelijke woning enkel voor kinderen of andere familieleden van de hoofdbewoner bestemd dient te zijn. In de concept beleidsregel bij het definitieve voorstel is dit aangepast.

g. Tijdelijkheid bewoning goed vastleggen 10 of 15jaar (termijn tijdelijkheid).

De vraag is of we 15 jaar nog als tijdelijk kunnen zien. Als het doel is om tijdelijk in woonruimte te voorzien kan dit voor wat betreft een woonunit ook voor maximaal 10 jaar zijn. Deze termijn is identiek aan de termijn uit het door uw raad vastgestelde pré-mantelzorgbeleid.

Reactie indieners: Bij de landelijk gangbare termijnen voor gebruik van 'flexwoningen' wordt uitgegaan van een minimale bewoning van 10 tot 15 jaar. Om voor inwoners de plaatsing van tijdelijke woningen financieel rendabel te maken is 15 jaar een betere keuze. In het definitieve

voorstel is derhalve dit punt niet gewijzigd. Te meer omdat in het voorstel ook expliciet is opgenomen dat na afloop van deze 15 jaar een verlenging niet mogelijk is.

h. Alleen tijdelijke woonunits toestaan

Een optie is om alleen beleid vast te stellen voor tijdelijke woonunits op erven. Deze units worden na de vergunde periode weer verwijderd en kunnen zo bijdragen aan tijdelijk extra woonmogelijkheden in onze gemeente. Het toestaan van tijdelijke bewoning in bestaande bijgebouwen heeft als risico dat dit tijdelijk bewonen na verloop van tijd over kan gaan in permanente bewoning. Voor de tijdelijke bewoners kunnen de redenen hiervoor logisch zijn, bijvoorbeeld omdat er grote investeringen zijn gedaan om het bijgebouw tot woning te verbouwen en/of omdat er geen andere woonruimte gevonden kan worden. Een permanente woonsituatie op een erf heeft mogelijk tot gevolg dat er extra schuren of een extra inrit bij deze nieuwe woning nodig zijn. In het voorgestelde conceptbeleid is extra bebouwing of een extra inrit niet toegestaan.

Reactie indieners: Door het afgeven van enkel een tijdelijke vergunning is de mogelijkheid van permanente ('eindeloze') bewoning niet aanwezig. Zoals hierboven aangegeven als reactie bij 'wensen' (punt d) is daarbij in het definitieve voorstel de maximale termijn voor een bijwooneenheid ook op 15 jaar gezet (in plaats van het afgeven van een persoonlijke vergunning). In het definitieve voorstel is met deze aanpassing de optie van realisatie van een 'bijwooneenheid' echter verder wel blijven staan.

i. Privaatrechtelijke geschillen

De gemeente verstrekt een vergunning om tijdelijk te wonen. De aanvrager/eigenaar van een erf en de tijdelijke huurder sluiten een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Bij verhuizing/overlijden zal de huurder mogelijk op straat komen te staan of een geschil krijgen over de afspraken in de huurovereenkomst. Een dergelijk geschil betreft het civielrecht maar kan ook gevolgen hebben voor de gemeente. Huurders of verhuurders kunnen namelijk sinds kort bij de gemeente vragen om een oplossing in een geschil op basis van de Wet goed verhuurderschap. De gemeente kan verward raken in juridische geschillen.

Reactie indieners: Dit punt (risico) verschilt volgens ons niet met een reguliere (ver)huur voor bepaalde tijd. Voor wat betreft de eventuele betrokkenheid van de gemeente is het wel extra reden om het proces en met name communicatie omtrent het toestaan van tijdelijke woningen (en dus de facto tijdelijke huur) goed in te richten. Het definitieve voorstel is hier niet op aangepast.

j. Onttrekken B&B mogelijkheden

Het toestaan van het tijdelijk bewonen van bestaande bijgebouwen kan betekenen dat diverse bestaande Bed & Breakfast accommodaties worden omgezet naar tijdelijke woningen. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor het recreatieve aanbod in onze gemeente.

Reactie indieners: Dit 'risico' is aanwezig maar wij achten beschikbaarheid in onze gemeente van voldoende woningen (huisvesting voor onze inwoners) van minimaal even groot belang dan het hebben van voldoende recreatief aanbod. Het definitieve voorstel is hierop dus niet aangepast.

k. Gevolgen Wet regie (mantelzorg)

De minister van VRO heeft recent in het aangepaste wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting opgenomen om het bijbouwen van een mantelzorg- of familiewoning op een bestaande kavels bij een woning - onder nader te bepalen voorwaarden vergunningsvrij te maken. Dit zou kunnen betekenen dat specifiek beleid voor tijdelijke woonunits wellicht niet meer noodzakelijk is omdat landelijke wetgeving hier al in gaat voorzien. Het is op dit moment nog onduidelijk wanneer genoemde wet in werking treedt en of hierin wordt geregeld dat een mantelzorgwoning vergunningsvrij kan worden geplaatst.

Reactie indieners: De wetgeving vanuit het Rijk kan nog enige tijd duren. Ook is het nog onzeker of het parlement er mee akkoord gaat. Verder zijn de details van deze wetgeving nog onbekend. Met eigen beleid in Westerveld volgen we de eerdere initiatieven en dus voorbeelden van andere gemeenten. Eventuele landelijke wetgeving kan op termijn leiden tot aanpassingen in het lokale beleid. Wachten op landelijk beleid achten we echter niet verstandig.

Proces m.b.t. initiatiefvoorstel

Uw raad is bevoegd om de kaders van nieuw beleid vaststellen. Ons college is bevoegd om beleidsregels (in de zin van artikel 4:81 Awb) vast te stellen.

Het dictum van het initiatiefvoorstel luidt als volgt:

- 1. Instemmen met beleidsregel 'tijdelijke woningen op particuliere erven'.*
- 2. Het college van B&W verzoeken de beleidsregel te effectueren."*

Wij stellen uw raad voor om het dictum van het ingediende initiatiefvoorstel als volgt te wijzigen:

- 1. In te stemmen met een beleidskader voor het toestaan van tijdelijke woningen op particuliere erven'.*
- 2. Het college van B&W te verzoeken beleidsregels voor tijdelijke woningen op particuliere erven vast stellen.*

Reactie indieners: Het voorstel is conform aangepast. Als toelichting is de concept beleidsregel echter nog wel bij het voorstel gevoegd. Uiteindelijk zal echter het college de definitieve beleidsregel vaststellen.

B. Vraag vanuit DSW-fractie

Vanuit de DSW-fractie is de vraag gesteld wat bedoeld wordt met een 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' (Concept beleidsregel, artikel 1, onder 'Huishouden') en wat beoogd wordt met deze definitie.

Reactie indieners: Deze definitie en voorwaarde is ook opgenomen in de soortgelijke regelingen zoals die gelden in andere gemeenten. Doel is het voorkomen van verhuur aan meerdere 'losse' individuen, waardoor ook kamerverhuur mogelijk zou worden. In het definitieve voorstel is deze beschrijving dan ook zo blijven staan. Desgewenst kan het college echter dit verder aanscherpen.

C. Vraag vanuit GB-fractie

Vanuit de GB-fractie is gevraagd welke relatie het voorstel heeft met het voornemen van minister Keijzer om ook via landelijke wetgeving onder bepaalde voorwaarden de realisatie van tijdelijke woningen op particuliere erven vergunningsvrij te gaan toestaan.

Reactie indieners: Zie de reactie op 'bedenking k' van het college.

D. Vragen vanuit CDA-fractie

Vanuit de fractie van het CDA zijn een vijftal vragen gesteld:

- 1) *In art 2.2.b (erf) beschrijft de nota kort maar krachtig : een (1) extra flexwoning. In buitengebied zijn de erven groot genoeg om meerdere kinderen een plek te geven. Is hier ruimte voor opschalen als je binnen de randvoorwaarden van bebouwd oppervlak blijft ? in een andere situatie waarbij er een bestaande schuur wordt gebruikt voor bewoning zou het toevoegen van een flexwoning niet extra verstorend zijn ten opzichte van soortgelijke erven.*

Reactie indieners: Het college geeft in haar reactie aan dat het nieuwe beleid wat haar betreft zich zou moeten beperken tot het toestaan van maximaal 1 extra tijdelijke woning per erf (tijdelijke (flex)woning/wooneenheid **óf** een bijwooneenheid). Zoals wij bij dit punt ('wensen', punt c) hebben aangegeven, is het voorstel ook zo ingestoken. In het concept beleidsregel is echter ook de discretionaire bevoegdheid van het college opgenomen om hier in uitzonderingssituaties op af te wijken. Wij zijn het eens met uw fractie dat op bepaalde erven in het buitengebied dit mogelijk zou kunnen zijn.

- 2) *In art 2.3.a /art 3.3.a. staat een zin die we vaker in andere woonbeleidstukken zijn tegengekomen: "„ wordt een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten ..." Wordt hier bedoeld het verhalen van de kosten of is het een populaire schrijfwijze als vervanging van bijvoorbeeld het woord 'consequenties'. Deze zin mag duidelijker en niet dubbel uitlegbaar.*

Reactie indieners: Duidelijkheid hierover is zeker belangrijk. Het college kan in de uiteindelijke beleidsregel het punt van 'kostenverhaal' vermoedelijk scherper verwoorden. In de concept beleidsregel die bij het voorstel is gevoegd is e.e.a. echter nog niet aangepast.

- 3) *art 3.1 (wooneenheid in bestaand gebouw) : zoals we bij de eerste opmerking al beschreven hebben we stil gestaan bij een het effect van bewonen van een bestaand gebouw als een schuur. Is het reëel om hier nog te spreken over tijdelijke woning als men met een interne verbouwing nagenoeg een definitieve eenheid creëert? Tot hoever moet dit weer verwijderd worden na wijziging aanvankelijke bewoning?*

Reactie indieners: Het voorstel (zo het ook is verwoord in de concept beleidsregel) gaat uit van tijdelijke bewoning. Dus ook die van een tot woning omgebouwd bestaand bijgebouw. Uiterlijk bij afloop van de termijn, die in het voorstel is gezet op 15 jaar, dient de bewoning te eindigen. Of het bijgebouw vervolgens weer wordt aangepast, bijvoorbeeld van woning weer schuur wordt, is aan de eigenaar. Hierover is in het voorstel niets opgenomen. In de concept beleidsregel staat dat na genoemde termijn "de voormalig bijwooneenheid niet voor andere functies bruikbaar is dan toegestaan conform het vigerend Omgevingsplan van de gemeente Westerveld".

- 4) *Art 3.2e. "...maximum van 1 bijgebouw dat kan worden bewoond...." Er is geen sprake van een beperking bij (eerdere of gelijktijdige) woningsplitsing hoofdgebouw?*

Reactie indieners: Dit vinden we een lastige vraag. Mogelijk dat het college hier in de definitieve beleidsregel verdere duidelijkheid over kan geven.

5) *Art 3.4.: Als de vergunde bijwooneenheid door de aanvankelijke bewoners wordt gestaakt.... is er ruimte dat kind nummer 2, en daarna eventueel kind 3, het gebruik van de flexwoning opnieuw aanvraagt en het gebruik van de reeds geplaatste flexwoning wordt voortgezet?*

Reactie indieners: In het definitieve voorstel is de vergunningsduur van een 'bijwooneenheid' ook op 15 jaar gezet. Daarmee vervalt ons inziens deze vraag. Zowel bij de (flex)woning/wooneenheid als de bijwooneenheid kan na een eerste huishouden ook een tweede huishouden (mits ook deze is samengesteld conform de definitie opgenomen in de beleidsregel) wonen.

(NB: Bij handhaving van de persoonsgebonden vergunning voor bewoning van een 'bijwooneenheid' zou een tweede bewoning ons inziens ook mogelijk zijn maar vergt dit een nieuwe vergunningsaanvraag. Deze aanvraag zal echter alleen gehonoreerd kunnen worden als de beleidsregel dan nog van kracht is.)