

Reactie college op initiatiefvoorstel tijdelijke woningen op erven

Aan: Leden van de gemeenteraad
Van: College van B&W
Datum: 4 maart 2025
Betreft: Initiatiefvoorstel tijdelijke woningen op erven

Geachte leden van de raad,

Op 10 februari 2025 ontvingen wij een initiatiefvoorstel van de raadsfractie van de VVD met als onderwerp: “beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere erven”. Met dit voorstel zijn conceptbeleidsregels meegezonden.

Conform artikel 147a lid 4 Gemeentewet maken wij via deze memo van de gelegenheid gebruik onze wensen en bedenkingen op bovengenoemd initiatiefvoorstel in te brengen.

Ons college concludeert - evenals de VVD-fractie - dat in onze gemeente een grote behoefte aan nieuwe woningen bestaat. We werken hard aan het doorlopen van procedures voor diverse woningbouwprojecten en het maken van woon-gerelateerd beleid. Hiermee faciliteren we als college de bouw van vele nieuwe woningen. Op dit moment hebben we plannen voor 650 woningen in onze woningbouwplanning staan.

Het toestaan van tijdelijke woningen kan een maatregel zijn die tijdelijk voorziet in extra woonruimte. Wij staan hier in het algemeen positief tegenover. Wel willen we u enkele belangrijke aandachtspunten meegeven:

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.
- 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.
- 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.
- 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 alleen 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.

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.

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.

g. *Tijdelijkheid bewoning goed vastleggen 10 of 15 jaar (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.

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.

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 verwickeld raken in juridische geschillen.

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.

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.

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.

Wij vragen uw raad bovenstaande wensen en bedenkingen mee te nemen bij het debat over voorliggend initiatiefvoorstel en vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

D.B. Bruijn
secretaris


J. Spoelstra
burgemeester