

Zaaknummer : 228023

**Raadsvergadering** : 19 maart 2019

**Onderwerp** : Beleidskader tijdelijke woningen 2019

Collegevergadering : 12 februari 2019

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Steller : J.A. Vreemann

tel: : 0545-250 222

#### **Te nemen besluit:**

1. Kennisnemen van de notitie 'Achtergrondinformatie over tijdelijke woningen';
2. Instemmen met het beleidskader voor tijdelijke woningen 2019;
3. Ruimte geven aan één tiny house-project voor maximaal 10 jaar als daar een groep initiatiefnemers voor is.

#### **Waarom dit voorstel en wat is het effect**

De gemeente Berkelland wil ruimte bieden voor nieuwe wooninitiatieven die voorzien in de behoefte. Veel woningzoekers kunnen momenteel niet de woning vinden die ze zoeken. De bestaande woningvoorraad sluit niet aan bij de huidige en toekomstige vraag. De grote dynamiek op de woningmarkt vraagt ook tijdelijk om meer woningen en om een 'flexibele' schil in de woningvoorraad.

Er is een transformatieopgave, zowel in huur- en koopwoningen, als in zorgvastgoed, zakelijk en maatschappelijk vastgoed en agrarische gebouwen. Dit vraagt om bewegingsruimte in het woningbouwprogramma. Extra woningbouw is nodig, waarbij we tegelijkertijd anticiperen op de toekomstige extra sloopopgave die hierdoor ontstaat.

De ontwikkelkaders voor nieuwbouw bieden drie opties:

- a. Tijdelijke woningen óf
- b. Bijdragen aan transformatie óf
- c. Innovatieve woonzorginitiatieven (motie gemeenteraad)

Om tot een zorgvuldige afweging te komen voor initiatieven voor tijdelijke woningen is het beleidskader tijdelijke woningen 2019 opgesteld.

#### **Argumentatie:**

1. De notitie beschrijft achtergrondinformatie over tijdelijke woningen. Wat zijn verschijningsvormen, wat is de functie in de woningmarkt, welke mogelijkheden zijn er qua ruimtelijke ordening, huurwetgeving en overige aandachtspunten.
2. Het beleidskader geeft duidelijkheid over de voorwaarden en aandachtspunten voor voor tijdelijke woningen voor particuliere huishoudens:
  - a. Omschrijving van tijdelijkheid: tijdsduur (meestal maximaal 10 jaar) en verschijningsvormen
  - b. De gevraagde bijdrage van tijdelijke woningen aan de volkshuisvestelijke opgave
  - c. Vraaggestuurd ontwikkelen als voorwaarde
  - d. Ruimtelijke ordening
  - e. Huurwetgeving en overige aandachtspunten

In te vullen door Griffie:

#### Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:

- 0 hamerstuk  
0 bespreekstuk  
0 anders, nl

#### Raadsvergadering

- 0 zonder hoofdelijke stemming  
0 met algemene stemmen  
0 stemmen voor, stemmen tegen  
0 aangenomen  
0 verworpen  
0

3. Binnen Berkelland komen af en toe vragen binnen naar mogelijkheden voor tiny houses. Om ruimte te geven aan innovatie is het voorstel om mee te werken aan één tiny house-project voor maximaal 10 jaar. Ook hier geldt het uitgangspunt dat het vraaggestuurd moet zijn. Het initiatief moet dan uit de bevolking komen. De rol van de gemeente zit in het meedenken en faciliteren waar mogelijk en de zorg voor een goede ruimtelijke ordening.

### **Kanttelingen en risico's**

Tijdelijke woningen mogelijk maken betekent experimenteren en pionieren. Er is nog weinig ervaring mee. De ervaring bij andere gemeenten is dat tijdelijke woningen slechts beperkt van de grond komen. Financiën en wet- en regelgeving werken in de praktijk nog belemmerend. Het beleidskader is daarom niet dichtgetimmerd. We willen ruimte bieden om zo een flexibele schil in de woningvoorraad te bereiken.

Een risico van tijdelijke woningen is dat er geen draagvlak is bij omwonenden. De mate van overleg en afstemming is groter naarmate er meer impact is voor de buurt. Bij tijdelijk gebruik van een winkel als woning is de impact lager dan bij bijvoorbeeld een tiny-housestraatje.

Aan het eind van de periode is de kans op een 'vervelend moment' groot. De oude bestemming keert terug en de bewoning moet worden beëindigd. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een getekende afspraak hoe de aanvrager de 'omkeerbaarheid' bij het eind van de termijn waarborgt.

### **Financiën**

Voor de informatiebijeenkomst over tiny houses is externe expertise nodig. Dit financieren we uit het programma 'Plezierig wonen'.

Dit beleidskader zorgt verder niet voor extra kosten. Doordat we nieuwe mogelijkheden bieden en onder de aandacht brengen, zal het wel tot extra aanvragen leiden, en ambtelijke tijd kosten.

### **Communicatie**

We informeren de inwoners hierover via Berkelbericht en onze website. Daarnaast stellen we de achtergrondnotitie beschikbaar met handvaten voor bijvoorbeeld huurcontracten.

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

De gemeente brengt de mogelijkheden voor tijdelijk wonen onder de aandacht bij gesprekken met initiatiefnemers.

Voor de informatiebijeenkomst over tiny houses neemt de gemeente het initiatief. Hieruit kan een CPO-groep ontstaan. De impact op de ambtelijke inzet is nu nog niet inzichtelijk.

### **Planning en evaluatie**

Na besluitvorming door de raad brengen we in 2019 werken volgens dit beleidskader. Per aanvraag evalueren we de werkwijze. Doel is dat het beleidskader onderdeel wordt van de nieuwe lokale woonagenda 2020-2025. Hiermee gaan we van start na het vaststellen van de Regionale Woonagenda.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 19 maart 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019;

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van achtergrondinformatie over tijdelijke woningen;
2. in te stemmen met het beleidskader voor tijdelijke woningen 2019;
3. het college opdracht te geven tot inventariseren van de behoefte aan tiny houses.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
19 maart 2019

de griffier,

de voorzitter,

## **Toelichting raadsvoorstel**

**Onderwerp** : Beleidskader Tijdelijke woningen 2019

Het beleidskader Tijdelijke woningen 2019 is bijgevoegd. Deze notitie bestaat uit twee delen:

1. Het beleidskader van de gemeente Berkelland t.a.v. tijdelijke woningen;
2. Achtergrondinformatie over tijdelijke woningen.