

Beleid tijdelijke woningen Berkelland

Achtergrond en aanleiding

In het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar een wendbaar woonbeleid' slaat de gemeente Berkelland de weg in naar meer mogelijkheden in het woningbouwprogramma. De bestaande woningbouwafspraken in de regio Achterhoek waren te knellend om in de opgave te voorzien.

Na 2022 slaat de huishoudensgroei in Berkelland geleidelijk om in een afname. De verwachting is dat er in 2040 1.100 huishoudens minder zijn. Dat betekent dat er ook minder woningen nodig zijn. Toch kunnen diverse groepen inwoners op dit moment niet de woning vinden die ze zoeken. De dynamiek op de woningmarkt zorgt voor extra vraag. Belangrijker nog is dat het aanbod aan woningen onvoldoende aansluit bij de vraag. Om leefbare kernen te behouden en kansen te benutten moeten we aan de slag met de transformatie van woonzorgvastgoed, winkelcentra, beeldbepalend vastgoed en de bestaande woningvoorraad. Deze transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma.

De beleidslijn is dat als er duidelijke en aantoonbare behoefte is aan extra woningen, dit mogelijk moet zijn. Nieuwbouw is altijd vraaggestuurd en zal bij moeten dragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de kern. Daarbij zijn er twee mogelijkheden:

- a. Tijdelijk
- b. Permanent, waarbij wordt bijgedragen aan de (toekomstige) transformatieopgave

Dit beleidskader beschrijft de voorwaarden waaronder de gemeente Berkelland meewerkt aan initiatieven voor tijdelijke woningen. Bij dit beleidskader hoort de notitie 'Achtergrondinformatie tijdelijke woningen' van 29 januari 2019.

Het begrip 'tijdelijke woning'

1. Onder een tijdelijke woning verstaat de gemeente Berkelland een woning voor een periode van **maximaal 10 jaar**. Een uitzondering hierop is een mantelzorgwoning; deze mag bewoond blijven zolang de mantelzorgsituatie duurt.
2. Een tijdelijke woning kan verschillende **verschijningsvormen** hebben:
 - Bewoning van bestaand vastgoed dat nu geen woning is. Bijvoorbeeld een kantoor, winkel, school of kerk.
 - Een mantelzorgwoning, variërend van een losse woonunit tot een verbouwde schuur of in een deel van de hoofdwoning.
 - Een demontabele, verplaatsbare woning.
3. Het gaat om kleinschalige initiatieven voor woonruimte voor **particuliere huishoudens**. Groepsgewijze huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of asielzoekers vallen buiten de reikwijdte van dit kader.

Bijdragen aan volkshuisvestelijke opgave

4. **Elke extra woning draagt bij aan de volkshuisvestelijke opgave in een kern.** Ons lokale woonbeleid is een uitwerking van de Regionale Woonagenda, met daarin de afspraken tussen provincie en Achterhoekse gemeenten. De grootste opgave ligt in het oplossen van de mismatch tussen de vraag naar woningen en het bestaande woningaanbod. Voor elke kern specificeren we de veranderopgave in de woningvoorraad. In de kleine kernen van Berkelland is deze samen met de inwoners geformuleerd tijdens de woontrajecten. Voor de vier grote kernen zijn beschikbare data, marktcijfers en gesprekken met stakeholders de basis. Dit vullen we in 2019 aan met informatie uit bijeenkomsten met actieve woningzoekers. De volkshuisvestelijke opgave nemen we op in het dynamische document *Ontwikkelagenda Berkelland*.

5. Tijdelijke woningen hebben de volgende **functies** in het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave:
 - a. **Flexibel inspelen op snelle woningmarktontwikkelingen**

De veranderingen in de vraag naar woningen gaan sneller dan het veranderen van de woningvoorraad. Tijdelijke woningen kunnen een oplossing zijn om sneller in te spelen op de actuele behoefte en de dynamiek in de woningmarkt. Ze vormen een flexibele schil in de woningmarkt, vooruitlopend op aanpassingen in de woningvoorraad. Het kan een bijdrage leveren aan het bevorderen van doorstroming.

 - b. **Het huisvesten van spoedzoekers en mensen met een tijdelijke woonvraag**

De vraag naar tijdelijke woonruimte is vooral afkomstig van spoedzoekers, jongeren die op zichzelf gaan wonen, werknemers met tijdelijke contracten en arbeidsmigranten. Ook mensen die willen verhuizen van een koopwoning naar een andere woning zoeken vaak ter overbrugging een woning. Een tijdelijke woning kan zo ook bijdragen aan het bevorderen van doorstroming. Woonruimte die snel beschikbaar is en waar je tijdelijk kunt wonen.

 - c. **Aanjagen innovaties**

Er is behoefte om te experimenteren met nieuwe woonvormen en nieuwe bouwconcepten. Door dit tijdelijk mogelijk te maken, kan de woonvorm zich bewijzen of de bouwtechniek zich ontwikkelen. Mislukt het experiment, dan is het eenvoudig om de woning weer te onttrekken.

 - d. **Tegengaan van verpaupering vastgoed**

Leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed (winkels, kantoren, zorgvastgoed, scholen, kerken etc.) heeft een negatieve uitstraling op de omgeving. Om kernen vitaal te houden, is het mogelijk om leegstaande panden een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan te geven en bewoning toe te staan. De maatschappelijke waarde zit vooral in het voorkomen van risico's op verpaupering en verval, crimineel gebruik, diefstal en vandalisme. De pandeigenaar heeft belang bij het behalen van rendement uit het vastgoed en voorkomen van waardedaling en kraak. Na afloop van de tijdelijke periode krijgt het pand de oude bestemming terug. Dan kan definitieve (her)ontwikkeling of sloop plaatsvinden. Tijdelijk ander gebruik zorgt ook voor reuring en helpt (soms) ook bij het op de kaart zetten van een locatie.

Vraaggestuurd

6. De gemeente Berkelland wil dat elke extra woning 'raak' is, ook tijdelijke woningen. Daarom werken we vraaggestuurd. Er moet een **aantoonbare behoefte** zijn, die niet binnen redelijke termijn met de bestaande woningvoorraad kan worden opgelost. De toekomstige bewoners staan centraal, zij – of hun vertegenwoordigers – maken de wens concreet. De manier waarop is maatwerk. Als er geen groep mensen bekend is die vraagt naar tijdelijke woningen, dan werkt Berkelland niet mee aan initiatieven.
7. Binnen Berkelland komen af en toe vragen binnen naar mogelijkheden voor **tiny houses**. Bij doorvragen blijkt dat de achterliggende behoefte ligt in het klein en duurzaam wonen in het groen samen met gelijkgestemden. De gemeente Berkelland geeft ruimte aan een initiatief voor één tiny house-project voor maximaal 10 jaar.

Ruimtelijke ordening

Ook bij tijdelijke woningen is een **goede ruimtelijke** ordening het uitgangspunt.

8. Duurzaam ruimtegebruik

- a. Hergebruik van bestaande gebouwen heeft prioriteit boven het benutten van nog open plekken. Daarbij geven we voorrang aan leegstaand zakelijk en maatschappelijk vastgoed in de dorpscentra, gevolgd door andere locaties in de kern en locaties met maatschappelijk vastgoed in het buitengebied. Invulling van leegstaand (agrarisch) vastgoed in het buitengebied vraagt om een zorgvuldige afweging, die niet past bij de snelle procedure voor tijdelijke woningen.
 - b. Als bestaand vastgoed niet mogelijk is, zijn open plekken in de kern in beeld. Daarbij is niet de bedoeling dat elke (groene) plek bebouwd dient te worden. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging. Stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten kunnen reden zijn om open plekken juist te behouden. In dat geval zijn ook open plekken aan de randen van de kern in beeld.
9. Daarnaast gelden ook bij tijdelijke woningen de regels uit de **Wet Ruimtelijke Ordening**. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de impact op de leefomgeving, archeologie/bodem, cultuurhistorie, externe veiligheid, verkeer en parkeren, geluid en geur, lichthinder, luchtkwaliteit, milieuzonering en natuur.
 10. Tijdelijke woningen zijn mogelijk via een omgevingsvergunning met een **tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan** op basis van bijlage II, artikel 4, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). De periode is maximaal 10 jaar. Verlenging voor een langere periode dan 10 jaar is niet mogelijk. Een uitzondering geldt voor mantelzorgwoningen, waarbij de periode duurt zolang de mantelzorgsituatie voortduurt. De reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 Wabo is van toepassing. Deze procedure duurt acht weken en kan éénmalig met zes weken worden verlengd.
Het moet daarbij aannemelijk zijn dat de bewoningssituatie na afloop van de termijn eindigt **zonder onomkeerbare gevolgen**. De aanvrager geeft in zijn aanvraag aan hoe hij dit waarborgt. Het is voor alle partijen goed om er van bewust te zijn dat de kans groot is op een 'vervelend moment' aan het eind van de termijn.

Bij leegstaand zakelijk of maatschappelijk vastgoed kan daarnaast een vergunning voor verhuur op basis van de **Leegstandwet** worden afgegeven.

Overige aandachtspunten

11. De **huurwetgeving** gaat uit van huurbescherming. Tijdelijke huurcontracten zijn beperkt mogelijk. Voor reguliere woningen is de termijn maximaal 2 jaar. Daarnaast is voor Berkelland het jongerencontract interessant. Jongeren tot 28 jaar kunnen een tijdelijke huurovereenkomst sluiten voor 5 jaar, met verlenging van 2 jaar. Bij verhuur via de Leegstandwet is de maximale termijn 5 jaar (woningen) of 10 jaar (overige panden).
12. Overleg met de omwonenden is nodig om **draagvlak** te verkrijgen. De mate van overleg en afstemming is groter naarmate er meer impact is voor de buurt.
13. **Handhaving:** 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. Als sprake is van verhuur, verwijst de gemeente naar sluitende modelhuurcontracten.