

Achtergrondinformatie tijdelijke woningen

Bijlage bij beleidskader tijdelijke woningen Berkelland



Borculo, 29 januari 2019

Inhoud

Inleiding	3
Samenvatting.....	4
1. Verschijningsvormen van tijdelijke woningen	5
1.1 Tijdelijke bewoning van leegstaand vastgoed	5
1.2 Mantelzorgwoning	5
1.3 Demontabele/modulaire woningen	5
1.4 Tiny Housing	6
2. Functie van tijdelijke woonruimte in de woningmarkt.....	7
2.1 Flexibel inspelen op snelle woningmarktontwikkelingen	7
2.2 Huisvesten spoedzoekers en mensen met een tijdelijke woonvraag.....	7
2.3 Aanjagen innovatieve woonvormen en bouwconcepten	8
2.4 Verpaupering van leegstaand vastgoed voorkomen	9
3. Ruimtelijke ordening en bestemmingsplan.....	10
3.1 Ruimtelijke ordening.....	10
3.2 Omgevingsvergunningen en bestemmingsplan.....	10
3.3 Bouwbesluit.....	12
4. Huurwetgeving en financiering van tijdelijke woningen.....	13
4.1 Huur.....	13
4.2 Koop: bewoner is zelf eigenaar van woning en grond.....	14
4.3 Bewoner is eigenaar van de woning, grond is van een ander.....	14
4.4 Bewoner heeft grond in eigendom, huurt de tijdelijke woning	14
5. Overige aandachtspunten bij tijdelijkheid	15
5.1 Draagvlak en communicatie.....	15
5.2 Vervelend moment aan het eind van de termijn en beperkte huurbescherming.....	15
5.3 Sluitend maken business case	15
5.4 Nutsvoorzieningen en openbare ruimte.....	15
5.5 Huisnummering en BAG	15

Inleiding

Deze notitie geeft achtergrondinformatie bij het *Beleidskader tijdelijke woningen van Berkelland*.

Sinds een paar jaar biedt de ruimtelijke ordening en de huurwetgeving meer ruimte voor tijdelijke woningen. Het is één van de instrumenten om flexibeler in te spelen op veranderingen in de woningmarkt. Ook binnen de regio Achterhoek staat het op de agenda. Provincie, regio en gemeente Berkelland benoemen dit in hun woonbeleid:

Provincie: *Koers ruimte voor goed wonen*

“Nu vragen de instroom van nieuwkomers, innovatieve zorg en bijzondere doelgroepen om duurzame en betaalbare woningen. Maar deze woningen moeten aanvullend zijn op wat er al staat en relatief eenvoudig aangepast kunnen worden aan de toekomstige woonbehoefte. Ruimte in je woningbouwplanning is nodig om flexibel in te kunnen spelen op nieuwe kansen en innovatieve, flexibele en soms ook tijdelijke woonconcepten en contractvormen. Dat maakt Gelderland ook economisch krachtig.”

Regio: Nieuwe woonconcepten (*Overdrachtsdocument Regionale Woonagenda aan nieuwe colleges en raden, 13 maart 2018*)

“De behoefte aan nieuwe woonconcepten neemt toe. Flexwonen (short stay, long stay), tijdelijke woonvormen, zelf(ver)bouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg zijn hier voorbeelden van. Hierbij spelen burgers steeds vaker een centrale rol. Het is van belang ruimte te bieden aan dergelijke initiatieven. Juist omdat deze concepten veelal ‘van onderop’, vanuit een concrete vraag, tot stand komen. Specifieke aandacht laten we uitgaan naar ‘spoedzoekers’. Het gaat dan bijvoorbeeld om echtscheidings-situaties, zzp’ers met tijdelijk werk, jongeren die op zichzelf gaan wonen, werknemers met tijdelijke contracten of arbeidsmigranten. Meer en meer wordt duidelijk dat er behoefte is aan een flexibele schil op de woningmarkt (‘permanente tijdelijkheid’) als aanvulling op het bestaande woningaanbod. In dit licht kan ook het benutten van leegstaand vastgoed mogelijkheden bieden om in de vraag naar tijdelijk wonen te voorzien.”

Gemeente Berkelland: Transformatieopgave (*Ruimte voor kwaliteit - Onderweg naar wendbaar woonbeleid, pagina 8*)

“De transformatieopgave van woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- of koopwoningen, behoud van aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed is belangrijk voor het behoud van leefbare kernen en het benutten van kansen. Deze transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma. Bewegingsruimte die er momenteel binnen de huidige gebiedsgerichte woningbouwafspraken in nog te beperkte mate is, maar wel noodzakelijk is onderweg naar wendbaar woonbeleid. Om dit toch te bereiken kan, net als bij de verminderopgave, mogelijk tijdelijk meer transformatie naar woningen toegestaan worden, mocht hier duidelijke behoefte (aantoonbaar onderzocht) naar zijn. Deze extra woningbouw zal mogelijk leiden tot een extra slooppoging in de toekomst in dezelfde kern.”

De gemeente Berkelland biedt bij nieuwbouw keuze uit twee opties. Nieuwbouw draagt óf bij aan (toekomstige) transformatie van vastgoed óf is tijdelijk.

Samenvatting

1. Verschijningsvormen

Bij tijdelijke woningen kan het gaan om tijdelijke omvorming van een kantoor, winkel of maatschappelijk vastgoed naar woningen, maar ook om demontabele nieuwe woningen. In de wet is de mantelzorgwoning genoemd als tijdelijke woonvorm. Een tiny house kán een tijdelijke woning zijn, al hoeft dit niet.

2. Functie van tijdelijke woonruimte in de woningmarkt

- Tijdelijke woningen kunnen een oplossing zijn voor een tijdelijke dynamiek op de woningmarkt en de doorstroming bevorderen. Ze vormen een flexibele schil in de woningmarkt.
- Vanuit het perspectief van de woonconsument is er behoefte aan snelle beschikbaarheid van woonruimte waar je tijdelijk / ter overbrugging kunt wonen. De reguliere woningmarkt voorziet onvoldoende in de vraag van spoedzoekers en mensen met een tijdelijke woonbehoefte.
- Flexibele, demontabele bouwvormen kunnen een proeftuin zijn voor het uitproberen en aanjagen van innovatieve en duurzame bouwtechnieken.
- Voorkomen van verpaupering van leegstaand vastgoed. De eigenaar haalt nog enig rendement op het vastgoed en heeft bedenktijd voor een definitieve oplossing voor het pand.

3. Ruimtelijke ordening

Ook voor tijdelijke woonruimte gelden de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Voor een periode van maximaal 10 jaar kan tijdelijk wonen eenvoudig en zonder hoge kosten mogelijk gemaakt worden via een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan (bijlage II, artikel 4, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). Eventueel in combinatie met een Leegstandwetvergunning. Aannemelijk moet zijn dat de bewoning aan het eind van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen zal worden beëindigd. Voor mantelzorgwoningen is een langere periode mogelijk. Voor tijdelijke woningen voor een langere periode dan 10 jaar gelden de reguliere procedures.

4. Huurwetgeving en financiering

De huurwetgeving gaat uit van huurbescherming. Tijdelijke huurcontracten zijn beperkt mogelijk. Voor reguliere woningen is de termijn maximaal 2 jaar, er zijn enkele uitzonderingen, waaronder het jongerencontract. Bij verhuur via de Leegstandwet is de maximale termijn 5 jaar (woningen) of 10 jaar (overige panden). Bij een tijdelijke woning in eigendom is de financiering via een hypotheek niet of nauwelijks mogelijk.

5. Overige aandachtspunten

- Draagvlak: 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.
- Financiële haalbaarheid: Sluitend maken van de businesscase zal bij tijdelijke woonruimte niet altijd mogelijk zijn voor een periode van 10 jaar.
- 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.

6. Conclusie

Tijdelijke woningen zijn een nieuw fenomeen en het zit nog niet verankerd in de systemen van de woningmarkt. Onbekend maakt onbemind en systemen zitten een 'open mind' en innovaties in de weg. Desondanks liggen er zeker kansen voor een flexibele schil in de woningmarkt.

1. Verschijningsvormen van tijdelijke woningen

Tijdelijke woningen zijn er in diverse verschijningsvormen.

1.1 Tijdelijke bewoning van leegstaand vastgoed

Leegstaand zakelijk en maatschappelijk vastgoed (winkels, zorgvastgoed, scholen, kerken etc.) kan voor maximaal 10 jaar een tijdelijke woonbestemming krijgen via een Leegstandwet-vergunning in combinatie met een afwijkingsprocedure uit het Besluit Omgevingsrecht (BOR), of alleen via tijdelijke vergunning op basis van de BOR. Zie 3.1. De tijdelijke exploitatie geeft enig financieel rendement, vooruitlopend op een definitieve (her)ontwikkeling en kan verder verval van een pand tegengaan. Tijdelijk ander gebruik zorgt ook voor reuring en helpt (soms) ook bij het op de kaart zetten van een locatie.

Ook wordt vastgoed wel als anti-kraak in bruikleen gegeven. In Berkelland komt dit vooral voor bij maatschappelijk vastgoed in de Leo-stichting en bij de voormalige inrichtingen in Rekken. Verhuur vindt plaats via gespecialiseerde bedrijven. Het 'oppassen' op de woning staat centraal, niet het wonen.



Figuur 1: Voorbeelden van panden die in Berkelland als anti-kraak worden gebruikt.

1.2 Mantelzorgwoning

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft aan dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie ten minste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofd woning. Een mantelzorgwoning kan los in de tuin staan, maar ook een aanbouw of een verbouwde garage of schuur zijn. Hiervoor is geen vergunning nodig, wel moet de woning voldoen aan het Bouwbesluit. Als de mantelzorg ophoudt, mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. VNG schreef deze [notitie](#) over mantelzorgwoningen.



Figuur 2: mantelzorgwoning, foto Platform 31

1.3 Demontabele/modulaire woningen

Diverse bouwers bieden verplaatsbare, demontabele woningen aan. Prefab, industrieel gemaakt, in zijn geheel te verplaatsen en ter plekke te monteren. Dat kunnen kleine woningen, mantelzorgwoningen, maar ook complete woningen of appartementengebouwen zijn. De levensduur van een verplaatsbare woning kán net zo lang zijn als van een traditioneel gebouwde woning. Als dat nodig is, is verplaatsen naar een andere locatie mogelijk. Deze vorm van hergebruik maakt de woning in principe circulair. Prefab woonmodules kunnen snel in een urgente/tijdelijke woonbehoefte voorzien voor bijvoorbeeld zorgbehoevenden, starters, flexwerkers, statushouders of mensen uit de opvang.



Figuur 3: Voorbeelden van demontabele modulaire bouw: Boven: Casco-totaal (links) en patiowoningen van Hodes in Zwolle (rechts) Onder: Millhome - Lytse Hûskes Strjitte in Hardegarijp (links) en Vivax Housing Varsseveld (rechts).

1.4 Tiny Housing

Van origine is een tiny house een huisje op wielen op een trailer van 18 tot 25 m² en daarmee verplaatsbaar en tijdelijk. In de (social) media verschijnen echter diverse voorbeelden van permanente kleine huisjes tot 50 m², die ook 'tiny house' worden genoemd.

Het is vooral een levenswijze, die gaat over zelf vorm willen geven, zelf bouwen, klein wonen met een minimale footprint, duurzaam materiaalgebruik, en zelfvoorzienendheid. De bouwvorm lijkt op qua maatvoering op een recreatiewoning. De leefstijl en de drijfveren maken het tot een wezenlijk ander woonconcept. Zie deze [notitie](#) van Woonpioniers.

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. Mensen spreken vaak over een oppervlakte van zo'n 40 tot 50 m², niet over een woning op een trailer. De betaalbaarheid valt in de praktijk tegen. In Hardegaryp in Friesland zijn in juni 2017 vijf tiny houses gerealiseerd aan de 'Lytse Hûskes Strjitte'. De woningen (met zonnepanelen) zijn een krappe 30 m² en kosten circa € 80.000, excl. kavelkosten. Het is bijzonder dat het hier is gelukt, veel initiatieven stranden. Of er daadwerkelijk behoefte is in Berkelland is niet duidelijk.



Figuur 4: Voorbeelden van tiny-houses. Bron: Google.

2. Functie van tijdelijke woonruimte in de woningmarkt

2.1 Flexibel inspelen op snelle woningmarktontwikkelingen

De dynamiek op de woningmarkt is momenteel (begin 2019) groot. De verhuiscapaciteit nam de laatste jaren toe en het aanbod neemt af. Gemiddeld stijgen de prijzen en goede woningen zijn snel verkocht. Toch wordt ook steeds duidelijker dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod. Steeds meer vrijkomende woningen sluiten niet aan bij de vraag. Ze zijn te gedateerd, te groot en te duur. Tekorten zijn er aan levensloopgeschikte woningen, duurzame woningen, betaalbare en moderne woningen voor jongeren en nieuwe woonvormen. Door gebrek aan aanbod stagneert de doorstroming.

Na 2022 slaat de huishoudensgroei in Berkelland om in een afname. De prognose is dat er in 2040 1.100 huishoudens minder zijn. De opgave in Berkelland ligt daarom niet in het toevoegen van extra woningen, maar vooral in transformatie van de bestaande woningvoorraad. Toevoegen van nieuwbouw in combinatie met (toekomstige) sloop is nodig. Dit zijn trage processen. 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 het transformeren van de woningvoorraad.

Tijdelijke woningen kunnen ook de doorstroming in de woningmarkt bevorderen. Gebrek aan keuzemogelijkheden zorgt voor stagnatie in de woningmarkt. Mensen stromen niet door als er geen andere (eventueel tijdelijke) woning beschikbaar is. Als doorstroming stagneert, is het ook voor starters moeilijk om iets te vinden. Het creëren van een segment tijdelijke woonruimte is één van de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Het aanbod hiervoor is nu onoverzichtelijk of illegaal (zoals permanent wonen in een recreatiewoning).

2.2 Huisvesten spoedzoekers en mensen met een tijdelijke woonvraag

Een tijdelijke woning is vooral interessant voor spoedzoekers en mensen met een tijdelijke huisvestingsbehoefte. Mensen die snel een woonverblijf nodig hebben, zijn nu vaak aanwezig op slechte woonoplossingen. Denk aan recreatief verblijf (hotel, caravan, B&B, vakantiewoningen), kamerverhuur of tijdelijke particuliere huur, inwoning bij familie of vrienden of verhuur via de Leegstandwet of antikraak-overeenkomsten. Deze huidige 'flexibele schil van de woningmarkt', is niet altijd rechtmatig of wenselijk. Particuliere verhuurders houden zich niet altijd aan de huurwetgeving. Bij Leegstandswetverhuringen en bij antikraak is nauwelijks huurbescherming.

Met *spoedzoekers* bedoelen we mensen die plotseling een andere woning nodig hebben door een onvoorziene verandering in hun leven. Denk aan relatiebreuk, verandering van baan, faillissement, woningverkoop of een plotselinge zorgvraag. Ook speelt het vraagstuk van huisvesting van EU-arbeidsmigranten en – enkele jaren geleden – de vluchtelingenstroom. Deze mensen hebben vaak per direct een woning nodig. Hier is de huidige woningmarkt niet op ingericht. Voor een sociale huurwoning van een corporatie is inschrijftijd nodig en gelden toewijzingsregels. De rest van de huurmarkt (beleggerswoningen, particuliere woningen en kamers) is in Berkelland klein, moeilijk te vinden en vaak te duur. Bij gebrek aan permanente mogelijkheden is deze groep ook geholpen met een tijdelijke woonoplossing.

Ook *starters* staan open voor tijdelijke woonruimte. Jongeren anticiperen nauwelijks op hun toekomstige woningvraag. Ze realiseren zich de beperkte mogelijkheden pas zodra ze op zoek gaan naar een woning en aanlopen tegen hypotheekregels, toewijzingsregels en beschikbaarheid. Zij

zoeken niet zozeer een tijdelijke woning, maar wel een betaalbare 'opstapwoning' om te wonen totdat ze een volgende stap in de wooncarrière kunnen zetten.

Een bijzondere vorm van tijdelijke woonbehoefte is een woning met *zorg en/of begeleiding*. Denk aan een trainingswoning of een mantelzorgwoning.

Meer lezen?

- Het [Expertisecentrum Flexwonen](#) helpt om betere huisvesting tot stand te brengen voor arbeidsmigranten en alle andere spoedzoekers die behoefte hebben aan snel beschikbare, betaalbare woonruimte.
- Het rapport [Een verdieping op 'Klein wonen, trend of hype?](#) van de Stec Groep en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland gaat in op tiny-housing en micro-wonen.

2.3 Aanjagen innovatieve woonvormen en bouwconcepten

Trends als individualisering, vergrijzing en zorg voor een duurzamere wereld zorgen voor nieuwe woonbehoeften. Deze flexibelere woonvormen kunnen een proeftuin zijn voor het uitproberen en aanjagen van nieuwe en duurzame bouwtechnieken. Experimenten die zich kunnen bewijzen en doorontwikkelen. Mislukt het experiment, dan is het eenvoudig om het ongedaan te maken.

De [Transitieagenda Circulaire Bouweconomie](#) beschrijft de strategie om tot een circulaire bouweconomie te komen in 2050. Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten.

Ook de regio Achterhoek stimuleert innovatieve woonconcepten met als doel een aantrekkelijk en gevarieerd woningbestand te hebben.



Figuur 5: Kansrijke wooninitiatieven voor de Achterhoek. Bron: <http://www.achterhoek2020.nl/samengoedwonen>

2.4 Verpaupering van leegstaand vastgoed voorkomen

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 weer. 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.



Figuur 6: Tijdelijke oplossing voor leegstaand vastgoed. Foto: Gemeenschapsraad Neede.

Meer lezen over tijdelijk wonen:

<https://wonenruimte.gelderland.nl/inspiratie+nieuw/flexibel+wonen/praat+mee+over+flexibel+wonen/default.aspx>

<https://www.platform31.nl/thema-s/flexibel-wonen>

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren>

3. Ruimtelijke ordening en bestemmingsplan

In dit hoofdstuk beschrijven we welke mogelijkheden de ruimtelijke ordening biedt voor tijdelijke woonfuncties. Hiermee bedoelen we dat mensen hier hun hoofdverblijf hebben en ook ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP).

3.1 Ruimtelijke ordening

Ook plannen voor tijdelijke woningen moeten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Duurzaam ruimtegebruik

Bij tijdelijke woningen gelden dezelfde uitgangspunten als bij reguliere woningen. Een belangrijk doel is om te werken aan vitale kernen en een goede ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik van bestaande gebouwen heeft prioriteit boven het benutten van open plekken. 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 of bijvoorbeeld karakteristieke gebouwen in het buitengebied.

Inpassing in het provinciale beleid en regionale afstemming

Het provinciale beleid is te vinden in de Koers Ruimte voor goed wonen in de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. De provincie ziet tijdelijke woningen als één van de mogelijkheden om flexibel om te gaan met de woningbouwplanning en in te kunnen spelen op nieuwe kansen en innovatieve, flexibele en soms ook tijdelijke woonconcepten en contractvormen.

De provincie Gelderland stelt als voorwaarde dat er regionale afstemming plaatsvindt over de woningbouwplannen. De afspraken liggen vast in de [Regionale Woonagenda 2015-2025](#). Deze agenda wordt in 2019 geactualiseerd. De huidige afspraak is dat tijdelijke woningen niet mee tellen in de nieuwbouwaantallen omdat ook het onttrekken van deze woning al is meegenomen in de sloopaantallen.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Het college toetst aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening en beginselen van behoorlijk bestuur. Denk hierbij aan de impact op de leefomgeving, milieu, verkeer en veiligheid.

3.2 Omgevingsvergunningen en bestemmingsplan

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. Voor tijdelijke woningen zijn er twee mogelijkheden.

1. Tijdelijk voor maximaal 10 jaar op grond van de kruimellijst (Bijlage II, artikel 4, lid 11, Besluit Omgevingsrecht (Bor))
2. Buitenplanse afwijking voor een bepaalde termijn (art. 2.23 Wabo)

Ad 1: Besluit Omgevingsrecht (Bor) – ‘kruiemelgevallen’

Hiervoor wordt door het college aan de omgevingsvergunning een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan verbonden. In bijlage II, artikel 4 van het Bor vinden we drie mogelijkheden.

Tijdelijk voor 10 jaar

Op grond van de kruimellijst (Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor) is het mogelijk om voor een periode van maximaal 10 jaar af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente heeft beleidsvrijheid om wel of niet mee te werken. Hierbij geldt de reguliere procedure van acht weken voor een omgevingsvergunning.

Bewoning mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het moet daarbij aannemelijk zijn dat de bewoningssituatie na afloop van de termijn eindigt zonder onomkeerbare gevolgen. 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. Het is raadzaam om vooraf afspraken te maken hoe de aanvrager dit waarborgt.

De reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 Wabo is van toepassing. Bij leegstaand zakelijk of maatschappelijk vastgoed kan daarnaast een vergunning voor verhuur op basis van de Leegstandwet worden afgegeven.

Mantelzorgwoning (Bijlage II, artikel 1 van het Bor)

Hierbij gaat het om huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning. De duur van de tijdelijkheid is afhankelijk van de periode waarin sprake is van mantelzorg.

Onder mantelzorg verstaat het Bor: *“intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond”*.

Bij deze vergunning vervalt de woning zodra de mantelzorgsituatie is beëindigd. De Bor biedt geen tijdelijke mogelijkheid voor anticiperen op mantelzorg. In die situaties geldt een buitenplanse afwijking voor een bepaalde termijn (zie hieronder bij ad. 2).

Logiesfunctie werknemers, opvang van asielzoekers en andere categorieën vreemdelingen (Bijlage II, artikel 4, lid 9, Bor)

Voor deze huisvestingsvraagstukken gelden andere regels; deze thema’s blijven in deze notitie buiten beschouwing.

Ad 2: Buitenplanse afwijking voor een bepaalde termijn (art. 2.23 Wabo)

Het is ook mogelijk om voor langer dan 10 jaar een ‘tijdelijke’ woning mogelijk te maken via een omgevingsvergunning. In dat geval ziet Berkelland dit niet als een tijdelijke woning, het wordt dan behandeld als een reguliere woning. Bij deze variant is het niet aannemelijk dat de woning aan het eind van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen weggehaald kan worden.

Uiteraard kan de aanvrager een woning voor bijvoorbeeld 20 of 30 jaar aanvragen, of de termijn laten afhangen van een bepaalde omstandigheid of voorval. In dat geval vraagt Berkelland wel een bijdrage aan transformatie van bestaand vastgoed. Na de termijn moet het bevoegd gezag

handhavend tegen de activiteit optreden of opnieuw een omgevingsvergunning verlenen. Ook kan het bevoegd gezag kiezen voor inpassing van het gebruik in een bestemmingsplan. Op dat moment vervalt de omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijken.

Meer lezen:

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/tijdelijk-afwijken/#h98bff54a-2d1f-4982-8b97-c723551e625d>

<http://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2016/10/Handreiking-tijdelijke-bouw-VBWN-november-2014.pdf>

3.3 *Bouwbesluit*

Het Bouwbesluit bestaat uit voorschriften die de bouw van veilig, gezonde, bruikbare, energiezuinige en milieuvriendelijke woningen (en andere gebouwen) moet borgen. Voor tijdelijke woningen gelden soepeler regels dan voor reguliere nieuwbouw.

Als er sprake is van particulier opdrachtgeverschap, zijn de eisen van het Bouwbesluit soepeler dan bij bouw door een ontwikkelaar (artikel 1.12 onder a). Bij particulier opdrachtgeverschap heeft de eigenaar-bewoner volledige zeggenschap over het gebruik van de grond, de bouw van de woning en het economisch eigendom. Daarbij kan het ook gaan om collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), waarbij een groep inwoners zal moeten zijn georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk. [Vrijstelling](#) geldt voor:

- bruikbaarheid (oppervlaktes, maatvoering)
- daglichttoetreding
- trappen en hellingbanen
- afscheidingen van vloeren, trappen en hellingbanen
- de verplichte aansluiting op het distributienet voor elektriciteit

4. Huurwetgeving en financiering van tijdelijke woningen

De huurwetgeving geeft in Nederland beperkte mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. De financieringsmogelijkheden voor tijdelijke woningen voor eigen gebruik zijn beperkt.

4.1 Huur

Woonconsumenten die op zoek zijn naar een tijdelijke woning, zijn vooral gericht op huren. Huurders genieten in Nederland huurbescherming. Dit is 'dwingend recht', geregeld in het Burgerlijk Wetboek 7 (artikel 201 tot en met 282). Dat betekent dat er niet van afgeweken mag worden, ook niet in een huurcontract. Voor tijdelijke huur zijn er beperkte mogelijkheden om deze huurbescherming te ontwijken. De mogelijkheden zijn te vinden op <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren>. De drie meest relevante:

- **Huurcontract voor bepaalde tijd.** Sinds 1 juli 2016 is het op grond van artikel 7:271 lid 1 BW mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten voor woonruimte. Voor zelfstandige woonruimte kan een verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst sluiten voor maximaal twee jaar. Voor onzelfstandige woonruimte (kamers) is die maximale periode vijf jaar. Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn, mits de verhuurder schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigt aan de huurder. De huurder kan tussentijds opzeggen, de verhuurder niet. Tijdelijke verlenging is niet mogelijk, dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd. De verhuurder moet in dat geval de huur proberen op te zeggen en een verhuiskostenvergoeding (op dit moment minimaal € 5.993) aan de huurder betalen. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan 2 jaar.

Voor woningcorporaties zijn de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur nog beperkter (met verwijzing naar artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Zij mogen slechts bij uitzondering tijdelijke huurovereenkomsten sluiten voor bepaalde doelgroepen.

- **Een contract voor specifieke doelgroepen.** Voor jongeren tot 28 jaar is een jongerenhuurcontract mogelijk. De contractduur is minimaal 5 jaar, met de mogelijkheid om met 2 jaar te verlengen. De huurder heeft een opzegtermijn van 1 maand. De verhuurder kan op zijn vroegst opzeggen tegen 5 jaar, of 7 jaar bij verlenging; de huur moet minimaal 6 maanden van tevoren worden opgezegd. Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere, een student of promovendus.
- **Verhuur met een Leegstandwetvergunning:** Een leegstaand gebouw kan tijdelijk worden verhuurd als anti-kraakwoonruimte als het voor de eigenaar niet mogelijk is om het gebouw op een andere manier te verhuren of verkopen. Bij tijdelijke (ver)huur op grond van de Leegstandwet zijn de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Hiervoor is een vergunning van de gemeente nodig. De huurovereenkomst wordt voor minimaal zes maanden aangegaan. Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn voor minimaal drie maanden voor de verhuurder. Voor de huurder is de opzegtermijn maximaal één maand.

Behalve bij leegstaande woningen is verhuur via de Leegstandwet ook mogelijk bij "woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van

administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden”
(Leegstandwet, art. 15, lid 1, onder a).

Voor leegstaand vastgoed (niet zijnde woningen) kan een gemeente een Leegstandwetvergunning geven voor maximaal 10 jaar ineens, in combinatie met een omgevingsvergunning voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. De duur van de Leegstandwetvergunning is dan even lang als die van de omgevingsvergunning. Deze bepaling biedt gebouweigenaren zekerheid over de termijn die zij hebben om via de verhuur de investeringen die gemoeid zijn met de tijdelijke transformatie terug te verdienen. Er is daarna geen verlenging mogelijk.

Bij **anti-kraak** is er geen sprake van verhuur, maar van een vorm van beveiliging voor leegstaand vastgoed via een bruikleenovereenkomst. De bewoner heeft een zeer slechte rechtspositie. De gebruiker kan per omgaande eindigen, de eigenaar houdt het recht om het pand te bezoeken. Het kan niet gezien worden als 'wonen' of een 'thuis'. Het pand heeft niet altijd een woonbestemming.

4.2 Koop: bewoner is zelf eigenaar van woning en grond

Hierbij gaat het om eigen gebruik. Verdere contracten zijn niet nodig. Het is niet of nauwelijks mogelijk om een hypotheek te krijgen op een tijdelijke woning. Als men geen eigen geld heeft, zijn andere financieringen nodig, zoals een consumptieve lening of crowdfunding.

4.3 Bewoner is eigenaar van de woning, grond is van een ander

Deze situatie komt voor bij verplaatsbare woningen. Tijdelijk gebruik van grond kan via een huurovereenkomst voor de grond voor bepaalde tijd of via recht van opstal. Dit is nodig om te voorkomen dat via natrekking de woning automatisch eigendom wordt van de grondeigenaar. Bij een tiny-housing project in Den Helder is de grond onder het huis verkocht en de tuin in erfpacht uitgegeven. Hiermee voorkomt de gemeente dat er ongewenste aanbouwsels of bijgebouwen verschijnen op de kavel.

Erfpacht is meer geschikt voor lange tijd, niet bij tijdelijkheid. Voordeel van erfpacht is dat de eigenaar de 'standplaats' kan doorverkoopen en een hypotheek kan krijgen.

4.4 Bewoner heeft grond in eigendom, huurt de tijdelijke woning

Dit komt vooral voor bij mantelzorgunits. Verschillende aanbieders bieden woningen aan tegen een huurprijs per maand.

5. Overige aandachtspunten bij tijdelijkheid

5.1 Draagvlak en communicatie

Omwonenden zullen kritisch zijn als er een tijdelijke woonfunctie in een gebouw of op een braakliggend terrein komt. Voor een mantelzorgwoning zal het draagvlak groter zijn dan voor de tijdelijke huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Onbekend maakt onbemind. Goede communicatie is nodig om draagvlak te krijgen. Het is van groot belang om er alles aan te doen dat ieder het juiste beeld heeft wat er gebeurt en belangen af te stemmen.

5.2 Vervelend moment aan het eind van de termijn en beperkte huurbescherming

Het is belangrijk dat eigenaar, gebruiker en gemeente zich bewust zijn van de consequenties van tijdelijkheid. Duidelijk zal zijn dat er grote kans is dat tijdelijkheid altijd gepaard zal gaan met een 'vervelend moment' aan het eind.

De eigenaar moet desinvesteren, terwijl er misschien best kansen zijn voor voortzetting van het gebruik.

De huurder wil wellicht graag blijven of heeft geen uitzicht op vervangende woonruimte.

De gemeente moet handhaven.

5.3 Sluitend maken business case

Praktijkvoorbeelden wijzen uit dat het lastig is om de business case rond te krijgen bij tijdelijke woningen. Dat geldt zowel bij woningen in leegstaande gebouwen als bij verplaatsbare woningen. Naast de ontwikkelkosten van de woning zelf, zijn met elke verplaatsing aan- en afsluitkosten en transportkosten gemoeid. Meestal is de exploitatie in tien jaar niet rond te krijgen. In twintig jaar kan dat meestal wel, en in dertig jaar zeker, maar de vraag is of dit nog als tijdelijk gezien kan worden. Voor eigenaren en financiers is dit een risico. Een tijdelijke woning is dus niet goedkoop.

5.4 Nutsvoorzieningen en openbare ruimte

Een tijdelijke omgeving gebruiks- en woonklaar maken vraagt dezelfde of zelfs hogere investeringen als bij permanente bewoning. Bijvoorbeeld bij de aanleg van nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, internet) waar de normale aanlegkosten in rekening worden gebracht. Wat normaal in 30 jaar wordt afgeschreven door het nutsbedrijf, zou nu in veel kortere tijd moeten plaatsvinden, met als gevolg dus een veel hogere vaste last voor de gebruikers.

Voor riolering is een IBA een alternatief. Een eigen waterinstallatie is waarschijnlijk te kostbaar.

5.5 Huisnummering en BAG

Op basis van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) moeten gemeenten aan elk verblijfsobject een adres toekennen. Ieder pand of gedeelte van een pand dat functioneel zelfstandig bruikbaar is en een eigen voordeur heeft, is volgens de BAG een verblijfsobject. De verplichting een adres toe te kennen aan verblijfsobjecten geldt zelfs als deze zonder vergunning zijn gerealiseerd.