

Datum: 24 september 2024
Onderwerp: Concept beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere percelen
Ons kenmerk: Vul hier het kenmerk in.

Geachte heer, mevrouw,

Op 24 september 2024 heeft ons college het concept "Beleidsregel tijdelijke woningen op particuliere percelen" vastgesteld. Met deze brief informeren wij u over dit beleid. Het conceptbeleid is als bijlage toegevoegd.

Aanleiding

De woningmarkt is momenteel zeer krap, vooral voor starters die moeite hebben om betaalbare woonruimte te vinden. In de Woon(zorg)visie "Veelzijdig wonen in De Wolden" 2023-2027 is de ambitie om 750-1000 woningen toe te voegen tot 2030. Hoewel er voldoende plannen zijn, zullen de resultaten pas over enkele jaren zichtbaar zijn. Flexwoningen worden sneller gerealiseerd en bieden een tijdelijke oplossing voor starters totdat reguliere woningen beschikbaar zijn.

Flexwoningen, vaak in de fabriek gemaakt, mogen maximaal 10 jaar blijven staan en kunnen daarna verplaatst worden. Ze kunnen snel worden gebouwd dankzij kortere procedures, een kortere bouwtijd en minder regels. Plaatsing op het erf van een bestaande woning maakt aansluiting op bestaande nutsvoorzieningen mogelijk, wat de installatie eenvoudiger en financieel aantrekkelijker maakt. De flexwoningen kunnen zowel koopwoningen zijn als huurwoningen die door marktpartijen worden geplaatst en verhuurd.

Beleidsregel

De regels beperken zich tot enkele minimale ruimtelijke kaders. Hiermee waarborgen we de tijdelijkheid van de woningen en een goed woon- en leefklimaat. De tijdelijke woningen mogen geen hinder veroorzaken voor omliggende percelen en er moet voldoende parkeergelegenheid zijn op het eigen perceel. Ook moet gebruik gemaakt worden van de bestaande uitrit.

De regels voor de woningen zelf sluiten zoveel mogelijk aan bij de bestaande regelingen voor bijgebouwen, zodat het beleid makkelijker uitvoerbaar is. De enige afwijking betreft de dakhelling van tijdelijke woningen in het buitengebied. Volgens de huidige regeling voor bijgebouwen in het buitengebied moet er een schuine kap zijn, maar veel (prefab)tijdelijke woningen voldoen hier niet aan. Daarom is deze regel niet van toepassing voor tijdelijke woningen. In plaats daarvan moeten de gevels een donkere kleur hebben. Zo vallen de woningen minder op en blijft de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden.

Daarnaast mag de tijdelijke woning maximaal 40m² groot zijn, passend bij de behoeften van starters. Dit stimuleert doorstroming naar reguliere woningen zodra deze beschikbaar zijn, en waarborgt dat de woning na 10 jaar verwijderd wordt. Met de eigenaar van het erf wordt bovendien een anterieure overeenkomst (inclusief planschadeovereenkomst) met

boetebeding afgesloten dat de tijdelijke woning na 10 jaar verwijderd moet worden.

Naast deze regels moeten de woningen uiteraard voldoen aan de wettelijke regelgeving, zoals het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Daarin staan onder andere regels voor brandveiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

Participatie

Het beleid richt zich op starters en moet aansluiten bij hun behoeften. Daarom is er overleg geweest met starters, die aangaven dat betaalbaarheid belangrijk is. Door kleine woningen toe te staan, houden we de kosten laag. Ook is het mogelijk dat mensen zonder familieband gebruik maken van de tijdelijke woningen, omdat het niet altijd wenselijk is om op het perceel van hun ouders te bouwen.

Daarnaast is het beleid afgestemd met aanbieders van tijdelijke woningen en andere gemeenten met vergelijkbaar beleid. Financiële haalbaarheid is daarbij een belangrijk punt. Hoewel we verwachten dat de druk op de woningmarkt binnen vijf jaar zal afnemen, mogen de tijdelijke woningen tien jaar blijven staan om financieel rendabel te zijn. De stedenbouwkundige voorwaarden zijn aangepast om aan te sluiten bij de meeste tijdelijke woningen op de markt.

Woningbouwimpuls: Samen bouwen aan de toekomst

Het aangepaste beleid voor tijdelijke woningen is een van de resultaten van de woningbouwimpuls van de gemeente De Wolden. De gemeente zet zich in voor een betere planning en ontwikkeling van woningbouw door nauw samen te werken met initiatiefnemers en andere belanghebbenden. Dit leidt tot kortere proceduretijden en een gestroomlijnd proces voor iedereen die betrokken is. Het doel is om snel en efficiënt bij te dragen aan de woningmarkt.

Inspraak en vervolg

Het conceptbeleid ligt zes weken ter inzage voor inspraak. De zienswijzen worden samengevoegd in de inspraaknota en van een reactie voorzien. Indien nodig passen wij het beleid aan op basis van de zienswijzen, waarna wij het definitieve beleid vaststellen. Uiteraard wordt uw raad hierover nader geïnformeerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Roelof Pieter Koning
gemeentesecretaris

Inge C.J. Nieuwenhuizen
burgemeester