

CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

Consultatie uitvoering motie 'tijdelijk wonen in achtertuin'

Datum: 5 september 2024

Initiatief van: college

Aanleiding:

In de raadsvergadering van 29 juni 2023 heeft uw raad de [motie 'Tijdelijk wonen in achtertuin'](#) aangenomen waarin het college is gevraagd om kaders voor te stellen die het mogelijk maken om onder voorwaarden tijdelijk wonen in een bijgebouw/Tiny house in de achtertuin van familie toe te staan.

Tijdens het onderzoek dat naar aanleiding van de genoemde motie is gestart, is geconstateerd dat het vaststellen van een gewijzigde beleidsregel een bevoegdheid van ons college is. Om die reden is er nu voor gekozen om een consultatienota aan uw raad voor te leggen, zodat het college op basis van de terugkoppeling uit uw raad een aangepaste of nieuwe beleidsregel kan vaststellen.

In de motie is verwezen naar gemeente Apeldoorn als voorbeeld. Deze gemeente heeft beleid voor tijdelijke huisvesting in een bijgebouw bij de woning van familie. Qua bouwmogelijkheden is dit beleid vergelijkbaar met ons eigen beleid Pré-mantelzorgwoningen. Beide beleidsstukken gaan over tijdelijke huisvesting maar er zijn een aantal belangrijke verschillen waardoor het in gemeente Apeldoorn wel mogelijk is geworden om tijdelijke huisvesting voor jongeren en starters op de woningmarkt toe te staan.

De drie essentiële verschillen zijn:

1. Gemeente Apeldoorn hanteert geen leeftijdsgrens voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor tijdelijke huisvesting;
 - a. Onze gemeente hanteert een minimale leeftijd van 60 jaar voor de mantelzorgontvanger als een directe voorwaarde waaraan wordt getoetst bij de vergunning. Hierdoor is het niet mogelijk om tijdelijke huisvesting te vergunnen zonder dat voldaan wordt aan de leeftijdsgrens.
2. Gemeente Apeldoorn biedt de mogelijkheid tot verlenging van de omgevingsvergunning in geval van (pré-)mantelzorg en biedt geen mogelijkheid tot verlenging van de omgevingsvergunning als er geen sprake is van (pré-)mantelzorg;
 - a. Onze gemeente kent alleen beleid voor tijdelijke huisvesting in het geval van pré-mantelzorg en biedt in dat geval geen mogelijkheid tot verlenging van de omgevingsvergunning. Na het verstrijken van de termijn moet sprake zijn van vergunningvrije mantelzorg.
3. Gemeente Apeldoorn hanteert als voorwaarde dat de tijdelijke huisvesting wordt bewoond door een huishouden van maximaal 2 personen, van wie ten minste één persoon een 1e, 2e of 3e-graads familierelatie heeft met de bewoners van de hoofdwoning;
 - a. Onze gemeente stelt in geval van pré-mantelzorg dat er sprake moet zijn van een bestaande sociale relatie tussen de mantelzorgverlener(s) en mantelzorgontvanger(s).

CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

Verder is het goed om te melden dat het op dit moment noodzakelijk is om met een vergunningsplicht te werken voor tijdelijke bebouwing. Dat wil zeggen: een tijdelijke woning kan niet worden gebouwd zonder een omgevingsvergunning, ofwel een bestaand bouwwerk kan niet in gebruik worden genomen als woning zonder een omgevingsvergunning. Voor tijdelijke woningen is een vergunningsplicht wenselijk zodat wij als gemeente eenvoudig overzicht hebben van wanneer een tijdelijke woning is gebouwd en dat deze is gebouwd en wordt gebruikt in overeenstemming met de voorwaarden die wij als gemeente stellen voor een tijdelijke woning. Ook voorkomt dit discussie op het moment dat de termijn van 10 jaar is verstreken en de tijdelijke woning moet worden verwijderd.

In deze consultatienota doen wij een voorstel voor aanpassing van ons gemeentelijk beleid om tegemoet te komen aan de aandachtspunten uit de Motie 'Tijdelijk wonen in achtertuin'.

Op basis van de opbrengst van de consultatie wordt bepaald op welke wijze het gemeentelijk beleid kan worden aangepast.

Bijlagen:

1. Motie 'Tijdelijk wonen in achtertuin';
2. Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen, versie 4 september 2023;

Voorstel:

We gaan graag met u in gesprek over een mogelijke verruiming van de beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen om daarmee gehoor te geven aan de motie 'Tijdelijk wonen in achtertuin'.

Ons voorstel is om de volgende zaken toe te voegen, dan wel aan te passen, aan onze geldende beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen:

1. *Het toevoegen van een mogelijkheid om zonder leeftijdsgrens, of (te verwachten) zorgcomponent, tijdelijke huisvesting toe te staan;*
2. *Bij de gevallen zoals hierboven zijn bedoeld onder punt 1, de volgende voorwaarden te stellen:*
 - a. *geen mogelijkheid tot verlenging van de termijn van tien jaar;*
 - b. *de tijdelijke huisvesting wordt door een huishouden van maximaal twee personen bewoond van wie ten minste één persoon een duurzame sociale relatie heeft met de bewoner(s) van de hoofdwoning;*
 - c. *de tijdelijke huisvesting mag een maximaal oppervlakte hebben van 50 m²;*

Vragen aan u:

Over bovenstaand voorstel willen wij u per voorwaarde graag consulteren, zie hierna.

- *Voorwaarde 1. Het toevoegen van een mogelijkheid om zonder leeftijdsgrens, of (te verwachten) zorgcomponent, tijdelijke huisvesting toe te staan;*

Toelichting: Met deze voorwaarde wordt het mogelijk om de reikwijdte van het gemeentelijk beleid uit te breiden naar gevallen zoals bedoeld in de Motie 'Tijdelijk wonen in achtertuin'.

Vraag: Kunt u zich vinden in dit voorstel om tijdelijke huisvesting toe te staan, zonder leeftijdsgrens en/of (te verwachten) zorgbehoefte?

CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

- *Voorwaarde 2a. geen mogelijkheid tot verlenging van de termijn van tien jaar;*

Toelichting: Tijdelijke huisvesting moet aan andere eisen voldoen dan permanente huisvesting. Die andere eisen betekenen dat de tijdelijke woning bouwkundig maar ook qua positionering minder geschikt is voor langdurig gebruik. Door geen verlenging van de termijn toe te staan blijft er de noodzaak voor jongeren en starters om op zoek te gaan naar nieuwe woonruimte zodat de tijdelijkheid gewaarborgd blijft. Dit voorkomt dus ook langdurige overlast voor de omgeving. Bovendien is de termijn van tien jaar voldoende om een permanente woonruimte te vinden. We monitoren de tijdelijke huisvesting in samenspraak met afdeling toezicht en handhaving van Omgevingsdienst de Vallei. Tot slot kunnen wij als gemeente de bewoners van de nieuwe tijdelijke huisvesting actief informeren over welke mogelijkheden er zijn om een nieuwe huur- of koopwoning te vinden.

Vraag: Onderschrijft u dat het wenselijk is om tijdelijke huisvesting voor jongeren en starters op de woningmarkt voor maximaal tien jaar te vergunnen, zonder mogelijkheid tot verlengen?

- *Voorwaarde 2b. de tijdelijke huisvesting wordt door een huishouden van maximaal twee personen bewoond van wie ten minste één persoon een duurzame sociale relatie heeft met de bewoner(s) van de hoofdwoning;*

In de Motie 'Tijdelijk wonen in achtertuin' wordt gesproken over de mogelijkheid om tijdelijk wonen in de achtertuin of in een tiny house bij familie toe te staan. Ook de beleidsregel van gemeente Apeldoorn benoemt een familieband als eis. Echter, net als met (pré-)mantelzorg is er hier sprake van een situatie waarbij naasten elkaar willen helpen en dat gaat soms verder dan een familieband tot de 3^e graad. Om die reden stellen wij voor om, net als bij (pré-)mantelzorg, een duurzame sociale relatie als voorwaarde te stellen, tussen de bewoner(s) van de hoofdwoning en ten minste één van de bewoners van de tijdelijke huisvesting. Daarnaast is er net als bij pré-mantelzorg de voorwaarde dat een huishouden uit maximaal twee personen bestaat. Dit voorkomt overlast en het gebruiken van tijdelijke huisvesting door meer personen dan noodzakelijk. Bovendien heeft deze doelgroep lang niet altijd een relatie of kinderen waardoor een huishouden van maximaal twee personen groot genoeg is. Uiteraard is er de mogelijkheid om door middel van de hardheidsclausule in speciale gevallen af te wijken.

Vraag: Onderschrijft u ons voorstel om de eisen aan de sociale relatie tussen de bewoner(s) van de hoofdwoning en de bewoners van de nieuwe tijdelijke huisvesting gelijk te trekken met die voor (pré-)mantelzorg?

- *Voorwaarde 2c. de tijdelijke huisvesting mag een maximaal oppervlakte hebben van 50 m²;*

Bij het loslaten van de leeftijdsgrens en de zorgcomponent hoort ook een andere ruimte behoefte. Het pré-mantelzorgbeleid is zo ingestoken dat de pré-mantelzorgwoning direct over kan gaan in een vergunningvrije mantelzorgwoning. Van daaruit volgt ook het maximale oppervlakte van 100 m². Bovendien verhuizen bewoners van pré-mantelzorgwoningen meestal zelf vanuit een woning met een vergelijkbaar oppervlakte. Voor jongeren en starters op de woningmarkt is dit anders. Zij kunnen met een tijdelijke woning bij familie in de achtertuin hun eerste stap maken naar een eerste zelfstandige woning. Daarbij hoort ook een andere ruimtebehoefte. Het is mogelijk om als voorwaarde voor deze doelgroep een andere maximale

CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

oppervlaktemaat te eisen voor de tijdelijke woning, om daarmee de impact van deze tijdelijke woningen op de omgeving te verlagen. Bovendien is dit ook een impuls om doorstroom te bevorderen vanuit de tijdelijke woning naar een permanente woning.

Vraag: Onderschrijft u de andere ruimtebehoefte van jongeren en starters op de woningmarkt, in vergelijking tot pré-mantelzorg?

Vervolg:

De consultatie en reacties van uw raad op de vragen bepalen de uiteindelijke verwerking in het gemeentelijke beleid. Na besluitvorming informeren wij u over het vervolg met een raadsinformatiebrief.