

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Uitvoering motie tijdelijke woningen
Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	2023-143258
Dienst	Gebiedsontwikkeling
Sector	GEB
Contact	14 058,
Bijlagen	-
Datum	4 juli 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 12 oktober 2022 heeft u tijdens de behandeling van het beleidskader wonen in de dorpen in de gemeenteraad de motie aangenomen over Tijdelijke woningen.

U heeft in de motie geconstateerd dat één van de doelen van het beleidskader meer passende huisvesting voor jongeren en senioren is. En dat de behoefte in de loop van de tijd kan wijzigen. Dat de bouw van tijdelijke volwaardige woningen een middel kan zijn om de druk op de woningmarkt in de dorpen te verlichten. U heeft het college verzocht om:

- Bij het uitwerken van de plannen per dorp, nadrukkelijk te kijken of er ruimte is voor dit concept.
- Met woningbouwcorporaties, bouwbedrijven en dorpsbelangen deze mogelijkheid te onderzoeken.
- De raad hier voor 1 juli 2023 over te informeren.

Naar aanleiding van deze motie zijn wij in gesprek gegaan met de bouwbedrijven en woningbouwcorporaties. Tevens is contact geweest met de dorpsbelangenorganisaties. Graag informeren wij u over de uitkomsten van deze gesprekken.

Ter informatie, de volgende begripsbepaling voor tijdelijke woningen hebben we gehanteerd bij de uitgezette vraag:

“Een tijdelijke woning is een wooneenheid waarbij de duur van bewoning of de locatie van de wooneenheid tijdelijk is. Tijdelijk betekent in het geval van tijdelijke huisvesting dat de woning maximaal 15 jaar op een locatie staat.”

Reactie bouwbedrijven

Vanuit de bouwbedrijven hebben wij als reactie ontvangen dat:

- door robotisering, industrialisatie en standaardisatie sneller en efficiënter meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarbij kan industrialisatie een belangrijke bijdrage leveren aan het besparen van energie in de productie fase en het verbeteren van de circulariteit van de producten;
- door standaardisering en robotisering de onderdelen in een andere functie of woning hergebruikt kunnen worden;
- de woningen zo ontworpen en gebouwd worden dat ze ook demontabel zijn. Dus in principe weer verplaatst kunnen worden naar een andere locatie;
- de kosten voor het verplaatsen van een dergelijke woning geschat wordt op circa € 40.000,-;
- de woningen die de bouwbedrijven realiseren vaak beter zijn (o.a. duurzamer) dan een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de dorpen.

Overige informatie uit de gesprekken:

- Tijdelijke woningen kunnen alleen gerealiseerd worden voor de verhuur. Een hypotheek wordt voor een tijdelijke woning van 15 jaar niet verstrekt.
- De vastgoedontwikkelaars en verhuurders kunnen vaak de rekensom niet rond krijgen voor 15 jaar en hebben bijvoorbeeld 30 jaar nodig om de investering terug te verdienen.

Reactie woningbouwcorporaties

Zowel woningcorporatie Elken als WoonFriesland concentreren zich op volwaardige en permanente toevoegingen op de woningvoorraad. Daarbij wordt ingespeeld op de flexibiliteit die de motie aansnijdt. Dat gebeurt door qua programma een mix van doelgroepen na te streven en woningen qua gebruik zo flexibel mogelijk in te delen. We zijn met beide corporaties in overleg voor uitbreiding van de voorraad in diverse dorpen, waaronder Stiens, Grou en Wirdum. De corporaties onderzoeken momenteel niet of tijdelijke woningen passende huisvesting is in één of meer dorpen.

Corporatie WoonFriesland zoekt voor haar nieuwbouwlocaties altijd in een omgeving waar de vraagdruk relatief hoog is en de overige omstandigheden/voorwaarden voor doelgroep duurzaam op niveau zijn. Er is daarom vanwege deze aanhoudende vraagdruk geen noodzaak om tijdelijke woningen te plaatsen.

De bouwkosten van een goede tijdelijke unit benaderen de investering van een permanente woning, de tijdelijke verhuur komt met tal van serieuze uitdagingen (hoge mutatie, leegstand naar het einde van de exploitatietermijn, leefbaarheid, weinig binding met de woning/omgeving vanwege de tijdelijkheid e.d.).

De corporaties adviseren op basis van bovenstaande aandachtspunten, dat wanneer een dorp bouwlocaties heeft, de gemeente dan moet streven naar permanente toevoeging. De omgeving zal dat makkelijker omarmen en de corporaties bouwen in de kernen waar zij een blijvende behoefte verwachten.

Reacties dorpen

De reacties op tijdelijke woningen in de dorpen zijn verschillend. Enkele dorpen zien wel kansen in dit segment voor de woningzoekenden in de dorpen. Een relatief groot aantal dorpen heeft een te kleine schaal om een project met tijdelijke woningen te realiseren. Indien er een particulier plan voor tijdelijke woningen wordt geïnitieerd, dan gaan we met het betreffende dorp in gesprek om het draagvlak voor het plan te bespreken.

Planologische procedures en Bouwbesluit

Graag delen wij met u nog informatie over de benodigde planologische procedure ten behoeve van tijdelijke woningen en informatie over het Bouwbesluit. Tijdelijke woningen kunnen sneller gerealiseerd worden dan reguliere woningen dankzij korte planologische procedures en een industriële en modulaire productiewijze.

De meest gebruikte procedure is een tijdelijke ontheffing met de zogenaamde kruimelgevallenregeling uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De woningen kunnen dan maximaal tien jaar blijven staan. Via de experimenten onder de Crisis- en Herstelwet kan onder dezelfde voorwaarden ook voor een langere periode van het bestemmingsplan worden afgeweken. De beslistermijn van de procedure bij de kruimelregeling is acht weken en heeft minder ruimte voor inspraak dan een reguliere bestemmingsplanwijziging. De woningen kunnen dan in theorie binnen een half jaar na aanvraag van de omgevingsvergunning gerealiseerd worden.

Een andere mogelijkheid is de buitenplanse afwijking. Het voordeel van deze procedure is dat de duur van de afwijking niet aan een maximum gebonden is en dus een exploitatietermijn van bijvoorbeeld 20 of 30 jaar mogelijk is.

Aan tijdelijke woningen worden in het Bouwbesluit lagere eisen gesteld dan aan permanente woningen. Voor de meeste aspecten gelden de eisen voor bestaande bouwwerken. Zo gelden de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) niet, waardoor met minder isolatie kan worden volstaan. Verder gelden lagere eisen voor geluidsbelasting, daglichttoetreding, buitenruimte, plafondhoogte en er kan worden volstaan met steilere trappen. De gebruiksoppervlakte van een gemiddelde verplaatsbare eengezinswoning en appartement is met respectievelijk 40 en 31 m² relatief klein. Het werken met lagere eisen helpt om de bouwkosten te beperken.

Conclusie

De bouwbedrijven en woningbouwcorporaties zien weinig mogelijkheden voor woningbouwprojecten in de vorm van tijdelijke woningen in de dorpen, omdat er sprake is van een korte exploitatietermijn waarvoor relatief veel kosten worden gemaakt. Naast de kosten voor de tijdelijke woning, zijn er vaak ook kosten gemoeid voor de benodigde infrastructuur.

Overigens is het wel mogelijk om tijdelijk woningen te realiseren in de dorpen. Daar waar reeds een woonbestemming in het bestemmingsplan is opgenomen, mogen ook tijdelijke woningen worden gerealiseerd. We zullen met projecten voor tijdelijke woningen, daar waar ze planologisch passen, actief meedenken.

Beleidsmatig zetten wij ons ervoor in om, helemaal met een aanhoudende druk op de woningmarkt, reguliere woningen in de dorpen te realiseren, zowel middels herbestemming als via nieuwbouw. Woningen die passen bij de veranderde woonvraag, zoals levensloopgeschikt en duurzaam. Mocht op termijn de vraag afnemen, dan is er de mogelijkheid om minder passende woningen uit te markt te halen. Per saldo levert dat voor de dorpen een kwaliteitsslag op. Dat draagt bij aan vitalere dorpen.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*