

Beleidsregels ter beoordeling van de ontwikkeling van tijdelijke en flexibele woonvormen in de Plaspoelpolder

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 21 februari 2023 besloten tot vaststelling van onderstaande beleidsregels ter beoordeling van de ontwikkeling van tijdelijke en flexibele woonvormen in de Plaspoelpolder.

Bestaande kaders

Het beleid met betrekking tot wonen in de Plaspoelpolder is achtereenvolgens vastgelegd in de volgende documenten:

- Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 (2017)
- Addendum bij Toekomstvisie Plaspoelpolder (2019)
- Beleidskader tijdelijke studentenhuisvesting Plaspoelpolder (2021)

In de bestaande kaders wordt aangegeven waar en in hoeverre de functie wonen in de Plaspoelpolder vormgegeven kan worden. Het middengebied van de Plaspoelpolder is daarin nadrukkelijk uitgesloten van mogelijkheden tot transformatie naar wonen. In aanvulling op de toekomstvisie en het addendum is, vooruitlopend op het ontwikkelkader Kessler Park, het Beleidskader tijdelijke Studentenhuisvesting vastgesteld. De gemeente wil studentenhuisvesting concentreren in de nabijheid van de toekomstige campusontwikkeling Kessler Park.

Daarnaast is het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen in het algemeen vastgelegd in de documenten:

- Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk; Een woonvisie voor de periode 2015-2025 (2015)
- Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk; Actualisatie van de woonvisie 2015-2025 (2021)

In de Actualisatie van de woonvisie is uitwerking gegeven aan de actie, zoals opgenomen in de Toekomstvisie Plaspoelpolder, om te onderzoeken of flexwonen een goede mogelijkheid kon zijn voor de revitalisering van de Plaspoelpolder als bedrijventerrein. Daarbij werd flexwonen zeer specifiek gedefinieerd als een vorm van onzelfstandige woonruimte waar kortdurend verbleven wordt. De conclusie was dat die specifieke vorm onvoldoende bijdraagt aan het vestigings- en ondernemersklimaat van de Plaspoelpolder. Maar wanneer men breder kijkt naar de verschijningsvormen van flexwonen, dan geeft de Actualisatie van de woonvisie onvoldoende duidelijkheid.

Tenslotte zijn er voor de twee grote gebiedsontwikkelingen binnen de Plaspoelpolder ontwikkelkaders vastgesteld, die op hun beurt ook de transformatie naar wonen in de Plaspoelpolder vormgeven. Het betreft hier de documenten:

- Ontwikkelkader Havenkwartier (2021)
- Ontwikkelkader Kessler Park (2022)

Beide ontwikkelkaders geven invulling aan de verkleuring van de betreffende gebieden naar wonen. Met wonen wordt in beide kaders in principe bedoeld op wonen met een permanent karakter. In het Ontwikkelkader Kessler Park is daarnaast voorzien in woonruimte met een permanent karakter voor minimaal 500 studenten. Afgezonderd van deze studentenhuisvesting gaan beide ontwikkelkaders niet verder in op de ontwikkeling van tijdelijke en flexibele woonvormen.

De functie wonen

Met de functie wonen, zoals opgenomen in de bestemmingsplannen en de hierboven genoemde kaders, wordt in de regel bedoeld op huisvesting met een permanente verblijfsduur. Maar wonen kan ook gericht zijn op een bepaalde tijdelijke verblijfsduur. Er is echter een grens aan wat nog als wonen wordt beschouwd en wat daarbuiten valt. Tijdelijke huisvesting wordt in dit kader als passend binnen de functie wonen beschouwd wanneer er sprake is van een volwaardige huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder, niet zijnde een overeenkomst voor kortdurend verblijf.

De ondergrens in de tijdelijkheid van de verblijfsduur binnen de functie wonen wordt gevormd door een huurovereenkomst voor de duur van twee jaar als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW. Andere voorbeelden van tijdelijke huurovereenkomsten zijn een zogeheten studentencontract, met een duur gekoppeld aan de inschrijving voor een voltijdsopleiding, of een jongerencontract voor jongeren tot en met 27 jaar oud, met een duur van in beginsel 5 jaar. Een huurovereenkomst voor woonruimte met een kortere duur van bijvoorbeeld 6 of 12 maanden heeft geen grondslag in het huurrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (Boek 7) en is daarmee niet passend binnen de functie wonen. Dergelijke vormen van kortdurend verblijf, ook wel short stay, mid stay of long stay genoemd, worden zodoende onderscheiden van de functie wonen.

Ook verhuur van woonruimte aan werkgevers, uitzendbureaus of andere rechtspersonen, vaak met als doel de huisvesting van buitenlandse werknemers, wordt niet gezien als passend onder de functie wonen. Er is in die situatie immers geen sprake van een volwaardige huurovereenkomst van woonruimte tussen de verhuurder en de huurder, zijnde een natuurlijk persoon. Daarnaast hebben dergelijke constructies veelal een zeer tijdelijk karakter, waarbij niet de bewoner, maar de werkgever de duur van de huisvesting bepaald.

Daarnaast zijn er nog mogelijkheden tot tijdelijke verhuur van woonruimte indien voor een bepaalde situatie een vergunning op basis van de Leegstandwet kan worden aangevraagd. En tenslotte is het mogelijk om woonruimte tijdelijk in gebruik te geven op basis van een gebruiksovereenkomst (niet zijnde een huurovereenkomst), ook wel bekend als leegstandsbeheer of anti-kraakverhuur. In het geval van een gebruiksovereenkomst mag echter geen huur gevraagd worden en kan uitsluitend een beperkte onkostenvergoeding aan gebruikers doorberekend worden.

Tijdelijke en flexibele woonvormen

Voor huisvesting met een tijdelijke verblijfsduur worden in de praktijk verschillende begrippen gehanteerd, zoals short stay, flexwonen of flexcontracten. Het uiteenlopende gebruik van deze begrippen kan verwarrend zijn. Er bestaan geen vaste definities voor deze begrippen. De twee voornaamste kenmerken van woonvormen die worden aangeduid met deze verschillende begrippen zijn een zekere mate van tijdelijkheid en flexibiliteit.

Met **tijdelijke** woonvormen wordt bedoeld op een vorm van huisvesting die niet gericht is op een permanente verblijfsduur, maar die op een bepaalde manier tot een tijdelijke verblijfsduur leidt. Zo kan de locatie, de woonruimte en/of de bewoning van tijdelijke aard zijn.

- Tijdelijke locaties en tijdelijke woningen
Ten eerste kan de tijdelijkheid van huisvesting gelegen zijn in de tijdelijke beschikbaarheid van de locatie. Dat is bijvoorbeeld het geval het Centrum voor Flexwonen aan de Lange Kleiweg 80, waar verplaatsbare wooneenheden staan die weggehaald zullen worden wanneer de locatie niet langer beschikbaar is. Een ander voorbeeld is gelegen in kantoorgebouwen waar voor de duur van 10 jaar kan worden afgeweken van de bestemming naar wonen, zoals het geval is aan het Jaagpad 1 waar SHS studenten huisvest. Een tijdelijke locatie en/of tijdelijke woonruimte brengen in principe met zich mee dat de bewoning ervan ook tijdelijk is.
- Tijdelijke bewoning
Een andere dimensie waarin de tijdelijkheid van wonen kan worden onderscheiden is de bewoning. Tijdelijke bewoning is echter niet altijd gekoppeld aan een tijdelijke aard van de locatie en/of de woonruimte. Ook in woonruimte van permanente aard biedt de wet een aantal mogelijkheden voor het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten. Zo biedt het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid tot een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee jaar. Voor bepaalde doelgroepen of in specifieke situaties zijn er andere termijnen, zoals een jongerencontract met een duur van in beginsel vijf jaar.

Met **flexibele** woonvormen wordt meer bedoeld op het bouwkundige aspect van de huisvesting. Waar reguliere woningen veelal zijn gebouwd om langdurig behouden te blijven, niet verplaatst kunnen worden en niet eenvoudig aanpasbaar zijn, zijn flexibele woonvormen wel verplaatsbaar en makkelijk aanpasbaar, door de wooneenheden bijvoorbeeld te stapelen, te schakelen of te splitsen. Door de bouwkundige aard van flexibele woonvormen zien we dat het gebruik ervan veelal ook van tijdelijke aard is. De flexibele en tijdelijke kenmerken hangen sterk met elkaar samen.

De behoefte aan en noodzaak voor tijdelijke en flexibele huisvesting

Momenteel is er een sterke noodzaak om duidelijkheid te scheppen over de mogelijkheden tot ontwikkeling van tijdelijke en flexibele woonvormen. Door de schaarste aan reguliere sociale huurwoningen voor jongeren en specifieke aandachtsgroepen, alsmede de groeiende taakstellingen voor de gemeente om te voorzien in huisvesting voor een aantal van deze aandachtsgroepen, is de vraag naar tijdelijke en flexibele woonvormen binnen Rijswijk toegenomen.

Een eerste concrete stap die daartoe door de gemeenteraad is gezet, is het transformeren van de voormalige AZC-locatie aan de Lange Kleiweg naar het Centrum voor Flexwonen, waar de verplaatsbare wooneenheden die reeds aanwezig zijn voor de jaren 2023 en 2024 benut zullen worden voor het huisvesten van een mix aan verschillende groepen woningzoekenden. Door de kortdurende beschikbaarheid van deze locatie, is een vervolgllocatie nodig voor de huisvesting van deze mensen. Omdat het realiseren van grote aantallen permanente sociale huurwoningen binnen een dergelijk kort tijdsbestek niet haalbaar is, is ook dit een vorm van huisvesting van tijdelijke en/of flexibele aard. De Plaspoelpolder, met uitzondering van het middengebied, is binnen Rijswijk het meest voor de hand liggende gebied voor mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe tijdelijke en flexibele huisvesting. Anderzijds moeten de eerder geformuleerde beleidsuitgangspunten voor de versterking van de Plaspoelpolder zo veel

mogelijk gerespecteerd blijven. De ontwikkeling van tijdelijke en flexibele huisvesting moet daarom wel duidelijk begrensd zijn.

Reikwijdte en afbakening

De bestaande kaders zien toe op de ontwikkeling van reguliere woningen, voor bewoning met een permanent karakter, in een aantal afgebakende gebieden binnen de Plaspoelpolder. Deze bestaande kaders bieden echter onvoldoende duidelijkheid voor de ontwikkeling van tijdelijke en/of flexibele woonvormen. De enige uitzondering daarop wordt gevormd door het Beleidskader tijdelijke studenten-huisvesting. Zoals hierboven reeds is beschreven, bestaat inmiddels de dringende noodzaak om te zoeken naar mogelijkheden voor tijdelijke en flexibele woonvormen. Door middel van deze beleidsregels wordt in deze mogelijkheden voorzien, met duidelijke beperkingen en onder diverse voorwaarden. Initiatieven voor tijdelijke en flexibele woonvormen zullen derhalve aan deze beleidsregels worden getoetst.

Deze beleidsregels kennen ook een afbakening in de zin dat uitsluitend wordt gekeken naar initiatieven en ontwikkelingen passend binnen de functie wonen, welk begrip hierboven reeds is uitgewerkt. Initiatieven en ontwikkelingen gericht op kortdurend verblijf (short stay) en/of op de huisvesting van werknemers door werkgevers, uitzendbureaus en andere rechtspersonen zijn en blijven uitgesloten voor de gehele Plaspoelpolder. Dergelijke initiatieven kunnen ook geen doorgang vinden onder de bestemming horeca (hotel). Er is in het bestemmingsplan voor de Plaspoelpolder weliswaar ruimte voor een hotel-functie, maar die functie moet ook als zodanig gebruikt worden en kan in principe niet worden verruimd naar vormen van huisvesting, zoals kortdurend verblijf van arbeidsmigranten. Een uitzondering hierop kan gevormd worden in het geval van crisishulpverlening van vluchtelingen en ontheemden.

Tenslotte zien deze beleidsregels niet toe op situaties van huisvesting van asielzoekers of de opvang van vluchtelingen en ontheemden voor een langere duur dan in het geval van crisishulpverlening. Dergelijke situaties vereisen een specifieke beoordeling en zullen altijd aan de gemeenteraad te besluitvorming worden voorgelegd.

Doelstelling

Om duidelijkheid te scheppen over de ruimte en mogelijkheden voor tijdelijke en flexibele vormen in de Plaspoelpolder zijn deze beleidsregels opgesteld. In onderstaande artikelen zal worden aangegeven:

1. Binnen welke gebieden ruimte kan worden gegeven aan initiatieven voor het ontwikkelen van tijdelijke en flexibele woonvormen;
2. Welke aard en omvang tijdelijke en flexibele woonvormen kunnen hebben;
3. Op welke doelgroepen en aandachtsgroepen deze tijdelijke en flexibele woonvormen gericht moeten zijn, alsmede in welke verhoudingen deze groepen gehuisvest kunnen worden;
4. Welke voorwaarden worden gesteld aan de toepassing van tijdelijke huurovereenkomsten, alsmede de betaalbaarheid van de woningen; en
5. Welke voorwaarden worden gesteld aan het beheer van de woningen en de voorzieningen horende bij de woningen.

1. Zoekgebieden

Voor het bepalen in welke gebieden van de Plaspoelpolder mogelijkheden bestaan voor de ontwikkeling van tijdelijke of flexibele woonvormen, wordt gebruik gemaakt van de bestaande indeling die in de Toekomstvisie Plaspoelpolder gehanteerd is. Zie bijlage 1 bij dit document voor deze gebieden.

- a. Het uitgangspunt blijft dat er geen ruimte voor wonen is (in welke vorm dan ook) in het **Middengebied** van de Plaspoelpolder. Het Middengebied is daarmee geen zoekgebied voor wonen en ook niet voor tijdelijke en flexibele woonvormen.
- b. Een eerste zoekgebied is gelegen in de strook aan de **Noordzijde** van de Plaspoelpolder, gelegen tussen de Sir Winston Churchilllaan en de Treubstraat, waarbij opgemerkt moet worden dat een deel van dit gebied valt onder het Ontwikkelkader Kessler Park.
- c. Een tweede zoekgebied is gelegen in de **Oostzijde**, waarbij opgemerkt moet worden dat een deel van dit gebied valt onder het Ontwikkelkader Havenkwartier, dat ontwikkeling van permanente woningen beoogd. Initiatieven voor tijdelijke en flexibele woonvormen mogen niet tornen aan dit ontwikkelkader. De mogelijkheden zijn daardoor gelegen het deel van de Oostzijde dat niet onder het Ontwikkelkader Havenkwartier valt.
- d. Een derde zoekgebied is gelegen in de **Westzijde** van de Plaspoelpolder, waarbij opgemerkt moet worden dat een deel van dit gebied valt onder het Ontwikkelkader Kessler Park. Daarnaast wordt met het Beleidskader tijdelijke studenten-huisvesting reeds ruimte gegeven een substantiële hoeveelheid woonruimte voor studenten en is het Centrum voor Flexwonen in de jaren 2023 en 2024 in dit gebied gelegen. Aangezien daarmee het absorptievermogen voor dit gebied reeds bereikt is, kunnen eventuele initiatieven voor tijdelijke en flexibele woonvormen in dit gebied niet

eerder dan na het beëindigen van het Centrum voor Flexwonen aan de Lange Kleiweg van start gaan.

2. Aard en omvang

De volgende artikelen geven weer voor welke tijdelijke en flexibele woonvormen mogelijkheden bestaan en wat de minimale en maximale omvang van deze woonvormen mag zijn.

2.1 Mogelijkheden voor tijdelijke en flexibele woonvormen

Zoals reeds is verwoord, is het uitgangspunt bij woningbouwontwikkelingen dat woningen met een permanent karakter worden gerealiseerd, die bedoeld zijn voor bewoning van duurzame aard. De meeste huishoudens kiezen immers voor een woning om daar voor onbepaalde tijd te kunnen verblijven. Het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten past daar niet bij. Het afwijken van dit uitgangspunt voor de ontwikkelingen van woningen met een bepaald tijdelijk of flexibel karakter is mogelijk in onderstaande gevallen.

- a. Wanneer binnen een zoekgebied definitieve transformatie van een object naar wonen wordt toegestaan, dienen in beginsel woningen van permanente aard te worden gerealiseerd en dienen volwaardige huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd te worden toegepast. Afwijken van dit uitgangspunt door het structureel toepassen van tijdelijke huurovereenkomsten is op grond van deze beleidsregels beperkt mogelijk en indien wordt voldaan aan de bepalingen die zijn opgenomen in deze beleidsregels.
- b. Wanneer binnen een zoekgebied definitieve transformatie van een object naar wonen nog niet wordt toegestaan, maar het gebouw onder de bestaande functie langdurig leegstaat, kan dit worden getransformeerd naar tijdelijke woonruimte voor de duur van maximaal 10 jaar op basis van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan en kunnen tijdelijke huurovereenkomsten worden toegepast.
- c. Wanneer binnen een zoekgebied herontwikkeling door sloop-nieuwbouw van een object/locatie naar wonen is toegestaan, bijvoorbeeld op grond van het ontwikkelkader voor het Havenkwartier of het Kessler Park, maar de beoogde ontwikkeling van woningen van permanente aard niet binnen 10 jaar gerealiseerd worden, kan de bestaande bebouwing worden getransformeerd naar tijdelijke woonruimte voor de duur van maximaal 10 jaar en kunnen tijdelijke huurovereenkomsten worden toegepast.
- d. Wanneer binnen een zoekgebied herontwikkeling door sloop-nieuwbouw van een object/locatie naar wonen is toegestaan, maar de beoogde ontwikkeling van woningen van permanente aard niet binnen 10 jaar gerealiseerd worden, kan de locatie na sloop van bestaande objecten worden benut voor het plaatsen van flexibele wooneenheden voor de duur van maximaal 10 jaar en kunnen tijdelijke huurovereenkomsten worden toegepast.

2.2 Schaalgrootte van tijdelijke en flexibele woonvormen

Om een goede balans te houden tussen enerzijds het voorkomen van concentratie van grote aantallen tijdelijke woonruimte en anderzijds het voorkomen van versnippering van tijdelijke en flexibele woonruimte, worden grenzen gesteld aan de omvang van een complex, alsmede aan het totale aantal wooneenheden in een gebied. Daarnaast speelt de overweging dat enige schaal benodigd is om te kunnen voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot benodigde voorzieningen en het beheer van de locatie.

- a. Voor het middengebied van de Plaspoelpolder zoals genoemd onder 1 a is er geen ruimte voor wonen, dus ook geen tijdelijke of flexibele woonvormen.
- b. Het zoekgebied Noordzijde, zoals genoemd onder 1 b, bevat niet meer dan 100 wooneenheden waarbij sprake is van een tijdelijke en/of flexibele aard. Wanneer dit aantal in het zoekgebied is bereikt, kunnen er geen nieuwe initiatieven voor tijdelijke en/of flexibele wooneenheden worden toegestaan.
- c. Het zoekgebied Oostzijde, zoals genoemd onder 1 c, bevat niet meer dan 500 wooneenheden waarbij sprake is van een tijdelijke en/of flexibele aard, inclusief reeds vergunde of overeengekomen ontwikkelingen voor studentenhuysvesting. Wanneer dit aantal in een zoekgebied is bereikt, kunnen er geen nieuwe initiatieven voor tijdelijke en/of flexibele wooneenheden worden gerealiseerd.
- d. Het zoekgebied Westzijde, zoals genoemd onder 1 d, uitgezonderd het deel dat valt onder het Ontwikkelkader Kessler Park, bevat niet meer dan 500 wooneenheden waarbij sprake is van een tijdelijke en/of flexibele aard, inclusief reeds vergunde of overeengekomen ontwikkelingen voor studentenhuysvesting. Wanneer dit aantal in een zoekgebied is bereikt, kunnen er geen nieuwe initiatieven voor tijdelijke en/of flexibele wooneenheden worden gerealiseerd.
- e. Het totaal van het aantal wooneenheden waar sprake is van een tijdelijke en/of flexibele aard voor de gehele Plaspoelpolder, waarbij het aantal wooneenheden van de drie zoekgebieden bij elkaar opgeteld worden, kan niet meer dan 950 wooneenheden bedragen.

3. Doelgroepen en aandachtsgroepen

Tijdelijke en flexibele woonvormen zien we als een nicheproduct op de woningmarkt. De meeste inwoners van Rijswijk hebben immers behoefte aan een permanente woning. Slechts voor bepaalde doelgroepen zien we tijdelijke en flexibele woonvormen als een passend alternatief. Daarnaast spreken we ook van zogeheten aandachtsgroepen. Een begrip dat met name voortkomt uit het programma "Een thuis voor iedereen" van de rijksoverheid.

Een initiatiefnemer met een ontwikkeling van tijdelijke of flexibele woonvormen moet daarom met een voorstel komen waarin is opgenomen welke doelgroepen c.q. aandachtsgroepen hiermee gehuisvest gaan worden, en waarin een combinatie van minimaal 2 van onderstaande categorieën terugkomt. Deze beoogde combinatie moet gestoeld zijn op het idee dat de in sociaal-maatschappelijk opzicht sterkere doelgroepen de zwakkere aandachtsgroepen kunnen ondersteunen.

- a. Lokale jongeren/woonstarters
- b. Studenten
- c. Spoedzoekers
- d. Expats/buitenlandse werknemers
- e. Statushouders
- f. Uitstroom uit instellingen

4. Huurovereenkomsten, doorstroming en betaalbaarheid

De behoefte aan tijdelijke en flexibele woonvormen bestaat vrijwel uitsluitend uit de behoefte aan betaalbare woonruimte. De vraag naar tijdelijke en flexibele woonvormen voor een middeldure of dure huurprijs is zeer gering, in ieder geval onder woningzoekenden uit Rijswijk. Woningzoekenden met een modaal of hoger inkomen kunnen immers goed slagen op de reguliere woningmarkt. De doelgroepen c.q. aandachtsgroepen die wel behoefte hebben aan tijdelijke en flexibele woonvormen beschikken in de meeste gevallen over een laag inkomen. Voor deze inkomens zijn huren onder de liberalisatiegrens, aftoppingsgrenzen en kwaliteitskortingsgrens veelal noodzakelijk.

Een initiatiefnemer voor een ontwikkeling van tijdelijke en/of flexibele woonruimte dient zich om die reden te houden aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een huurovereenkomst met een grondslag in het Burgerlijk Wetboek, niet zijnde een overeenkomst voor kortdurend verblijf.
- b. Huurovereenkomsten worden altijd gesloten tussen de verhuurder en de huurder. Woonruimte kan niet verhuurd worden aan een uitzendbureau of een andere rechtspersoon die vervolgens mensen huisvest zonder dat deze mensen over een volwaardige huurovereenkomst beschikken, uitgezonderd zorgpartijen die cliënten huisvesten.
- c. De initiatiefnemer maakt inzichtelijk op welke manieren de huurders met een tijdelijke huurovereenkomst kunnen doorstromen na afloop van de huurovereenkomst en spant zich in om succesvolle doorstroming te vergroten, alsmede aanvragen voor woonurgentie te voorkomen.
- d. De huurprijsbepaling van zowel zelfstandige, als onzelfstandige woonruimte vindt plaats op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS), conform de geldende Regeling huurtoeslaggrenzen. Woningen met een hoger aantal woningwaarderingpunten dan de geldende liberalisatiegrens kunnen in de vrije sector verhuurd worden.
- e. Woonruimte wordt bij mutatie niet geliberaliseerd binnen de bij de ontwikkeling overeengekomen instandhoudingstermijn.
- f. De verhuurder maakt het voorgenomen huuraanpassingsbeleid inzichtelijk.
- g. De verhuurder maakt de maximale hoogte van de servicekosten inzichtelijk. De servicekosten mogen uitsluitend kostendekkend zijn.

5. Beheer en voorzieningen

De focus op specifieke doelgroepen en aandachtsgroepen bij tijdelijke en flexibele woonvormen vraagt ook om goed beheer van een locatie en goede voorzieningen voor de bewoners. In vergelijking met straten en buurten met reguliere woningen, maakt het karakter van tijdelijke en flexibele woonvormen dat locaties met deze vorm van huisvesting kwetsbaar zijn voor vormen van overlast en welzijnsproblematiek onder de bewoners. Dit vraagt enerzijds om goed beheer, en dan niet alleen in de repressieve sfeer, maar vooral ook in het activeren van bewoners en het opbouwen van een community. Anderzijds is het van belang dat een complex met tijdelijke en flexibele woonruimte voldoende (gedeelde) buitenruimte en voorzieningen heeft, juist om de ontmoeting tussen bewoners te stimuleren en voldoende ontspanningsmogelijkheden te bieden.

Een initiatiefnemer voor een ontwikkeling van tijdelijke en/of flexibele woonruimte dient zich om die reden te houden aan de volgende voorwaarden:

- a. Een complex van tijdelijke en/of flexibele woonruimte heeft een naar oordeel van burgemeester en wethouders adequate vorm en intensiteit van beheer. De wijze van beheer wordt door de initiatiefnemer voorafgaand aan de ontwikkeling ter beoordeling aan burgemeester en wethouders voorgelegd.
- b. Een belangrijk aandachtspunt in de wijze van beheer is de bereikbaarheid van het beheer voor omwonenden en de maatregelen die worden genomen om overlast voor omwonenden tegen te gaan.
- c. Een initiatief voor een ontwikkeling van tijdelijke en/of flexibele woonruimte bevat voldoende voorzieningen en voldoende gedeelde buitenruimte gericht op mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning van de bewoners.

Bijlage 1 – Kaart zoekgebieden Plaspoelpolder

