

Beleidskader voor projectmatige ontwikkeling van tijdelijke woningen

Onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma Lopik
Uitvoering van de Woonzorgvisie Lopik | 2024 – 2029

Voorwoord

Steeds meer inwoners ervaren problemen in de zoektocht naar een passende woning. Het woningtekort in Nederland loopt op en ook in gemeente Lopik voelen we daar de gevolgen van. Betaalbare huur- en koopwoningen zijn steeds lastiger te vinden. Vooral mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning komen hierdoor in de knel. Bijvoorbeeld mensen die in scheiding liggen, of die door verlies van werk hun huidige woning niet goed meer kunnen betalen. Deze mensen hebben behoefte aan een woning die op korte termijn beschikbaar is.

Gemeente Lopik zet daarom in op het versneld bouwen van nieuwe woningen, zodat we de bestaande woningvoorraad kunnen vergroten. Tegelijkertijd zetten we ook in op een flexibele schil aan woningen rondom die bestaande woningvoorraad. Dat doen we met tijdelijke woningen, ook wel flexwoningen genoemd.

Tijdelijke woningen kunnen iemand die met spoed een woning zoekt tijdelijk wat rust geven. Het zijn kleine, zelfstandige woningen, beschikbaar voor bepaalde doelgroepen. Het is de bedoeling dat de bewoner van een tijdelijke woning blijft zoeken naar een woning voor de lange termijn. Zodat de tijdelijke woning weer beschikbaar komt voor een andere inwoner die met spoed een woning nodig heeft.

In dit beleidsdocument leest u wat de regels zijn die gemeente Lopik aan tijdelijke woningen stelt. Wij nodigen ontwikkelaars, stichtingen en andere organisaties van harte uit mee te werken aan onze volkshuisvestelijke opgave. Partijen die een bijdrage willen leveren kunnen op basis van deze regels een inschatting maken of onze ambities matchen met hun concept. Als dat zo is, dan gaan we graag met initiatiefnemers in gesprek.

Jan Vente
Wethouder Ruimtelijke ontwikkeling en Volkshuisvesting

1. Definitie van tijdelijke woningen

Gemeente Lopik voegt met tijdelijke woningen een flexibele schil rondom de reguliere woningvoorraad. Idee daarachter is om op korte termijn woningen toe te voegen voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. Hiermee biedt de gemeente extra ruimte om specifieke doelgroepen te huisvesten, zonder dat dit ten koste gaat van de woonkansen van reguliere woningzoekenden. In dit hoofdstuk worden de juridische definitie en de 'zachte' kenmerken beschreven waar tijdelijke woningen in gemeente Lopik aan moeten voldoen.

Met de volgende definities kunnen partijen vaststellen of een initiatief aan dit beleidsdocument moet voldoen:

1.1 Definitie voor initiatieven die vallen onder de Omgevingswet

Zelfstandige woningen die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Dit zijn woningen die voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (termijn van ten hoogste 15 jaar).

1.2 Definitie voor initiatieven waarvoor het overgangsrecht geldt

Zelfstandige woningen die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met woonbestemming of tijdelijke afwijking bestemmingsplan) mogen worden gebouwd. Dit zijn woningen die voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het Bouwbesluit (termijn van ten hoogste 15 jaar).

➤ **Het College van B&W kan besluiten van deze definitie af te wijken**
Voor sommige projectmatige ontwikkelingen is het niet wenselijk dit beleidskader (volledig) toe te passen. Dat is bijvoorbeeld het geval bij tiny houses; de doelgroep daarvoor kan afwijken van

de doelgroepen in het kader, als de ontwikkeling bijvoorbeeld vanuit een levensfilosofie (ontspullen, consuminderen, autarisch wonen) wordt ingezet. Ook kan het wenselijk zijn om de exploitatie-termijn te verlengen. Bijvoorbeeld, indien dit mogelijk is, door de termijn van een tijdelijke vergunning te verlengen tot een termijn van 20 jaar. Waar dat (juridisch) mogelijk is, kan het College met maatwerk besluiten af te wijken van dit kader. Het College legt de gemeenteraad actief voor als zij voornemens is van dit kader af te wijken.

1.3 Extra aandacht voor de sociale component

Bij tijdelijke woningen gaat het om meer dan enkel bebouwing. Het gaat ook over sociale aspecten. Zoals begeleiding bij het aanleren van zelfstandig wonen of omgang met schulden. Of inburgering en deelname aan het maatschappelijke leven en arbeidsmarkt. Ook is er aandacht voor de leefbaarheid binnen de gebouwen en in de woonomgeving. Meer dan bij andere ruimtelijke projecten is er zowel in de ontwikkel- als de exploitatiefase een goede dialoog met de omgeving. Bij tijdelijke woningen wordt er gewerkt aan een goed leefklimaat.



Afbeelding 1, referentiebeeld collectieve buiten-ruimte

2. Rollen en verantwoordelijkheden

Gemeenten bouwen zelf geen woningen. Wel voert gemeente Lopik, in lijn met de Wet (-svoorstel) versterken regie volkshuisvesting (Wvrv), regie op deze opgave. Daarbij zijn we afhankelijk van de inzet van stakeholders. Dit hoofdstuk beschrijft de verschillende rollen en verantwoordelijkheden die bijdragen aan de flexibele schil aan woonruimte waar gemeente Lopik naar streeft.

2.1 Gemeente Lopik is verantwoordelijk voor voldoende aanbod

Sommige mensen hebben moeite een woning te vinden die bij hen past, zoals jongeren. Naast voldoende huisvesting voor reguliere woningzoekenden heeft gemeente Lopik voor deze maatschappelijke huisvestingsopgave extra aandacht. De Wvrv legt de verantwoordelijkheid van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen bij de gemeente. Daarbij worden ook een aantal verplichte urgentiecategorieën benoemd. Daarnaast hebben we een directe opdracht voor de huisvesting van statushouders en inwoners die uitstromen uit een intramurale situatie.

2.2 Gemeente Lopik is verantwoordelijk voor duidelijke regels

We formuleren onze ambities op wonen, zorg en welzijn in onze Woonzorgvisie. Hierin maken we de verbinding tussen aantallen, wensen en noodzaak enerzijds en de vormen van huisvesting in de gemeente anderzijds. Het Uitvoeringsprogramma wonen en zorg geeft richting aan de weg die we bewandelen om de doelstellingen uit de Woonzorgvisie te behalen.

2.3 Gemeente Lopik denkt mee over de (on-) mogelijkheden van een plan

Toegelaten instellingen zijn de eerst aangewezen partij om tijdelijke woningen te ontwikkelen, maar de gemeente sluit niet uit dat ook andere initiatiefnemers, zoals grondeigenaren, hiervoor initiatief zullen nemen. Afhankelijk van de doelgroep zal de toegelaten instelling hier wel of niet bij betrokken moeten worden. Uitgangspunt is dat de tijdelijke woningen die ontwikkeld worden – onafhankelijk door welke partij – voldoen aan de kaders uit dit beleidsdocument.

2.4 Ontwikkelaars van tijdelijke woningen doen dit binnen de gemeentelijke kaders

In de praktijk betekent dit dat het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente, met alle onderliggende stukken, bepalen wat er wel en niet mogelijk is. Het volkshuisvestingsprogramma is nog in ontwikkeling. Tot die tijd gelden de beleidsregels die op het moment van hard worden van een plan¹ of het moment

1) We volgen de interbestuurlijk vastgestelde definitie van een hard plan:

van het tekenen van de anterieure overeenkomst van toepassing zijn. Ook beleid van medeoverheden is van toepassing, als dat op bovenstaand moment nog niet door gemeente Lopik is vertaald in lokale regels.

2.5 Alle sociale huurwoningen worden door een toegelaten instelling geëxploiteerd

Daarbij heeft gemeente Lopik een voorkeur voor De Woningraat. Dat doen we zodat alle sociale huurwoningen transparant en met gelijke regels voor iedereen worden aangeboden. De tijdelijke sociale huurwoningen vormen binnen het sociale woningaanbod een speciale categorie. Het gaat vaak om kwetsbare inwoners, of inwoners die zich op een kwetsbaar moment in hun leven bevinden. Met De Woningraat maken we prestatieafspraken en kunnen we borgen dat huurders conform de Wet goed verhuurderschap behandeld worden.

> Het College van B&W kan besluiten maatwerkoplossingen toe te staan

Zo kan er voor gekozen worden andere verhuurders toe te staan bij sociale (ver-) huur. Gemeente Lopik stelt daar wel regels aan. Zo moeten woningen gedurende de gehele exploitatieperiode in het betreffende (prijs-) segment waar afspraken over zijn gemaakt worden aangeboden. Service- en andere extra kosten voor de huurder worden in overleg met de gemeente bepaald. Ook als deze eenmalig zijn. Ook moet huurdersselectie, toewijzing en afwijzing van huurders op transparante wijze plaatsvinden en periodiek verantwoord worden bij de gemeente.

2.6 Alle verhuurders van tijdelijke woningen doen dit op verantwoorde wijze

De huisvesting van kwetsbare doelgroepen wijkt af van verhuur aan reguliere woningzoekenden. Gemeente Lopik ziet erop toe dat dit op verantwoorde wijze gebeurt. We volgen daarin de kaders vanuit de Wet goed verhuurderschap. Verhuurders kunnen de lokale uitwerking daarvan vinden op de gemeentelijke website.

2.7 Maatschappelijke partners geven input over en begeleiding aan aandachtsgroepen

Deze input dient in overleg met de gemeente te worden meegenomen in het huisvestingsconcept en de uitwerking daarvan. Ook zijn er maatschappelijke partners, zoals Vluchtelingenwerk, aanbieders van Wmo-begeleiding en het gemeentelijk Breed Sociaal Loket, die hun expertise inzetten bij het plaatsen van de bewoners en het sociaal beheer (individuele begeleiding).

2.8 Medeoverheden geven regels over aantallen woningen en ruimtelijke ordening

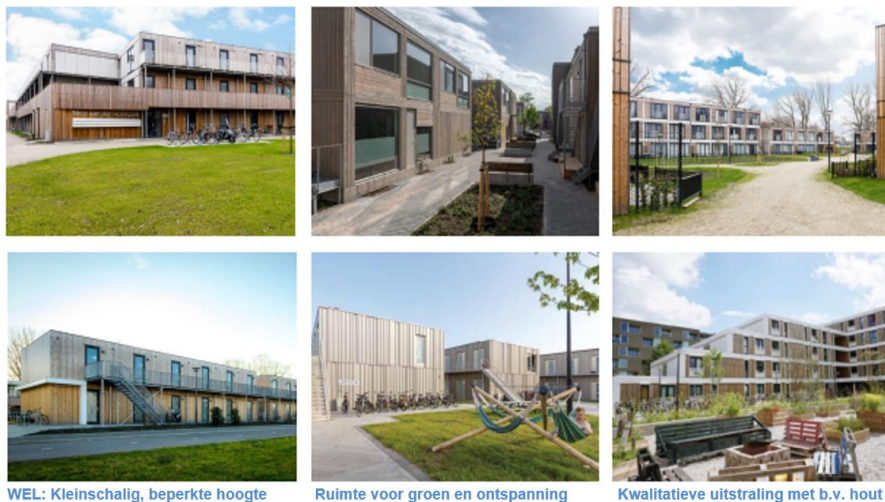
Bij de voorbereiding om te komen tot de situering van flexwoningen werken we samen met andere overheden, zoals Provincie Utrecht en het rijk. Gesprekken gaan over onder andere de ruimtelijke impact, concrete ondersteuning van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting en het Programma versnelling woningbouw. Soms zijn regels beperkend. In andere gevallen kunnen ze een ontwikkeling van tijdelijke woningen ondersteunen, soms ook financieel. Ook kunnen medeoverheden richtlijnen opleggen over aantallen te huisvesten doelgroepen. Dat is bijvoorbeeld het geval bij statushouders. Deze input zal effect hebben op de (verplichte) samenstelling van de doelgroepen binnen een concept van tijdelijke woningen.

1a: onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan

1b: onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

2a: vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan

2b: vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht



Afbeelding 2, referentiebeelden t.b.v. de beeldkwaliteit

3. Samenstelling van doelgroepen

Uit de woonzorganalyse, een doelgroepverkenning met de gemeenteraad en een behoeftepeiling bij het Breed Sociaal Loket is duidelijk geworden welke inwonersgroepen van gemeente Lopik behoefte hebben aan tijdelijke woningen. Ook beschrijft de Wvrv een aantal aandachtsgroepen waar gemeenten gericht huisvestingsoplossingen voor moet vinden. Een aantal van hen worden opgenomen als verplichte urgentiecategorieën. Dit hoofdstuk beschrijft voor welke doelgroepen we tijdelijke woningen bouwen. Ook is er aandacht voor de samenstelling van deze doelgroepen binnen één woonconcept; de zogenaamde 'magic mix'.

- Omdat de exacte omvang door de jaren heen wijzigt is het altijd nodig om een lokale behoeftepeiling te doen ten tijde van de ontwikkeling van een nieuw initiatief. Een dergelijke peiling dient in samenwerking met gemeente Lopik te worden uitgevoerd.

3.1 Starters op de woningmarkt

Een starter is een woningzoekende jongere van 18 tot en met 25 jaar, die nog bij de ouders of verzorgers woont en voor het eerst zelfstandig wil gaan wonen. In 2023 zijn er in gemeente Lopik ca. 400 jongeren actief woningzoekend. De inschatting is dat een starter ongeveer vijf jaar gebruik zal maken van een tijdelijke woning en vervolgens op eigen initiatief verhuist naar een reguliere woning. Deze termijn is mede afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt.

De doelgroep starters betreft een brede doelgroep als het gaat om hoogte van het inkomen, gezinssamenstelling en vervoersmogelijkheden. We stellen dat starters over het algemeen niet direct afhankelijk zijn van openbaar vervoer en zich goed kunnen verplaatsen per fiets of auto om gebruik te maken van voorzieningen.

3.2 Incidentele behoefte aan wisselwoningen

Tijdens renovatie van corporatiewoningen, maar ook bij sloop-nieuwbouwprojecten is vervangende woonruimte nodig voor de huurders. Deze behoefte kenmerkt zich als tijdelijk. Voor tijdelijke woningen voor doelgroepen met een hoge mutatiegraad geldt dat zij ook kunnen worden ingezet als wisselwoning. Deze noodzaak bestaat bijvoorbeeld in geval van renovatie van de huurwoning door de woningcorporatie.

3.3 Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn inwoners die op korte termijn (veelal tijdelijk) woonruimte nodig hebben om rust te creëren om van daaruit hun leven weer op de rit te krijgen. Vaak bevinden deze mensen zich in een kwetsbare periode in hun leven. Deze doelgroep is te onderscheiden in twee subgroepen:

1. Inwoners die buiten de urgentieregeling vallen. Zij ervaren een hoge mate van urgentie in hun huisvestingsvraag, maar hun omstandigheden zijn volgens de regels in de Huisvestingsverordening niet dusdanig urgent dat zij daadwerkelijk in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Dit aantal wordt in 2023 geschat op vijf huishoudens per jaar. De inschatting is dat spoedzoekers die

buiten de urgentieregeling vallen na ongeveer een jaar zullen doorstromen naar een reguliere woning.

2. Inwoners die binnen de urgentieregeling vallen, maar waarvoor binnen de gestelde termijn geen geschikte woning beschikbaar is. Dit aantal wordt geschat op twee huishoudens per jaar. Spoedzoekers die binnen de urgentieregeling vallen zullen naar verwachting slechts enkele maanden gebruik maken van een tijdelijke woning, tot het moment dat er een passende reguliere woning voor hen beschikbaar is.

De doelgroep spoedzoekers betreft een brede doelgroep als het gaat om hoogte van het inkomen, gezinssamenstelling en vervoersmogelijkheden. We stellen dat spoedzoekers over het algemeen niet direct afhankelijk zijn van openbaar vervoer en zich goed kunnen verplaatsen per fiets om gebruik te maken van voorzieningen.

3.4 Statushouders

Statushouders zijn asielzoekers waarvan het verzoek om asiel is ingewilligd; zij hebben een verblijfsstatus middels een verblijfsvergunning. Voor deze doelgroep geldt dat gemeenten moeten voldoen aan de halfjaarlijkse taakstelling die vanuit het Rijk wordt bepaald. De taakstelling voor het eerste half jaar van 2024 bedraagt 16 personen, waarbij we naar verwachting nog 5 personen moeten huisvesten vanuit een achterstand op de taakstelling van 2023. De taakstelling voor 202 als geheel wordt geschat op 32 personen.

Bij de doelgroep statushouders kan onderscheid gemaakt worden tussen statushouders die een beroep doen op gezinshereniging en alleenstaanden. Statushouders hebben veelal een laag inkomen, verschillen in gezinssamenstelling en kunnen zich niet altijd verplaatsen per fiets. Statushouders hebben baat bij een locatie op loopafstand van voorzieningen en/of met een goede OV-verbinding. Ook is het belangrijk dat zij (met begeleiding) kunnen werken aan hun integratie. Deze taakstelling is inclusief die van de doelgroep van alleenstaande minderjarige vluchtelingen (AMV). In de eerste helft van 2024 is die vastgesteld op 4 personen.

3.5 Jongvolwassenen met psychosociale problematiek

Dit zijn jongeren die nog bij hun ouders thuis wonen, maar daar problemen ervaren, waarbij het risico op psychische problematiek, middelengebruik en/of agressie bestaat. Dit aantal wordt geschat op vijf per jaar. De inschatting is dat deze doelgroep tussen de drie en vijf jaar gebruik zal maken van een tijdelijke woning.

Jongvolwassenen met psychosociale problematiek hebben veelal een laag inkomen, en zijn over het algemeen goed mobiel. Het is voor deze doelgroep van belang dat voorzieningen op fietsafstand zijn en een goede OV-verbinding is essentieel. Ook hebben zij baat bij begeleiding op verschillende vlakken, een geduldige benadering en tweedekansbeleid.

3.6 Time-outers

Dit gaat om inwoners die een tijdelijke time-out plek nodig hebben om ofwel zelf tot rust te komen om weer in het systeem mee te kunnen draaien, dan wel het systeem even 'rust' te geven om te resetten. Dit aantal wordt geschat op drie per jaar. De inschatting is dat deze personen maximaal drie tot zes maanden gebruik zullen maken van een tijdelijke woning.

Bij Time-outers is het van belang dat alle voorliggend opties, zoals verblijf bij eigen netwerk, tijdelijk verblijf in bijvoorbeeld een recreatiewoning en dergelijke geen oplossing bieden voor de situatie van de inwoner.

3.7 Personen die uitstromen uit een intramurale instelling

Deze zogenaamde uitstromers betreffen personen die voor kortere of langere tijd in een instelling verbleven door uiteenlopende redenen. Zodra zij voldoende hersteld zijn, kunnen zij uitstromen naar zelfstandige woonruimte, eventueel met een vorm van ambulante begeleiding. De doelgroep uitstromers bestaat uit:

1. Dak- en thuislozen verblijvend in de maatschappelijke opvang;
2. Jongeren tot 23 jaar die verblijven in een intramurale jeugd instelling;
3. Vrouwen (eventueel met kinderen) die verblijven in de vrouwenopvang;
4. Ex-gedetineerden;
5. Personen met een psychische en/of verstandelijke beperking die tijdelijk in een instelling voor beschermd wonen verbleven.

Voor deze doelgroep is sprake van een taakstelling (het contingent). Het contingent voor 2024 is vastgesteld op 4 personen. De inschatting is dat uitstromers voor langere tijd gebruik zullen maken van de

tijdelijke woning. De huidige praktijk leert ons dat we deze taakstelling niet halen, omdat deze groep liever in een andere gemeente woont.

Personen die uitstromen uit een intramurale instelling hebben veelal een laag inkomen, hebben in individuele gevallen specifieke behoeften (bijvoorbeeld prikkelarm wonen) en zijn over het algemeen goed mobiel. Het is voor deze doelgroep van belang dat voorzieningen op fietsafstand zijn er een goede bereikbaarheid is met het openbaar vervoer.

3.8 Arbeidsmigranten

De afgelopen jaren is het aanbod van arbeidsmigranten in Nederland sterk gegroeid. Ook in Lopik is deze ontwikkeling merkbaar. Op steeds meer locaties zijn/worden arbeidsmigranten gehuisvest en leveren zij een belangrijke bijdrage aan de Lopikse economie. Om hoeveel mensen die precies gaat, is echter niet bekend. Ook is niet bekend onder welke omstandigheden zij gehuisvest zijn. Gemeente Lopik doet daar in samenwerking met lokale werkgevers van arbeidsmigranten onderzoek naar. Bij nieuwe initiatieven voor tijdelijke woningen is het belangrijk dat deze doelgroep wordt meegenomen in de behoeftepeiling.

3.9 Oekraïense vluchtelingen

De huidige opvang van mensen die voor de oorlog in Oekraïne gevlucht zijn vindt plaats in gemeentelijke en particuliere opvang. Zij hebben een tijdelijke verblijfsstatus, die al een aantal keer verlengd is. De verdeling over gemeentelijke en particuliere opvang van mensen loopt via de Veiligheidsregio Utrecht. De vraag naar opvang in 2024 is vergelijkbaar met die in 2023 en schommelt rond de 80 personen. Met name bij gezinnen die particulier worden opgevangen neemt de behoefte aan zelfstandige woonruimte toe. Deze doelgroep is over het algemeen hoger opgeleid en heeft veelal betaald werk in Nederland. Niettemin heeft ook deze doelgroep baat bij een locatie op loopafstand van voorzieningen en/of met een goede OV-verbinding. Ook is het belangrijk dat zij (met begeleiding) kunnen werken aan hun integratie.

Omdat de omvang en huisvestingsvraag van deze doelgroep sterk samenhangt met de ontwikkeling van de oorlog in Oekraïne, is het lastig in te schatten met welke aantallen we rekening moeten houden. Wat wel al duidelijk is, is dat hoe langer de oorlog duurt, hoe meer gezinnen zich duurzaam in Nederland willen vestigen, voornamelijk voor hun kinderen. We schatten het aantal globaal op 10 huishoudens in 2024 en gaan met initiatiefnemers van tijdelijke woningen in gesprek over de daadwerkelijke behoefte op dat moment.

3.10 Schematische weergave van de omvang van de doelgroepen

De aantallen in onderstaande tabel geven de omvang van de doelgroepen weer. Niet de volledige omvang van de doelgroep is op dit moment op zoek naar een tijdelijke woning.

Hoofdgroep	Doelgroep	Inschatting aantal Lopik voor 2024**	Inschatting woonduur
Starters	Starters	400	5 jaar
Uitstroom uit een intramurale instelling; maatschappelijke opvang (MO)	Dak- en thuislozen (incl. jongeren) verblijvend in de maatschappelijke opvang	Totaal contingent uitstroom MO + BW voor 2024 bedraagt voor Lopik 4 personen	3 tot 5 jaar
	Uitstroom uit vrouwenopvang		
	Uitstroom na detentie of tbs		
Uitstroom uit een intramurale instelling; beschermd wonen (BW)	Personen met een psychische en/of verstandelijke beperking die tijdelijk in een instelling voor beschermd wonen hebben verbleven		
	Jongeren tot 23 jaar die verblijven in een intramurale jeugd instelling		
Statushouders	Statushouders (incl. AMV's)	Taakstelling 2024-1: 16 personen, + ca. 5 personen uit 2023. Voor heel 2024: ca 32 personen	1 tot 5 jaar
Spoedzoekers	Spoedzoekers die buiten de urgentieregeling vallen	5	1 jaar

	Spoezoekers die binnen de urgentieregeling vallen	2	3 tot 6 maanden
Jongvolwassenen met psychosociale problematiek	Jongvolwassenen met psychosociale problematiek	5	3 tot 5 jaar
Time-outers	Time-outers	3	3 tot 6 maanden
Oekraïense vluchtelingen	Mensen die behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte met (meer) privacy	10	4 jaar
Arbeidsmigranten	Buitenlandse arbeidskrachten die voor werk naar Nederland kwamen en bij bedrijven in gemeente Lopik werken,	n.t.b.	n.t.b.

Tabel 1, omvang van de doelgroepen in 2024

3.11 Streven naar een magic mix

Bewoners van een tijdelijke woning hebben door de kenmerkende tijdelijke huurperiode wellicht minder binding met hun woning en woonomgeving. In het belang van de bewoners van de tijdelijke woningen en de omwonenden zijn er daarom een aantal uitgangspunten van belang.

1. Het woonconcept en de terreininrichting moeten zoveel als mogelijk een afspiegeling zijn van de andere wijken in de gemeente;
2. De samenstelling van bewoners is een mix verschillende bewonersgroepen, waarbij rekening wordt gehouden met dragende en vragende doelgroepen;
3. Er moet een (sociaal) beheerplan worden opgesteld en huishoudens met een zwaardere sociale problematiek zijn in principe uitgesloten. De intensiteit van het beheerplan is vanzelfsprekend afhankelijk van de bewonersmix.

➤ Ervaring zal leren wat de juiste 'magic mix' is voor gemeente Lopik. Deze ervaringen worden meegenomen in nieuwe ontwikkelingen van tijdelijke woningen in de toekomst. Gemeente Lopik is graag betrokken bij het (sociaal) beheerplan en de juiste samenstelling van bewoners.

3.12 Dragende en vragende doelgroepen

Om tot een juiste samenstelling van verschillende groepen bewoners te komen, is onderscheid gemaakt tussen dragende en vragende bewoners.

- Dragende bewoners hebben geen ondersteuningsbehoefte en zijn voldoende draagkrachtige om wat voor medebewoners te kunnen betekenen.
- Vragende bewoners hebben een ondersteuningsbehoefte. Deze vragende bewoners zitten in de groepen uitstromers, statushouders, jongvolwassenen met psychosociale problematiek, time-outers en in sommige gevallen de spoedzoekers. De professionele ondersteuning wordt elders gegeven. Ter plekke gaat het om het naar elkaar omkijken.

3.13 Woontypen in relatie tot de doelgroep

De Woninggraat heeft per doelgroep onderzocht welk type tijdelijke woning het meest passend is. Hiervoor is De Woonstandaard gebruikt. Deze onderscheidt een aantal te huisvesten woningtypes en huurklassen. De combinatie type woning en klasse noemen we PMC (Product Markt Combinatie). Initiatiefnemers dienen eenzelfde soort onderbouwing aan te leveren om de woontypologieën binnen een concept te matchen aan de te huisvesten doelgroepen.

➤ Gemeente Lopik kan ontwikkelaars van tijdelijke woningen in contact brengen met een lokale toegelaten instelling zoals De Woningraat voor advies en vroegtijdig overleg rondom de verhuur van sociale huurwoningen.

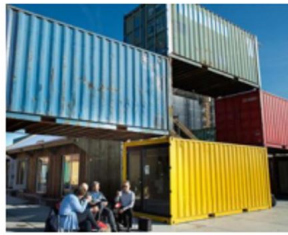
3.14 Wet- en regelgeving rondom passend toewijzen

De ontwikkelaar dient zich te houden aan de geldende wet- en regelgeving en afspraken in het kader van passend toewijzen. De verschillende woningtypen hoeven niet exclusief beschikbaar te zijn voor een bepaalde doelgroep. Dat wil zeggen dat een woning met twee slaapkamers kan worden toegewezen

aan zowel twee starters als aan een moeder die met haar kind uitstroomt uit de vrouwenopvang. Zorgvuldige en transparante screening ten behoeve van de juiste bewoners-samenstelling is hierbij van belang.



NIET: Container uitstraling



Rommelige opzet/ indeling



Te contrastrijk in kleurstelling

Afbeelding 3, referentiebeelden t.b.v. de beeldkwaliteit

4. Huurprijzen, rechtspositie & toewijzing

De hoogte van de huurprijs van de tijdelijke woningen dient samen te hangen met de financiële draagkracht van de verschillende doelgroepen. Hierbij vormen de doelgroepen uit tabel 1 het uitgangspunt. Voor de rechtspositie van de huurder combineren we bestaande en nieuwe wetgeving met ervaring bij de verhuur van tijdelijke woningen. Dit hoofdstuk biedt kaders voor de verhuur.

4.1 Looptijd van het huurcontract

Bij de verhuur van tijdelijke woningen is de looptijd van het huurcontract een punt van aandacht. Ervaring bij andere gemeenten en woningcorporaties leert dat tijdelijke huurcontracten voor bijvoorbeeld twee jaar door huurders als stressvol kan worden ervaren. Specifiek naarmate het einde van de termijn in zicht komt. Bovendien zijn tijdelijke huurcontracten bij doorgang van de Wet vaste huurcontracten niet meer mogelijk. Tegelijkertijd zijn reguliere huurcontracten gezien de tijdelijke aard van de woningen niet haalbaar.

Tijdens de vorige woning- en bouwcrisis in 2010 is gelijk met de Crisis- en herstelwet de “omgevingsvergunning voor een aflopende activiteit” ingevoerd. Daarmee werd het gemakkelijker om een vergunning te krijgen voor bijvoorbeeld de bouw van tijdelijke gebouwen. In de huidige woningcrisis biedt de omgevingsvergunning voor een aflopende activiteit veel mogelijkheden voor tijdelijke woningen.

4.2 Nieuwe opzeggingsgronden bij tijdelijke woningen

Begin 2021 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet aangenomen. Bij het wetsvoorstel zijn twee amendementen aangenomen: nieuwe opzeggingsgrond bij flexwoningen en opkoopbescherming en verruiming van de tijdelijke verhuur. Het amendement nieuwe opzeggingsgrond bij flexwoningen regelt dat artikel 7:271 lid 4 BW wordt uitgebreid met een specifieke regeling voor flexwoningen. Het eindigen van de omgevingsvergunning met een termijn van maximaal vijftien jaar voor het plaatsen van de tijdelijke woningen wordt een opzeggingsgrond voor de huurovereenkomst. Als de omgevingsvergunning eindigt kan het huurcontract worden opgezegd.

4.3 Tijdelijke huurcontracten tot einde omgevingsvergunning bieden een oplossing

Advies luidt daarom om tijdelijke contracten af te sluiten met een looptijd tot het einde van de omgevingsvergunning van de tijdelijke woningen op de betreffende locatie. Of een eventuele rechtsopvolger hiervan. Dit is wettelijk mogelijk en biedt de huurder het comfort van stabiele huisvesting om, indien nodig, zijn of haar leven op de rails te krijgen. Het biedt ook ruimte om door te stromen richting reguliere huisvesting. Het besef niet binnen twee jaar weer weg te moeten biedt ook ruimte voor eigenaarschap voor de woning en leefomgeving daaromheen.

4.4 Vermelding van de opzeggingsgrond in huurovereenkomst en tijdige opzegging

Voor de tijdelijke woningen kan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd worden afgesloten. In deze huurovereenkomst moet vermeld worden dat de woning gebouwd is (of gebruikt wordt) op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning en voor welk tijdvak (maximaal vijftien jaar) de omgevingsvergunning is verleend. De huurovereenkomst moet tijdig opgezegd worden, vóór het einde van de looptijd van de omgevingsvergunning. De huurder van een tijdelijke woning heeft huurbescherming en huurprijsbescherming.

Als de huurder na de opzegging niet vrijwillig instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst, kan de huurovereenkomst alleen eindigen na toetsing door de rechter. De huurovereenkomst eindigt niet eerder dan op het moment waarop de rechter onherroepelijk het tijdstip heeft vastgesteld waarop

de huurovereenkomst eindigt. Ook een eventueel hoger beroep zal in beginsel dus moeten worden afgewacht.

4.5 Jongeren krijgen een huurcontract met een looptijd van vijf jaar.

Wettelijk gezien mogen corporaties zogenoemde 'jongerencontracten' aanbieden, aan jongeren tot 28 jaar. Woningraat heeft hier ervaring mee. Deze termijn is voor jongeren vaak passend bij hun levensfase. Het biedt een mooie, eerste stap in de woonpromotie en de aard van de woning vormt een natuurlijk plafond om vanuit intrinsieke motivatie door te stromen naar een woning die bij de volgende fase in de woonpromotie past.

4.6 Woningwaarderingstelsel

Het Woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een woning vast te stellen. Op dit moment geldt het alleen voor sociale huurwoningen. Vanaf 2024 zal het WWS naar verwachting ook gelden voor het segment aan middenhuurwoningen. De grens van het WWS wordt dan van 142 naar 187 punten verhoogd. Het WWS kent op basis van kwaliteit punten toe aan (on)zelfstandige huurwoningen en woonwagens. De oppervlakte van de woning, de voorzieningen in de woning, de energiezuinigheid en – bij zelfstandige woningen – de WOZ-waarden zijn allen van invloed op het aantal punten. De punten bepalen de maximaal (toegestane) huurprijs die een verhuurder mag berekenen. Hiermee hangt met het WWS de kwaliteit van een woning samen met de prijs die een verhuurder mag vragen.

4.7 Huurprijzen en huurtoeslag

We hanteren in Nederland drie prijssegmenten voor de huursector: sociaal, middenhuur en dure huur. De woonzorgvisie geeft de prijssegmenten aan die lokaal in gemeente Lopik gehanteerd worden. De grens die bepaalt of een woning binnen het sociale huursegment valt ligt in 2023 op € 808,06. De grenzen worden jaarlijks aangepast door de rijksoverheid. Ook de liberalisatiegrens wordt flink verhoogd, door aanpassing van het WWS. De verschillende aftoppingsgrenzen bepalen, samen met de situatie van de huurder, of deze in aanmerking komt voor huurtoeslag. Het inkomen van de huurder bepaalt de hoogte van de huurtoeslag die een huurder ontvangt. Voor tijdelijke woningen gelden dezelfde prijs- en toeslaggrenzen als voor reguliere woningen.

4.8 Doelgroepen in relatie tot de huurprijs

Een groot deel van de doelgroepen voor de flexwoningen zoals die uit de inventarisatie naar voren zijn gekomen vallen bij aanvang van de huur in de lagere inkomenscategorieën. Voor hen geldt dat zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Een uitzondering wordt gevormd door een deel van de spoedzoekers en starters. Voor deze groep kan een middenhuurprijs gelden. Het is mogelijk dat een huurder in de huurperiode meer gaat verdienen. Dit heeft dan geen effect op de huurovereenkomst; de huurder kan in de tijdelijke woning blijven wonen. Wel kan het effect hebben op eventuele huurtoeslag en de jaarlijkse huurprijsindexering.

4.9 Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Huurders kunnen (anoniem) een melding maken indien een verhuurder zich niet aan de regels houdt. Verhuurders zijn verplicht om in het huurcontract een verwijzing te maken naar het meldpunt van gemeente Lopik. Dat geldt ook voor huurcontracten van tijdelijke woningen. Op de gemeentewebsite is hierover meer informatie te vinden.

5. Omgevingsaspecten en regelgeving

Bij het plaatsen van een tijdelijke woningen zijn dezelfde omgevingsaspecten van belang als bij een regulier initiatief. Behandeling van dit soort initiatieven vindt ook op dezelfde wijze plaats. Ontwikkelaars kunnen rekening houden met minimaal de volgende omgevingsaspecten die een beoordeling vereisen:

5.1 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het gebruik als woning en eventueel tuin dient onderzoek hiernaar te worden gedaan door middel van een bodemonderzoek, tenzij duidelijk is dat de bodem hiervoor geschikt is. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit vroegere gegevens of omdat de bodem nooit is gebruikt voor activiteiten die tot vervuiling konden leiden, zoals bijvoorbeeld een bos.

5.2 Belastbaarheid bodem

Binnen de gemeente Lopik is er sprake van een sterk variërende ondergrond. Zettingsgevoelige gebieden, zettingsarme zandruggen en de kilometers lange kleirijke waterkeringen zorgen voor een geotechnisch grillig landschap. De gemeente Lopik stelt de eisen aan het aanlegpeil en de restzetting. Bovendien kan

een te drassige bodem leiden tot een noodzaak tot funderen of voor-belasten, wat tot hogere kosten leidt en tot vertraging in de uitvoering.

5.3 Geluid

Een tijdelijke woning is ook een geluidsgevoelig object. Dit betekent dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar een goed woon- en leefklimaat op het gebied van akoestiek. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden is wellicht een hogere grenswaarde te verlenen. Een dove gevel bij een tijdelijke woning is niet logisch, ook omdat er ook sprake moet zijn van een geluidsluwe buitenruimte.

5.4 Archeologie

Indien een bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming kent en aan de voorwaarden wordt voldaan, is wellicht archeologisch onderzoek nodig.

5.5 Ecologie

Om te voorkomen dat beschermde soorten of gebieden worden verstoord kan het nodig zijn dat een quickscan flora-fauna moet worden uitgevoerd, tenzij op voorhand uit te sluiten is dat verstoringen kunnen plaatsvinden.

5.6 Externe veiligheid en brandveiligheid

Op grond van BEVI wetgeving dient te worden beoordeeld of sprake is van een Persoonlijk risico (PR) of Groepsrisico (GR) voor bewoners. Voor brandveiligheid is van belang dat primair bluswater aanwezig is, in de vorm van brandkranen of voldoende oppervlaktewater.

5.7 Regelgeving – huidig beleid in 2023

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan tijdelijk worden afgeweken van de planregels door middel van een afwijkingsmogelijkheid tot maximaal 10 jaar. Dit kan door middel van de reguliere procedure van 8 weken. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van artikel 4, bijlage II van het Bor (kruimelgevallenregeling) voor tijdelijke afwijkingen. Dit kan zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

Op grond van de Woningwet kan een tijdelijk bouwwerk worden geplaatst tot maximaal 15 jaar. Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd omdat hiervoor geen tijdelijke afwijkingsmogelijkheid bestaat.

5.8 Regelgeving - vanaf 2024 is de Omgevingswet van kracht

Onder de Omgevingswet zijn de meeste vergunningen regulier, dus met een proceduredtijd van acht weken. Dit geldt ook voor tijdelijk afwijken. Op dit moment is niet duidelijk of er een wettelijk maximale termijn hieraan wordt gekoppeld.

5.9 Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht staan de regels voor de fysieke leefomgeving. Volgens de Verordening mag je nu niet buitenstedelijk (flex)woningen bouwen. Hiervoor is een ontheffing nodig. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat je kunt aantonen dat er geen binnenstedelijke locatie voorhanden is en dat de locatie aansluit op het stedelijk gebied.

Omdat er momenteel meerdere gemeenten bij de provincie hebben aangegeven locaties in het buitengebied te willen gebruiken om flexwoningen te plaatsen, overweegt de provincie dit onder randvoorwaarden mogelijk te maken. Hiervoor is eerst een aanpassing van de Verordening nodig. Als dit besloten wordt, zal de aangepaste Verordening op zijn vroegst in maart 2024 van kracht zijn.

5.10 Omgevingsvergunning

Een eventuele vergunning zal worden getoetst aan welstandsaspecten, naast het Bouwbesluit, Bouwverordening en het bestemmingsplan.

6. Woonkwaliteit

Een goede landschappelijke en ruimtelijk inpassing van het totale plan in haar omgeving én de bebouwing in het plan ten opzichte van elkaar is bepalend voor de ervaring van de gebruikers. Eigen of collectieve buitenruimte, een kleurstelling die passend is bij de omgeving, en een groene buitenruimte (streekeigen groen, hagen) zijn van belang. Dit hoofdstuk beschrijft richtlijnen. In het gehele document zijn referentiebeelden te vinden. Het gesprek hierover met gemeente Lopik geeft daar verder richting aan.

6.1 Richtlijnen

- Het plan past in de omgeving, zodat het bijdraagt aan zijn context en de architectuur sluit hierop aan.

- Er is ruimte op de locatie voor sociale ontmoeting, zoals een collectieve groene ruimte ten behoeve van verblijfskwaliteit denk bv aan een eetbare tuin/ kruidentuin, plek voor een bankje of een plek voor BBQ.
- De bebouwing heeft een permanente kwaliteit. Maak de woningen duurzaam en laat ze voldoen aan het bouwbesluit.
- Maak de woningen energieneutraal, bijvoorbeeld met een warmtepomp systeem en zonnepanelen op het dak.
- Naast de bebouwing is er ook landschap gemaakt. Plaats de auto bijvoorbeeld aan de rand en voorzie deze van grastegels. Maak het parkeren compact geconcentreerd, uit het zicht.
- Geen armoedig of kwalitatief slecht materiaal gebruik.
- Geen zee-container uiterlijk.
- De inrichting vormt samen met de bebouwing een zorgvuldig ontworpen en prettige leef- en woonomgeving.
- Ook na het verstrijken van tijdelijkheid, dienen de materialen en bebouwing zoveel als mogelijk elders toepasbaar te zijn (circulair).
- Hanteer de CROW parkeernorm.
- Afvalinzameling: houd rekening met de afvalbakken en situeer hiervoor een verzamelplek.
- Bestrating: bij aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte, als gevolg van deze ontwikkeling, wordt verwezen naar het Programma van Eisen 'inrichting openbare ruimte' en het Handboek Openbare Ruimte (HOR) van gemeente Lopik. Het gaat hier onder andere om het toepassen van de juiste bestratingsmaterialen.
- Openbare verlichting: indien de openbare verlichting aangepast moet worden, zal hierover afgestemd moeten worden met de gemeente.

7. Sociaal beheer

Zoals eerder in dit document beschreven hebben sommige doelgroepen voor tijdelijke woningen behoefte aan meer dan enkel een woning. Het is de bedoeling dat bewoners van een tijdelijke woning er sterker uitkomen dan bij aanvang van de huurperiode. Het organiseren van goede begeleiding is daarom een essentieel onderdeel van de exploitatie van tijdelijke woningen. Dit hoofdstuk gaat daar dieper op in.

7.1 Sociaal beheerplan

Voor onze inwoners betekent het niet hebben van woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven. Een woonruimte die past, zowel qua inhoudelijke kenmerken als qua prijssegment, bij wat iemand nodig heeft en kan betalen vormt een sterke basis om een sterker leven op te bouwen. Om dit mogelijk te maken en een goede leefbaarheid binnen een complex te borgen stelt de initiatiefnemer een sociaal beheerplan op.

Sociaal beheer draagt bij aan de zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie van zorgvragers en aan de relatie tussen bewoners onderling. Er ontstaat (weer) sociale cohesie, betrokkenheid en eigenaarschap richting de buurt of de panden (ook bij zorgdragers). Daarnaast draagt de huisvestingsvorm en het sociaal beheer hierbij ook bij aan een veilig thuis gevoel en het leren steeds zelfstandiger te wonen. De intensiteit van het sociaal beheer is afhankelijk van het evenwicht tussen 'vragende bewoners' en 'dragende bewoners'. Daarbij is het goed om op te merken dat de 'vragende bewoners' veelal een vorm van individuele ambulante begeleiding zullen ontvangen. Hetzij door de hulpverleners van het Breed Sociaal Loket of andere aanbieders, hetzij middels voorliggende ondersteuning of door middel van een maatwerkvoorziening vanuit de Wmo.

7.2 Vormvereisten van het beheerplan

De initiatiefnemer geeft in overleg met betrokken partijen en gemeente vorm aan het sociaal beheerplan. Daarbij stelt de gemeente Lopik een aantal verplichte onderdelen:

- Zorgvuldige toewijzing middels een uitgebreid intakegesprek met nieuwe kandidaten, waarbij ook gekeken wordt of de nieuwe bewoner 'past'. Eventueel met een begeleidingscontract naast het reguliere huurcontract,
- Het principe van 'zien en gezien worden': de aanwezigheid van mensen die een oogje in het zeil houden, signaleren, bewoners verder helpen, hen accepteren en waarderen en, indien nodig, aanspreken op hun gedrag.
- Strakke (leefbaarheids-)regels en heldere afspraken. De bewoner zal aan moeten geven zich te committeren aan de regels en afspraken en accepteert het om aangesproken te worden op gedrag.
- Eenduidige bereikbaarheid voor bewoners en omwonenden bij vragen, zorgen of klachten.
- Omgang met bemiddeling bij interne of externe problemen.
- Omgang rondom tweedekansenbeleid, huurachterstanden, etc.

8. Participatie

Een project voor tijdelijke woningen is gebaad bij steun van omwonenden. Nieuwe woonvormen voor specifieke doelgroepen kunnen weerstand oproepen. Vaak hebben tijdelijke woningen nog het imago van een lelijke “container”. Doel van het participatietraject is om mensen inspraak te geven en begrip en draagvlak te creëren. Dit hoofdstuk beschrijft wat de gemeente daar belangrijk aan vindt.

8.1 Tijdige en eerlijke communicatie is essentieel.

Participatie heeft als doel een verbinding tussen omwonenden en bewoners van tijdelijke woningen aan te brengen. En het creëren van draagvlak zodat voor alle betrokkenen sprake is van een prettig woon- en leefklimaat. Dit houdt niet in dat alle omwonenden na een participatietraject even tevreden zijn. Wel dat zij zich gehoord en serieus genomen kunnen voelen.

8.2 Duidelijkheid over de mate van invloed

Het is daarom belangrijk om in communicatie met omwonenden aan te geven op welke onderdelen van het plan zij invloed hebben. Waar mogen zij over meedenken en wat staat al vast? Soms gaat een project sowieso door op een bepaalde locatie, maar mogen omwonenden meepraten over de uitstraling. Of soms staat al vast welke doelgroepen er gehuisvest worden, maar mogen omwonenden meedenken over de omvang van dit doelgroepen binnen het project; de aantallen in van deze doelgroepen.

8.3 Startmoment van de participatie

Op het moment dat er één of meer locaties definitief uitgewerkt worden en het verwachte aantal flexwoningen per locatie duidelijk is, wordt (door initiatiefnemer) gestart met het participatietraject. Vooraf wordt bepaald wat de participatieonderwerpen zijn en om welke belanghebbenden het gaat. Mogelijke participatieonderwerpen zijn:

- inrichting van de openbare ruimte rondom de flexwoningen;
- stedenbouwkundig plan;
- integratie van de beoogde doelgroepen.

8.4 Participatievormen

In overleg met de gemeente wordt het participatietraject vormgegeven. Bij de onderwerpen wordt een passende participatie- en werkvorm gekozen. Gedurende het participatietraject is het van belang om een planning te maken, de rolverdeling en afspraken vast te leggen, een verslag te maken van de ondernomen acties en resultaten en dit te delen met alle belanghebbenden.

Het is van belang om de omwonenden ook betrokken te houden als de tijdelijke woningen zijn geplaatst en in gebruik genomen. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden, zoals periodiek overleg of het betrekken van omwonenden in ondersteuning van aandachtsgroepen. Dit komt weer terug in het sociaal beheerplan.