

Geadresseerde Fractie VVD
t.a.v. Kevin Steeghs

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum 28 oktober 2024
Zaak 1894/2024/3036796
Document 1894/2024/3041045
Van
Onderwerp Vragen ex art. 32 van het Reglement van Orde tijdelijke woningen

Geachte Raad,

In deze brief leest u het antwoord op de art. 32 vragen over tijdelijke woningen.

1. Zou het college de stand van zaken schriftelijk kunnen toesturen?
Bij deze een opsomming van de tijdelijke woningen/ woonprojecten in Peel en Maas:
- Panningen, Irenehof (20 woningen). De huidige tijdelijke woningen staan er inmiddels ruim 11 jaar. Principebesluit voor nieuwe, permanente woningen is genomen. Tot de daadwerkelijke start van de bouw worden de tijdelijke woningen nog verhuurd;
 - Panningen, Kompaswoningen, Ringovenpark (10 woningen). Hiervan loopt de termijn van 10 jaar bijna af. De woningen worden verplaatst naar Giel Peetershof en aangevuld met extra tijdelijke woningen;
 - Baarlo, Work and Stay, de vergunning voor de 10 tijdelijke woningen verloopt in 2025. Dit valt mooi samen met de start bouw van Kuukven;
 - Helden, De Fontein, 14 woningen voor jongeren met en zonder rugzakje. Vergunning voor 15 jaar tot 2036.

Dit naast alle tijdelijke vergunningen die zijn afgegeven voor de huisvesting van mensen uit Oekraïne, de (pre) mantelzorgwoningen en de tijdelijke opvanglocatie in Maasbree voor asielzoekers.

Verder zijn er nog enkele tijdelijke projecten in bijzondere woonvormen of voor een specifieke doelgroep. Denk hierbij aan:

- Egchel, Tiny Kepegchel (11 woningen),
- Maasbree, Heezestraat 2, 4 tijdelijke woningen voor spoedzoekers;
- Maasbree, Initiatief in t Niet, positief principebesluit voor 12 tijdelijke woningen.

2. Zijn er concrete beleidsregels opgesteld voor tijdelijke woningen (niet zijnde arbeidsmigranten)?

- Zo ja, kunnen deze toegestuurd worden?
- Zo nee, welke afwegingscriteria gebruikt het college dan wel?

Nee, er zijn geen beleidsregels. Bij de beoordeling van tijdelijke wooninitiatieven gelden in basis de afwegingen die ook gelden bij reguliere woningbouwverzoeken.

3. Welke initiatieven/locaties hebben zich de afgelopen twee jaar gemeld bij Gemeente Peel en Maas voor het bouwen van tijdelijke woningen?

Er hebben zich diverse partijen gemeld met vragen over tijdelijk wonen. Deels zijn de initiatieven gerealiseerd (zie antwoord 1).

Er melden zich ook partijen die niet alle (of slechts een van de) voorwaarden geregeld hebben om tot een haalbaar initiatief te komen. Dan ontbreekt: 1. Een goede locatie, 2. Een investeerder die de aanschaf van de woningen voor zijn rekening neemt, 3. Een partij die de woningen bouwt en 4. Iemand met een visie op doelgroep, exploitatie, toewijzing enz. of een combinatie van punten. Daar waar we kansen zagen hebben we partijen aan elkaar verbonden

4. Om welke redenen zijn de plannen afgewezen/teruggetrokken/geen doorgang gevonden? We zien dat partijen afhaken vanwege het niet rond krijgen van de exploitatie. Dit heeft niet alleen te maken met de kwaliteitscriteria, maar voornamelijk met het niet kunnen komen tot een sluitende businesscase. Oorzaken zijn: de grondprijs, hoge aanschafkosten van de woningen, tijdelijkheid van de locatie zonder perspectief op een vervolg waardoor de investering binnen de tijdelijkheid van (vooralsnog 15 jaar) moet worden terugverdiend. Hier moeten ook de kosten voor de procedure, de aanleg van infrastructuur en exploitatie ook in meegenomen worden. De gesprekken met deze partijen hebben niet geleid tot het indienen van een principeverzoek.

5. Hoe kijkt het college tegen het initiatief van Gemeente Venlo om tot maximaal 25 jaar na het onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning voor arbeidsmigranten (Shortstay) te vergunnen?

Als het gaat om short stay locaties heeft de gemeenteraad daar onlangs nieuw beleid voor vastgesteld. De meeste short stay locaties in Peel en Maas zijn niet tijdelijk maar permanent vergund.

6. Zou het mogelijk zijn om langer vergunningen voor tijdelijke woningen in te voeren in Peel en Maas?

Ja, dat is bespreekbaar. Dit hebben we in diverse initiatieven verkend als 'knop om aan te draaien' om het voor de aanvrager tot een haalbare businesscase te maken. Dit bood echter geen soelaas.

Voor zover bekend is er een verschil tussen het tijdelijk bouwbesluit en het permanent bouwbesluit. Woningen die gebouwd zijn volgens het tijdelijk bouwbesluit mogen maximaal 15 jaar staan. Voor zover bekend geldt deze beperking niet bij het permanente bouwbesluit.

7. Klopt dit?

8. Kan het college kort het verschil tussen het tijdelijk bouwbesluit en het permanent bouwbesluit aangeven?

9. Indien tijdelijke woningen aan het permanent bouwbesluit voldoen, wat is dan de maximale (tijdelijke) termijn voor woningen?

Onder de Omgevingswet liggen de eisen waaraan een (tijdelijke) woning moet voldoen vast in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Als basisregel geldt dat tijdelijke bouwwerken moeten voldoen aan de regels van bestaande bouw tenzij in het Bbl anders bepaald. Blijven ze langer dan 15 jaar staan, dan moeten de woningen voldoen aan de regels voor nieuwbouw.

De regels voor nieuwbouwwoningen zijn strenger als het gaat over eisen op het gebied van isolatie, brandveiligheid, hoogte, trappen enz.

Er is een verschil tussen tijdelijke woningen en een tijdelijke woonlocatie. Woningen die in principe langer dan 15 jaar kunnen blijven staan moeten voldoen aan het bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen. Overigens zien we dat steeds meer tijdelijke woningen die gebouwd worden al voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bbl.

10. Welke verruimingen in het beleid of regels ziet het college zelf als mogelijk of voorstelbaar voor het realiseren van tijdelijke woningen?

Grootste uitdaging ligt in het sluitend krijgen van een business case omdat gedane investeringen (ook in infrastructuur) binnen een beperkte periode moeten worden terugverdiend. Oplossingen hiervoor liggen in financiële regelingen, die overigens al onder voorwaarden worden aangeboden door het rijk.

Ook van belang zijn de aansluitmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Wachttijden voor de aanleg van een nieuwe elektra-aansluiting lopen op tot minimaal 2 jaar. Daarmee vervliegt het belangrijkste argument om te kiezen voor tijdelijke woningen: de mogelijkheid om deze op heel korte termijn te kunnen plaatsen. Dat is een belangrijk argument om op eigen grondposities te kiezen voor realisatie van permanente woningen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester,
B.C.M. Vostermans