



Gemeente Epe

Collegevoorstel

Programma	5 - Ruimte en wonen	Zaaknummer	241410
Onderwerp	intrekken pilot overbruggingshuisvesting en vaststellen beleidsregel 'schrijnende situaties gemeente Epe'	Portefeuillehouder	Dhr. R.A.J. Scholten

Samenvatting

Het college heeft besloten om de pilot overbruggingshuisvesting in te trekken en de beleidsregel 'schrijnende situaties gemeente Epe' vast te stellen.






Te besluiten om

1. de pilot "Verruiming van de begunstigingstermijn bij bewoning recreatiewoningen vanwege verkoop- en aankoop of beschikbaar komen van een huurwoning" te beëindigen;
2. de ontwerp-beleidsregel 'bewoning van recreatieverblijven in schrijnende situaties' vast te stellen en te publiceren;
3. de raad over dit besluit te informeren door een raadsinformatiebrief.

Besluit:

Conform voorstel

Datum: 09-02-2021

B	W	W	W	W
				
T.C.M. Horn	R.A.J. Scholten	E. Visser	C.M. de Waard – Oudesluijs	B.J. Aalbers

- Het collegevoorstel is Openbaar
- Er is geen aanpassing van de begroting nodig
- Geen mandaat besluit
- Raadplegen van de ondernemingsraad is niet nodig
- Adviseur: Uenk
- Er is overleg geweest met: Arno Winkelman, Monique van der Lugt, Helen Bernard, Janneke Bovendorp, Herman Eldering, Tineke Olieman, Hans van Bolderen, Hans Stijf en Daryl Scarse

Beslisnota voor het college

Onderwerp	intrekken pilot overbruggingshuisvesting en vaststellen beleidsregel 'schrijnende situaties gemeente Epe'
Programma	5 - Ruimte en wonen
Portefeuillehouder	Dhr. R.A.J. Scholten
Zaaknummer	241410
Adviseur	Uenk
Afdeling	Ruimte
E-mail adres	sylvie.uenk@epe.nl
Bijlage(n)	<i>Nummer de bijlagen bij meer dan een. Zet er tussen haakjes achter wanneer de bijlage(n) niet openbaar zijn.</i>

TE BESLUITEN OM

1. de pilot "Verruiming van de begunstigingstermijn bij bewoning recreatiewoningen vanwege verkoop- en aankoop of beschikbaar komen van een huurwoning" te beëindigen;
2. de ontwerp-beleidsregel 'bewoning van recreatieverblijven in schrijnende situaties' vast te stellen en te publiceren;
3. de raad over dit besluit te informeren door een raadsinformatiebrief.

INLEIDING

Op 27 januari 2016 is de pilot "Verruiming van de begunstigingstermijn bij bewoning recreatiewoningen vanwege verkoop- en aankoop of beschikbaar komen van een huurwoning" gestart. Het beoogde doel van de pilot was om mensen een tijdelijke oplossing te bieden wanneer zij tussen twee woningen in kwamen te zitten. Dit wordt ook wel overbruggingshuisvesting genoemd. Ook werd er ad hoc ruimte gegeven aan mensen in nood.

Evaluatie van de pilot en voortschrijdend inzicht hebben geleerd dat er een besluit nodig is in het kader van schrijnende situaties, bijvoorbeeld als er een acute huisvestingsbehoefte is in geval van huiselijk geweld of een gevaarlijke situatie.

BEOOGD EFFECT

Een duidelijk signaal af te geven dat woonsituaties op vakantieparken niet gewenst zijn en ook niet tijdelijk worden gedoogd. Maar wel met een menselijk oog in geval van schrijnende situaties.

ARGUMENTEN

1.1 Door de pilot Overbruggingshuisvesting zijn er nog woonsituaties op vakantieparken. Dit geeft een tegenstrijdig signaal af.

Gemeente Epe voert consequent en langjarig beleid dat vakantieparken niet voor bewoning zijn. Door de pilot Overbruggingshuisvesting is er ruis ontstaan in de boodschap dat wonen en recreatie niet samengaan. Vaak zijn er in geval van 'in between houses' of echtscheidingen alternatieve oplossingen binnen de woningvoorraad in gemeente Epe of de omliggende regio.

1.2 In de praktijk vindt misbruik plaats van de pilot Overbruggingshuisvesting.

Er zijn ons situaties bekend waarbij vakantieparken en eigenaren van recreatiewoningen bewust de pilot omzeilen door van de huurders te vragen zich vooral niet te melden als overbrugging/ tijdelijk bewoner van de recreatiewoning. Pas wanneer de huurders worden ontdekt door de toezichthouder volgt een inschrijving in de basisregistratie personen als overbrugging/ tijdelijk bewoner. De tijd tussen de eerste dag van overbrugging tot ontdekking door toezichthouder is dan in strijd met de pilot gewonnen.

1.3 De pilot is juridisch niet correct

Op grond van de pilot krijgt de overbrugging/ tijdelijk bewoner een last onder dwangsom opgelegd als garantiestelling dat het strijdige gebruik van de recreatiewoning ook wordt beëindigd. Voor deze last onder

dwangsom moet een begunstigingstermijn worden gegeven. Op grond van de pilot is dat maximaal 1 jaar en na afloop daarvan moet de overbruger/ tijdelijk bewoner weg zijn uit de recreatiewoning om te voorkomen dat die een wettelijke betalingsverplichting heeft voor de dwangsom van € 25.000,-. Volgens rechtspraak moet een begunstigingstermijn zo lang zijn dat noodzakelijk is voor de beëindiging van de overtreding, het strijdige gebruik van de recreatiewoning. Ons standpunt is dat een termijn van 16 weken voldoende is en zo hebben we dat ook geregeld in de Beleidsregel dwangsomhoogte. Volgens dezelfde rechtspraak is het voor overbruggers/ tijdelijk bewoners van een recreatiewoning mogelijk om binnen een begunstigingstermijn van 16 weken legale woonruimte te vinden voor de overbrugging naar een definitieve woning. Dit betekent dat de termijn die wij de overbruger/ tijdelijk bewoner langer gunnen dan de 16 weken wordt beschouwd als een verkapt gedogen. Er vindt daarvoor geen ruimtelijke afweging plaats. En er is geen mogelijkheid voor belanghebbenden om daartegen bezwaar te maken. Dit verkapte gedogen is in een juridische handhavingprocedure niet toegestaan.

2.1 De gemeente heeft een zorgplicht voor kwetsbare inwoners

Mensen in een schrijnende situatie komen in beeld via het coördinatiepunt leefbaarheid en veiligheid van de gemeente Epe. Of mensen worden ergens aangetroffen in een recreatieverblijf tijdens onder andere de reguliere controles op vakantieparken.

Vrijwel altijd is er in deze situaties sprake van meervoudige problematiek (sociaal, psychologisch, medisch, financieel). Met name als er kinderen bij betrokken zijn, is het bieden van huisvesting in de vertrouwde leefomgeving erg van belang. Zodat de kinderen gewoon naar hun eigen school of dagopvang kunnen gaan, hun vriendjes kunnen blijven zien, naar hun sport kunnen gaan etcetera. Het is in principe niet wenselijk om kwetsbare inwoners te huisvesten op een recreatiepark, waar het toezicht en de sociale controle beperkt zijn. Huisvesting in het eigen dorp ligt meer voor de hand. Pas als dit echt niet gaat moet nagedacht worden over (tijdelijke) huisvesting op een recreatiepark.

Een inschatting van de hoeveelheid schrijnende situaties per jaar is moeilijk te geven. Op basis van de ervaring van afgelopen jaren gaat het om 5-10 situaties per jaar, waarschijnlijk minder. Het gaat om zeer uitzonderlijke situaties.

Eerste inzet is om te kijken of er reguliere huisvesting geboden kan worden of dat er ruimte is in noodopvang. Elk jaar maakt de gemeente prestatieafspraken met de corporaties (Triada, Habion, Woonzorg Nederland). Hierin is het mogelijk om vast te leggen dat elke corporatie bijvoorbeeld 3 woningen beschikbaar heeft voor noodopvang. Dit onderwerp wordt bij het maken van prestatieafspraken meegenomen.

Voor noodsituaties, waarbij alle andere bronnen voor huisvesting zijn uitgeput, is het tijdelijk verblijf in een vakantiewoning een optie om toch een dak boven het hoofd te hebben. Het is een maatwerkoplossing, waarin we de menselijke maat niet uit het oog verliezen.

Het is uiteraard niet de bedoeling dat gemeente Epe bekend komt te staan als locatie waar je 'makkelijk' vergunning kan krijgen om in een recreatiewoning te wonen. Dit is ondervangen door de voorwaarden in de regeling, zoals het woonachtig zijn in gemeente Epe en het aanvaarden van hulp.

2.2 Er zijn binnen de gemeente (te weinig) alternatieven voor noodsituaties

Idealiter is er binnen de reguliere woningvoorraad flexibel ruimte voor de huisvesting van mensen in een noodsituatie (schrijnende situatie). Er zijn momenteel echter onvoldoende mogelijkheden. Het gaat om woningen die direct beschikbaar zijn, en waar mogelijk gemeubileerd.

De termijn om een dergelijke woningvoorraad te realiseren is lang. In de Woonagenda voor gemeente Epe is een onderzoek aangekondigd naar flexwonen waar deze vraag in meegenomen wordt. Ook zijn er diverse particuliere initiatieven (via de kerken) en de woningbouwcorporaties.

De urgentieregeling biedt in deze situaties te weinig mogelijkheden. De wachttijd is doorgaans te lang om een oplossing te bieden voor de acuut ontstane situatie.

De oplossing om binnen de vakantieparken ruimte te bieden, is dan ook te zien als een tijdelijke oplossing met heldere regels en een korte verblijftijd op het vakantiepark. Ondertussen wordt ingezet op een permanente oplossing, namelijk een aanvulling op de reguliere woningvoorraad voor deze (kleine) doelgroep.

2.3 Een termijn van 12 maanden moet voldoende zijn om woonruimte te vinden

In de beleidsregels is een vergunningstermijn van 12 maanden voorzien. Deze termijn is kort genoeg om de druk er op te houden om te (blijven) zoeken naar een reguliere woning. Maar tegelijkertijd lang genoeg om het hulptraject voor de (verwachte) multiproblematiek op te starten.

In bijzondere situaties is het college gemachtigd om af te wijken van het eigen beleid.

2.4 Door het verlenen van een omgevingsvergunning wordt meer rechtszekerheid geboden, zowel voor degene die er gebruik van maakt als voor belanghebbenden.

De mensen die in een dergelijk situatie terecht komen zijn gebaat aan een stukje rust en zekerheid om vanuit daar hun problematiek aan te pakken. Een illegale situatie (gedoogbeleid / opschorten termijn Last Onder Dwangsom) draagt daar niet aan bij. Een omgevingsvergunning voor een woonruimte legaliseert tijdelijk het strijdig gebruik en geeft daarom zekerheid voor een bepaalde periode. Ook voor eigenaren van desbetreffende recreatiewoningen ontstaat een prettigere situatie. Er komt geen Last Onder Dwangsom op het perceel te liggen. Er is geen overtreding, het wonen is immers (tijdelijk) legaal gemaakt. En zo kan bijgedragen worden aan het snel oplossen van een noodsituatie.

Aan de andere kant is er door de wettelijke basis ook de mogelijkheid voor belanghebbenden om bezwaar te maken op het (tijdelijk) legaliseren van het wonen in een recreatieobject. Dat geeft ook rechtszekerheid.

2.5 Ook bij huur van een recreatiewoning is huurtoeslag mogelijk.

Vanuit het programma Vitale Vakantieparken is onlangs contact gezocht met de VNG en de Belastingdienst-Toeslagen om meer duidelijkheid te krijgen over de vraag of (tijdelijke) bewoners van een recreatieverblijf/woning aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. De jurisprudentie schiep geen eenduidig beeld. Maar een recente uitspraak van de Raad van State (juli 2019) biedt nieuwe mogelijkheden. De uitspraak stelt dat (tijdelijke) bewoners van recreatiewoningen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag, mits de (tijdelijke) bewoning is toegestaan met een omgevingsvergunning/besluit van de gemeente. Dit wordt bevestigd door de Belastingdienst-Toeslagen. Wel geldt dat huurtoeslag alleen wordt toegekend aan onroerende zaken (waar recreatiewoningen ook onder vallen, maar stacaravans over het algemeen niet).

Vanuit het Programma Vitale Vakantieparken wordt een folder uitgebracht waar dit duidelijk staat uitgelegd. Deze folder wordt onder de aandacht gebracht bij een aanvraag voor tijdelijke huisvesting in een schrijnende situatie.\

2.6 De beleidsregel staat de doelstelling voor Vitale Vakantieparken niet in de weg.

Het gaat om een beperkt aantal recreatiewoningen voor een beperkte periode. Ook is er een maximum percentage / aantal recreatiewoningen per vakantiepark gesteld in de regeling. Daarmee wordt voorkomen dat het tijdelijke wonen de recreatieve functie van het vakantiepark in de weg staat.

Indien toch blijkt dat de regeling de recreatieve ontwikkeling van vakantieparken in de weg staat, kan het college de beleidsregeling weer intrekken.

KANTTEKENINGEN

1.1 Het besluit kan reactie oproepen bij eigenaren van parken en recreatiewoningen.

De ruim 4-jarige looptijd van de pilot wekt bij vakantieparken en eigenaren van recreatiewoningen de suggestie dat de pilot gelijk staat aan beleid. Team Beheer-, Handhaving en Nazorg heeft na doorvoering van een aantal procesverbeteringen op toezicht en handhaving permanente bewoning beter contact met de vakantieparken en eigenaren van recreatiewoningen. Via deze contacten kan goed uitleg worden gegeven over de gevolgen van de beëindigde pilot.

2.1 Wonen op een vakantiepark is niet gewenst, ook niet tijdelijk in noodsituaties

De gemeente heeft meermalen en jarenlang aangegeven dat wonen en recreëren niet samen gaat. De inzet van het project Vitale Vakantieparken is ook het toewerken naar een krachtige verblijfsrecreatieve sector.

De regeling voor schrijnende situaties moet dan ook geen stimuleringsregeling worden. Het is enkel aan de orde als er echt geen andere oplossing is. Het is een uiterst middel en vooral niet voor de lange termijn. Vanaf dag 1 moet dus al gezocht worden naar een permanente oplossing in de bestaande gemeentelijke woningvoorraad of daarbuiten.

Doordat gelijktijdig met de beleidsregels voor schrijnende situaties de pilot overbruggingshuisvesting wordt ingetrokken, zal het totaal aantal woonsituaties op vakantieparken minder worden. De verwachting is namelijk dat er minder schrijnende situaties zijn.

2.2 Niet elk recreatieobject is geschikt voor bewoning.

De regeling betreft een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Alleen de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" is hierop van toepassing. De activiteit "Bouwen" (waar de toets bouwbesluit onder valt) is hier niet van toepassing. Die is vergunningvrij.

De tijdelijke woning moet wél voldoen aan het Bouwbesluit (onderdelen van tijdelijke bouw). De wetgever heeft die verantwoordelijkheid overgelaten aan de gebruiker. De gemeente hoeft dat niet van te voren te

toetsen. Wel moeten er tekeningen bij de aanvraag worden overlegd. In ieder geval een goede situatietekening waaruit blijkt om welk recreatieobject het gaat. Daarnaast een plattegrond en de aanzichten van het recreatieobject.

FINANCIËN

N.v.t.

COMMUNICATIE

Via berichtgeving via de lokale media en de gemeentelijke website wordt aandacht besteed aan zowel het intrekken van de pilot Overbruggingshuisvesting als de ontwerp-beleidsregel 'bewoning van recreatieverblijven in schrijnende situaties'.

Verwezen wordt dan ook naar een duidelijk voorlichtingsfilmpje dat op de gemeentelijke website staat waarin eenvoudig staat uitgelegd dat in Epe de recreatiewoningen alleen bedoeld zijn voor recreanten/ toeristen. Het script van de film is benut in een folder die bij het KCC verkrijgbaar is, en uitgedeeld is bij de vakantieparken. Zowel het filmpje als de folder zijn goed bruikbaar voor de uitleg aan vakantieparken, eigenaren van recreatiewoningen en huurders van recreatiewoningen over wat is toegestaan qua gebruik met recreatiewoningen. Toezichthouders en medewerkers aan de publieksbalie kunnen verwijzen naar het filmpje en de folder uitreiken.

De ontwerp-beleidsregel 'bewoning van recreatieverblijven in schrijnende situaties' wordt daarnaast gepubliceerd in het Veluws Nieuws en het Gemeenteblad. De ontwerp-beleidsregel ligt 6 weken ter inzage, een ieder heeft de mogelijkheid om reactie te geven.

UITVOERING

Schrijnende situaties komen in beeld via Coördinatiepunt Leefbaar en Veilig. Waar aan de orde vraagt degene in een schrijnende situatie een tijdelijke omgevingsvergunning aan op basis van de beleidsregel 'bewoning van recreatieverblijven in schrijnende situaties'.

De vakafdeling toetst de aanvragen op basis van de beleidsregel.

Vanuit de Woonagenda en afspraken met de woningbouwcoöperaties wordt ingezet om reguliere huisvesting te bieden voor deze doelgroep.

Jaarlijks wordt het beleid geëvalueerd en aan het college voorgelegd. Indien mogelijk wordt de regeling ingetrokken. De volgende onderwerpen komen in de evaluatie aan de orde:

- aantal 'plaatsingen'
- andere (permanente) oplossingen die zijn toegepast
- ontwikkelingen/prognose in de reguliere mogelijkheden voor huisvesting
- eventuele tegenstrijdigheden met de doelstellingen van het programma Vitale Vakantieparken
- juridische houdbaarheid.