Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	1 november 2022
Onderwerp	Locatie onderzoek Tijdelijk Wonen
Zaaknummer	Z22 - 256052
Documentnr.	UIT/22 - 514551

Inleiding

Het college heeft het locatieonderzoek Tijdelijk Wonen vastgesteld. De resultaten van dat onderzoek willen wij graag met u delen.

Tijdelijk Wonen wordt als een middel gezien om in betrekkelijk korte tijd woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, zodat de druk op de woningmarkt enigszins verlicht wordt.

Inhoudelijk

Om richting te geven in het zoeken naar kansrijke locaties hebben wij uitgangspunten geformuleerd waar locaties aan moesten voldoen. Deze uitgangspunten hebben wij in het locatieonderzoek integraal opgenomen. De uitgangspunten zijn:

1. Voorkeur voor inbreiden
2. Niet ter vervanging van reguliere woningbouw
3. Aansluiten op Rijksbeleid (Nationale Woon-Bouwagenda)
4. Financiële tekorten in kaart brengen en terugdringen
5. Leegstandbeheer buiten beschouwing houden
6. De gemeente wil zelf geen ontwikkelaar of eigenaar zijn van tijdelijke woningen, maar ontwikkelingen wel mogelijk maken.

Uiteindelijk hebben we ongeveer 35 locaties onderzocht of laten onderzoeken. Ons onderzoek heeft geleidt tot 4 kansrijke locaties die wij in de eerste tranche verder willen oppakken met Charlotte van Beuningen. Deze locaties zijn:
1. Wilhelminasingel
2. De Heun
3. Vijverhof
4. Vughtse Hoeven

Per locatie zullen wij in overeenstemming met de corporaties de doelgroepen, de kwaliteitseisen voor de tijdelijke woningen en de businesscase nader uitwerken.

Hierbij richten we ook beperkte participatietrajecten in die helder omkadert aangeven wat open staat voor participatie en wat niet. Dit ook om binnen de wettelijke termijnen van de WABO-procedures te blijven. Daarmee willen wij de kracht van dit concept, het betrekkelijk snel toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, niet verloren te laten gaan.

Financieel

Bovenstaande ontwikkeling zullen we zoveel mogelijk kostenneutraal willen realiseren. Hierbij is het wel noodzakelijk om externe (rijks)middelen te verwerven om eventuele onrendabele toppen te kunnen financieren. Daarnaast zullen met de corporaties nadere afspraken moeten worden gemaakt over het vinden van alternatieve locaties, zodat na de tijdelijkheid (10 - 15 jaar) er geen sprake is van kapitaalvernietiging.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Locatieonderzoek Tijdelijk Wonen



Locatieonderzoek Tijdelijk Wonen Vught

Vught



Inhoud

Inleiding 2

Uitgangpunten voor het locatieonderzoek 3

Tijdelijk wonen en locaties 4

In het kort de locaties voor de 1e tranche op eigen gronden 5

Overige locaties voor de 1e tranche 7

In het kort de locaties voor de 2e tranche op eigen gronden 9

Vervolgproces 7

Commitment 7

Communicatie 8

Planning 8



Inleiding

De wooncrisis vraagt om een stevige aanpak. Naast een robuust en ambitieus woningbouwprogramma is in het uitvoeringsprogramma het volgende opgenomen rondom tijdelijk wonen voor het kalenderjaar 2022: *"We brengen kansrijke locaties voor kleine (tijdelijke) woningen in beeld en realiseren deze woningen."*
De tijdelijke woningen of flexwoningen zijn belangrijk omdat deze doorgaans sneller gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent dat er sneller woningen toegevoegd worden aan de woningvoorraad. Dit heeft weer tot gevolg dat woningzoekenden eerder geholpen kunnen worden.

Het CBS heeft tijdelijk wonen als volgt gedefinieerd: *"Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan, die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een tijdelijke locatie (ontheffing bestemmingsplan) mogen worden gebouwd of die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit."*

De gemeente Vught kenmerkt zich als een gemeente die woningbouwontwikkeling mogelijk maakt, door het faciliteren van ontwikkelende en beherende partijen.
Vught zelf heeft amper tot geen woningen in eigendom gerealiseerd of verhuurd in de afgelopen jaren. Daarom betrekken we het verdichtingsonderzoek van corporatie Charlotte van Beuningen nadrukkelijk bij dit onderzoek en werken we met hen samen bij de totstandkoming van locaties en woningen. Dat geldt evenzo voor Woonveste waar het gaat om locaties in Helvoirt.

De essentie van de oplossing "snel woningen toevoegen aan de woningvoorraad" mag hierdoor niet verloren gaan door een hoge mate van participatie. Wel zullen er draagvlakversterkende activiteiten ontplooid worden.

Uitgangpunten voor het locatieonderzoek

Bij het zoeken naar locaties is gewerkt met de volgende uitgangspunten:

1 Voorkeur voor inbreiden

In het coalitieakkoord is gedefinieerd dat tijdelijk wonen als een middel wordt gezien om op korte termijn tegemoet te komen aan de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. Daarnaast heeft het de sterke voorkeur om vooral in te breiden, maar tijdelijk wonen buiten de kernen wordt niet uitgesloten.

2 Niet ter vervanging van de reguliere woningbouw

Inmiddels heeft een onderzoek naar kansrijke locaties plaatsgevonden. Hierbij is nadrukkelijk niet gekeken naar de gebieden die zijn aangemerkt als locaties om het woningbouwprogramma voor reguliere woningen te realiseren. Tijdelijk wonen wordt immers als een impuls bovenop het woningbouwprogramma gezien en niet als een vervanging daarvan.

3 Rijksbeleid (Nationale Woon-bouwagenda)

Het doel vanuit de Nationale Woon-Bouwagenda is om te groeien met 100.000 woningen per jaar, inclusief flex-en transformatiewoningen en splitsing van woningen. Gestreefd wordt om een aantal van 15.000 in de vorm van flexwoningen te realiseren om zo de woningbouwversnelling op gang te brengen.

4 Financiële tekorten zetten een rem op voldoende snelle en betaalbare woningbouw.

Ook flexwoningen die snel gerealiseerd kunnen worden, kunnen financieel minder aantrekkelijk zijn, omdat er op voorhand geen zekerheid is over de beschikbaarheid van vervolglocaties. Vervolglocaties zijn belangrijk omdat de afschrijving van de woningen gemiddeld 30-40 jaar is en de locaties slechts voor 10 tot 15 jaar in gebruik genomen kunnen worden. In het locatie-onderzoek is geen rekening gehouden met het voorbehoud van vervolglocaties en/of financiële consequenties.

5 Leegstandsbeheer blijft buiten beschouwing

De gemeente heeft zelf weinig leegstaande gebouwen. Tijdelijk wonen in leegstaande gebouwen is daarmee afhankelijk worden van individuele eigenaren. Aanpassingen aan de gebouwen verzwaren de businesscases dusdanig dat tijdelijk wonen onaantrekkelijk wordt voor deze eigenaren. In de afgelopen periode blijkt dat eigenaren van leegstaande gebouwen er de voorkeur aangeven om die gebouwen te her ontwikkelen naar permanente woningbouwlocaties. Voorbeelden hiervan zijn: Wolfskamerweg, Esscheweg en Boerenbondterrein in Helvoirt. Daarnaast komt tijdelijk wonen in het kader van leegstandsbeheer ook in onze gemeente voor, maar ook dit houden wij buiten beschouwing in het kader van dit locatieonderzoek.

6 De gemeente wil zelf geen ontwikkelaar of eigenaar van tijdelijke woningen zijn, maar ontwikkelingen wel mogelijk maken.

Vught heeft in de afgelopen jaren vooral de mogelijkheid aan ontwikkelaars en corporaties willen bieden om woningen te realiseren in onze gemeente. De gemeente heeft zelf (met uitzondering van 1 complex in Helvoirt) geen woningvoorraad in bezit, noch de ambitie dit te willen. Voor de invulling van tijdelijk wonen wordt daarom nadrukkelijk gekeken of er ontwikkelende partijen of woningcorporaties geïnteresseerd zijn een tijdelijk wonen project te realiseren en te beheren.

Tijdelijk wonen en locaties

Tijdelijk wonen is de komende jaren ‘work in progress’. Het zoeken en gereed maken van locaties blijft voortdurend aandacht houden in het kader van het bestrijden van de wooncrisis. Uiteindelijk hebben we nu ongeveer 35 locaties onderzocht. Dat heeft een aantal kansrijke locaties opgeleverd. Er is ook een aantal locaties in beeld waar nader onderzoek nodig is naar mogelijke belemmeringen, dit wordt een 2e tranche.

De locatiestudie is gedaan op eigen (gemeentelijke gronden) en gronden van derden. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals hierboven in acht genomen.

In het kort de locaties voor de 1e tranche op eigen gronden:

1. **De Heun, locatie-onderzoek gemeente:**
   De Heun, locatie naast trapveld (ca. 18 eenheden). Voor de Heun zijn de onderstaande stedenbouwkundige schetsen gemaakt.





2. **De Heun particulier terrein (5 eenheden)**



3. **Boxtelseweg**
   De locatie Boxtelseweg is in eerdere aanleg aangewezen als locatie voor tijdelijk wonen. Daarover zijn gesprekken gevoerd met Charlotte van Beuningen. Vanuit het projectteam is vervolgens de vraag naar voren gekomen of er geen belemmering ligt vanuit het Tracébesluit. Uit nader onderzoek blijkt dat een deel van de locatie is aangewezen voor PHS en dus **niet** beschikbaar is. Mocht dit niet nodig zijn voor PHS, komt deze weer opnieuw in beeld.

Overige locaties voor de 1e tranche.

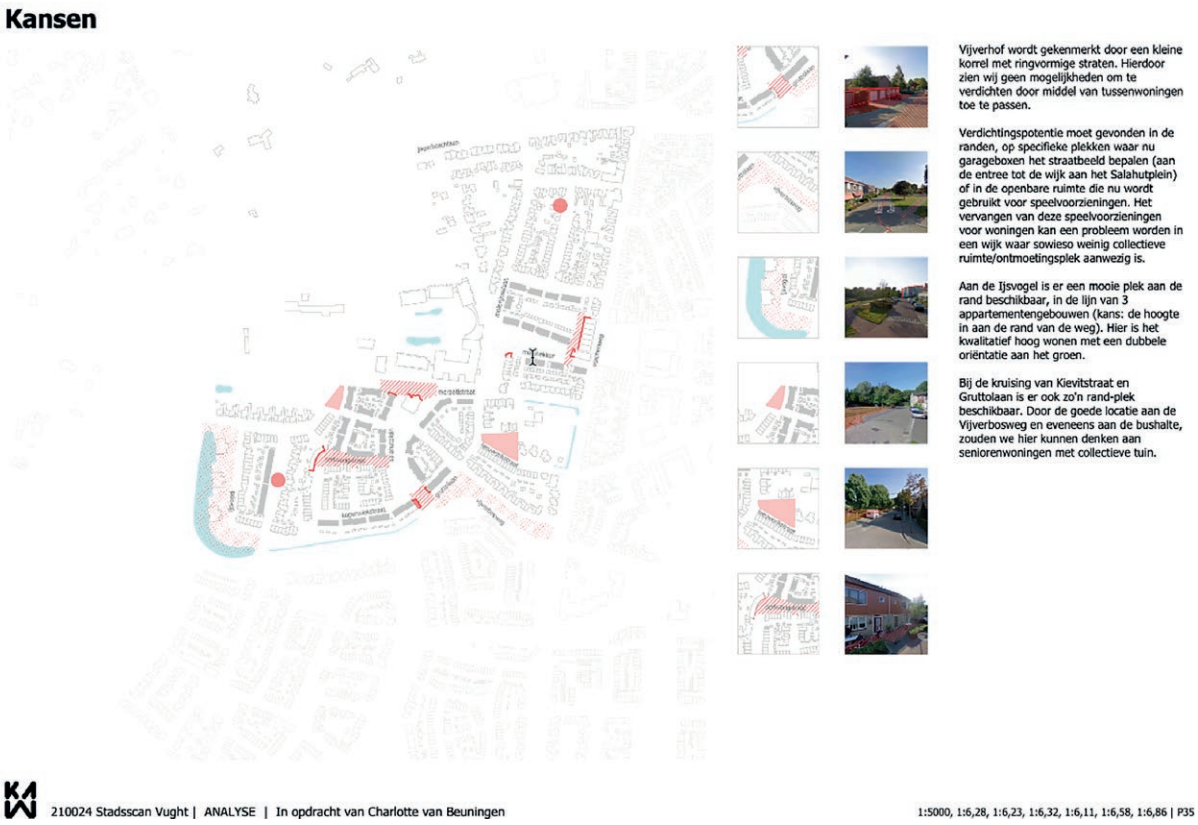
Woningcorporatie Charlotte van Beuningen heeft een verdichtingsstudie opgesteld.
Hier bij zijn eigen- en gemeentegronden onderzocht om woningen te realiseren.
Het merendeel van deze locaties leent zich voor permanente bewoning. Voor tijdelijke woningen resteert:

1. **Verdichtingsstudie CvB voor permanente woningen (buro Lubbers).**
   Hiervan is één locatie meer geschikt voor tijdelijk wonen, nl. Wilhelminasingel (4 won.)
2. **Verdichtingsstudie CvB voor tijdelijke woningen (bureau KAW).**
   Vughtse Hoeven: bebouwingslocaties op openbare ruimte Klaproosstraat, Boterbloemstraat en Ranonkelstraat (ca. 40 won.)
   Vijverhof: diverse kleinere locaties in de openbare ruimte (30 won.)

Afbeelding:Vughtse Hoeven bebouwingslocatie (ca. 40 won.)



Afbeelding: Vijverhof: diverse bebouwingslocaties op openbare ruimte (ca. 30 won.)



In het kort de locaties voor de 2e tranche op eigen gronden

1. **Isabellaveld, ca. 20 tot 30 tijdelijke woningen op het 2de fase gedeelte van deze nieuwbouwlocatie.**
   Hiervoor geldt dat het eigenlijk altijd beter is te kiezen voor permanente woningbouw als dat kan. Een voorstel voor het programmatisch kader voor deze locatie zal op korte termijn worden ingediend ter besluitvorming.

2. **Biestakkerstraat Helvoirt**
   A. Gemeentedepot Biestakkerstraat Helvoirt, ca 10 tijdelijke woningen.
      Dit depot is in gebruik bij de afdeling BOR en is een onderdeel van de bedrijfsvoering, omdat het de rijtijden in het groen- en wegenonderhoud beperkt. Er wordt gezocht naar een alternatief depot in of rond Helvoirt.
   B. Berm Biestakkerstraat tegen spoorlijn

3. **De "visie wonen in het buitengebied" bevat een aantal uitleglocaties die pas benut kunnen worden als de binnenstedelijke verdichting onvoldoende woningbouw oplevert. Wel kunnen deze uitleglocaties benut worden voor bijzondere woonvormen, zoals het tijdelijk wonen.**
   Twee van deze locaties zijn mogelijk kansrijk.
   A. "Uitleglocatie Wildpad" - Uitzoeken omgeving en ontsluiting Wildpad
   B. "Uitleglocatie Kraaiengatweg"- Uitzoeken geluid van tennisbaan en ontsluiting.



Vervolgproces

We hebben voor de eerste tranche 97 tijdelijke woning in beeld en verwachten dat er minimaal 50 woningen resulteren voor directe realisatie.

Vervolgens zullen de geselecteerde locaties nader worden uitgewerkt:
- Formulering concrete doelgroepen;
- Formulering kwaliteitseisen voor de tijdelijke woningen;
- Uitwerking concrete businesscase (uitgangspunten financieel (huurprijzen, exploitatie-termijn, vervangende locaties na afloop termijn, verhuurprijs grond indien gemeentelijke locatie wordt ingezet), programmatisch (aantal en soort woning), proces, termijn van realisering)

Commitment

Commitment is belangrijk voor de realisatie van tijdelijk wonen in Vught. Alleen dan kunnen er ook echt tijdelijke woningen gebouwd worden. Dit betekent:
- commitment bij de maatschappelijk partners en ontwikkelaars om de woningen te realiseren;
- commitment bij de overheden om in ruimtelijk en eventueel financieel opzicht de juiste voorwaarden te creëren;
- draagvlak bij de omwonenden en andere belanghebbenden om mee te werken aan de realisatie in hun wijk.

Bij gebrek aan draagvlak en het daardoor niet realiseren van tijdelijke woningen, gaat de kracht van het concept “het snel toevoegen van woningen aan de woningvoorraad” verloren. Om draagvlakversterkend te kunnen werken, zullen er vier afzonderlijke participatietrajecten uitgewerkt worden voor deze 4 locaties.
1. Wilhelminasingel
2. De Heun
3. Vijverhof
4. Vughtse Hoeven

De participatietrajecten worden in de tijd begrensd door de wettelijke termijnen die horen bij de te voeren planologische WABO-procedures Zo blijft de vaart erin.

Communicatie

Centrale boodschap:
De druk op de woningmarkt is hoog en tijdelijke woningen kunnen een oplossing bieden om sneller woningen toe te voegen. Tegelijkertijd is Vught een relatief dichtbebouwd woongebied, waar weinig ruimte is om woningen toe te voegen. De onbebouwde ruimte is schaars en wordt door inwoners zeer gewaardeerd. Het "verdichten" binnen de bebouwde kom zal daarom vaak schuren met de belangen van de bestaande inwoners.

Iedereen kent wel iemand die op zoek is naar woonruimte. De erkenning van deze behoefte en van de noodzaak om hierin beter te voorzien, dragen bij aan draagkracht en begrip voor de bouw van de tijdelijke woningen. Dat is vooral belangrijk bij locaties waarbij inwoners bedenkingen hebben. Door het in beeld brengen van de behoefte en de noodzaak om hier snel in te voorzien, zoeken we in de communicatie naar dat begrip en draagvlak.

Showcase Wilhelminasingel
Eén van de meest kansrijke locaties is de bouw van vier eenheden aan de Wilhelminasingel. Deze kunnen in principe sneller worden gerealiseerd dan de woningen op de overige locaties. Voorgesteld wordt de woningen aan de Wilhelminasingel te benutten als showcase van het hele project tijdelijk wonen. Omdat het hierbij om een kleinschalig project gaat, met relatief weinig impact op de omgeving, kan het een positief voorbeeld worden van een geslaagde oplossing. Als er aanleiding voor is, kunnen we de woningzoekenden en bewoners uit de buurt vooraf bij elkaar brengen in een bewonersavond. Een goed geleid debat kan een bijdrage leveren aan dat gewenste draagvlak en wederzijds begrip.

Planning

De realisatie van de tijdelijke woningen is afhankelijk van:

- Het productietempo van de bouwindustrie. Er is op dit moment een grote vraag naar tijdelijke woningen;

- De te volgen planologische procedure. De locaties verschillen in de mate waarin het tijdelijk wonen afwijkt van de vigerende bestemming.

Op grond hiervan is de verwachting dat in 2023 gestart kan worden met de plaatsing van de eerste woningen en dat de bouwproductie en plaatsing doorloopt in 2024.