

Raadsvoorstel

Onderwerp : Nota van Uitgangspunten Flexwonen voor spoedzoekers
Datum : 18 mei 2021

Portefeuillehouder : J.G.M. van den Boogaart
Afdeling : Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie : Ruimte en Economie

In te vullen door de griffie :
Nummer raadsvoorstel :
Datum commissie : 30 juni 2021
Agendapunt commissie : 5E
Datum raad : 8 juli 2021
Agendapunt raad :

Samenvatting voorstel

Een wooncarrière is in de loop der jaren, door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen (waaronder een groot landelijk tekort aan woningen), een stuk minder voorspelbaar geworden. Naast de vraag naar traditionele woonvormen, dienen zich allerlei nieuwe woonvragen en woonvormen aan. Door de gemeenteraad is gevraagd om specifiek voor de doelgroep “spoedzoekers” een oplossing te zoeken voor hun tijdelijke woonvraag. Om hierop in te kunnen spelen is nieuw, aanvullend beleid nodig in de vorm van flexwonen. Daartoe is een Nota van Uitgangspunten opgesteld die later nader uitgewerkt wordt in een Uitvoeringsprogramma. Omdat het een aanpassing van het lokale woonbeleid betreft, dient ook gemeenteraad hierover een besluit te nemen.

Voorstel besluit

De Nota van Uitgangspunten flexwonen voor spoedzoekers vast te stellen.

Financiën

Vaststelling van de Nota van Uitgangspunten flexwonen voor spoedzoekers brengt geen financiële consequenties met zich mee. Na vaststelling van de Nota zal deze gevolgd worden door een Uitvoeringsplan waarin mogelijk wel concrete voorstellen komen die een (afzonderlijke) financiële doorvertaling krijgen. Het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is binnen de reguliere uren opgemaakt. Ook het uitvoeringsprogramma zal binnen de reguliere uren worden opgemaakt. Het uitvoeringsprogramma zal mogelijk gaan leiden tot financiële gevolgen; we trachten echter deze kosten zoveel als mogelijk bij de uitvoerende projectontwikkelaar(s) te beleggen.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk, omdat het voorstel niet valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit.

Wettelijk kader en beleidskader

Landelijk: Leegstandwet, Wet doorstroming huurmarkt, Crisis- en herstelwet, Stimuleringsaanpak Flexwonen.

Provinciaal: Brabantse Agenda Wonen, Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw.

Lokaal: Regionale woningmarktstrategie en coalitieprogramma 2018-2022 VKP en AB'90.

Communicatie en participatie

Na vaststelling van de Nota van uitgangspunten flexwonen voor spoedzoekers' volgt een onderzoek (desk research) naar mogelijke geschikte locaties om aan die geconstateerde behoefte invulling te kunnen geven. De omgeving van de mogelijke locaties zal te zijner tijd betrokken worden.

Duurzaamheid

Bij zowel de locaties, als de woningen, zal rekening worden gehouden met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Flexwoningen kunnen een tijdelijke en flexibele oplossing zijn om de woningbehoefte op te vangen. Het gaat hier om tijdelijk wonen in bestaande gebouwen of nieuwe huizen op braakliggende terreinen. Kenmerkend is dat het vaak om kleinere woningen gaat en dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame bouwconcepten en modulair bouwen.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Een wooncarrière is in de loop der jaren, door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen, een stuk minder voorspelbaar geworden. Allerlei nieuwe woonvragen en woonvormen dienen zich aan. Flexwonen is hiervan een voorbeeld; een breed onderwerp dat zoals ook in het woord zit opgenomen over flexibele woonvormen gaat. Denk aan de woonvraag van iemand met een tijdelijke baan ver van zijn vaste woonplaats of in het buitenland. Een buitenlandse student die hier college komt volgen, iemand in een echtscheidingsprocedure of een arbeidsmigrant die woont waar zijn werk is. Allemaal voorbeelden van woonconsumenten met nieuwe woonvragen, op zoek naar passende woonruimte. Het huidige systeem is hier onvoldoende op ingericht. De gemeenteraad heeft gevraagd om specifiek voor de doelgroep "spoedzoekers" passende tijdelijke woonoplossingen te realiseren. De woonvraag van spoedzoekers is actueel en urgent maar niet volgens de criteria zoals bijvoorbeeld woningcorporaties die hanteren. De woningvoorraad zal moeten worden aangevuld en uitgebreid met minder traditionele flexibele woonvormen en woonruimten.

Vormen van flexwonen zijn bijvoorbeeld verplaatsbare woningen, tijdelijke transformatie van kantoren naar woningen, tijdelijke huurcontracten en gemengde wooncomplexen. Op deze vraag en aanbod situatie is de huidige woningmarkt landelijk, regionaal maar ook lokaal niet of onvoldoende op ingericht. Met flexwonen wil de gemeente deze lacune oplossen.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

Vaststellen van de nota van uitgangspunten Flexwonen:

1. De gemeente Mill en Sint Hubert wil graag ruimte bieden aan de woonruimte/vraag van elke inwoner. Dus ook voor onze inwoner die op enig moment een afslag moet maken in zijn wooncarrière. Dat doen wij onder de vlag van Flexwonen in Mill en Sint Hubert. Hier brengen wij bestaand aanbod samen en vullen wij dit aan met nieuw (te realiseren) aanbod. De gemeente wil flexwonen mogelijk maken voor de doelgroep spoedzoekers.
2. Met flexwonen wordt bedoeld op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten:
 - de woning zelf,
 - de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of
 - het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.

Het gaat meestal om woningen van bescheiden omvang die zowel via transformatie als door nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd. De woningen worden vaak gedeeltelijk of geheel in de fabriek 'gebouwd' en zijn makkelijk verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar. De

- woningvoorraad kan daardoor relatief snel worden uitgebreid, temeer omdat er ook locaties of gebouwen kunnen worden benut waar in eerste instantie geen woonbestemming op rust.
3. Voor de korte termijn is het onder voorwaarden in het buitengebied, net zoals binnenstedelijk, mogelijk om via een tijdelijke ontheffing van 10 jaar, met een mogelijkheid van verlenging voor vijf jaar, flexwoningen te realiseren.

Uitvoering, risico's en evaluatie

1. De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich richten op spoedzoekers. Er is een risico dat de omgeving zich verzet tegen huisvesting van deze doelgroep in hun directe woonomgeving.
2. Het doel van Flexwonen in Mill en Sint Hubert is om door middel van het aanbieden van passende woonruimte iedere inwoner van Mill en Sint Hubert uiteindelijk te laten doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Door een stabiele woonruimte te bieden is er ruimte zich te focussen op de situatie die aanleiding is om gebruik te maken van flexwonen. Dit is doelgroep afhankelijk en vraagt om maatwerk en soms ook samenwerking met diverse (hulp)verleningsinstanties.
3. Na vaststelling van de 'Nota van Uitgangspunten flexwonen' zal het beleid nader ingevuld worden in de vorm van het 'Uitvoeringsprogramma flexwonen voor spoedzoekers Mill en Sint Hubert' (zie hierna onder het kopje 'Raadsplanning').

Nota bene: Gedeputeerde Staten hebben besloten €250.000 van het Rijk voor een subsidieregeling voor kleinschalige flexwonenprojecten (max. 25 woningen) van particuliere initiatiefnemers ter beschikking te stellen. Zij kunnen een subsidie ontvangen voor activiteiten in de planvoorbereidingsfase, die nodig zijn voor het doorlopen van een planprocedure om flexwoningen te kunnen realiseren.

Overige politiek relevante informatie

Niet van toepassing.

Conclusie

De regionale en lokale woningmarkt is zich al langere tijd aan het ontwikkelen; de gemeente wil – naast traditionele woningbouw – ruimte geven voor vormen van flexwonen voor spoedzoekers. Door nu in te zetten op nieuw beleid draagt dit bij aan een verlichting van de druk op de woningmarkt.

Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit;
2. Nota van Uitgangspunten Flexwonen voor spoedzoekers Mill en Sint Hubert;
3. Flexwonen: voorbeelden uit de regio;
4. Rapportage woonwensenonderzoek Mill en Sint Hubert 2019.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

In het najaar krijgt de gemeenteraad een nadere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten in de vorm van het 'Uitvoeringsprogramma flexwonen voor spoedzoekers Mill en Sint Hubert'. Vaststelling staat gepland in de raadsvergadering van 21 oktober 2021.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Mill en Sint Hubert,

J.P.P.S. Ruyters
secretaris

ing. A.A.M.J. Walraven
burgemeester