gemeente
Barneveld

# **Raadsmemo** motie vreemd aan de agenda 'Realiseren Flexwonen'.

*Datum:* 22 februari 2022

*Onderwerp:* Motie vreemd aan de agenda 'Realiseren Flexwonen'.

*Ter attentie van:* De raad

*Afzender:* College van Burgemeester en Wethouders

*Portefeuillehouder:* B. Wijnne

*Mail behandelaar* M. Stevens *Telefoonnummer* 829

**Samenvatting**
Door de fracties Pro'98, ChristenUnie, Lokaal Belang en CDA is er een motie vreemd aan de agenda ingediend inzake het onderwerp 'Realiseren Flexwonen'. Het college geeft met deze memo een reactie op het verzoek van deze fracties.

**Inhoud memo**
Het verzoek om een uiterste krachtsinspanning te leveren (waarbij over 3 maanden verslag moet worden gedaan m.b.t. voortgang) om tot één of meer (tijdelijke) locaties voor de realisatie van flexwoningen te komen zien wij alleen ten behoeve van specifieke doelgroepen als een wenselijke en noodzakelijke ontwikkeling en wij adviseren deze motie daar op aan te passen.

*Onderbouwing*
Gemeente Barneveld is een ambitieuze gemeente met duidelijke ambities om de komende decennia nog te groeien.
Dit zien we ook voor de komende jaren: er zijn tal van woningbouwontwikkelingen gepland, in voorbereiding en in uitvoering.
In de 15e rapportage wordt een vooruitblik gegeven t/m 2025 en ook hieruit blijkt dat we:

- ✓ Een substantieel nieuwbouwprogramma hebben (bruto ruim 2.700 woningen , gemiddeld 680 per jaar).
- ✓ Hiervan is 42% in de sociale sfeer geprogrammeerd (waarvan 21% sociale huur en 21% sociale koop). In de vorm van onder andere appartementen, studio's, rug-aan- rug woningen, compactere eengezinswoningen, Tiny Houses en beneden-bovenwoningen. Dit betekent dat er de komende 4 jaar zo'n 1.150 sociale woningen op de markt worden gebracht.

Met dit omvangrijke sociale programma worden vooral ook starters (waaronder dus een grote groep jongeren) en huishoudens met een wat smallere beurs op de woningmarkt geholpen.
Hiermee hopen we de eerstkomende jaren de lokale (en deels bovenlokale) druk op de woningmarkt wat te ontlasten.

Ook landelijk is sprake van een groot tekort aan (betaalbare) huisvesting. Flexwonen wordt door het Ministerie van BZK dan ook sterk gepromoot en ook provincie Gelderland doet een duidelijke oproep. Binnen regio Foodvalley geven meerdere gemeenten aan dat, evenals in Barneveld, de wil er wel is om dit te realiseren maar dat de praktijk toch tamelijk weerbarstig is. Interne en externe capaciteit, maar ook het komen tot een goede business case op (tijdelijke) locaties alsook het vinden van (tijdelijke) locaties zijn onderwerpen die veelvuldig ter sprake komen.

Ambtelijke capaciteit is een issue en deze wordt vooral op het mogelijk maken van deze omvangrijke nieuwbouw ingezet, hetgeen op zichzelf al een behoorlijke uitdaging is.

De genoemde permanente woningbouwwikkelingen worden op duurzame wijze, vaak voor 50 jaar of langer, gerealiseerd.
Voor Woningstichting Barneveld is dit ook de reden om voor deze reguliere woningbouwprojecten op permanente plekken te kiezen. Zoals de 560 sociale huurwoningen die voor de periode 2022 t/m 2025 geprogrammeerd staan. Deze passen binnen hun ambities en financiële mogelijkheden. Naast de verduurzamingsopgave in het bestaande bezit, gaan de investeringen vooral in deze permanente nieuwbouw zitten.
Want de ervaring (met ook bijvoorbeeld een project als Lijsterhof met sociale huurwoningen in het centrum van Barneveld) leert dat flexwonen niet direct goedkoop is en zeker niet op een tijdelijke locatie. Nog los van de kwaliteit die resteert bij eventuele verplaatsing en de extra kosten die daarvoor moeten worden gemaakt.

Een tijdelijke locatie betekent vaak een ontwikkeling voor maximaal 10 jaar (met tijdelijke vergunning). Veel initiatiefnemers die in de afgelopen jaren voorbij zijn gekomen kregen geen sluitende business case rond gerekend. De oplopende bouwkosten doen zich ook bij flexwoningen en bijvoorbeeld Tiny Houses voor.

Tijdelijke locaties vinden is eveneens een weerbarstige materie. Door onze grote bouwambities kunnen we niet makkelijk een stuk grondgebied claimen in bijvoorbeeld De Burgt of in Bloemendal, aangezien deze binnen 10 jaar worden ontwikkeld voor reguliere woningbouw. Het heeft ook invloed op de grondexploitatie. Daarnaast is niet alle grond waar woningbouwontwikkeling plaatsvindt ons eigendom.

Flexwonen in het buitengebied is met het huidige functieveranderingsbeleid eveneens een lastig traject, aangezien dan met sloopmeters een zeker bouwrecht moet worden gekocht. Dat maakt de business case voor flexwonen op een tijdelijke locatie vrijwel onhaalbaar. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het realiseren van Tiny Houses in het buitengebied. Dit functieveranderingsbeleid zal dit jaar in regionaal verband (Foodvalley) worden herzien, hopelijk biedt dit in de toekomst meer perspectief.

Gemeente Barneveld is gezien de krapte op de woningmarkt voor een aantal specifiek doelgroepen (zoals arbeidsmigranten en statushouders) wel bezig om door middel van flexwonen versneld aanbod te creëren. Specifieke doelgroepen waarvoor we als gemeente (mede)verantwoordelijk zijn om deze te huisvesten, bijvoorbeeld vanwege de betekenis van deze groep voor de Barneveldse economie of de wettelijke verplichting om deze doelgroep tijdig te huisvesten. Dit staat dus los van de reguliere woningbouw. Met deze vormen van flexwonen zijn we al een tijdje mee bezig. Dit gebeurt met private partijen. Voor deze specifieke doelgroepen wil de gemeente graag een inspanning leveren om in

2022 tot daadwerkelijke prestaties te komen (en dit te realiseren) en de voortgang hiervan te bewaken. Binnen 3 maanden kunnen we hier verslag over doen.