

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: S. van der Lei
Afdeling/cluster: BO-OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 101421-2022:296564

Onderwerp:

Flexwonen

Voorgestelde wijze van afdoening:

Ter vaststelling

Beslispunten:

1. Het beleidskader Flexwonen vast te stellen
-

Inleiding

Er ligt een grote opgave op gebied van wonen in de gemeente Borger-Odoorn. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Dit vangen we deels op middels nieuwbouw van koopwoningen. Er is echter ook een maatschappelijke noodzaak om op korte termijn te komen tot flexibele huisvesting als aanvulling op de reguliere woningmarkt. Dit is toegelicht in het beleidskader Flexwonen (bijlage 1). Het beleidskader biedt daarnaast uitgangspunten en een toetsingskader waarmee gestuurd kan worden op doelgroepen, locaties en gebruik van flexwoningen.

Flexwonen is het realiseren van tijdelijke woonruimte, voor mensen die dit snel nodig hebben. Het gaat om flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Dit kan in de vorm van het nieuw bouwen van (verplaatsbare) tijdelijke woningen, het transformeren van bestaande gebouwen met een andere functie, of het variëren met woonvormen in een bestaand complex. Nieuw te bouwen flexwoningen kunnen maximaal 15 jaar op dezelfde plek blijven staan en doen qua uitstraling en gebruik niet onder voor reguliere nieuwbouwwoningen.

De doelgroep voor flexwonen in Borger-Odoorn omvat vier categorieën:

- Starters
- Senioren
- Mensen met een acute woonvraag, bijvoorbeeld door sociale problematiek
- Statushouders

De gemeente stelt (ruimtelijke) voorwaarden aan flexwonen en toetst initiatieven hieraan. Daarnaast zien wij een rol in het zoeken en eventueel ter beschikking stellen van locaties. Het exploiteren van de locaties is geen kerntaak van de lokale overheid, dit wordt aan woningcorporaties of particuliere verhuurders overgelaten.

Beoogd effect

In Borger-Odoorn willen we flexwoningen als flexibele schil op de woningmarkt toevoegen. Hiermee kunnen we de woningmarkt op korte termijn verruimen en inspelen op de dynamiek.

Argumenten

1.1 Het beleidskader sluit aan op de Woonvisie 2022+ en het Bestuursprogramma

De Woonvisie 2022+ toont dat er in de gemeente Borger-Odoorn behoefte is aan betaalbaar en toekomstbestendig wonen. Er moet een plek zijn voor al onze inwoners, maar de vraag is groter dan het aanbod. In het Bestuursprogramma is 'Wonen' als één van de urgente maatschappelijke opgaven voor 2023 opgenomen. Gelet op de woningnood in het algemeen en daarbij de vluchtelingencrisis staat het college open voor het bouwen van flexwoningen, waarbij plek, hoeveelheid en doelgroep nog moeten worden bepaald. Dit beleidskader Flexwonen (bijlage 1) biedt uitgangspunten en een toetsingskader om hier invulling aan te geven.

1.2 Er is een maatschappelijke noodzaak om snel tijdelijke woonruimte toe te voegen aan de woningvoorraad

Flexwoningen verruimen de woningmarkt en geven flexibiliteit, waardoor meer spoedzoekers in de eigen gemeente kunnen blijven wonen. Het beleidskader biedt richtinggevend kaders die dit mogelijk maken. De afbakening van de kaders, zowel ruimtelijk als qua doelgroep, zorgt voor een zo goed mogelijke inpassing van flexwoningen in de omgeving.

1.3 Flexwonen helpt om de woningbehoefte in te vullen die ontstaat door de geprognosticeerde demografische ontwikkeling

De vraag naar woningen in onze regio stijgt op dit moment. Na circa 2035 zal deze vraag vanwege demografische effecten naar verwachting afnemen. Om deze reden zijn de woningcorporaties niet voornemens de sociale huurwoningvoorraad grootschalig uit te breiden. Met flexwoningen kunnen we op deze golfbeweging inspelen en wordt er op lange termijn niet gebouwd voor leegstand.

1.4 Flexwonen biedt alternatieve woonruimte voor mensen die niet op de vakantieparken kunnen blijven

Er ligt een verband tussen het programma Vitale Vakantieparken en het woonbeleid voor doelgroepen. Als er voor deze mensen geen plek is op de vakantieparken, dan is alternatieve huisvesting nodig. Flexwonen kan hier in belangrijke mate in voorzien en draagt daarmee bij aan het bereiken van de doelen van het programma Vitale Vakantieparken.

Kanttekeningen

1.1 Maatschappelijk draagvlak is van groot belang

Flexwoningen voorzien aan de ene kant in een maatschappelijke behoefte, maar kunnen aan de andere kant stuiten op maatschappelijke bezwaren, bijvoorbeeld van omwonenden. Dit kan leiden tot vertraging of zelfs afstel van een project.

Flexwonenprojecten zijn alleen effectief als er snelle besluitvorming plaats vindt.

Het maatschappelijk draagvlak vraagt daarom aandacht. Het is bij de ontwikkeling van plannen voor flexwonen belangrijk om zorgvuldig en in een zo vroeg mogelijk stadium voldoende aandacht te besteden aan communicatie en participatie.

Daarnaast is het van belang om bij de toewijzing van de woningen rekening te houden met een goede mix van de verschillende doelgroepen. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld de verhuurder een deel van de woningen te laten benoemen als senioren- of

juist als starterswoning. Dit kan bijdragen aan het maatschappelijk draagvlak voor dergelijke projecten.

Financiën

De kosten voor het realiseren van flexwoningen zijn afhankelijk van verschillende variabelen en het resultaat van overleg met partners. In de begroting is geen post voor flexwoningen opgenomen. Wanneer er zicht is op een concreet project moet het financiële plaatje uitgewerkt worden. Vanzelfsprekend wordt er waar mogelijk van subsidieregelingen van het Rijk gebruik gemaakt.

Participatie

Instemming van omwonenden is cruciaal voor een succesvolle realisatie van een flexwonenproject. Hier dient in een vroeg stadium voldoende aandacht aan besteed te worden.

Communicatie

Uitvoering

Om na uw raadsbesluit flexwoningen te kunnen realiseren zijn verschillende stappen nodig. Binnen het programma Wonen is hier al een begin mee gemaakt, om mee te kunnen doen met de collectieve inkoop van het Rijksvastgoed bedrijf. Ambtelijk is er al gesproken met de woningcorporaties, zij staan open voor flexwoningen. Een vervolgstap op dat vlak is het op korte termijn verder in gesprek gaan met de woningcorporaties om plannen en verantwoordelijkheden verder uit te werken. Daarnaast willen we voor het einde van het jaar geschikte locaties voor flexwoningen in beeld hebben. Parallel daaraan kunnen de eerste stappen in een participatiestrategie gezet worden.

Bijlagen

1. Beleidskader Flexwonen

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D.C Rensen

mr. J. Seton