Technische vragen voor de Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten van woensdag 4 december agendapunt 2.

Vragen van : Democraten Hilversum
Wethouder : J.M. Kalk
Over : Flex kleine woningen

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (1ste)benadrukt in rapporten die op 29 oktober 2024 gepubliceerd zijn zoals "Beleid maken voor (flex)wonen" dat flex-wonen kansen biedt om het woningtekort snel aan te pakken, maar ook dat de kwaliteit, leefbaarheid en lange termijn vaak onder druk staan.

Vraag 1: Heeft het college kennisgenomen van het PBL-rapport 'Beleid maken voor (flex)wonen' (2de) *en zo ja, hoe sluit dit rapport aan bij het al ontwikkelde beleid voor flex-wonen in Hilversum, en worden de aanbevelingen hierin betrokken bij de verdere uitvoering van het reeds in gang gezette bouw initiatieven zoals het circusterrein?*

Media zoals, AD.nl en FD.nl (3de) signaleren problemen bij al bestaande projecten in andere gemeenten. Bewoners klagen over kleine ruimtes, beperkte voorzieningen en een gebrek aan toekomstperspectief. Dit is bijvoorbeeld te zien bij het project op het Leerpark in Dordrecht (4de) , waar feestelijk 333 flex-woningen werden geopend en bewoond. Hoewel dit project als voorbeeld van snelle modulaire woningbouw werd gepresenteerd, voelen bewoners zich vaak onveilig en zijn er klachten over de leefbaarheid, zoals het AD beschrijft.

Vraag 2: Heeft het college kennisgenomen van de recente signalen vanuit de media van nieuwe flex-woningcomplexen dat bewoners zich vaak onveilig voelen daarnaast zijn er klachten over de leefbaarheid. Leidt deze kennis tot nieuwe inzichten of aanpassingen in het beleid?

Een van de eerste flex-wonen projecten, Place2BU (5de) in Utrecht met 500 woningen is geëvalueerd met aanbevelingen, waaronder het beperken van de schaalgrootte. De aanbeveling benadrukt dat een gezonde woongemeenschap idealiter niet meer dan 120 bewoners omvat. Bij grotere complexen, zoals Place2BU met 500 woningen, kunnen anonimiteit en verminderde sociale cohesie optreden, wat kan leiden tot overlast en een verminderd veiligheidsgevoel.

Vraag 3: Hoe kijkt u aan tegen *de aanbeveling om de schaalgrootte (aantal woningen op deze locatie) te beperken?*

Democraten Hilversum, Rob Docter, Wient Mulder

1ste : https://www.pbl.nl/onderwerpen/wonen-ruimte/overzicht/flexwonen-onderzoek-naar-de-mogelijkheden-en-belemmeringen-van-flexibel-wonen

2de: https://www.pbl.nl/publicaties/beleid-maken-voor-flexwonen

3de: https://www.ad.nl/binnenland/bewoners-van-containerwoningen-zijn-woonsituatie-zat-schaam-me-als-ik-bezoek-krijg~acb57826/ & https://fd.nl/opinie/1532200/flexwonen-biedt-geen-oplossing

4de: https://www.trivire.nl/nieuwsoverzicht/daiwa-house-modular-europe-viert-feestelijke-opening-333-flexwoningen-leerpark-dordrecht/

5de: evaluatie-place2bu.pdf

Penvoerder is Jacob Kes: 06-43620059

Vraag 1: Heeft het college kennisgenomen van het PBL-rapport 'Beleid maken voor (flex)wonen' (2de) *en zo ja, hoe sluit dit rapport aan bij het al ontwikkelde beleid voor flex-wonen in Hilversum, en worden de aanbevelingen hierin betrokken bij de verdere uitvoering van het reeds in gang gezette bouw initiatieven zoals het circusterrein?*

Antwoord: Ja, het college heeft de berichtgeving over dit betreffende PBL-rapport gezien. De woningnood is ongekend groot en het PBL stelt dat flexwoningen een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de noodbestendiging maar dat dit wel met doordacht beleid moet worden gedaan.
Dat laatste onderschrijven we van harte. Het PBL stelt dat wanneer de huizen op weliswaar snel beschikbare maar wellicht minder prettige en geschikte plekken komen te staan, het minder fijn wonen is. Bij het Circusterrein is daar geen sprake van. Dit ligt aan de Diependaalselaan en in de directe omgeving is al bestaande bouw. Ook de andere aspecten die het PBL aangeeft zoals het weer moeten opruimen van riolering en wegen zien wij minder zwaar in omdat dit plan de eerste fase is van de ontwikkeling van het totale gebied. Het PBL stelt ook dat bij kleine woningen in grotere hoeveelheden een gevoel van onveiligheid kunnen ontstaan. Dit wordt in het project op het voormalig Circusterrein door de drie woningcorporaties ondervangen door de inzet van een gebouwbeheerder en community builder (opbouwwerker). Het PBL stelt ook dat flexwoningen een goede invulling kunnen zijn van het tekort aan woningen en het college ziet deze woningen ook als zeer welkome aanvulling op de bestaande voorraad.

Vraag 2: Heeft het college kennisgenomen van de recente signalen vanuit de media van nieuwe flex-woningcomplexen dat bewoners zich vaak onveilig voelen daarnaast zijn er klachten over de leefbaarheid. Leidt deze kennis tot nieuwe inzichten of aanpassingen in het beleid?

Antwoord: Het college volgt net als u de media. Ook over deze onderwerpen. Wij vinden echter dat signalen die over andere complexen in andere steden gaan niet zo maar kunnen worden vertaald naar Hilversum. Zoals hierboven beschreven zijn de drie samenwerkende corporaties en het college zich er van bewust dat wij moeten investeren in de sociale cohesie in dit nieuwe stukje Hilversum. Daarover hebben we afspraken gemaakt. Net zoals we afspraken hebben gemaakt over de (aandachts)groepen die in aanmerking kunnen komen voor deze nieuwe flexwoningen. Hierdoor is het mogelijk om snel te kunnen reageren op signalen vanuit de nieuwe bewoners, mocht dat nodig zijn. Wij hebben met de corporaties hierover ook afspraken gemaakt. Wij zien nu geen aanleiding om op voorhand aanpassingen te doen.

*<u>Vraag 3</u>**:** Hoe kijkt u aan* tegen *de aanbeveling om de schaalgrootte (aantal woningen op deze locatie) te beperken?*

Antwoord: Door de inzet van de woningcorporaties die een gebouwbeheerder en community builder in te zetten zijn werken we juist aan het bevorderen van sociale cohesie en daarmee aan het voorkomen van gevoelens van onveiligheid en anonimiteit. Daarmee vinden we de 378 woningen een passende grootte en hechten we grote waarde aan het kunnen toevoegen van deze woningen aan de voorraad. Natuurlijk zullen we, met de corporaties, alert zijn op toekomstige signalen. Een andere maatregel is dat er gekeken wordt naar een goede mix van doelgroepen binnen de gebouwen. Zo wisselen we verschillende doelgroepen als buren met elkaar af en ontstaat er een betere cohesie en samenwerking onderling.