gemeente Cuijk

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Nota van Uitgangspunten flexwonen
Datum	:	11 mei 2021
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	
Datum commissie	:	31 mei 2021
Agendapunt commissie	:	5
Datum raad	:	21 juni 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. 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 uw raad hierover een besluit te nemen.

Voorstel besluit

1. De Nota van Uitgangspunten flexwonen vast te stellen.
2. De focus voor de korte termijn te richten op 1-2 persoonshuishoudens, bijzondere woonvormen voor ouderen en Tiny Houses.

Voorstel besluit

De Nota van Uitgangspunten flexwonen vast te stellen.

Financiën

Vaststelling van de Nota van Uitgangspunten flexwonen brengt geen financiële consequenties met zich mee. Na vaststelling zal van de Nota zal deze gevolgd worden door een Uitvoeringsplan (zie ook hierna) 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.

Gedeputeerde Staten hebben besloten €250.000 van het Rijk voor een subsidieregeling voor kleinschalige flexwonen-projecten (max. 25 woningen) van particuliere initiatiefnemers ter beschikking te

stellen. Zij kunnen een subsidie ontvangen voor projecten die zich richten op activiteiten in de planvoorbereidingsfase, die nodig zijn voor het doorlopen van een planprocedure om flexwoningen te kunnen realiseren: https://www.brabant.nl/applicaties/producten/flexwoningen_subsidie_20341

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

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

Lokaal: Coalitieprogramma Cuijk 2018-2022: Samen bouwen aan een duurzame toekomst.

Communicatie en participatie

Na vaststelling van de Nota van uitgangspunten flexwonen' volgt een onderzoek naar welke behoefte er is aan 'flexwonen' en wat nodig is om aan die geconstateerde behoefte tegemoet te komen.

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 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 woonvraag is actueel en urgent maar niet volgens de criteria zoals bijvoorbeeld woningcorporaties die hanteren.

Een flexwoner heeft te maken met een acute vraag naar woonruimte; de huidige woningvoorraad is echter niet ingericht op het invullen van dergelijke concrete vragen die – zeker vanuit het gezichtsveld van de woonconsument – op korte termijn ingevuld moeten worden. Er is dan ook behoefte aan andersoortig woningaanbod, de woningvoorraad moet 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. In het Land van Cuijk willen wij daar op anticiperen, wij willen dat onze woningvoorraad zich meer schikt naar ook de toenemende vraag van flexwonen.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. De gemeente Cuijk wil graag ruimte bieden aan de woonruimte/vraag van elke inwoner. Dus ook onze inwoner die op enig moment een afslag moet maken in zijn wooncarrière. Dat doen wij onder de vlag van Flexwonen in Cuijk. Hier brengen wij bestaand aanbod samen en vullen wij dit aan met nieuw (te realiseren) aanbod. De gemeente wil flexwonen mogelijk maken voor 1-2 persoonshuishoudens, bijzondere woonvormen voor ouderen (*denk hierbij aan 'hofjeswonen' of de ombouw van een karakteristiek pand naar individuele woonruimten en gemeenschappelijke voorzieningen*) en Tiny Houses.
2. Met flexwonen wordt gedoeld 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 in het buitengebied het 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 Cuijk wil zich richten op 1-2 persoonshuishoudens, bijzondere woonvormen voor ouderen en Tiny Houses. De gemeente Mill en Sint Hubert is met een vergelijkbaar proces bezig en richt zich op flexwonen voor spoedzoekers.
2. Het doel van Flexwonen in Cuijk is om door middel van het aanbieden van passende woonruimte iedere inwoner van Cuijk 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 intensieve 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 Cuijk' *(zie hierna onder het kopje 'Raadsplanning'*).

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 (1-2 persoonshuishoudens, wonen voor ouderen -hofjes en de ombouw van bestaande panden naar individuele woonruimten gecombineerd met gemeenschappelijke ruimten- en tiny houses. 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 Cuijk;
3. Flexwonen: voorbeelden uit de regio;
4. Rapportage woonwensenonderzoek Cuijk 2019.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

In oktober krijgt de gemeenteraad een nadere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten in de vorm van het ‘Uitvoeringsprogramma flexwonen Cuijk’. Vaststelling staat gepland in de raadsvergadering van 4 oktober 2021.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen	mr. W.A.G. Hillenaar
secretaris	burgemeester