

Notitie Flexwonen in Lansingerland

Oktober 2021



Flexwoningen in Leiden, Nico van der Horstpark

Inhoud

Samenvatting.....	3
Inleiding.....	4
Wat zijn spoedzoekers en welke onderkent de gemeente Lansingerland.....	5
Doelstelling en grootte van de vraag	7
Locaties in Lansingerland	8
Conclusies.....	10
Vervolg.....	10

Samenvatting

Op 12 mei 2020 heeft wethouder Arends de raad de volgende toezegging gedaan. Parallel naast het woonvisietraject start een verkenningstraject naar de mogelijkheid van Flexwonen in de gemeente Lansingerland. Omdat woningcorporatie 3B Wonen ook interesse toonde in het woonconcept Flexwonen, is de verkenning naar de haalbaarheid gezamenlijk opgepakt. Het ministerie van Binnenlandse zaken stelt het expertiseteam 'Versnellingskamer Flexwonen' beschikbaar. Zij heeft de gemeente en 3B Wonen ondersteund bij de verkenning.

Deze notitie beschrijft het begrip 'spoedzoekers' en de afbakening van diegenen die door de gemeente tot deze doelgroep spoedzoekers worden gerekend. De doelstelling van Flexwonen wordt beschreven. De grootte van de doelgroep is geschat op 100-150 personen, op basis van landelijke trends en lokale gegevens. Daarbij is ook rekening gehouden met de fors toegenomen taakstelling voor de huisvesting van statushouders in 2021 en de inschatting dat deze de komende jaren hoog blijft en het naderende einde van de exploitatie van Hergerborch voor statushouders.

Om flexwoningen als businesscase financieel haalbaar te maken lijkt een exploitatietermijn van **minimaal** 25 à 30 jaar vereist, dit kan verdeeld zijn over meerdere locaties, echter de minimale exploitatietermijn per locatie is 10 jaar. De genoemde vereiste exploitatieperiode houdt verband met het feit dat er tegenwoordig sprake is van modulair bouwen, waarbij de kwaliteit van de flexwoning vergelijkbaar is met die van een permanente woning (i.t.t. de historische zogenaamde 'containerwoningen'). En dus de investeringskosten hoog zijn. Ook verplaatsingskosten zijn van invloed op de exploitatietermijn.

Deze notitie wordt afgesloten met de conclusie dat Flexwonen een gewenst en aanvullend instrument is op de bestaande Lansingerlandse woningmarkt. Met deze woonvorm bedienen we een doelgroep waarmee we recht doen aan de pijler 'Een plek voor iedereen' uit de Nota van Uitgangspunten Woonvisie Lansingerland 2021-2025. Deel één is daarmee afgerond. Deel twee bestaat uit een projectmatige studie naar de meest geschikte locatie(s) waar Flexwonen tot stand gebracht kan worden. Met name studie op de gemeentelijke kosten en stedenbouwkundige eisen moeten leiden naar een uitkomst die als bestuurlijk voorstel kan worden geformuleerd.

Enkele praktijkvoorbeelden:



Inleiding

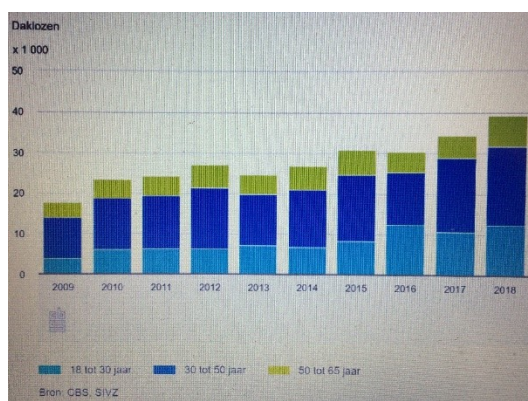
Op 12 mei 2020 heeft wethouder Arends de raad de volgende toezegging gedaan. Parallel naast het woonvisietraject start een verkenningstraject naar de mogelijkheid van Flexwonen in de gemeente Lansingerland. Omdat woningcorporatie 3B Wonen ook interesse toonde in het woonconcept Flexwonen, is de verkenning naar de haalbaarheid gezamenlijk opgepakt. Het ministerie van Binnenlandse zaken stelt het expertiseteam 'Versnellingskamer Flexwonen' beschikbaar. Zij heeft de gemeente en 3B Wonen ondersteund bij de verkenning.

De visie van Lansingerland op wonen is dat mensen fijn en toekomstbestendig kunnen wonen en dat er een plek is voor iedereen, alle te onderscheiden doelgroepen. Flexwonen voor spoedzoekers, een tijdelijke oplossing bij een urgent woonprobleem, lijkt in toenemende mate te kunnen voorzien in een behoefte. De ontwikkeling van de maatschappij draagt bij aan de toename van urgente woonproblemen. Zonder uitputtend te zijn zit de woningmarkt op slot, kunnen starters steeds moeilijker de woningmarkt betreden en neemt de eigen verantwoordelijkheid voor zelfstandig wonen ter vervanging van verzorgd en beschermd wonen alsmaar toe. Ook blijft het aantal echtscheidingen onverminderd hoog waarbij steeds kritischer wordt omgegaan met het afgeven van woonurgentie.

Enkele cijfers die de urgentie duiden voor Flexwonen.

Meer dan 10% van de huishoudens in Nederland zoekt snel woonruimte.¹

Tussen 2009 en 2018 hebben de toegenomen maatschappelijke onzekerheden ervoor gezorgd dat het aantal dak- en thuislozen in Nederland in 10 jaar tijd is verdubbeld naar 40.000 personen.



Bij de afdeling Urgentie Wonen Lansingerland zijn in 2018 190 hulpvragen over wonen binnengekomen. Dit leidde tot 31 toegekende woonurgentie verklaringen. In 2019 bedroeg het aantal hulpvragen 227 met 23 toegekende woonurgentie verklaringen. Het schetst de flinke woonproblematiek die aan de orde is. Toegenomen strengheid in toekennen zorgt ervoor dat voor veel mensen de spoedvraag naar een woonplek blijft bestaan na het wegvallen van urgentietoekenning voor een sociale huurwoning. Uit de cijfers van 3B wonen blijkt dat in het algemeen de druk op de sociale woningmarkt sterk toeneemt, dit blijkt onder meer uit de sterke toename van het gemiddeld aantal reacties per verhuurbare eenheid (2016: 67 en in 2020: 322).

Naast de druk die van bovengenoemde gegevens uitgaat, vormt ook de fors toegenomen taakstelling voor de huisvesting van statushouders een belangrijke reden voor de wens naar Flexwonen. Met het naderende einde van de exploitatie van Hergerborch voor statushouders, neemt de noodzaak om

¹ Bron: Dwarsdoorsnede van het Flexwonen door Expertisecentrum Flexwonen, Platform 31, Min. Van Bz en Provincie Zuid-Holland

alternatieve huisvesting aan statushouders te kunnen aanbieden snel toe. Kleinschalige goedkope huisvesting vormt voor hen, die in afwachting van gezinshereniging zijn, een tijdelijk passende oplossing.

De coronacrisis lijkt een extra argument te bieden voor Flexwonen. Banenverlies, faillissementen, inkomensdalingen, toename echtscheidingen, zo maar wat gevolgen die meer mensen in moeilijkheden brengt voor wat betreft wonen.

Al met al een flink aantal redenen om een huisvestingsvorm te realiseren die we als gemeente nog niet hebben en daarmee bijdragen aan 'een plek voor iedereen'.

Woonvisie Lansingerland (juli 2021)

Doordat de woningmarkt op slot zit omdat onder andere zittende huurders nauwelijks verhuizen naar een andere woning en nieuwkomers door de wachttijd beperkt in aanmerking komen voor een woning, kan een flinke groep mensen niet bediend worden. Dit geldt ook voor mensen die plotseling door omstandigheden snel woonruimte nodig hebben. Het gaat hierbij om gescheiden mensen zonder urgentiebeschikking, uitstromers uit instellingen, mantelzorgers voor bepaalde tijd, (ex-) studenten, asielgerechtigden, expats en werkende jongeren. Vanwege hun behoefte aan woonruimte op korte termijn, heten zij spoedzoekers.

BZK biedt een handreiking aan gemeenten om de ontwikkeling van flexwoningen te onderzoeken. Flexwonen als tijdelijke woonvorm kan bovenstaande groepen helpen. De (on)mogelijkheden van Flexwonen worden onderzocht.

Wat zijn spoedzoekers en welke onderkent de gemeente Lansingerland

De groep spoedzoekers kenmerkt zich als een doelgroep die 'ineens' snel huisvesting nodig heeft en geen jaren kan wachten op een woning. Denk aan een collega of familielid dat net gescheiden is of aan iemand die terugkomt van een studie in het buitenland en wel een nieuwe baan maar nog geen woning heeft. Flexwonen kan dan uitkomst bieden. Dit geldt ook voor starters, (internationale) studenten, mantelzorgers die tijdelijk op een andere plek moeten wonen om een dierbare tot steun te kunnen zijn, statushouders, mensen met een nieuwe baan in een andere stad en bijvoorbeeld voor expats. Voor personen die uitstromen uit beschermd wonen zijn prestatieafspraken tussen gemeente en 3B Wonen over het aantal directe woonbemiddelingen per jaar. Verkend moet worden of degenen die uitstromen waarbij het aantal directe bemiddelingen in dat kalenderjaar al gepasseerd is, ook kunnen doorstromen naar een flexwoning. Voor alle genoemde doelgroepen kan de situatie eruit bestaan dat zij niet over voldoende geld beschikken, een voldoende groot sociaal netwerk hebben via wie woonruimte gevonden kan worden of genoeg inschrijfduur met behulp waarvan op korte termijn een woning kan worden betrokken. Vanwege de financieel kwetsbare of onzekere situatie van een groot deel van de doelgroep, is gekozen voor huren binnen het sociale segment.

De ontwikkelingen op de (huur)woningmarkt (schaarste, huishoudensverduunning) maken het de spoedzoeker niet makkelijker. Flexwonen kan worden opgezet in de vorm van onzelfstandig wonen en/of zelfstandig wonen. De tijdelijke huurcontracten die daarbij volgens de wet gehanteerd mogen worden is 2 jaar bij zelfstandig wonen en 5 jaar bij onzelfstandig wonen. De keuze is gemaakt voor zelfstandig wonen vanuit de gedachte dat privacy een leidende behoefte is. Dus is er sprake van

tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar. In die 2 jaar kan de huurder z'n woontoekomst vormgeven en tijdens of na afloop van de huurperiode realiseren.

Vooralsnog wordt tot de doelgroep de volgende personen benoemd:

- Gescheiden personen die niet voor woonurgentie in aanmerking komen en geen vrije sector huurwoning of koopwoning kunnen financieren of het passend aanbod ontbreekt. Nader intern onderzoek moet nog uitwijzen of het de voorkeur heeft eventuele betrokken kinderen ook de mogelijkheid te bieden bij de gescheiden ouder in te kunnen wonen. Of alleen een bezoekfunctie vanwege het gegeven dat het wooncontract na 2 jaar stopt.
- Statushouders, bij voorkeur vooruitreizende individuen in afwachting van gezinshereniging
- Starters die uit willen stromen uit het ouderlijke gezin, onvoldoende inschrijfduur voor een sociale huurwoning hebben opgebouwd en/of geen vrije sector huurwoning of koopwoning kunnen financieren of het passend aanbod ontbreekt
- Jong volwassenen die het ouderlijk huis willen verlaten maar binnen de gemeente woonachtig willen blijven
- Mantelzorgers van elders uit het land die tijdelijk een dierbare in Lansingerland tot steun willen zijn
- Mensen die in een baan in Lansingerland starten en vanwege de ontstane woon-werk afstand geholpen zijn met een Flexwoning ter overbrugging naar een permanente woonoplossing
- Expats en internationale studenten
- Verkenning naar toekenning Flexwoning bij personen die uitstromen uit een instelling voor beschermd wonen waarbij het afgesproken aantal directe bemiddelingen voor een sociale huurwoning in dat kalenderjaar al vergeven is

De volgende personen behoren niet tot de doelgroep:

- Arbeidsmigranten: voor de huisvesting van arbeidsmigranten voeren we afzonderlijk beleid waardoor we deze doelgroep buiten beschouwing voor Flexwonen. Vanwege short stay en daardoor het gemis aan de wens tot integratie is de leefbaarheid gediend met het niet mengen van arbeidsmigranten met anderen; de doelgroep spoedzoekers zijn in potentie blijvers en gebaat bij integratie. Daarom zijn menging en onderdeel vormen van de samenleving bij spoedzoekers wel belangrijke aspecten. Dit betekent een situering qua locatie in of aan de rand van een woonwijk.
- Personen die recht hebben op beschermd wonen (WMO) of langdurig een andere vorm van begeleiding of behandeling nodig hebben.

Doelstelling en grootte van de vraag

De doelstelling is een woonvorm te realiseren die personen met een spoedvraag naar woonruimte bedient. De tijdelijkheid van de woonoplossing, 2 jaar, biedt hen de mogelijkheid vorm te geven aan het vervolg na afloop van twee jaar. In een aantal gevallen zal de tijdelijke woonvraag al binnen twee jaar zich vanzelf oplossen. Bijvoorbeeld voor een persoon die gescheiden is en na de financiële afwikkeling van de echtscheiding weer een eigen woning kan kopen, de mantelzorger die de laatste levensfase van een dierbare in de nabijheid wilde wonen. Of de student/starter die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig wilde wonen en binnen twee jaar kans ziet door te stromen naar een andere woonvorm.

Rekening houdend met de landelijk aangehaalde cijfers, de lokaal bekende aantallen hulpvragen bij het gemeentelijke urgentieloket, ervaringsgegevens van de woningcorporatie, de sterke toename van reacties op sociale huurwoningen, de toenemende taakstelling voor de huisvesting van statushouders en het naderende einde van Hergerborch als woonlocatie voor statushouders, is het realistisch uit te gaan van 100- 150 Flex wooneenheden. Waarvan 50 zullen worden ingezet ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

Voor het toepassen van dit concept is het van belang dat er voldoende aandacht is voor de sociale aspecten en leefbaarheid. De menging van diverse doelgroepen vraagt om aandacht voor de leefbaarheid. Daarom maakt intensief beheer door de exploitant onderdeel uit van de exploitatie. Dit blijkt een succesfactor bij voorbeeldprojecten in den lande. Ook lokaal is hiermee al veel ervaring opgedaan bij Hergerborch. Daar heeft een huismeester een belangrijke rol in het leefbaar houden van de locatie en de omgeving. Ook wordt aandacht geschonken aan de betrokkenheid van AMW, Humanitas en St.Welzijn Lansingerland voor die personen waar deze expertise in een behoefte voorziet. Zo is bijvoorbeeld Humanitas in de eerste periode dat een statushouder hier woont een vaste, bij die persoon betrokken begeleidingsorganisatie.

Locaties in Lansingerland

De vraag betreft het toepassen van het concept Flexwonen (huurcontracten voor maximaal 2 jaar) voor spoedzoekers op korte termijn. Hiervoor is naar verschillende mogelijkheden gekeken binnen Lansingerland.

Bestaande bouw

Het woonconcept Flexwonen is mogelijk in bestaande bouw, maar in Lansingerland zijn de huidige huurwoningen binnen het sociale segment bestemd voor andere doelgroepen en is de doorstroom beperkt.

Een voorbeeld binnen Lansingerland van het concept Flexwonen is Hergerborch, dit is een doorstroomlocatie. Statushouders kunnen hier tijdelijk wonen, totdat er permanente woonruimte beschikbaar komt. De Hergerborch gaat sluiten, naar verwachting in 2023.

Door de Stec Groep is een onderzoek (mei 2021) gedaan naar mogelijkheden van het omvormen van kantoorruimtes naar woningen. Hieruit is naar voren gekomen dat hier zeer beperkte mogelijkheden voor zijn met te weinig ruimte en daarmee geen optie voor flexwoningen.

Reguliere nieuwbouw

Mogelijkheden bij de reguliere nieuwbouw zijn er niet. De nieuw te bouwen sociale huurwoningen zijn voor permanente bewoning door de doelgroep die op een sociale huurprijs is aangewezen bestemd.

Flexwoningen

Met flexwoning wordt in deze notitie een woning bedoeld die verplaatsbaar is. Het gaat om modulaire gebouwen van geprefabriceerde units, hierdoor is de bouwtijd kort. Deze units zijn tegenwoordig van een hoogwaardige kwaliteit. Deze woningen kunnen, met een tijdelijke ontheffing (maximaal 15 jaar) geplaatst worden op een locatie waar geen woonbestemming op zit.

Dit concept lijkt op korte termijn (binnen 2 jaar) de meeste mogelijkheden te bieden en sluit het beste aan bij de vraag van de gemeenteraad.

Duurzaamheid

Bij het toepassen van flexwoningen zal ook het aspect duurzaamheid worden meegenomen. Hierbij wordt aangesloten op de duurzaamheidsvisie van Lansingerland.

Locaties voor Flexwoningen

Flexwoonconcepten maken tegenwoordig gebruik van hoogwaardig materiaal. Daardoor lijkt een exploitatieperiode van minimaal 25 jaar noodzakelijk voor de exploitant om de investeringskosten terug te verdienen. Een eerste verkenning binnen Lansingerland heeft duidelijk gemaakt dat er potentiële locaties zijn voor tijdelijke beschikbaarstelling voor Flexwonen. Wel vormt het nog een flinke uitdaging om in opeenvolging tot beschikbaarstelling van locaties voor de duur van minimaal 25 jaar te komen. Hiervoor is zorgvuldige studie vereist die ook relateert aan langere termijn doelen voor die potentiële locaties. In de vervolgfase wordt gestudeerd op de gemeentelijke kosten die samenhangen met de meest kansrijke locatie(s). De hoogte ervan is mede afhankelijk van de voorwaarden/eisen die een exploitant kenbaar maakt.

Participatie:

De gemeente hecht veel waarde aan woongenot voor eenieder. Daarbij is het van belang bij veranderingen in de leefomgeving de omgeving/belanghebbenden in het juiste stadium te betrekken. Een belangrijke schakel om succes te behalen bij een wijziging in het ruimtelijke domein. En dus ook tijdens het proces om tot realisatie van Flexwonen te komen. Wanneer Flexwonen voor een concrete locatie zal worden uitgewerkt zal een participatietraject worden gestart.

Conclusies

- Flexwonen voorziet in een nu in Lansingerland ontbrekende woonvorm;
- Het toevoegen van Flexwonen als woonvorm draagt bij aan de Lansingerlandse woonvisie 'een plek voor iedereen';
- Op basis van landelijke en lokale gegevens wordt de grootte van de doelgroep structureel op tenminste 100- 150 personen geschat, de eerder genoemde doelgroep is hierop van toepassing ;

Vervolg

Op inhoud, bepaling doelgroep en omvang van de doelgroep is het onderzoek naar Flexwonen afgerond met de positieve constatering dat Flexwonen een aanvullend en daarmee gewenst woonproduct is op de bestaande woonproducten. Deel één is daarmee afgerond. Deel twee bestaat uit een projectmatige studie naar de meest geschikte locatie(s) waar Flexwonen tot stand gebracht kan worden. Met name studie op de gemeentelijke kosten en stedenbouwkundige eisen en omgevingsparticipatie op het juiste moment in het proces moeten leiden naar een uitkomst die als bestuurlijk voorstel kan worden geformuleerd.