

Aan de leden van de gemeenteraad

Van	College van B&W
Onderwerp	Notitie Flexwonen in Lansingerland
Datum	2 december 2021
Ons kenmerk	U21.06561

Geachte leden van de raad,

Op 12 mei 2020 heeft wethouder Arends de volgende toezegging aan u gedaan. Parallel naast het woonvisietraject start een verkenningstraject over de mogelijkheid van Flexwonen in de gemeente Lansingerland. Is dit en in welke vorm een aanvullend en daardoor gewenst woonproduct?

Wonen is een belangrijk thema en we ervaren met elkaar een grote woningbouwopgave. In de reeds aan u aangeboden en vastgestelde woonvisie 2021-2025 komt tot uiting dat we 'een plek voor iedereen' een belangrijke waarde vinden. Bouwen voor verschillende doelgroepen met verschillende inkomens en aandacht voor wat de accenten per kern zijn. In dit geheel past het ook aandacht te nemen voor wonen voor spoedzoekers.

Daarom zijn wij blij u de toegezegde notitie nu aan te kunnen bieden.

In deze verkenning is samen opgetrokken met woningcorporatie 3B Wonen (omdat ook zij interesse toonden in Flexwonen) en het expertiseteam van BZK. De Coronaperiode heeft tot een lagere frequentie van noodzakelijk overleg geleid, met name met het expertiseteam van BzK. Tezamen met eigen personeelsuitval is daardoor vertraging opgetreden in het proces.

In de notitie wordt geconcludeerd dat Flexwonen een gewenst en aanvullend wooninstrument is op de bestaande Lansingerlandse woningmarkt. Met Flexwonen bedient de gemeente een doelgroep waarmee recht wordt gedaan aan de eerder genoemde pijler 'Een plek voor iedereen' uit de woonvisie 2020-2025.

In de notitie komen meerdere aspecten aan bod. De doelgroep wordt beschreven en afgebakend. Uit gegevens van woningcorporatie 3B Wonen en gemeentelijke aanvragen voor woonurgentie kan afgeleid worden dat een flink deel van de doelgroep zal bestaan uit volwassen personen na een scheiding.

Daarnaast zullen thuiswonende en/of studerende jongeren gebruik willen maken van deze Flexwoonvorm. In de notitie vindt u de volledige opsomming van wie tot de doelgroep gerekend wordt. Flexwonen biedt ook een kans voor het tijdelijk huisvesten van vooruit reizende individuele statushouders met gezinshereniging in het vooruitzicht. Momenteel vervult Hergerborch deze functie maar dit gebouw wordt naar verwachting in 2023 gesloopt. Er wordt rekening gehouden met de huisvesting van 50 statushouders als onderdeel van de kwantitatieve bandbreedte van 100-150 wooneenheden.

Een belangrijk kenmerk van Flexwonen is de tijdelijkheid. Huurcontracten worden afgesloten voor de duur van maximaal 2 jaar. Het maatschappelijk effect is dat mensen die in een urgente situatie terecht zijn gekomen ten aanzien van wonen, een eigen woning kunnen krijgen waardoor ze de tijd en de mogelijkheden krijgen om hun woontoeekomst vorm en invulling te geven. Hiermee wordt voorkomen dat mensen bijvoorbeeld een zwervend bestaan moeten leiden of te lang moeten inwonen bij vrienden of familie. Dit kan die relatie en mogelijk vangnet in een moeilijke periode op spanning zetten en weg doen vallen. Vanwege het doorstroomkarakter binnen dit woonconcept kunnen steeds nieuwe spoedzoekers tijdelijk gebruik maken van de woningen.

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 onderdeel uit van de exploitatie. Voorbeeldprojecten in den lande maken duidelijk dat intensief beheer een succesfactor is. De gunstige uitwerking hiervan blijkt ook lokaal al enige jaren bij Hergerborch, waar een huismeester een belangrijke rol heeft in het leefbaar houden van de locatie en de omgeving. Tevens wordt aandacht geschonken aan de betrokkenheid van AMW, Humanitas en St. Welzijn Lansingerland voor die personen waar deze behoefte onderkend wordt. Zo is Humanitas in de eerste periode dat een statushouder hier woont een vaste bij die persoon betrokken begeleidingsorganisatie.

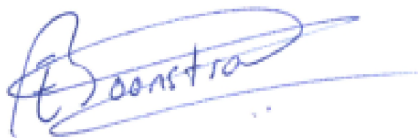
Flexwoonconcepten maken tegenwoordig gebruik van hoogwaardig materiaal. Daardoor lijkt een exploitatieperiode van minimaal 25 jaar noodzakelijk voor de exploitant om de investeringskosten terug te verdienen. Een eerste verkenning binnen Lansingerland heeft duidelijk gemaakt dat er potentiële locaties zijn voor tijdelijke beschikbaarstelling voor Flexwonen. Wel vormt het nog een flinke uitdaging om in opvolging 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.

Nu op inhoud het verrichtte onderzoek helder heeft gemaakt dat Flexwonen een gewenst en aanvullend wooninstrument is voor Lansingerland, brengen wij dit thema onder bij de afdeling Projecten. Met inachtneming van de door ons gevoelde urgentie wordt hier verder uitgewerkt welke locatie(s) kunnen beantwoorden aan het daadwerkelijk realiseren van Flexwonen voor 100-150 personen voor een periode van minimaal 25 jaar. De uitwerking omvat ook de verkenning van de mogelijkheid om de 100-150 wooneenheden over twee of drie locaties te spreiden. Een zekere massa per locatie is daarbij van belang vanwege de optelsom van gemeentelijke kosten en efficiënte inzet van sociaal beheer. De gemeentelijke kosten en stedenbouwkundige aspecten per locatie en in het geheel zullen sterk sturend werken op de uitkomst. Ook omgevingsparticipatie vormt een belangrijk onderdeel in de fase dat we één of meerdere locaties geschikt achten. Daarnaast zal een marktverkenning onderdeel vormen van het project. Omdat het hier een extra project betreft waarvoor geen geld is opgenomen in de begroting 2022 wordt het huidige (positieve) begrotingssaldo benut om incidentele uitgaven ter grootte van maximaal € 95.000 te dekken. In het eerstvolgende P&C document, de zomerrapportage 2022, verwerken we deze wijziging in de begroting 2022.

De inmiddels namens verschillende fracties gestelde Artikel 37 raadsvragen versterken onze gedachte dat urgentie en een zorgvuldige benadering samengebracht moeten worden om u een inpasbaar en financieel representatief besluit voor te kunnen leggen.

Dit besluit verwachten we in de eerste helft van 2022 aan voor te kunnen leggen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Esther Boonstra
plv. Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage(n):

- Notitie Flexwonen in Lansingerland, T21.08952