

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	20 december 2022
Versie	1
Agendapunt	5.6
Naam rapporteur	R.M. Raven
Rv.nr.	1794
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen
Onderwerp	Beleidskader flexwonen
Voorgesteld besluit	1. Het beleidskader flexwonen in de vorm van de bijgevoegde notitie vast te stellen; 2. Kennis te nemen van de stappen die het college voornemens is te zetten, zoals omschreven in de bij de notitie gevoegde bijlage 'Uitvoering'

Aan de raad,

Inleiding

De woningmarkt is krap. Veel mensen zijn op zoek naar een huis. Als gemeente nemen we verantwoordelijkheid met concrete gebiedsontwikkelingen voor woningbouw, maar ook door ons in te zetten voor meer diversiteit, flexibiliteit en duurzaamheid op de woningmarkt.

Er is een maatschappelijke noodzaak om op zo kort mogelijke termijn te komen tot flexibele huisvesting als aanvulling op de reguliere woningmarkt. Het beleidskader Flexwonen toont dit aan. Daarnaast biedt het beleidskader een handhaafbaar toetsingskader om te kunnen sturen op de kwaliteit, de aantallen, de locaties en het gebruik van deze flexwoningen.

Definitie: wat is flexwonen en wat is de doelgroep

Flexwonen is het realiseren van tijdelijke woonruimte. Over het algemeen voor mensen die snel woonruimte nodig hebben. Dit kan in de vorm van het tijdelijk plaatsen van woningen, het transformeren van bestaande gebouwen met een andere functie of het verder variëren van woonvormen binnen een bestaand wooncomplex. Nieuw te bouwen flexwoningen staan er tijdelijk tot een periode van maximaal 15 jaar.

De doelgroep voor flexwonen omvat in het voorstel vier categorieën:

- starters
- mensen die vanwege persoonlijke omstandigheden snel huisvesting nodig hebben
- statushouders en
- internationale werknemers die zich voor langere tijd in Nederland vestigen.

In het volgende zijn deze groepen samen aangeduid als 'spoedzoekers'.

Doelstelling: wat willen we bereiken en wat is onze rol

In Coevorden gaan we experimenteren met flexwonen als flexibele schil op de woningmarkt. Concreet richten we ons op de realisatie van minimaal 40 flexwoningen op circa vier nader te bepalen locaties. De gemeente stelt ruimtelijke voorwaarden voor flexwonen en toetst initiatieven hieraan. De rol van de gemeente is daarnaast om locaties te zoeken en eventueel ter beschikking te stellen, partijen bij elkaar te brengen en eventueel de onrendabele top van projecten te beperken. Om projecten mogelijk te maken benutten we de regelingen van het Rijk, en doen we als gemeente onder voorwaarden zelf een investering. Wat niet tot de rol van de gemeente behoort is de exploitatie van locaties. Dit is geen kerntaak van een lokale overheid. De exploitatie laten we graag over aan woningcorporaties of particuliere verhuurders.

Argumenten

1.1 *Er is een maatschappelijke noodzaak om snel tijdelijke woonruimte toe te voegen aan de woningvoorraad. Derhalve is er behoefte aan richtinggevend kaders om dit mogelijk te maken*
Flexwoningen verruimen de woningmarkt en geven flexibiliteit, zodat meer spoedzoekers binnen de eigen gemeente kunnen blijven wonen. Deze mensen moeten snel een woning vinden. Zij hebben geen tijd om te wachten op bijvoorbeeld een nieuwbouwproject. Wanneer spoedzoekers niet snel een goede woonplek vinden, liggen schrijnende situaties op de loer. Een afbakening van de kaders, zowel qua doelgroep maar ook ruimtelijk gezien, zorgt voor een zo goed mogelijke inpassing van flexwoningen in de omgeving.

1.2 *Het beleidskader Flexwonen draagt bij aan de uitvoering van de Woonvisie 'Bouwen aan de toekomst'*
In de Woonvisie kiest Coevorden voor betaalbaar, leefbaar en toekomstbestendig wonen. In de woonvisie is een uitwerking van een beleidskader voor een concreet experiment met flexwonen aangekondigd. Het beleidskader ligt nu voor en bepaalt de kaders voor experimenten.

1.3 *Flexwonen biedt alternatieve woonruimte voor mensen die niet op de vakantieparken kunnen blijven*
Het is niet de bedoeling dat mensen permanent verblijven op de vakantieparken. Door een gebrek aan alternatieven voelen sommigen zich daar op dit moment wel toe gedwongen. Er ligt dan ook een direct verband tussen het programma Vitale Vakantieparken en het woonbeleid voor spoedzoekers. Als er voor deze mensen geen plek is op de vakantieparken, dan is alternatieve huisvesting nodig. De gemeente wil hierin haar verantwoordelijkheid nemen. Flexwonen levert hier een bijdrage aan en draagt daarmee bij aan het bereiken van de doelen van het programma Vitale Vakantieparken.

1.4 *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. Met flexwoningen kunnen we op deze golfbeweging inspelen en wordt er op lange termijn niet gebouwd voor leegstand.

2.1 *Het onderhavige beleidskader is een uitwerking van de ambities van het college zoals verwoord in het coalitieakkoord 'Gewoon doen!'*

"We hebben oog voor wat onze samenleving nodig heeft zoals bijvoorbeeld levensloopbestendige of juist flexibele woningen, en als overheid pakken we daarin de regie" aldus het coalitieakkoord. Dit impliceert dat we als gemeente niet alleen beleid maken, maar ook in de uitvoering een actieve rol nemen. Daarom zijn inspanningen gepast om flexwonen te realiseren.

Opmerkingen

1. *In dit beleidskader blijft de groep arbeidsmigranten die huisvesting zoekt voor korte tijd (short stay) buiten beschouwing.*

De aard van deze doelgroep en hun woonbehoefte is fundamenteel anders dan die van de als spoedzoekers gedefinieerde groep. Voor deze groep is menging met andere doelgroepen bovendien niet gewenst. Daarom werken we een afzonderlijk afwegingskader uit voor deze vraag. Hierin betrekken we de resultaten van een regionaal onderzoek naar aantallen en woonomstandigheden van arbeidsmigranten dat momenteel loopt via het Regionale Informatie- en Expertise Centrum (RIEC). Alleen mensen die zich voor langere tijd vestigen in de regio en die zich inschrijven in het BRP komen in aanmerking voor een flexwoning. Hen beschouwen we feitelijk als regulier woningzoekenden.

2. *Het gebrek aan beschikbare woningen voor spoedzoekers vraagt samenwerking met omliggende gemeenten en onderlinge afstemming van beleid.*

Wonen is bij uitstek een regionaal vraagstuk - het is niet binnen één gemeente af te bakenen. Activiteiten van de ene gemeente kunnen bovendien effect hebben op de situatie in een andere gemeente. Dit vraagt een regionale blik en overleg met alle omliggende gemeenten op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Het concept-beleidskader flexwonen is daarom ambtelijk afgestemd in BOCE-verband en met de twee woningcorporaties die actief zijn in onze gemeente.

3. *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 in het uiterste geval tot afstel van een project. Terwijl flexwoonprojecten alleen effectief zijn als er snelle besluitvorming plaatsvindt.

Het maatschappelijk draagvlak vraagt daarom aandacht. Daaronder is te verstaan: ten eerste zorgvuldig en in een zo vroeg mogelijk stadium te communiceren over de plannen. En in de totstandkoming van projecten oog en oor te hebben voor de belangen van omwonenden en belanghebbenden. Ten tweede bij

de toewijzing van de woningen rekening te houden met een goede mix van de verschillende doelgroepen die vallen onder de noemer spoedzoekers. Bijvoorbeeld doordat de verhuurder een deel van de woningen oormerkt als 'jongerenwoning' zodat deze alleen voor starters beschikbaar is. De inschatting is dat met deze maatregelen voldoende maatschappelijk draagvlak voor dergelijke projecten te creëren is.

4. Ook andere oplossingen om zo snel mogelijk woonruimte te realiseren zijn in beeld

Naast het vaststellen van het beleidskader Flexwonen en het uitvoeren van de voornemens in dat kader dragen onder meer beleidsactualisaties zoals ruimte-voor-ruimte, het schrijven van nieuw beleid voor particuliere wooninitiatieven (het onder voorwaarden realiseren van een enkele wooneenheid op eigen erf), het stroomlijnen van ruimtelijke procedures en het stimuleren van woningbouwontwikkelingen bij aan het scheppen van mogelijkheden om woonruimte te realiseren en het daadwerkelijk uitbreiden van de woningvoorraad.

Kosten, baten, dekking

Om bij dit vraagstuk de actieve rol te spelen die de gemeente Coevorden ambieert, zijn middelen onontbeerlijk. De onrendabele top voor de investering in flexwoningen is aanzienlijk. Om de in de notitie onderbouwde ambitie van 40 flexwoningen verdeeld over 4 projecten verspreid over de gemeente te realiseren moeten we op basis van een eerste inschatting rekening houden met een bedrag van in totaal circa 3,2 miljoen euro.

De daadwerkelijke kosten zijn afhankelijk van verschillende variabelen en het resultaat van overleg met partners. In de begroting is hiervoor geen post opgenomen. Zodra er zicht is op een concreet project zal het college daarom een budgetvoorstel aan de raad voorleggen voordat de uitvoering start.

Vanzelfsprekend betrekken we subsidieregelingen van het Rijk zo mogelijk in de dekking van de kosten.

Aanpak/uitvoering

- Uitvoering van een locatiescan om te komen tot 4 of meer potentiële locaties
- Partners (woningbouwcorporaties en lokale bedrijfsleven) zijn betrokken in het opstellen van het beleidskader. Ook in de uitvoering trekken we graag samen met hen op. Overleg over realisatie op concrete locaties start zo snel mogelijk.
- Uitwerken projecten en per project bepalen van financiële kaders
- Uitvoering projecten
- Eerste evaluatie in 2024
- Zie ook de bijlage 'uitvoering' bij de notitie

Communicatie

De pers is naar aanleiding van het collegebesluit uitgenodigd voor een toelichting en geïnformeerd met een persbericht. Ook het raadsbesluit zal actief worden gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen van de gemeente.

Bijlagen

Beleidskader Flexwonen gemeente Coevorden

Samenvatting

De raad stelt het beleidskader Flexwonen vast. Het doel is om op zo kort mogelijke termijn te komen tot flexibele huisvesting als aanvulling op de reguliere woningmarkt.

De raad neemt kennis van de stappen die het college voornemens is te zetten om de realisatie van minimaal 40 flexwoningen verspreid over de gemeente Coevorden in de periode tot en met 2024 mogelijk te maken.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

B.M. de Vries

R. Bergsma

