

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Liselotte Franssen
Onderwerp Onderzoek (tijdelijke) woningen / flexwonen
Datum 24-05-2022

Kennisnemen van

De start van het onderzoek naar (tijdelijke) woningen / flexwonen.

Inleiding

Op 3-11-2020 is door het college een motie van Pro Actief Goirle overgenomen die betrekking heeft op het plaatsen van tijdelijke woningen. De motie kreeg de naam Motie Flexwoningen mee. Eerder, op 28 juni 2021 en 22 februari 2022, heeft het college raadsinformatiebrieven gestuurd waarin is aangegeven dat deze motie nog niet kon worden uitgevoerd. In regionaal verband is inmiddels de taskforce flexwonen opgericht. Een aantal eerder gesignaleerde knelpunten om met deze motie aan de gang te gaan is door regiogemeenten opgepakt. We zijn nu zover om ook in Goirle op te starten. Het college heeft besloten om een onderzoek uit te voeren naar het op korte termijn toevoegen van ca. 25 – 50 (tijdelijk) woningen/flexwoningen in de betaalbare huursector.

Informatie

Regio Hart van Brabant kampt met een woningnood. Met name de betaalbare sociale huursector staat steeds meer onder druk. Naast lange termijn oplossingen in de vorm van reguliere nieuwbouw is er behoefte om op de korte termijn oplossingen te bieden voor de woningnood. De opgave is om het toevoegen van betaalbare huisvesting te versnellen door transformatie, het naar voren halen van reguliere nieuwbouw én/of flexibele woningbouw. Wij willen hieraan een bijdrage leveren.

Er is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen.

De vraag naar woningen overstijgt het aanbod ruim. Met name de betaalbare sociale huursector staat steeds meer onder druk. Een groeiende groep woningzoekenden is aangewezen op dit segment van de woningmarkt en de concurrentie tussen deze woningbehoevenden neemt bij het schaarse aanbod toe.

Om deze woningnood op te lossen moeten woningen gerealiseerd worden. In de Woonvisie zijn hiervoor de kaders vastgesteld en er wordt op verschillende locaties hard gewerkt om de benodigde nieuwe woningen te realiseren. De ervaring leert echter dat het lang duurt voor deze woningen er daadwerkelijk staan. Er is ook behoefte om op de korte termijn oplossingen aan te bieden voor de woningnood.

Een aantal specifieke doelgroepen vraagt op korte termijn om een oplossing.

Met name voor een aantal doelgroepen kunnen (tijdelijke) flexwoningen een oplossing zijn:

- Project Weer Thuis: Dit project heeft als doelstelling om kwetsbare inwoners uit een zorginstelling (Beschermd Wonen of Maatschappelijk Opvang) te plaatsen in een zelfstandige betaalbare (sociale) huurwoning.

- Statushouders: De beperkt beschikbare huisvesting voor de statushouders maakt dat de AZC's overvol zijn. Er is meer ruimte voor deze doelgroepen.
- AMV-ers: Op de locatie De Bocht wordt op dit moment een aantal AMV-ers gehuisvest. Om ruimte te bieden voor de herontwikkeling van deze locatie, zal voor deze doelgroep een andere oplossing gevonden moeten worden.
- Spoedzoekers: Er zijn situaties waarbij mensen noodgedwongen een woning moeten verlaten en per direct op zoek zijn naar onderdak. Denk hierbij uithuiszettingen (bijvoorbeeld in het geval van gedwongen verkoop), economisch daklozen, slachtoffers van huiselijk geweld en ex-gedetineerden.
- Jongeren: Jongeren ondervinden op dit moment problemen in het vinden van een betaalbare woning. Voor (woon)starters biedt flexwoningen (tijdelijke) uitkomst.
- Oekraïne: Mogelijk dat ook de situatie in de Oekraïne zal resulteren in een extra c.q. aanvullende behoefte.

Door het toevoegen van ca. 25 – 50 (tijdelijke) woningen/flexwoningen ontstaat lucht in de gewone woningvoorraad.

Dat er behoefte is aan (tijdelijke) woningen/flexwoningen in de sociale huursector staat buiten kijf. Hoe groot die behoefte precies is, dat is lastig exact te onderbouwen. De inschatting is dat met ca. 25 – 50 woningen tegemoet gekomen kan worden aan de vraag van deze specifieke doelgroepen. Het is niet uitgesloten dat de behoefte groter is. Het regionaal woningbehoefteonderzoek dat binnenkort zal worden uitgevoerd zal hier, tezamen met de resultaten van de recent uitgevoerde woonzorganalyse, duidelijkheid in bieden. Mocht daarbij blijken dat er toch een groter aantal gerealiseerd moet worden, dan kunnen de resultaten van het onderzoek voor een vervolgonderzoek benut worden.

Onderzoek is nodig om te bepalen hoe, waar en voor wie deze (tijdelijke) woningen/flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Deze vorm van huisvesting is nieuw. Flexwonen onderscheidt zich nadrukkelijk van de reguliere permanente woningopgaven en is gericht op een tijdelijke woningoplossing. Flexwonen kan gerealiseerd worden door meer locaties aan te wijzen waar, al dan niet tijdelijk, woonvormen toegestaan kunnen worden. Er kan ook gedacht worden aan het transformeren van bestaand vastgoed, zoals leegstaande panden. Tal van zaken zal bekeken worden:

- Het bepalen voor welke doelgroep(en) locatie(s) gevonden moeten worden.
- Het vaststellen van uitgangspunten en voorwaarden waar tijdelijke woningen/flexwoningen aan moeten voldoen.
- Uitvoeren van locatie onderzoek, welke locaties zijn geschikt of geschikt te maken.
- In overleg met partners (woningstichting, zorgaanbieders, ontwikkelaars) onderzoeken van zaken als woningtoewijzing, huurvormen, contractvormen, overeenkomsten, grondposities, exploitatie- en beheeraspecten etc.
- Welke procedures kunnen c.q. moeten doorlopen worden.

Het onderzoek kost tijd en capaciteit

Het kost tijd en ambtelijke capaciteit om daarmee aan de slag te gaan, zowel van een projectleider als beleidsambtenaren uit het fysiek domein, het sociaal domein en bedrijfsvoering. De ambitie om het vergroten van het aanbod in het betaalbare huursegment voor verschillende (kwetsbare) aandachtsgroepen te versnellen kan alleen worden waargemaakt als aan het uitvoeren van dit onderzoek prioriteit wordt gegeven. Er zijn echter ook ambities ten aanzien van het realiseren van "gewone" woningen en andere zorgopgaven. Het is niet uitgesloten dat het uitvoeren van dit onderzoek effect kan hebben op andere projecten/werkzaamheden.

Bladnummer
3

Datum
24-05-2022

Vervolg

Wij zullen uw raad op de hoogte houden van de voortgang en resultaten van het onderzoek.
