

Limburgse week Flexwonen



5 / 6 / 8 oktober van 13:30-14:30 uur | Web Event



—PLATFORM31—



Impressie ateliers in de Limburgse week van het Flexwonen

Ruim 100 professionals van o.a. gemeenten, corporaties, bouwbedrijven en zorginstellingen namen deel aan de ateliers tijdens de Limburgse week van het flexwonen. In zijn welkomstwoord benadrukte gedeputeerde Andy Dritty dat het thema flexwonen nadrukkelijk benoemd is door zowel Provinciale als Gedeputeerde Staten bij het vaststellen van de Limburgse agenda Wonen 2020-2023 voor de komende jaren. 'Ik hoop dat de ateliers mede helpen om elkaar te vinden en om met elkaar aan de slag te gaan om antwoorden te vinden voor een grote woonbehoefte.'

Atelier 1: De doelgroepen van flexwonen - 5 oktober

Wie zijn die doelgroepen van flexwonen eigenlijk. Hoe krijg je daar zicht op? En hoe groot is de vraag naar vormen van flexwonen in mijn gemeente of werkgebied? Deze vragen stonden centraal tijdens het eerste deel van een geanimeerde discussie aangevoerd door Wim Reedijk, Expertisecentrum Flexwonen en Fred Bunk, gemeente Maastricht. 'Bunk: 'De wereld verandert snel. En de bestaande huisvestingsplannen boden geen adequaat antwoord op de snel veranderende behoefte. Wij hebben daarom onderzoek laten doen naar de doelgroepen van flexwonen en de kansen die er liggen om de woonbehoefte van spoedzoekers te voldoen. Mede op basis daarvan hebben we fors geïnvesteerd in studentenhuysvesting. Tot voor kort dachten we dat we geen behoefte hadden aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Die blijkt er wel te zijn. Dat onderstreept voor mij nog eens het belang van flexwonen.' Wim Reedijk wees er nog op dat de onderzoeksmethode die in Maastricht is toegepast inmiddels is opgenomen in de publicatie 'Aan de slag met Flexwonen' die gratis van de website van het Expertisecentrum of van Platform31 gedownload kan worden.

Om de doelgroep van het flexwonen een gezicht te geven, schoven verschillende Limburgse spoedzoekers aan. De eerste spoedzoeker schetste een aangrijpend verhaal. Door vermeende criminele activiteiten van de hoofdhuurder in hetzelfde pand, verloren zij en haar zoon plotseling hun woning en stonden van het ene op het andere moment op straat. Ze kwamen niet voor urgentie in aanmerking en na een lange zwervende zoektocht vond ze via Wonen Limburg passende tijdelijke huisvesting op vakantiepark 'Het Roekenbosch' in Blitterswijk. Maar nog steeds op zoek naar een permanente oplossing. Arbeidsmigrant Andrzej was best in zijn nopjes in het Mobile Home Park in Venray, omdat zijn toekomstplannen nog niet vast staan en hij hier voorlopig alle nodige voorzieningen heeft. Indy was inmiddels ook heel blij met de woning die hij net gekregen heeft. Maar op zijn 16^e kwam hij na een scheiding van zijn ouders op straat te staan en leidde hij een zwervend bestaan. In het Kamers met Kansen project in Maastricht kon hij zijn leven weer op de rit krijgen. Ook Victor, een dakloze Maastrichtse statushouder deed zijn verhaal. Met zijn vertrek uit de Randstad hoopte hij op een rustiger stabielere leven in Limburg. Maar dat valt tegen: inmiddels is hij 9 maanden dakloos en zwerft door Maasricht. 'Zo lang ik geen plek heb om te rusten, kan ik geen nieuw leven opbouwen. Urgentie krijg ik niet. Dus ik moet mogelijk nog anderhalf jaar wachten op een woning.'

Bunk: 'Deze verhalen tonen voor mij wederom aan dat het vaak te lang duurt voor er een passende oplossing wordt gevonden. Flexwonen vormt een belangrijke toevoeging op de woningmarkt om de stap te maken om te komen tot een permanente oplossing. Deze urgentie heb ik goed tussen mijn oren geknoopt.'

Atelier 2: Verplaatsbare woningen - 6 oktober

Steeds vaker worden verplaatsbare woningen ingezet om invulling te kunnen geven aan de behoefte aan flexwonen. Maar hoe snel gaat dat in de praktijk? De bijeenkomst werd ingeleid door Anouk Moll, particulier initiatiefnemer. Deze jonge ondernemer constateerde dat in haar omgeving veel alleenstaande jongeren en starters buiten de boot vallen op de woningmarkt. Zo ook in haar voormalige woongemeente Voerendaal. 'Vanuit een intrinsieke motivatie wilde ik iets betekenen voor mijn gemeenschap en heb ik een jaar geleden een plan ontwikkeld om enkele kwalitatief hoogwaardige, duurzame tiny houses te realiseren. Het plan is warm ontvangen door zowel gemeente als provincie en ik ben blij met hen op te trekken.' Het gaat om 13 woningen tot de huurtoeslaggrens (730 euro) en 3 woningen tot de kwaliteitskortingsgrens van 430 euro. 'Mijn inzet is dat de woningen 15 jaar kunnen blijven staan. Dat is de wettelijke ruimte. Daarna hoop ik dat deze woningen op een andere locatie door kunnen worden geëxploiteerd.'

'Ook de gemeente was enthousiast over de plannen voor tijdelijke huisvesting, aldus Ed Moonen van de gemeente Voerendaal. 'Uit ons woningbehoefteonderzoek bleek dat er ook behoefte was aan dit type huisvesting. Voor ons was de snelheid van belang. Maar we moesten ook de nodige zaken afstemmen met de initiatiefnemer en de provincie. Wie is waarvoor verantwoordelijk? We hebben bijvoorbeeld afgesproken dat de initiatiefnemer de grond om niet in gebruik neemt. Nu blijkt de voorbereiding toch nog anderhalf jaar te duren.' Moll: 'Dat kan volgende keer vast sneller.'

Om te laten zien dat het realiseren van verplaatsbare woningen nog sneller kan, voelde gespreksleider Wim Reedijk Edwin Persaud van de gemeente 's-Hertogenbosch en Jurgen Arts, projectleider van Zayaz aan de tand. Persaud: 'Wij werken nauw samen met de corporaties Zayaz en BrabantWonen. Bijzonder is dat vanuit het bestuur van alle betrokken partijen hierop het label 'topprioriteit' is geplakt. Inmiddels zijn we op 10 locaties bezig. Voor de komende 3 jaar hebben we de ambitie om nog eens 500 verplaatsbare woningen te realiseren. Onze kracht zit er in dat we na ieder project met elkaar goed evalueren. Een goede rolverdeling en het synchroniseren van besluitvorming zijn cruciaal voor een snelle doorlooptijd.'

Het laatste project dat we deden duurde 5 maanden van idee tot uitvoering. Aarts vult aan: 'We hebben redelijk wat onderzoek gedaan onder de doelgroep. Daaruit bleek dat de doelgroep tussen de 18-40 oververtegenwoordigd is. Verder hebben we gezien dat ook gebroken gezinnen vaak in de knel zaten. We hebben ook gezien dat de aangeboden tijdelijke contracten van 2 jaar veel stress opleverden. Dat leverde ons belangrijke leerpunten op. Inmiddels geven we alle bewoners permanente contracten. Daarnaast hebben we gemerkt dat kwetsbare mensen om extra aandacht in ons beheer vragen.'

Persaud durfde ook bredere conclusies te trekken. Bij het realiseren van verplaatsbare woningen in het buitengebied is snelheid met behoud van draagvlak mogelijk. Naarmate er meer participatie van omwonenden nodig is, is ook meer maatwerk in het concept noodzakelijk.'

Atelier 3: De locatie voor flexwonen - 8 oktober

‘We zouden graag snel flexwoningen realiseren, als er nou maar een locatie voor was...’. Dat is een veelgehoorde opmerking. Maar hoe komen we met elkaar verder? Waar liggen mogelijk wel kansen voor flexwonen? Jolien Groot van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) nam tijdens deze sessie deelnemers mee in haar verkennende onderzoek voor het ministerie van BZK naar mogelijke locaties voor flexwonen. Aangezien de gemaakte keuzes in de ruimtelijke analyse bepalend zijn voor de interpretatie van de uitkomsten nam Groot de deelnemers mee in het proces.

‘Het model filtert in eerste instantie ongeschikte locaties uit de kaarten. Bijvoorbeeld plekken waar geen woningbouw mag komen, of locaties waar op korte termijn al plannen zijn voor permanente woningbouw. De overgebleven locaties kun je dan op lokaal niveau verder onderzoeken op geschiktheid en kansrijkheid voor flexwonen. Uit de analyse volgt een overzicht van de potentiële beschikbaarheid van flexwonen-locaties.’ Maar dat is volgens Groot slechts een deel van het verhaal. ‘Deze informatie moet nog verrijkt worden met lokale input en kennis om te komen tot geschikte flexwonen-locaties.’

Voor dit atelier had Groot een nadere analyse gemaakt voor Limburg. ‘We hebben vier Limburgse gemeente onder de loep genomen: Maastricht, Sittard-Geleen, Venlo en Weert. Volgens het ruimtelijke analysemodel passen er fictief tienduizenden flexwoningen in deze gemeenten. Groot vervolgt: ‘Hoewel dergelijk aantallen niet realistisch, gewenst of haalbaar zijn, geeft het wel enig gevoel voor de ruimtelijke capaciteit.’

In het tweede deel van de sessie nam Wim Reedijk de deelnemers mee in de afwegingen die kunnen worden gemaakt voor flexwonen of juist niet? Deze vraag is relevant omdat de belangrijkste overweging om te kiezen voor flexwonen -in plaats van permanente bouw- gelegen is in de onzekerheid over de toekomstige behoefte. Limburg kent immers een substantieel aantal lege of te herstructureren locaties met een wonen-bestemming. Welke afwegingen zijn van belang bij de keuze voor flexwonen op die locaties? Tijdelijk gebruik moet bij voorbeeld niet tot minderwaardige kwaliteit leiden.

Marian Arts van de gemeente Weert stelde in haar bijdrage dat de gemeente er bewust voor kiest enkele locaties aan de bestaande infrastructuur te ontwikkelen voor flexwonen. Arts: ‘Inmiddels hebben we 37 tijdelijke woningen gerealiseerd op vier locaties. Maar er moet meer gebeuren. De druk op woningmarkt is groot en de wachttijden zijn lang. Met name de druk op woningen voor gezinnen met kinderen is groot. Tijdelijke woningen helpen ook om de groei tot de top van het aantal huishoudens (in 2034) te overbruggen.’ De vraag is nu welke criteria de gemeente hanteert om flexwonen-locaties te trechteren. Arts daarover: ‘Wij gebruiken een set criteria. De belangrijkste zijn:

- De grond moet alleen in eigendom van de gemeente zijn en moet in een woonwijk liggen. Dus niet op een bedrijventerrein bijvoorbeeld;
- Wijken waar al tijdelijke woningen staan vallen af;
- Ook wijken waar de leefbaarheid onder druk staat vallen af

Op de overgebleven locaties moet ruimte zijn voor ongeveer 10 woningen. We hebben op basis van het voorgaande een scan gemaakt en daaruit zijn 30 potentiële flexwonen-locaties naar voren gekomen.’

Paul van Noorden van de provincie Limburg vroeg zich af hoe de behoefte aan flexwonen zich verhoudt tot het feit dat veel woningbouwplannen niet tot ontwikkeling zullen komen. Ivo van Rees van Wonen Limburg wees er op dat er weliswaar veel plannen zijn, maar dat in sommige gemeenten de sociale huur, waar zoveel behoefte aan is, er bekaaid van af komt. Dat geldt dan zowel voor permanent als voor tijdelijk. Arts: ‘We zien in Weert dat locaties voor flexwonen vaker weerstand oproepen. Daarnaast moeten we als gemeente op de meeste flexwonen-locaties geld toeleggen’.

Ivo van Rees, Wonen Limburg, kreeg ook de vraag hoe om te gaan met de business case bij een klein flexwonenproject. ‘Het helpt als de gemeente bijvoorbeeld de grond om-niet in gebruik geeft. Als je als corporatie en gemeente samen optrekt is er veel mogelijk. Maar de gouden formule heb ik ook niet.’

Gespreksleider Reedijk wilde tot slot weten wat rol van de provincie is in het flexwonen-dossier. Van Noorden: 'We weten dat de behoefte in Limburg naar een piek gaat om vervolgens weer minder te worden. Flexwonen kan helpen bij het inspelen op die dynamische behoefte. Daarom blijven we zoeken manieren om het proces aan te jagen. Daarnaast hebben we een stimuleringsregeling om bijvoorbeeld net dat stukje extra kwaliteit te borgen of het verschil te maken. We moeten echt samen aan de slag!'