

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010506
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/040608
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Evaluatie tijdelijke woningen.

Voorstel

1. Met de evaluatie met conclusies van de tijdelijke woningen in te stemmen.
2. Over een vervolg met Wonen Limburg in overleg te gaan.

Inleiding

In 2015 is gestart met de voorbereidingen om te komen tot tijdelijke woningen. Reden is de hoge druk op de sociale huurwoningvoorraad en de toenemende groep 1-persoons huishoudens, waarvoor relatief weinig geschikte huurwoningen aanwezig zijn in de bestaande voorraad.

We hadden ons ten doel gesteld met de tijdelijke woningen met name reguliere woningzoekenden te bedienen. De wachtduur voor een sociale huurwoning is tenslotte toegenomen. Er is namelijk al langer sprake van een grote druk op de huurmarkt. Dit wordt veroorzaakt door de kredietcrisis, de strengere hypotheekvoorschriften, meer uitstroom uit maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen en de toegenomen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. De wachttijden, voor onder andere jongeren, zijn daardoor langer geworden. Ondanks de herstellende woningmarkt blijft de druk op sociale huurwoningen groot.

Dertig tijdelijke woningen zijn in 2016 geplaatst. Bij het besluit van de gemeenteraad op 27 januari 2016 om de benodigde gronden om niet beschikbaar te stellen is toegezegd dat er een evaluatie komt. Met dit voorstel wordt hieraan voldaan. De evaluatie is bijgevoegd als bijlage. In dit advies wordt daarom kort ingegaan op enkele punten uit de evaluatie.

Beoogd effect/doel

Weert, 18-04-2017	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	De directeur,	akkoord					
		bespreken					
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 02-05-2017					

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

020517

Nummer:

3

De secretaris,



Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



Het voorzien in voldoende woningen voor de doelgroepen van ons woonbeleid. Het was nadrukkelijk de bedoeling dat in de tijdelijke woningen reguliere huurders zouden komen wonen. Dus mensen die zijn ingeschreven bij Wonen Limburg en via het toewijzingssysteem www.thuisinlimburg.nl reageren op de woningen. Hiermee voorkomen we dat de wachttijden voor de reguliere huurders onnodig verder oplopen. Verder zou Wonen Limburg hierdoor beter kunnen sturen op spreiding van specifieke doelgroepen in de bestaande woningvoorraad.

Conclusie en aanbevelingen

1.1 De woningen voorzien duidelijk in een behoefte.

In Weert stad zijn 30 tijdelijke woningen geplaatst. Hiervan zijn er 28 toegewezen via het reguliere toewijzingssysteem. Hierop zijn maar liefst 361 reacties binnengekomen. De doelstelling om met name reguliere huurders te bedienen met deze woningen is gehaald.

1.2 Er zijn in verhouding veel woningen toegewezen aan specifieke doelgroepen.

Gebleken is dat 13 van de 30 woningen zijn toegewezen aan woonurgenten. Dit is veel. De grote druk op de huurwoningvoorraad, ook vanuit woonurgenten, wordt hiermee duidelijk bevestigd.

1.3 Het draagvlak bij de omwonenden is wisselend.

Tijdens een inloopbijeenkomst op 2 februari 2016, waarvoor 135 omwonenden waren uitgenodigd, zijn enkele tientallen omwonenden geïnformeerd over de plannen. Voor de evaluatie op 20 februari 2017 zijn deze omwonenden wederom uitgenodigd, alsmede de 30 bewoners. In totaal hebben slechts 4 personen van deze uitnodiging gebruik gemaakt. 3 omwonenden hebben per mail/telefoon gereageerd. De reacties waren wisselend en vaak kritisch.

1.4 Opmerkingen van omwonenden en bewoners.

Er zijn enkele aandachtspunten geuit, die door Wonen Limburg overigens al opgepakt zijn, zoals het plaatsen van privacyschermen, afschermend groen en fietsenstallingen. Een kritiekpunt is ook de gordijnen in het hoge puntraam, vaak een dekbed/laken. Dit oogt rommelig. Wonen Limburg bekijkt of hier uniforme lamellen opgehangen kunnen worden. De locaties ogen overigens snel rommelig, gelet op de beperkte buitenruimte. Het imago rond de woningen wordt als onprettig ervaren. Afgesproken is dat Wonen Limburg oplossingen bekijkt.

2.1 Er zijn andere plannen in voorbereiding met woningen voor dezelfde doelgroep.

Momenteel zijn er transformatieplannen in de binnenstad in voorbereiding / in uitvoering. In totaal betreft het concreet al ruim 50 woningen. Het worden er waarschijnlijk meer. Het betreft deels sociale huurwoningen, geschikt voor dezelfde doelgroep als de tijdelijke huurwoningen. In totaal worden in de gemeente dit jaar naar verwachting ruim 180 huurwoningen opgeleverd en volgend jaar ongeveer 120 huurwoningen. Daarnaast worden dit jaar en volgend jaar ruim 200 koopwoningen opgeleverd. Deze koopwoningen zijn deels bereikbaar voor starters. De druk op de woningmarkt uit zich verder door het beperkt aantal te koop staande woningen. Een jaar geleden stonden nog ruim 900 woningen te koop in de gemeente Weert. Dat zijn er nu nog ongeveer 450. Het aantal afgemelde woningen op Funda (verkochte woningen) in een jaar tijd is maar liefst ruim 775. Dit betreft nog niet eens alle woningen.

2.2 Er blijft daarnaast een noodzaak om meer tijdelijke woningen te plaatsen.

Een eventueel vervolg in Weert stad is afhankelijk van de behoefte. De behoefte wordt bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens, het aantal urgenten, plannen elders in de gemeente en de wensportefeuille van Wonen Limburg. De tijdelijke woningen hebben niet geleid tot een verlaging van de wachttijd en de druk op de huurmarkt blijft

hoog. Daarom is het advies om met Wonen Limburg in overleg te gaan over een vervolg. Het sporthalgebied in Leuken is hiervoor een geschikte locatie. Parkeervoorzieningen zijn reeds voorhanden. Met de aanleg van het Luuëkerpârk is hiermee rekening gehouden.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Door Woningstichting Sint Joseph zijn in maart 2017 zeven tijdelijke woningen opgeleverd aan de Horsterweg.

Communicatie/participatie

De evaluatie is tot stand gekomen in overleg met Wonen Limburg, omwonenden en een bewoonster. De evaluatie wordt naar de mensen die inbreng hebben geleverd verzonden.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:

-

Extern:

Ger Verstegen en Ron Hensen van Wonen Limburg
Zes omwonenden en een bewoonster van de tijdelijke woningen

Bijlagen

Evaluatie

Evaluatie tijdelijke woningen

1. Aanleiding

Er was en er is nog altijd sprake van een huisvestingsvraagstuk. De druk op de huurmarkt is groot. Dit werd veroorzaakt door de kredietcrisis, de strengere hypotheekvoorschriften, meer uitstroom uit maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen en de toegenomen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. De wachttijden, voor onder andere jongeren, zijn daardoor langer geworden. Wonen Limburg en gemeente hebben hun verantwoordelijkheid genomen in dit vraagstuk. Een van de oplossingen is het plaatsen van tijdelijke woningen. Inmiddels zijn in de stad 30 woningen geplaatst, verspreid over 3 locaties, te weten de Langeniusstraat, Marinusstraat en Leukerstraat. De gemeente heeft de benodigde grond voor deze tijdelijke woningen om niet in gebruik gegeven (raadsbesluit 27 januari 2016).

2. Procedure

Op 2 februari 2016 is een inloopavond georganiseerd waar 135 omwonenden voor zijn uitgenodigd. Tijdens deze avond is het plan uitgelegd en was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Enkele tientallen omwonenden hebben van deze uitnodiging gebruik gemaakt. Er was begrip voor de situatie. Het draagvlak was echter wisselend. Op 28 april 2017 zijn voor de drie locaties tijdelijke omgevingsvergunningen verleend (10 jaar). Er zijn 2 bezwaren ingediend.



Langeniusstraat



Leukerstraat



Marinusstraat

3. Reacties

Wonen Limburg heeft met de 30 woningen geadverteerd. Op de geadverteerde woningen zijn 361 reacties binnengekomen, waarvan 214 reacties van inwoners van Weert. De overige reacties kwamen vooral van inwoners uit andere Limburgse gemeenten. Van de mensen die gereageerd hebben kunnen de volgende leeftijdsgroepen onderscheiden worden:

- 35 reacties van mensen tot 23 jaar
- 235 reacties van mensen tussen 23 en 36 jaar
- 86 reacties van mensen tussen 36 en 56 jaar
- 2 reacties van mensen tussen 56 en 65 jaar
- 3 reacties van 65 plussers

Op basis van de binnengekomen advertenties zijn in eerste instantie 60 kandidaten uitgenodigd om de eerst gerealiseerde tijdelijke woningen op de Langeniusstraat te komen bekijken.

4. Bewoning

Van de 30 tijdelijke woningen die zijn gerealiseerd worden er 10 verhuurd sinds juli 2016 en 20 sinds november 2016. Inmiddels hebben er 5 mutaties plaatsgevonden. Hierbij is er 4 keer sprake van doorstroming naar een reguliere woning en eenmaal sprake van vertrek naar buiten de gemeente. Huurders hebben een huurcontract voor maximaal 2 jaar. Met de huurders is afgesproken dat de reeds opgebouwde inschrijfduur behouden blijft en dat ze elke maand minimaal een maal reageren op een woning.

Op dit moment worden van de 30 woningen:

- er 17 verhuurd aan regulier woningzoekenden;
- er 3 woningen verhuurd aan statushouders, verdeeld over de drie locaties. Een van de statushouders is via de reguliere weg aan een woning gekomen. De andere 2 zijn via de lijst van het COA geplaatst;
- er 9 woningen verhuurd aan woningzoekenden, die in een urgente situatie verkeerden (onder andere alleenstaande ouders met kinderen);
- 1 woning verhuurd aan iemand uit het zelfregiecentrum.

5. Inrichting woonomgeving

Inmiddels is op elke locatie een gezamenlijke fietsenstalling gebouwd en zijn er privacyschermen geplaatst tussen de terrassen. Afschermend groen is geplant of wordt op korte termijn geplant.



Fietsenstalling



Privacyschermen



Afschermend groen

6. Beheer

Een wijkbeheerder van Wonen Limburg komt wekelijks op elke locatie.

7. Evaluatie met omwonenden en bewoners

Op 20 februari 2017 heeft een tijdens een bijeenkomst een evaluatie plaatsgevonden. Voor deze bijeenkomst zijn 165 huishoudens uitgenodigd (135 omwonenden en 30 bewoners). Er waren 3 omwonenden aanwezig en 1 bewoonster.

Verder hebben we nog 3 reacties van omwonenden per mail/telefoon ontvangen:

- Twee reacties omwonenden: Bij deze wil ik u ook laten weten dat wij helemaal geen problemen hadden/hebben met de woningen of bewoners.
- Andere reactie:
 - Jammer dat sommige bewoners de schuine boven ramen afdekken met diverse kleuren dekbedovertrekken en lakens.
 - Het plaatsen, en dichtvlechten van het afrasteringsgaas geeft voor de bewoners wat meer privacy .
 - Door het planten van bomen en struiken worden de lelijke fietsenstalling en de vuilcontainers aan het zicht onttrokken.
 - Graag zorgdragen voor tijdig onderhoud aan deze nieuwe aanplant en het gras.

De conclusie van de opmerkingen gemaakt tijdens de bijeenkomst kunnen als volgt samengevat worden:

- Het gevoel bestaat bij omwonenden dat het indienen van een bezwaar niet helpt, dat het besluit al beklonken is, dat er te weinig inspraak is geweest, de omwonenden voelen zich niet gehoord.
- De locaties ogen snel rommelig. Dit is te zien aan het plaatsen van spullen buiten maar ook bijv. aan de gordijnen voor het puntraam in de vorm van dekbedden/lakens. Ten aanzien van de opmerking om uniforme gordijnen/lamellen te hangen voor het puntraam is afgesproken dat Wonen Limburg naar een oplossing kijkt.
- De privacy-schermen tussen terrassen verminderen het uitzicht vanuit de woning, dit geeft een gevoel van onveiligheid.
- De aanwezige bewoonster ervaart geen hinder als gevolg van verkeerslawaaï.
- De woningen waren lekker warm binnen tijdens de koude periode in december 2016.
- Er hangt een onprettig imago rondom woningen, dit in tegenstelling tot hippe imago van dergelijke woningen in randstad.
- Het gevoel bestaat dat de woningen de buurt niet veel heeft opgeleverd.
- De omwonenden kennen de bewoners niet.

Afgesproken is dat Wonen Limburg mogelijkheden voor een oplossing gaat bekijken.

8. Vervolg

Wonen Limburg heeft een catalogus gemaakt met verschillende types tijdelijke woningen. Afhankelijk van de behoefte wordt hier een vervolg aan gegeven. De behoefte wordt bepaald door:

- ontwikkeling aantal huishoudens (demografie)
- aantal urgenten
- bestaande plancapaciteit/projecten in Weert
- wensportefeuille van Wonen Limburg

De locatie van de voormalige sporthal in Leuken is de eerstvolgende mogelijke locatie voor een eventueel vervolg. Momenteel is er een aantal transformatieplannen voor woningen in voorbereiding en in uitvoering in binnenstad. Deze woningen zijn weliswaar geschikt voor dezelfde doelgroep als de tijdelijke woningen, echter de druk is groot. Daarom gaan Wonen Limburg en gemeente met elkaar in overleg om de mogelijkheden voor tijdelijke woningen in het voormalige sporthalgebied Leuken te onderzoeken.