

Afdeling	: Onderwijs, Cultuur, Sport & Welzijn	B&W-voorstel: BW-009425
Naam opsteller voorstel	: Azerki, Samir & Arts, Marian	Zaaknummer JOIN: Z/16/018435
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Huisvesting bijzondere doelgroepen

### Voorstel

1. De notitie 'Een tijdelijk thuis: de innovatieve aanpak van een huisvestingsvraagstuk' vast te stellen.

### Inleiding

De gemeente Weert kampt met een nijpende krapte op de woningmarkt. Dit probleem bestaat al langere tijd, maar is door de toenemende vraag vanuit statushouders en vanuit de lokale Wmo- en jeugdhulpvoorzieningen alleen maar toegenomen. Zowel 'reguliere' woningzoekenden als bijzondere doelgroepen dingen mee naar een relatief klein aantal sociale huurwoningen. Volgens berekeningen is er in Weert in twee jaar tijd (2015 – 2016) behoefte aan circa tweehonderd extra sociale huurwoningen. Het drastische verschil tussen vraag en aanbod is naar verwachting van tijdelijke aard. Prognoses wijzen uit dat de huisvestingsbehoefte zich met name in de komende tien tot vijftien jaar zal manifesteren. De tijdelijke piek wordt verder veroorzaakt door de extramuralisering van beschermd wonen. De voorgestelde oplossingsrichtingen zijn dan ook gericht op het ondervangen van deze tijdelijke piek. De structurele behoefte wordt in de reguliere voorraad opgevangen.

Iedereen die niet beschouwd kan worden als regulier woningzoekende wordt als 'bijzondere doelgroep' aangemerkt. Onder de noemer bijzondere doelgroepen vallen onder andere jongeren met een ondersteuningsbehoefte, burgers die willen uitstromen uit de maatschappelijke opvang, burgers die als gevolg van de extramuralisering huisvesting nodig hebben en vergunninghouders.

De beperkte uitstroombmogelijkheden uit de maatschappelijke opvang zorgen voor verdere problemen. De instroom raakt verstopt en hersteltrajecten duren langer dan gewenst,

Weert, 11-04-2016	S		B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
	De directeur,	akkoord					
		bespreken					
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 19-04-2016					

#### 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.:

19-04-'16

Nummer:

7

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1



waardoor zowel burgers als professionals gedemotiveerd raken. Een belangrijk gevolg is dat inwoners er moeilijker in slagen om zelfredzamer te worden.

De gemeente Weert en Wonen Limburg zijn zich ervan bewust dat een nauwe samenwerking noodzakelijk is om het vraagstuk op te lossen. Gezien de huidige situatie wordt daarbij afgeweken van traditionele oplossingen, zoals het bijbouwen van nieuwe huurwoningen met een levensduur van 50 jaar. In plaats daarvan wordt gekozen voor andere oplossingsrichtingen.

### **Beoogd effect/doel**

Door woonoplossingen te creëren, zal de druk op de woningmarkt afnemen, waardoor bijzondere doelgroepen beter op weg geholpen kunnen worden naar zelfredzaamheid. Door het bouwen van tijdelijke huurwoningen ontstaan meer kansen op de woningmarkt voor reguliere woningzoekenden. Dit zorgt er voor dat de wachttijden niet onnodig oplopen. Bij het creëren van woonoplossingen worden de bijzondere doelgroepen zo veel mogelijk gespreid over de stad, zodat de leefbaarheid in de wijken zo veel mogelijk gewaarborgd blijft.

Er wordt aangenomen dat niet voor alle bijzondere doelgroepen snel een woonoplossing gecreëerd kan worden. Het streven is echter om zo veel mogelijk mensen aan passende huisvesting te helpen.

### **Argumenten**

*1.1 Door extra woonvormen te creëren worden bijzondere doelgroepen eerder op weg geholpen naar zelfredzaamheid, worden onze opvang voorzieningen ontlast, en ontstaan er meer mogelijkheden op de woningmarkt voor reguliere woningzoekenden.*

Er worden drie oplossingsrichtingen voorgesteld:

- De benutting van gemeentelijk vastgoed middels transformatie (zoals het onderzoek naar de mogelijkheden voor woningen in het RICK en in De Spil);
- Inspanningen van Wonen Limburg gericht op transformatie van vastgoed en het plaatsen van tijdelijke woonconcepten (Heijmans ONE woningen) voor reguliere woningzoekenden. Een mooi voorbeeld is de transformatie van het voormalige kantoor van Wonen Limburg aan de Parallelweg;
- Het betrekken van de particuliere markt door samen te werken met makelaars en particuliere huiseigenaren. Het gaat enerzijds om de verhuur van particuliere woningen, waarvoor Wonen Limburg een ontzorgingsarrangement aanbiedt. Anderzijds zien we diverse nieuwe initiatieven ontstaan voor de transformatie van leegstaande verdiepingen in de binnenstad door particulieren, zoals aan de Maasstraat 28, Langstraat 20 en Stationsstraat 16. Deze transformaties voorzien in een woningtype waar veel behoefte aan is.

Er wordt niet gekozen voor het bijbouwen van sociale huurwoningen met een levensduur van 50 jaar, de traditionele oplossing van het vraagstuk. De voorgestelde oplossingsrichtingen houden rekening met de langere termijn (tijdelijke behoefte, piek in aantal huishoudens). De gewenste Heijmans ONE woningen kunnen daarnaast relatief gemakkelijk herplaatst worden.

### **Kanttekeningen**

De voorgestelde oplossingsrichtingen bieden perspectief op een gedegen afhandeling van het huisvestingsvraagstuk, maar vergen allen de nodige aandacht en inspanningen. Wellicht komen er op de langere termijn meer opties beschikbaar.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Er zijn geen directe financiële, personele en juridische risico's. Het creëren van woonvormen vergt mogelijk financiële investeringen. Deze investeringen moeten binnen de financiële kaders passen. Bij de concretisering van de voorgestelde oplossingsrichtingen wordt per individueel geval een afweging gemaakt van de financiële en juridische gevolgen.

#### **Uitvoering/evaluatie**

De gemeente Weert en Wonen Limburg trekken nauw met elkaar op bij de uitvoering van de plannen. De bijgevoegde nota is een uitvloeisel van een afspraak die is gemaakt tijdens het bestuurlijk overleg tussen beide partijen op 9 september 2015. De gemeente Weert en Wonen Limburg bewaken gezamenlijk de voortgang van de werkzaamheden.

#### **Communicatie/participatie**

Er wordt een persbericht gemaakt over dit onderwerp.

#### **Overleg gevoerd met**

##### Intern:

F. van Eersel  
T. Weekers  
J. Westenberg

##### Extern:

G. Verstegen, Wonen Limburg  
A. Cieters, Wonen Limburg

#### **Bijlagen**

Notitie 'Een tijdelijke thuis: de innovatieve aanpak van een huisvestingsvraagstuk'

# Een tijdelijk thuis

DE INNOVATIEVE AANPAK VAN EEN  
HUISVESTINGSVRAAGSTUK

## Inhoud

1. Inleiding .....	2
2. Bijzondere doelgroepen .....	2
2.1 Inventarisatie vraag vanuit (bijzondere) doelgroepen .....	3
2.2 Vergunninghouders .....	3
3. Innovatieve oplossingen .....	4
3.1 Benutting gemeentelijk vastgoed .....	4
3.2 Inspanningen Wonen Limburg rond onconventionele oplossingen .....	5
3.3 Particuliere markt .....	5
4. Leefbaarheid .....	6

## 1. Inleiding

De gemeente Weert kampt met een nijpende krapte op de woningmarkt. Wonen Limburg, de grootste woningcorporatie binnen de gemeente, heeft een beperkt aanbod aan woningen in het goedkoopste segment (ca. € 400,- tot max. € 575,- p/m aan huurlasten). Tegelijkertijd is de vraag naar dit soort woningen groot en groeiende. Zowel 'reguliere' woningzoekenden als bijzondere doelgroepen dingen mee naar een relatief klein aantal sociale huurwoningen.

Het drastische verschil tussen vraag en aanbod is naar verwachting van tijdelijke aard. De druk op de sociale huurmarkt is door diverse ontwikkelingen de afgelopen jaren fors toegenomen. Zo zorgt de economische crisis er bijvoorbeeld voor dat minder mensen een huis kopen, en dus een beroep doen op de (sociale) huurmarkt. Tegelijkertijd zijn de hypotheekbehoefte aangescherpt. Ook de verplichte huisvesting van vergunninghouders zorgt voor een piek aan de vraagkant van de markt. Prognoses wijzen echter uit dat de vraag op middellange termijn weer zal afnemen. De oplossing van het probleem is dan ook niet gelegen in het bijbouwen van sociale huurwoningen met een afschrijvingstermijn van vijftig jaar. De verwachting is dat de behoefte zich met name in de komende tien tot vijftien jaar zal manifesteren. De benodigde investeringen moeten binnen de financiële kaders passen, en de leefbaarheid in de wijken moet behouden blijven.

De gemeente Weert en Wonen Limburg zijn zich ervan bewust dat een nauwe samenwerking noodzakelijk is om het vraagstuk op te lossen. Gezien de huidige situatie wordt daarbij afgeweken van traditionele oplossingen, zoals het bijbouwen van nieuwe huurwoningen. In plaats daarvan wordt gekozen voor een innovatieve benadering. In de voorliggende notitie wordt de huidige situatie verder geduid en wordt de voorgestelde aanpak nader toegelicht.

De gemeente Weert en Wonen Limburg hebben niet de intentie om op voorhand het belang van de ene groep boven dat van de andere te stellen. De rechtvaardige toewijzing van beschikbare woningen is een kwestie die afzonderlijk wordt opgepakt, en valt daarmee buiten de reikwijdte van deze notitie.

De voorliggende nota wordt aangeboden aan zowel het bestuur van Wonen Limburg als aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert, als uitvloeisel van een afspraak die is gemaakt tijdens het bestuurlijk overleg tussen beide partijen op 9 september 2015. Bij een akkoord van beide besturen wordt zo snel mogelijk overgegaan tot de uitvoering van de voorgestelde plannen.

## 2. Bijzondere doelgroepen

Het is lastig om een eenduidige definitie voor het begrip 'bijzondere doelgroepen' te formuleren. Het gaat veelal om jongeren met een ondersteuningsbehoefte die vanwege omstandigheden niet meer thuis kunnen blijven wonen en dreigen af te glijden, mensen uit de maatschappelijke opvang en mensen die vanwege de extramuralisering in de zorg zelfstandig moeten gaan wonen. Deze mensen hebben bijzondere aandacht nodig of verkeren in een situatie waarin huisvesting de volgende stap in hun hersteltraject is. Maar ook vergunninghouders, jongeren/starters, arbeidsmigranten en woonurgenden zijn gebaat bij een toename van het aantal goedkope huurwoningen. De wachtlijsten zijn lang.

De beperkte uitstroombmogelijkheden naar zelfstandig wonen vormen een bottleneck voor onze voorzieningen, waardoor problemen bij de instroom ontstaan en zowel burgers als professionals

gedemotiveerd raken. Een belangrijk gevolg is dat inwoners er moeilijker in slagen om zelfredzamer te worden.

Om te voorkomen dat we de definitie van 'bijzondere doelgroepen' te zeer afbakenen, vatten we iedereen die niet beschouwd kan worden als regulier woningzoekende onder de noemer 'bijzondere doelgroep', zonder de regulier woningzoekenden daarbij uit het oog te verliezen.

## 2.1 Inventarisatie vraag vanuit (bijzondere) doelgroepen

Om de omvang van het probleem te duiden, is getracht een inschatting te maken van de vraag naar huisvesting vanuit (bijzondere) doelgroepen op jaarbasis. Hierbij is gekeken naar alle doelgroepen die gebaat zijn bij goedkope, betaalbare huisvesting, in de vorm van kleine appartementen. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar de meest voor de hand liggende (bijzondere) doelgroepen:

- Jongeren met een ondersteuningsbehoefte: 10 tot 15;
- Maatschappelijke opvang: 15 tot 20;
- Extramuralisering: gegevens niet compleet, voor de GGZ is de schatting 50;
- Vergunninghouders: taakstelling 58 in het eerste half jaar van 2016;
- Jongeren/starters: 70 per jaar;
- Woonurgenten: momenteel 221, inclusief jongeren/starters;
- Arbeidsmigranten;
- Instroom vanuit Rubicon wanneer de Alleenstaande Minderjarige Vergunninghouders (AMV's) de 18-jarige leeftijd bereiken.

Hoewel het slechts een ruwe inschatting betreft en niet alle gegevens voorhanden zijn, is het duidelijk dat het een behoorlijke opgave is om iedereen uit de bovenstaande categorieën te voorzien van passende huisvesting. Volgens berekeningen van de gemeente Weert is er in Weert in twee jaar tijd (2015-2016) behoefte aan circa tweehonderd extra sociale huurwoningen. Het gaat dan met name om kleine, goedkope huurwoningen voor een- of tweepersoonshuishoudens.

## 2.2 Vergunninghouders

De gemeenten hebben de verplichting om vergunninghouders te huisvesten. Vergunninghouders zijn asielzoekers die een verblijfsstatus hebben ontvangen. In het 'Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom' zijn hier afspraken over gemaakt tussen onder andere de Rijksoverheid, het COA, de gemeenten en de provincies. De gemeente Weert heeft voor het eerste half jaar van 2016 de taakstelling om 58 vergunninghouders te huisvesten.

Vergunninghouders worden niet in het bijzonder aangemerkt als een bijzondere doelgroep. Toch wordt er een groot beroep gedaan op gemeenten en woningcorporaties om vergunninghouders zo snel mogelijk te huisvesten, ook vanwege de wettelijke verplichting om aan vergunninghouders voorrang te verlenen bij huisvesting. Zij hebben dus een uitzonderingspositie. Een snelle doorstroom uit de vluchtelingenopvang is van groot belang om vergunninghouders zo snel mogelijk actief deel te laten uitmaken van de Nederlandse samenleving.

Het Rijk onderkent dat het beschikbaar stellen van voldoende woningen voor vergunninghouders een zware taakstelling is. In het afgesloten bestuursakkoord is dan ook een pakket van maatregelen opgenomen. Desalniettemin zorgt de opgelegde taakstelling voor een enorme druk op het beschikbare woningbestand.

Er dient specifiek rekening te worden gehouden met de huisvesting van alleenstaande, minderjarige vluchtelingen (AMV's). Zij mogen onder begeleiding in groepsverband wonen. In Midden-Limburg zijn hierover afspraken gemaakt met jeugdhulpinstelling Rubicon. Op het moment dat de AMV's de

volwassen leeftijd van achttien jaar hebben bereikt, moeten zij echter vast gehuisvest worden, waardoor de druk op de woningmarkt verder opgevoerd zal worden.

### 3. Innovatieve oplossingen

De vraag naar woningen uit het goedkoopste segment is aan verschillende factoren onderhevig. Er mag worden aangenomen dat de vraag vanuit de reguliere woningzoekenden in de toekomst relatief stabiel blijft. Er zullen altijd jongeren zijn die voor het eerst zelfstandig willen wonen en daarbij niet veel geld te besteden hebben. Hetzelfde geldt voor mensen met een lagere sociaal-economische status.

Voor een gedeelte van de bijzondere doelgroepen ligt dit anders. De woningvraag door extramuralisering wordt grotendeels veroorzaakt door de transitie van de (jeugd)zorg die per 1 januari 2015 van kracht is gegaan. Er wordt verwacht dat deze vraag na verloop van tijd weer enigszins zal afnemen. De situatie rondom de vergunninghouders is hiermee vergelijkbaar. De vluchtelingencrisis zorgt logischerwijs voor een aanzienlijke toename in het aantal vergunninghouders. Er wordt verondersteld dat een normalisering van de vluchtelingencrisis zal leiden tot een afname van de woningvraag vanuit vergunninghouders.

De gemeente Weert voorziet dat in de nabije toekomst een stijging van de woningvoorraad gewenst is, maar dat deze stijging op termijn zal afvlakken. De top wordt volgens de meest recente prognose in 2028 bereikt. De gemeente beroept zich bij deze prognose op allerlei statistische gegevens, waaronder informatie over demografische ontwikkelingen. De combinatie van de verwachte (demografische) ontwikkelingen, de tijdelijke piek in de vraag naar woningen in het goedkoopste huursegment, en de druk om snel te handelen, maakt dat innovatieve oplossingen noodzakelijk zijn. Er is behoefte aan vormen van tijdelijke huisvesting die geen afbreuk doen aan de leefbaarheid in de wijken en ook nog eens past binnen de financiële kaders. De streeftijd is een periode van tien jaar. Wonen Limburg en de gemeente Weert willen hierin gezamenlijk drie sporen bewandelen. Onderstaand volgt een uitleg van de voorgestelde oplossingen.

#### 3.1 Benutting gemeentelijk vastgoed

De gemeente Weert heeft het nodige vastgoed in eigen bezit. Mogelijkerwijs kan een gedeelte van dit vastgoed benut worden voor de tijdelijke huisvesting van woningzoekende burgers. Een analyse van de vastgoedportefeuille wijst echter uit dat de mogelijkheden vooralsnog beperkt zijn.

De gemeente heeft een aantal woningen en appartementen in bezit. Deze zijn in het kader van projecten aangekocht of gerealiseerd. Voor deze woningen en appartementen geldt dat de huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt, of dat er al een keuze is gemaakt om het eigendom te vervreemden. Daarmee is er vanuit de eigen woningvoorraad niets beschikbaar.

Het overige gemeentelijk vastgoed is afgestemd op de kerntaken van de gemeente. Er zal een afweging gemaakt moeten worden welk vastgoed geschikt te maken is voor bewoning middels transformatie. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de relatief korte periode van tien tot vijftien jaar waarin het woningaanbod beschikbaar dient te zijn. Op voorhand wordt daarom gezocht naar objecten die met relatief beperkte ingrepen geschikt gemaakt kunnen worden, zoals bijvoorbeeld schoolgebouwen.

De gemaakte analyse levert een aantal opties op die in de toekomst wellicht benut kunnen worden:

1. Wijkaccommodatie de Spil op Molenakker wordt bekeken als optie. Wonen Limburg bekijkt aan de hand van tekeningen wat de mogelijkheden zijn.



2. Op dit moment wordt de haalbaarheid onderzocht van de herbestemming tot woningen van de verdiepingen van het Muntcomplex, waar het RICK en de Roos gehuisvest zijn. De insteek is dat de instellingen elders worden gehuisvest, waarbij een kostenbesparing op de huurprijs wordt gerealiseerd.

### 3.2 Inspanningen Wonen Limburg rond onconventionele oplossingen

Wonen Limburg gaat op korte termijn over tot een drietal onconventionele maatregelen:

1. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het voormalig UWV gebouw aan de Emmasingel 53 om te bouwen tot woningen.
2. Wonen Limburg gaat over tot de plaatsing van een dertigtal Heijmans ONE woningen. Heijmans ONE is een nieuw, tijdelijk woonconcept. De prefabriceerde woningen zijn voorzien van een keuken, badkamer, woonkamer met vide, een aparte slaapkamer, een buitenterras en een eigen voordeur. Deze woningen zijn nadrukkelijk bedoeld voor de reguliere woningzoekende. De woningen worden geplaatst op drie locaties (aan de Heuvelweg op Leuken en op twee locaties bij de Chroniek op Keent).
3. Wellicht blijft het niet bij een dertigtal Heijmans ONE woningen. De SP-, PvdA-, en VVD-fracties in Weert hebben op 12 november 2015 een motie ingediend waarin zij vragen te bezien of er op korte termijn een groter aantal dan dertig tijdelijke huurwoningen, zoals die van het type Heijmans ONE, in Weert gerealiseerd kan worden. De motie is aanvaard. Mogelijke locaties bij een eventueel vervolg van een tijdelijk woonconcept zijn het terrein van de voormalige sporthal Leuken en het terrein van de voormalige witte school op Boshoven (Boshoverweg 49).

### 3.3 Particuliere markt

Traditioneel gezien zijn gemeenten en woningcorporaties op elkaar aangewezen bij het voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Nood breekt echter wet, dus wordt er ook in de private sector gezocht naar oplossingen. Daarin worden een aantal sporen bewandeld:

1. Samenwerking met makelaars: er is bij Saelmans, René Dwars en Witte & Verheul, de drie grootste makelaardijen van Weert, geïnformeerd naar de mogelijkheden. De meeste voorhanden zijnde woningen blijken echter boven de huursubsidiiegrens te liggen. Met de makelaars is afgesproken dat bij de beschikbaarheid van particuliere huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens, en bij bereidheid van de eigenaar, deze woningen worden aangeboden aan de gemeente voor vergunninghouders.
2. Samenwerking met particuliere huiseigenaren: in de Hegstraat komen drie appartementen beschikbaar en er is verder nog contact over een grote woning. Inmiddels hebben zich meerdere mensen bij de gemeente gemeld die hun woning aan vergunninghouders willen verhuren. Wonen Limburg is bereid deze woningen in beheer te nemen. Het beheer van Wonen Limburg bestaat uit ontzorgen door de woningen in samenwerking met de gemeente aan te bieden aan statushouders, huurovereenkomsten af te sluiten, het mutatieproces bij verhuizingen te verzorgen, de huurincasso te verzorgen en te bemiddelen bij reparatieverzoeken. Wonen Limburg vraagt voor de beheerwerkzaamheden een vergoeding van €350,- per woning per jaar.
3. Verder worden particuliere initiatiefnemers voor transformatie van panden in de binnenstad verzocht enkele woningen beschikbaar te stellen voor specifieke doelgroepen.

De bovengenoemde oplossingsrichtingen bieden perspectief op een gedegen afhandeling van het huisvestingsvraagstuk, maar vergen allen de nodige aandacht en inspanningen. Wellicht komen er op de langere termijn meer opties beschikbaar.

## 4. Leefbaarheid

Wonen Limburg en de gemeente Weert onderstrepen beiden het belang van leefbaarheid in de wijken. Uit ervaringen is gebleken dat een concentratie van bewoners met een lagere sociaal-economische status eerder leidt tot allerlei problemen in de wijk, en daarmee een verminderde leefbaarheid. Het is dan ook de bedoeling om de bijzondere doelgroepen zo veel mogelijk te spreiden over de stad. Enige concentratie zal echter nagenoeg onvermijdelijk zijn, vanwege de geclusterde ligging van de juiste woningen.

Het streven is om zo veel mogelijk de reguliere woningzoekenden te plaatsen in de tijdelijke woonvormen. In vergelijking met de bijzondere doelgroepen kent deze groep gemiddeld gezien minder structurele problemen. In veel gevallen is een woning uit het goedkoopste segment een eerste stap in het zelfstandig wonen, en volgt enige tijd later een overstap naar een woning uit een ander segment. De bijzondere doelgroepen hebben daarentegen doorgaans voor langere periodes behoefte aan zo goedkoop mogelijke huisvesting. Door de bijzondere doelgroepen zoveel mogelijk in de reeds beschikbare woningvoorraad te plaatsen, wordt op spreiding gestuurd. Bovendien worden de risico's die volgen uit concentratie zo veel mogelijk ingedamd.

Weert, februari 2016

Werkgroep huisvesting bijzondere doelgroepen:

Armand Cieters  
Ger Verstegen  
Ton Weekers  
Marian Arts  
Jack Westenberg  
Samir Azerki