

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		
		Datum vergadering:		08-11-2016
		Hamer-/bespreekstuk		Bespreekstuk
Onderwerp:	Nieuw beleidskader voor klein en goedkoop wonen			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	- in te stemmen met de uitgangspunten voor een nieuw beleidskader voor klein en goedkoop wonen zoals geformuleerd in het advies; - op basis van de uitgangspunten positief te staan tegenover het initiatief voor drie kleine wooneenheden in de Oostwijkstraat 30-32 in Steenwijk; - de uitgangspunten uit te werken tot een planologisch kader.			
Financiële consequenties	Kosten:			
	Dekking			
Samenvatting:	In de concept Woonvisie 2017-2021 is aangegeven dat er voor jongeren behoefte is aan kleine flexibele woningen. Met name voor jongeren met een zorg- of ondersteuningsvraag die zelfstandig kunnen wonen is er onvoldoende aanbod. Bij het realiseren van deze ambitie lopen we aan tegen planologische kaders. Woningen moeten op dit moment minimaal 250 m ³ zijn (is omgerekend een woonoppervlak van 75 m ²). Ook het initiatief om het kerkgebouw aan de Oostwijkstraat in Steenwijk te transformeren naar drie kleine woningen wordt hierdoor beperkt. Advies is om nieuw kader te ontwikkelen dat aansluit bij de ambitie in de woonvisie en op basis van de genoemde uitgangspunten positief te staan tegenover het initiatief.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: 1) schets en plattegrond van initiatief			
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	08-11-2016		15 november 2016
	Raadscommissie			
	Raad			
Vorbereid met:	Jenny Botter, Christian Lubbinge, Angelique Claes			
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
Programma:	Niet van toepassing			
Parafen:	Medewerker	Petra Wagenaar	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Dedden	paraaf	
Besluit B&W:	Conform - in te stemmen met de uitgangspunten voor een nieuw beleidskader voor klein en goedkoop wonen zoals geformuleerd in het advies; - op basis van de uitgangspunten positief te staan tegenover het initiatief voor drie kleine wooneenheden in de Oostwijkstraat 30-32 in Steenwijk; - de uitgangspunten uit te werken tot een planologisch kader.			

inleiding

In de conceptWoonvisie Steenwijkerland 2017-2021 staat dat de jongeren in Steenwijkerland gebaat zijn bij goedkope en flexibelere woonvormen. Daarbij kan worden gedacht aan appartementen met een kleiner vloeroppervlak. Aangegeven wordt dat we met partners samen in moeten zetten op de ontwikkeling daarvan.

We hebben gemerkt dat we bij de ontwikkeling van kleine wooneenheden tegen het huidige planologische kader aan lopen. Op grond van dit kader moeten nieuwe woningen minimaal 250 m² zijn. Omgerekend is dit 75 m² aan woonoppervlak. Deze woningen zijn bijvoorbeeld voor jongeren onder de 23 jaar te duur. Zij krijgen geen huursubsidie boven de kwaliteitskortingsgrens van € 409,92 per maand (prijspeil sept. 2016). Maar ook reguliere 1-2 persoonshuishoudens hebben vaker behoefte aan een goedkopere (kleinere) woning.

Op basis van een globale verkenning stellen we voor de volgende uitgangspunten te hanteren voor nieuw beleid:

1. de minimale maat voor goedkope woonruimte voor reguliere 1-2 persoonshuishoudens wordt 50 m²;
2. voor bijzondere groepen (wonen en zorg) kan van deze minimale maat worden afgeweken tot een minimum van 25 m².

We stellen voor deze uitgangspunten uit te werken tot een planologisch kader. Met name de doorwerking en borging van de bijzonder groepen is een aandachtspunt.

Er ligt op dit moment een concreet initiatief van een zorgaanbieder waarbij de vraag naar kleine wooneenheden voor een bijzondere doelgroep aan de orde is. De organisatie ZeS op Maat heeft het plan om een leegstaand kerkgebouw te transformeren naar goedkope en dus kleine appartementen voor jongeren met een zorgvraag. De initiatiefnemer heeft een principe-verzoek ingediend. Wens is om kleine woningen te realiseren van minimaal 25m² groot. We stellen voor hier positief op te reageren.

Argumenten

1. **Het nieuwe minimale oppervlak, en de uitzondering daarop, is gebaseerd op een globale verkenning in Steenwijkerland en de regio.**

In een regionaal overleg met gemeenten en woningcorporaties in de regio is gepeild welke minimale oppervlakte wordt gehanteerd voor sociale huurwoningen met het oog op lage huurlasten. Aangegeven is dat een maat van ongeveer 50 m² voor deze regio realistisch is en dat kleinere woningen voor reguliere 1-2 persoonshuishoudens niet wenselijk zijn. Tegelijkertijd zijn er in Steenwijkerland initiatieven bekend waarbij voor zorgwoningen kleinere oppervlaktematen zijn gehanteerd (zoals bij het onlangs geopende Voetelinkhuis). De ondergrens voor deze initiatieven ligt bij 25 m².

2. **Bij de uitwerking van het planologische kader zal op een aantal vragen worden ingegaan en advies worden gevraagd aan deskundigen en partners**

De consequenties van een algemeen kader voor kleine wooneenheden zijn nog niet voldoende onderzocht. Vragen die we nog nader willen onderzoeken zijn o.a.:

- Hoe groot is de behoefte aan goedkope woonruimte en neemt het nieuwe planologische kader de belemmeringen voldoende weg?
- Welke marktmechanismen treden in werking bij dit nieuwe kader?
- Welke voorwaarden willen we stellen of juist achterwege laten (denk aan parkeren) en hoe kan dit worden geborgd?
- Geldt het planologisch kader alleen voor de kernen of ook voor het buitengebied?
- Welke doelgroepen komen voor de uitzonderingsregel in aanmerking en welke voorwaarden gelden daarbij? Hoe kan een en ander worden geborgd?

- Hoe voorkomen we dat kleine woningen voor een middelhoge of hoge huur in de markt worden gezet, zodat het effect kan zijn dat kleine woningen juist de prijzen opdrijven? We zullen bij de uitwerking in ieder geval makelaars, corporaties en zorgaanbieders betrekken.

3. Het is niet wenselijk de initiatiefnemer te laten wachten op een nieuw planologische kader

Het kost tijd om een kader uit te werken volgens bovenstaande punten en met betrokkenheid van diverse partijen. Het is niet gewenst om de initiatiefnemer daarop te laten wachten. Het initiatief past binnen de kaders van het sociaal domein en sluit aan op een concrete behoefte. Het risico bestaat dat de initiatiefnemer zijn plannen wijzigt als de procedure te lang loopt.

4. Het initiatief van ZeS op maat sluit aan op visies en kaders vanuit sociaal domein

De partij ZeS op maat is op kleine schaal actief in onze gemeente en levert ambulante zorg en ondersteuning. De organisatie heeft zich aangesloten bij Klaver4you. Met deze partij hebben wij als gemeente een contract, zij levert zelf geen zorg of ondersteuning maar neemt de administratie en contractering over van zorgaanbieders die zich bij hen aansluiten. ZeS op maat is in Zwolle op grotere schaal actief en biedt daar, naast ambulante ondersteuning, woonvoorzieningen waar mensen begeleiding krijgen.

5. De concrete behoefte aan de voorziening van ZeS op maat is aangetoond.

Het initiatief van ZeS op maat voorziet in de behoefte. We hebben al langer het signaal dat de doorstroom vanuit beschermd wonen naar zelfstandig wonen stagneert door gebrek aan kleinschalige betaalbare woningen. Enerzijds is dit aangegeven door netwerk partners RIBW en Autistart. Dit zijn instellingen die in onze gemeente de beschermd wonen-voorzieningen bieden. Anderzijds is dit aangetoond in het woningmarktonderzoek van Steenwijkerland (Companen, 2016), zie onderstaande tabel.

Tabel 0.1: Behoefte aan wonen met zorg onder mensen met psychische problematiek (naar woonvorm) 2015 - 2030

		2015	2020	2025	2030	2015-2025
Zorg met verblijf en beschermd wonen (plaatsen)	Behoefte op basis van demografische trend	75	60	55	55	
	Invloedrijke trends		+10	+10	+10	
	• Extramuralisering (afname vraag)		-	-	-	
	• Beperkte acceptatiegraad omwonenden		+	+	+	
	Werkelijke behoefte beschermd wonen	75	70	65	65	-10
Geclusterd begeleid wonen (woningen)	Behoefte op basis van demografie en extramuralisering:	5	15	25	30	+20
	• Extramuralisering ZZP 1 en 2 (toename vraag)					
	• Beperkte acceptatiegraad omwonenden		+	+	+	
			-	-	-	
	Werkelijke behoefte begeleid wonen.....	5	15	25	30	+20

Bron: Aedes / Actiz, CIZ, WoON2012, Primos2013, expertmeting wonen en zorg.

6. Met het initiatief geven we invulling aan de ambitie 'flexibel' in de concept Woonvisie

In de concept Woonvisie staat het volgende: ... "Bij transformatie-initiatieven gaat het vaak om maatwerk, hetgeen niet altijd binnen de bestaande procedures van de gemeente past en waarvoor een meer flexibel kader nodig is. We willen onze inwoners, ontwikkelaars en woningcorporaties goed kunnen faciliteren bij transformatie en (kleinschalige) herstructureringsinitiatieven die invulling geven aan de huisvestingsopgave en bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid. De gemeentelijke organisatie gaat zich goed voorbereiden op deze rol. We zullen de huidige procedures verbeteren, het planologisch kader aanpassen en ons intern goed organiseren om onze initiërende en faciliterende rol optimaal waar te kunnen maken".

Kantttekeningen

We stellen voor om voor bijzondere doelgroepen (wonen en zorg) een kleinere oppervlakte maat te hanteren dan voor reguliere 1-2 persoons huishoudens. In principe zijn wonen en zorg gescheiden. ZeS op maat maakt bij dit initiatief gebruik van een koppelbeding, waardoor er toch sprake is van een koppeling van de zorg aan de woonlocatie. ZeS op maat zal naast het bieden van zorg en ondersteuning ook de huurovereenkomsten met de bewoners afsluiten. De bewoner krijgt twee contracten: een overeenkomst voor de ondersteuning en een overeenkomst voor het wonen.

Juridisch is het mogelijk, mits het goed is onderbouwd en gecommuniceerd naar de bewoners. Het is voor dit initiatief ook de enige manier om het exploitabel te laten zijn. Bovendien zijn er in het land al tal van dit soort oplossingen, omdat het anders voor veel woonvoorzieningen, waarbij zorg of ondersteuning een belangrijke rol spelen, niet haalbaar meer zou zijn.

Bij de uitwerking van het planologisch kader zullen we op de mogelijke oplossingen verder in gaan en deze evt. juridisch toetsten.

Duurzaamheid en "social return"

De denklijn sluit aan bij het duurzame en sociale beleid van de Woonvisie

Financiële toelichting

n.v.t.

Communicatietraject en openbaarheid

n.v.t.

Uitvoering en planning

Omdat het initiatief een functieverandering van een gebouw binnen de bebouwde kom betreft, kan op grond van de Bor met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer kan een definitieve aanvraag indienen.

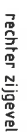
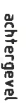
In januari 2017 komen we bij u terug met een voorstel voor een nieuw planologisch kader. De raad zal op basis van dit voorstel om advies worden gevraagd. Het is aan het college om het kader vast te stellen.

Inkoop-en aanbestedingsprocedure

n.v.t.

Bijlagen

- Plattegrond en schets van het initiatief van ZeS op maat

[illegible]

Nieuwe toestand

ARCHITECTUR