



Gemeente
Woudenberg

Collegedadvies Eigen initiatief

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : 218206	
51	10	Datum inboeken :	
Openbaar	Nee	Internet	Nee
naar RAAD	Nee	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Ja, tkn		
Anders:			

Onderwerp : Aanpak Klein maar Fijn wonen

Advies : Instemmen met Aanpak Klein maar Fijn wonen waarmee op 2 of 3 locaties binnen de gemeente Woudenberg (al dan niet tijdelijk) kleine woningen worden gerealiseerd.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
18-12-2018	T. Zeeuwe en M. Valé	B&O			

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Niet Openbare besluitenlijst 18 december 2018

Akkoord met advies.

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Resultaten uit het woonbehoefteonderzoek laten zien dat er behoefte is aan goedkope woningen (koop en huur). Mede in dat kader onderzoeken wij, op basis van de concept Woonvisie 2019+, de mogelijkheden voor kleine (tijdelijke) woonvormen. In het coalitieakkoord 'Sterk Woudenberg = samen doen' is bovendien de ambitie opgenomen dat we inzetten op realisatie van kleine woningen voor jongeren met een goede betaalbaarheid, die als een flexibele schil ingezet kunnen worden in de woningmarkt. Daarnaast is in de Woonvisie 2019+ aangegeven dat we willen experimenteren met andere kleine woonvormen, (bijvoorbeeld Tiny houses).

Met Klein maar Fijn wonen geven wij antwoord op de vraag naar kleine (tijdelijke) woonvormen.

Centrale vraag

Kunt u zich vinden in de voorgesteld aanpak ten aanzien van Klein maar Fijn wonen?

Beoogd resultaat (wat)

Met het Klein maar Fijn wonen wordt invulling gegeven aan de realisatie van kleine woonvormen, zowel in de koop- als in de huursector, zodat op relatief korte termijn ingespeeld wordt op deze woningvraag. Bij Klein maar Fijn wonen wordt optimaal gebruik gemaakt van de expertise en creativiteit uit de markt.

Kader

- Coalitieakkoord Sterk Woudenberg = samen doen, Woonvisie 2019+,
- Woonbehoefteonderzoek 2018.

Argumenten

In Woonvisie 2019+, met als onderlegger het Woonbehoefteonderzoek 2018, is geconstateerd dat er de laatste jaren landelijk een trendbreuk te zien is van steeds ruimere woningen (sinds de naoorlogse periode tot circa 5 jaar geleden) naar kleinere nieuwbouwwoningen. Flexibilisering van de arbeidsmarkt, groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en verstedelijking zijn fundamentele onderleggers voor de lange-termijnvraag die ook (ten dele) voor Woudenberg gelden. De huidige hoogconjunctuur zet de betaalbaarheid van woningen onder druk en zorgt bovenop de lange termijnbehoefte voor een tijdelijke extra vraag.

De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een vraag naar kleinere (tijdelijke) woningen (bijvoorbeeld kleine appartementen, een kleine (niche) vraag naar Tiny Houses). Daarnaast zien we in veel lokale woningmarkten de behoefte aan een flexibele schil van woningen, om een tijdelijke vraag naar bijvoorbeeld sociale huurwoningen of woningen voor woonurgente op te vangen.

De doelgroep voor klein wonen bestaat landelijk voor 80-90% uit jonge alleenstaanden en stellen. Deze doelgroep groeit en heeft nog relatief weinig vastigheid in relaties of carrière. Flexibiliteit, bereikbaarheid, voorzieningen en sociale contacten krijgen daarom prioriteit boven woonoppervlak. In Woudenberg is er ook zichtbaar behoefte aan kleine woningen met een goede betaalbaarheid. In de Woonvisie is daarom opgenomen dat overwogen kan worden deze kleine woningen als een flexibele schil in de woningmarkt in te zetten. Als gekeken wordt naar de doelgroepen in Woudenberg, dan wordt primair ingezet op:

- Starters;
- Mensen die in scheiding liggen;
- Gescheiden ouders met kinderen;
- Jongeren.

Motie planning en realisering woningbouw 22 februari 2018

Op 22 februari 2018 is de motie planning en realisering woningbouw aangenomen. De strekking van deze motie is het inhalen van de achterstand in realisatie van sociale woningbouw. Bij het woonbehoefteonderzoek 2018 is gerekend met de meest actuele cijfers. Rationeel bekeken is hierdoor de achterstand, waarover gesproken wordt in de motie, verdisconteerd in de getallen waarmee in het WBO 2018 gerekend is. Uit het WBO 2018 komt een behoefte van 80 – 100 woningen per jaar naar voren. Waarvan 20% sociale huurwoningen per jaar. De huidige woningbouwplanning houdt rekening met deze behoefte maar gaat niet uit van de realisatie van extra sociale huurwoningen conform de motie en gemaakte afspraken uit 2017. Wij zien mogelijkheden om op korte termijn kleine woningen, als antwoord op de behoefte, (tijdelijk) toe te voegen aan de voorraad. De tijdelijke toevoeging (huurwoningen) wordt, vanwege het tijdelijke karakter, gerealiseerd als extra toevoeging op de 80 – 100 woningen per jaar.

Aanpak

Bij Klein maar Fijn wonen gaan we, door middel van het uitzetten van een 'prijsvraag' samen met initiatiefnemers aan de slag, om zowel een koop- en een huurlocatie te voorzien van kleine woningen. Expertise en creativiteit uit de markt willen wij graag benutten en vanuit die hoedanigheid is er gekozen voor een prijsvraag. Actief en samen met de markt aan de slag om kleine woningen toe te voegen aan Woudenberg. Voor de koopwoningen gaan wij uit van een vaste locatie, voor de huurwoningen willen wij in eerste instantie uitgaan van een locatie voor 10 jaar. De huurwoningen kunnen, in verband met de tijdelijkheid, door middel van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan gebouwd worden. Dit betekent dat deze relatief snel, in 2019 en 2020, gerealiseerd kunnen worden.

Locaties

Er is gestart met de inventarisatie naar mogelijke locaties voor Klein maar Fijn wonen. De mogelijke locaties worden de aankomende tijd nader onderzocht op haalbaarheid voor de (tijdelijke) bouw van kleine woonvormen. In de beoordeling van de locaties onderscheiden we een drietal type kleine woonvormen:

1. Tiny house, zelfvoorzienend klein en verplaatsbaar huisje met oppervlak van ongeveer 25-30 m². De focus van Tiny Houses ligt op wonen en meer vrijheid creëren.
2. Kleine woning, niet zelfvoorzienend wel tijdelijk. Oppervlakte ongeveer 40m².
3. Kleine woonvormen 50-70 m² zoals appartementen en kleine grondgebonden woningen, permanent.

Per locaties wordt nagegaan of deze geschikt is voor de hierboven beschreven verschillende types van kleine woonvormen. Uiteindelijk willen wij tot twee of drie locaties komen: een of twee tijdelijke voor huurwoningen en een permanente voor koopwoningen.

Duurzaamheid

Bij Klein maar Fijn wonen wordt aandacht besteed aan duurzaamheid door kleine en duurzame woningen te realiseren. Bij de uitwerking van het project wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid en onderzoeken wij de mogelijkheden om zo duurzaam mogelijke woningen te realiseren.

Draagvlak

Vanuit de markt en uit gesprekken met inwoners en makelaars komt de vraag naar kleine woonvormen sterk naar voren. Uiteindelijk is het draagvlak met name afhankelijk van de locatiekeuze.

Beoogd resultaat (hoe)

Het uiteindelijke resultaat van Klein maar Fijn wonen is dat er binnen de gemeente Woudenberg, in 2019 en 2020, 2 of 3 locaties zijn waar (al dan niet tijdelijk) kleine woningen gerealiseerd worden.

Financiële consequenties

Wij gaan er voorsnog vanuit dat de ontwikkeling van de kleine woonvormen kostenneutraal kan plaatsvinden. Op het moment dat wij u adviseren in te stemmen met de locatiekeuzen zal dit nader inzichtelijk worden gemaakt.

Aanpak/uitvoering

Indien u instemt met de door ons voorgestelde aanpak om tot de ontwikkeling van kleine woonvormen te komen wordt een en andere verder uitgewerkt. Dit resulteert in een advies waarin wij concreet locaties voorstellen en waar wij de kaders voor de uit te zetten prijsvraag aan u voorleggen. Ook komen wij op dat moment met een voorstel ten aanzien van de projectorganisatie. Wij verwachten dat wij u dit advies in het eerste kwartaal van 2019 kunnen voorleggen.

Conclusie

Wij stellen u voor om in te stemmen met Klein maar Fijn wonen.

Communicatie

Zodra in het eerste kwartaal van 2019 meer en concretere informatie beschikbaar is gaan wij met de afdeling communicatie in overleg om, zeker ook richting de markt, een helder communicatieplan op te zetten.

Bijlage(n)

N.V.T.