

MEMO

Zaaknummer: Z.682955
Aan: College Burgemeester en Wethouders
Van: [REDACTED]
Namens: Jos Boerland
Datum: 30 november 2021
Onderwerp: Opgave flexibele huisvesting De Fryske Marren
Afschrift: Bert Zeeman

Samenvatting en behandelvoorstel

Op 7 december 2021 vindt er op verzoek van uw college een ambtelijk gesprek plaats over de urgente woonopgave die wij in de woningmarkt in De Fryske Marren waarnemen. Deze opgave bestaat uit een breed spectrum van aandachtsgroepen: starters op de woningmarkt, statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers (inwoners die door een life-event, zoals bijvoorbeeld gezinsvorming, scheiding of het wisselen van baan urgent woonruimte zoeken).

Wij stellen vast dat er nu circa 1200 woningen in de pijplijn zitten voor de periode tot 2030. Deze merken wij als reguliere woningen met een permanent karakter. Meer en meer is duidelijk dat er óók behoefte is aan een flexibele schil met andere woningconcepten voor een periode van 10 - 15 jaar. Dit met als doel de woningmarkt ademruimte te geven en als ventiel in de woningmarkt te fungeren.

Wij doen het voorstel om een flexibele schil van circa 150 tijdelijke woningen te creëren in Joure die breed kan worden ingezet voor diverse aandachtsgroepen. Daarvoor zal op korte termijn een werkgroep in het leven geroepen worden, die samen met corporaties, bedrijven, provinciale en landelijke stakeholders, de opgave uitwerkt in een concreet project. Wij gaan hierover graag het gesprek met uw college aan.

Een urgente wooncrisis op lokaal niveau

Voor het eerst sinds de jaren '80 was er dit jaar weer een woonprotest op de Dam. De woonprotesten zijn terug en daarvoor is alle reden. Nederland kent op dit moment een ongekend krappe woningmarkt. De beschikbaarheid (het aanbod) en betaalbaarheid (financiële toegankelijkheid) staan zeer sterk onder druk. In Friesland staan op per 28 november circa 768 woningen te koop, waarvan slechts 63 met een vraagprijs ≤ €175.000. Ook de sociale huurmarkt staat erg onder druk. De mutatiegraad is historisch laag en door externe factoren zoals de vluchtelingencrisis in Afghanistan neemt de vraag naar woonruimte steeds meer toe.

Landelijke roep om meer investeringsruimte, regulering en regie door gemeenten

Op Rijksniveau is er nu brede aandacht voor de woningmarkt. De politieke aandacht voor de woningmarkt heeft een duidelijke en snelle ontwikkeling doorgemaakt. Het idee dat de woningmarkt 'af' zou zijn, is in de politieke arena omgeslagen in een roep om juist meer investeringsruimte, regulering en regie, ook door gemeenten. Twee recente rapporten van de Commissie Ter Haar en het Aanjaagteam Huisvesting Statushouders legden dit jaar de vinger op de zere plek.¹

¹ Een thuis voor iedereen, Adviesrapport Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen, Den Haag, 3 juli 2021.

De wooncrisis treft de aandachtsgroepen het hardst

De huidige wooncrisis zorgt er volgens de Commissie ter Haar voor dat aandachtsgroepen in de knel komen.² In haar rapport 'Een thuis voor iedereen', pleit ter Haar dan ook voor een veel grotere inzet voor aandachtsgroepen door gemeenten.³ In het rapport van het Aanjaagteam Huisvesting Statushouders onderschrijft, Jannie Kriens de conclusies van de Commissie Ter Haar en stelt dat statushouders onderdeel zijn van die integrale opgave.⁴ Ook stelt Kriens: "dat de *opgaves niet los* van elkaar gezien moeten worden". Wij herkennen die conclusies ook naar aanleiding van interne en externe gesprekken in het afgelopen half jaar, gesprekken met dorpsbelangen, nadere gesprekken rond het dossier van arbeidsmigranten, statushouders, alsmede gesprekken met corporaties en bouwbedrijven.

Waaruit blijkt de urgentie?

1. Er is een toenemende druk op de gehele asielketen, waardoor statushouders veel te lang in een voorziening moeten zitten terwijl zij al een verblijfstatus hebben.
2. Gemeenten kunnen binnen de huidige sociale huurvoorraad, steeds moeilijker groepen met voorrang huisvesten ook door politieke druk van andere woningzoekenden.
3. Steeds meer van onze inwoners melden zich bij het sociaal wijkteam voor urgentie rond woonruimte.
4. In onze 2020 gemeente is het aantal actief woningzoekenden in de sociale huursector met 46% gestegen. (monitor sociale huur, 2020). Steeds meer mensen met een inkomen rond de €40.765 (eenpersoonshuishoudens) en €45.014 (tweepersoonshuishoudens) wenden zich tot de corporaties.⁵ In 2020 reageerden gemiddeld 53 woningzoekenden op een te verhuren woning. In 2019 waren dit er 42 en in 2018 37 woningzoekenden.
5. De groep koopstarters die geen slaagkans meer heeft op de koopmarkt wordt steeds groter. Dit komt doordat woningprijzen ook met een modaal of anderhalf keer modaal niet meer financieerbaar zijn. Het alternatief is thuis zitten of duur huren in de middenhuur boven de €763,47 (liberalisatiegrens 2022).
6. Mede door de vergrijzing neemt op de arbeidsmarkt de behoefte aan arbeidsmigranten toe, en zo stijgt de druk op de woningmarkt. Dit is een structureel nieuwe opgave.

Het effect: verdringing en afnemende solidariteit tussen groepen

1. Door het tekort aan beschikbare woonruimte ontstaat *verdringing* onder aandachtsgroepen én tussen aandachtsgroepen én reguliere woningzoekenden in het laagste segment.
2. Dit zet de leefbaarheid in veel wijken onder druk en doet het draagvlak voor de huisvesting van bepaalde groepen afnemen.
3. Deze afnemende solidariteit heeft effect op het sociaal bindmiddel van onze samenleving. En verdient ook om die reden uitdrukkelijk politieke aandacht.

2 Een brede coalitie, die bestaat uit vijf ministeries (BZK, VWS, OCW, JenV, SZW), VNG, Aedes en de G4 en G40 presenteerde op 8 juli 2021 het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen'.

3 De commissie Ter Haar constateert wel een duivels dilemma: hoe groter de aandacht voor aandachtsgroepen, hoe de groter de kans op aanzuigende werking uit andere gemeenten, dat kan leiden tot hogere uitgaven in de Jeugdwet, WMO en Participatiewet en lagere grondopbrengsten in het ruimtelijk domein.

4 Wind tegen Tij, Eindrapportage Aanjaagteam Huisvesting Statushouders, Den Haag, 1 november 2021.

5 Inkomensgrenzen voor toewijzing huurwoningen door corporaties per 1 januari 2022.

Bijbouwen permanente woningen vooral zaak langere adem

Veel woningen bijbouwen is vooral een langere termijnoplossing, die de grote acute problematiek nu niet oplost. Het systeem van ruimtelijke ordening en planvorming heeft een lange doorlooptijd die ingebakken zit in onze wet- en regelgeving. We hebben dus te maken met een neerwaartse spiraal die lastig te stoppen is, tenzij we voor de korte termijn alternatieven creëren op de woningmarkt in De Fryske Marren.

Creëren van een flexibel woningschil is noodzakelijk ook De Fryske Marren

Voor de korte termijn biedt het bijplanen van meer permanente woningen geen soelaas.⁶ Wij zullen permanente en flexibele huisvesting, voor tijdelijk en meervoudig gebruik naast elkaar moeten laten bestaan. Dit geeft ons gelegenheid om ‘ademruimte’ te hebben. Uit gesprekken met de gemeente Hollands Kroon is gebleken, dat zij ook een dergelijke aanpak kiezen. Omdat de verwachting is dat de pieken en dalen blijven komen in de komende tien jaar en daarna de vraag door demografie mogelijk veranderd, is het creëren van flexwoningen ook voor een bredere doelgroep een verstandige aanpak.

Waarom is het verstandig de flexibele huisvesting breder in te zetten?

- 1) Een focus op één van de aandachtsgroepen, bijvoorbeeld EU-werknemers, leidt tot toenemende spanning bij andere groepen woningzoekenden.
- 2) Een groter volume aan woningen kan worden ingezet als kostendrager om 24/7 toezicht, en aanvullende voorzieningen zoals een huismeester of sociale activiteiten te betalen rond de huisvesting.
- 3) Een groter volume aan woningen maakt het mogelijk diverse woningtypen aan te bieden, logiesfuncties voor EU-werknemers, meer-kamerwoningen voor starters / gezinnen en kleinere woningen voor alleenstaanden.⁷
- 4) Het creëren van een goede flexibele schil ontlast ook de bestaande woningmarkt en voorkomt “verkamering” of ongewenste neveneffecten zoals uitbuiting van arbeidsmigranten.
- 5) In de afgelopen periode hebben wij bezoeken gebracht aan huisvestingsconcepten voor arbeidsmigranten. Daaruit blijkt naar aanleiding van de conclusies van Commissie Roemer behoefte is aan een betere kwaliteit van huisvesting voor arbeidsmigranten. Niet alleen omdat de huidige normen te laag zijn, maar ook om aantrekkelijk te blijven voor werkers uit andere EU-landen.⁸

Naar een ketengerichte aanpak

De vraag is hoe we meters kunnen maken in korte tijd? Wat uit een rondgang blijkt, is dat er een aantal grotere spelers zijn op de Nederlandse markt van flexibele huisvesting. Modulaire bouwers zijn: Jan Snel, Kafra Housing en Homeflex. Fabrieksmatige concepten, worden aangeboden door Friese bouwers zoals Van Wijnen (Fijn Wonen), Dijkstra Draaisma (Buurblok) en landelijke bedrijven Volker Wessels (MorgenWonen). Veel van die woningconcepten zijn qua engineering en ontwerp geoptimaliseerd. Bedrijven geven aan vanuit de opgave met de gemeente te willen samenwerken.⁹ Dit is sterk aan te bevelen omdat er veel denk- en ontwikkelkracht zit bij de ondernemingen. Wij hoeven het wiel niet zelf uit vinden. Maak daar gebruik van is het credo!

6 Na aftrek van binnenstedelijke “vrije” ruimte, in de kernen Joure, Lemmer en Balk kunnen wij zo’n 480 permanente woningen bij plannen tot 2030.

7 Gesprek met KAFRA Housing, september 2022.

8 Geen tweederangsburgers, Aanbeveling om misstanden bij arbeidsmigranten tegen te gaan, Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, Den Haag, 30 oktober 2020.

9 Bezoeken aan Dijkstra Draaisma vonden plaats in het kader van de prestatieafspraken tezamen met de corporaties en bestuurlijk vond er een bezoek plaats aan Van Wijnen in Groningen (project Loskade).

Voor alle vragen rond de ruimtelijke ordening heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken recent door Rho Adviseurs een handreiking ontwikkeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze kennis is voor alle gemeenten beschikbaar.¹⁰ Circulair Friesland heeft de gemeente ook aangeboden in kader van hun transitieagenda bouw met de gemeente te willen samenwerken aan circulaire flexibele huisvesting. Hiermee kunnen wij ook onze ambities uit het duurzaamheidsprogramma vorm geven.

Is er ontwikkelbudget beschikbaar?

Ja, in het krediet Stimuleringspakket Woningmarkt is een budget beschikbaar voor huisvesting oplossingen statushouders. Wij stellen voor dit budget in te zetten voor fase 1.

Concrete stappen op de korte termijn

- Legitimering door het college voor de voorgestelde richting en bredere aanpak.
- Inrichting werkgroep in december samen met externe partijen om te komen tot flexibele woonconcepten op basis van een concrete uitvraag.
- Synchroon in overleg te treden met de provincie Fryslân en het Ministerie van BZK, waarbij de provincie meegenomen wordt in deze aanpak en het Rijk om ondersteuning wordt gevraagd.¹¹
- Synchroon in overleg te treden met de corporaties in de gemeente die vanaf 1 januari 2022 op grond van de gewijzigde Woningwet meer werkzaamheden voor derden mogen verrichten, zoals het toewijzen en verhuren van woningen.
- Een ontwerp voor te leggen in Q1/2022 aan het college van B&W met een aantal uitgewerkte ontwikkelscenario's. Hierbij kan gedacht worden aan situering van de flexibele huisvesting op de vrijkomende locatie van de snelweg A6 / A7.

¹⁰ Handreiking Huisvesting Arbeidsmigranten, een hulpmiddel op het terrein van ruimtelijke ordening, Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Rho Adviseurs, Augustus 2021.

¹¹ In oktober 2021 heeft de Directeur Woningmarkt van het Ministerie van BZK, tijdens een bezoek aan de gemeente Súdwest-Fryslân, graag in gesprek te gaan met de woonregio Zuidwest Friesland over de woonopgave flexibele huisvesting.