

Raadsvoorstel

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling Uitvoeringsprogramma Flexwonen Cuijk
Datum : 25 augustus 2021

Portefeuillehouder : M.F.R.A. Jilisen
Afdeling : Ruimtelijke Beleid
Commissie : Ruimte

In te vullen door de griffie :
Nummer raadsvoorstel : 2021-52
Datum commissie : 20 september 2021
Agendapunt commissie : 5
Datum raad : 4 oktober 2021
Agendapunt raad : 6

Samenvatting voorstel

In juni 2021 is door uw raad de Nota van Uitgangspunten Flexwonen vastgesteld. Daarin heeft u besloten om de focus voor de korte termijn te richten op 1-2 persoonshuishoudens, bijzondere woonvormen voor ouderen en Tiny Houses.

In het uitvoeringsprogramma Flexwonen wordt nader bekeken hoe groot de doelgroep precies is, welke kansrijke locaties voor Flexwonen in de gemeente Cuijk aanwezig zijn en hoe het vervolg eruit komt te zien. In het uitvoeringsprogramma wordt voorgesteld om 3 projecten te beginnen en daarmee ervaring op te doen. Bij gebleken succes en aantoonbare (vervolg)behoefte kan het aantal flexprojecten in de toekomst worden uitgebreid.

Voorstel besluit

1. Het Uitvoeringsprogramma Flexwonen gemeente Cuijk vast te stellen middels bijgevoegd raadsvoorstel.
- 2.1 In het kader van het programma Wonen in het Groen-Zuid nader te onderzoeken op welke wijze tiny houses/prefab woningen kunnen worden gerealiseerd en dit meenemen in de besluitvorming over dat programma
- 2.2 Als eerste te starten met de volgende locaties voor flex-wonen, tijdelijk wonen en tiny houses:
 - * Project De Haring, Haringsestraat e.o. Haps
 - * Project Wildrijk Wonen, Wildsestraat Hapsen de verdere uitwerking hiervan in handen te geven van het college van B&W..

Wet Arhi

Er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk, omdat het voorstel niet valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit.

Financiële gevolgen

De financiële consequenties van het programma Wonen-in-het-Groen vallen buiten het bereik van dit voorstel en worden t.z.t. bij de besluitvorming over dat programma betrokken. De personele lasten voor de begeleiding van de andere twee voorstellen kunnen binnen de bestaande begroting worden gedekt. Dit voorstel heeft daardoor geen financiële gevolgen.

Wettelijk kader en beleidskader

Landelijk: Leegstandswet, Wet doorstroming huurmarkt, Crisis- en herstelwet, Stimuleringsaanpak Flexwonen; WRO; Bro; Awb.

Provinciaal: Brabantse Agenda Wonen, Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw.

Lokaal: Coalitieprogramma Cuijk 2018-2022: Samen bouwen aan een duurzame toekomst.

Communicatie en participatie

Net zoals bij andere woningbouwprojecten is het belangrijk dat de omgeving op tijd betrokken wordt bij nieuwe initiatieven. Samen met de toekomstige initiatiefnemers wordt een communicatieplan opgesteld.

Duurzaamheid

Bij zowel de locaties, als de woningen, zal rekening worden gehouden met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Flexwoningen kunnen een tijdelijke en flexibele oplossing zijn om de woningbehoefte op te vangen. Het gaat hier om tijdelijk wonen in bestaande gebouwen of nieuwe huizen op braakliggende terreinen. Kenmerkend is dat het vaak om kleinere woningen gaat en dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame bouwconcepten en modulair bouwen.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In juni 2021 is door uw gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Flexwonen vastgesteld. Daarin heeft u besloten om de focus voor de korte termijn te richten op 1-2 persoonshuishoudens, bijzondere woonvormen voor ouderen en Tiny Houses.

De komende 15 jaar lijkt er ruim voldoende interesse van starters, doorstromers en ouderen in tiny houses en flexwonen. Omdat "interesse" nog niet altijd betekent dat mensen ook daadwerkelijk in een flex-woning gaan wonen, en omdat het een relatief nieuwe vorm van wonen is waar mensen ook aan moeten wennen, beginnen we eerst kleinschalig met het ontwikkelen van een drietal initiatieven. Uit 18 mogelijke locaties zijn daarvoor uiteindelijk drie locaties geselecteerd, één in Heeswijkse Kampen in Cuijk en twee in Haps. Daarnaast zijn er twee locaties in Beers en Katwijk op de wat langere termijn perspectiefrijk om nader te onderzoeken (door de nieuwe gemeente Land van Cuijk).

Voor de locatie in Cuijk stellen we voor deze mee te nemen in het programma "Wonen in het Groen – Zuid"; selectie van partners vindt op reguliere wijze plaats. Beide locaties in Haps zijn in beeld om via particulier initiatief te ontwikkelen.

Voordat definitieve afspraken over de locaties kunnen worden gemaakt dienen nog enkele zaken nader te worden uitgewerkt. Omdat uw Raad nadrukkelijk heeft gevraagd het uitvoeringsprogramma nog in de huidige bestuursperiode te behandelen, worden de keuzes op hoofdlijnen op basis van de huidige stand van zaken aan u voorgelegd. De verdere uitwerking van de plannen is vervolgens in handen van het college.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. Vaststellen Uitvoeringsprogramma Flexwonen gemeente Cuijk
 - 1.1 Flexwonen draagt bij aan het verlichten van enkele knelpunten op de woningmarkt, met name waar het gaat om de beschikbaarheid en bereikbaarheid van betaalbare woningen en om het voldoen aan lokale vraag vanuit starters, ouderen en groepen die zich rond een bepaald thema aan hun woonomgeving willen verbinden.
 - 1.2 Flexwonen sluit aan op de in het Woonwensenonderzoek Cuijk (2019) gesignaleerde vraag naar flexibele woonvormen, tijdelijke woonvormen en tiny houses. Als die vraag wordt afgezet tegen de provinciale bevolkingsprognoses lijkt er meer dan voldoende ruimte om enkele projecten op te starten.
 - 1.3 Door kleinschalig te beginnen kunnen we peilen hoe groot de behoefte aan deze woonvormen in de praktijk is, en kunnen inwoners kennis nemen van deze woonvormen. Daarnaast biedt kleinschalig beginnen het voordeel dat er maar in beperkte mate beroep op gemeentelijke capaciteit wordt gedaan.
2. Te starten met de volgende projecten voor Flexwonen: verder uitwerken van de mogelijkheid in Heeswijkse Kampen-Zuid; De Haring en Wildrijk Wonen in Haps.
 - 2.1 De geselecteerde locaties zijn geschikt voor het beoogde doel. In het geval van de initiatieven in Haps kunnen deze na maximaal 15 jaar weer in oude staat worden opgeleverd, waarmee aan een belangrijke RO-voorwaarde wordt voldaan.
 - 2.2 De projecten zijn nog niet volledig uitgewerkt, met name op het gebied van ruimtelijke ordening. Indien er een latere mogelijkheid zou zijn dit nog in de raad te behandelen, hadden we dit eerst wat nader uitgewerkt. Het is echter niet van invloed op de kaderstellende besluiten van uw raad, namelijk: in principe kiezen voor deze locaties. Het betekent wel dat nadere uitwerking nog door het college plaats moet vinden voor zij per locatie een definitief besluit over de invulling neemt.

Uitvoering risico's en evaluatie

De kosten van ontwikkeling, beheer en exploitatie van de projecten komt voor rekening van de initiatiefnemers. Om de locaties na afloop van de tijdelijke periode weer in oude staat op te leveren, maken we met initiatiefnemers afspraken over een borgstelling.

De beschikbaarheid van personele capaciteit vormt op enkele plaatsen in de organisatie een aandachtspunt. Momenteel wordt hard gewerkt om de capaciteit op orde te krijgen. Bij het vinden van nieuw personeel ervaren we krapte op de arbeidsmarkt.

Met deze eerste projecten doen we ervaring op met flexwoonprojecten. De komende jaren zullen we periodiek evalueren en op basis van deze ervaringen bepalen of uitbreiding van het aantal projecten wenselijk is.

Overige politiek relevante informatie

-

Conclusie

In vervolg op de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten Flexwonen Cuijk vragen we uw raad het Uitvoeringsprogramma Flexwonen vast te stellen.

Bijlagen

- Bijlage 1: Uitvoeringsprogramma Flexwonen

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning: n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen
secretaris

mr. W.A.G. Hillenaar
Burgemeester