

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van	College van B&W
Onderwerp	Beantwoording motie M2023-009: Bouw met spoed flexwoningen voor met name onze jongeren
Datum	16 juli 2024
Ons kenmerk	U24.00484

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u hoe wij flexwoningen inzetten voor jongeren naar aanleiding van de motie M2023-009: *Bouw met spoed flexwoningen voor met name onze jongeren*. U vraagt ons te onderzoeken op welke verschillende manieren en op welke termijn flexwoningen voor de specifieke doelgroep van jongeren, bij voorkeur in de 3 kernen van Lansingerland, gerealiseerd kunnen worden.

Aanpak beantwoording onderzoeksvraag

Uw vraag heeft een sterke relatie met reeds uitgevoerde onderzoeken, informatie en ontwikkelingen ten aanzien van flexwoningen. Ook heeft uw vraag betrekking op woningbehoefte van jongeren in het algemeen. In de beantwoording kijken we daarom eerst naar de doelgroep jongeren en het door u vastgesteld woonbeleid. Vervolgens lopen we bestaande woningoplossingen voor jongeren langs en tot slot kijken we naar lopende woningbouwontwikkelingen die gericht zijn op jongeren. Met deze aanpak geven wij u een totaalbeeld van (toekomstige) woningbouwoplossingen voor jongeren, inclusief de inzet van flexwoningen.

Beantwoording in het kort

We zien dat de vraag naar flexwoningen bij jongeren (18-27 jaar) niet groot is.

Dit komt omdat:

- 1) Het aannemelijk is dat veel jongeren woonruimte zoeken buiten Lansingerland, namelijk in de stad waar zij studeren, en tot die tijd wonen bij hun ouders.
- 2) 3B Wonen 79 jongerenwoning beheert, verspreid over de drie kernen, waarbij sprake is van een hoge mutatiegraad.
- 3) De flexwoningen op de Sporthoeklaan laten zien dat er geen grote vraag is bij jongeren met spoedvraag naar specifiek dit type flexwoningen in Lansingerland.

Er lopen op dit moment twee projecten met betrekking tot flexwoningen: Noordpolder/Noordeindseweg en een integraal locatieonderzoek voor opvang en huisvesting van nieuwkomers. Binnen deze twee projecten wordt indien mogelijk rekening gehouden met spoedzoekers, waaronder jongeren met een spoedvraag.

Jongeren en gemeentelijk woonbeleid

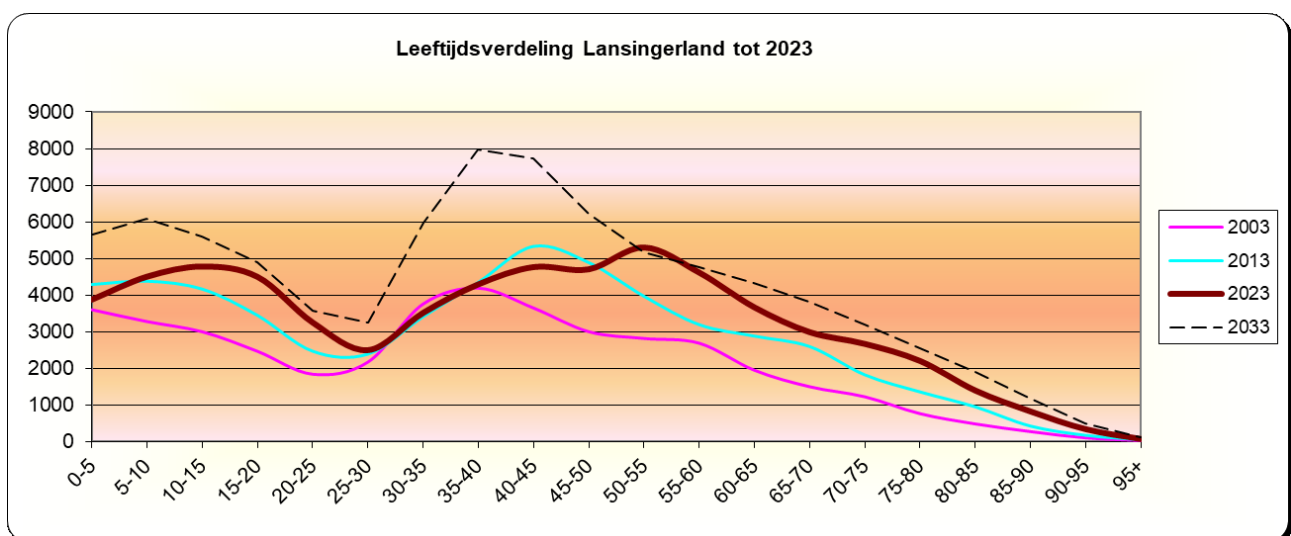
De Woonvisie 2021-2025 *Een plek voor iedereen* (T21.04692) benoemt doelgroepen die in de knel zitten en geeft daaraan prioriteit. Daaronder vallen ook jongeren. In het overgrote deel van de woningbouwontwikkelingen programmeren we daarom minimaal 50% betaalbaar waaronder sociale huur. Bij starterskoopwoningen geven we voorrang aan onder andere thuiswonende jongeren. Op deze manier maken wij reguliere nieuwbouw onder andere bereikbaar voor jongeren. De woonvisie stelt verder dat onder de doelgroep spoedzoekers ook jongeren met een spoedvraag vallen¹. Voor spoedzoekers wordt een flexwoning - met daaraan gekoppeld een tijdelijk contract - als een noodoplossing gezien.

Leeftijdscategorieën jongeren en volkshuisvestelijk beleid

Wanneer we het over huisvesting voor jongeren hebben is het belangrijk om stil te staan bij wie daar precies mee wordt bedoeld. Wet, regelgeving en beleid rond volkshuisvesting is namelijk gericht op jongeren die vallen onder of tussen een bepaalde leeftijdscategorie. Het gaat om de leeftijdscategorie 18 tot 23 jaar en jongeren tot 27 jaar. Voor jongeren tot 23 jaar geldt de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47). Jongeren tot 23 jaar met een huur van maximaal de kwaliteitskortingsgrens komen in aanmerking voor huurtoeslag. De leeftijd van 27 jaar wordt gehanteerd bij de kostendelersnorm. Jongeren tot 27 tellen niet mee als kosten delende medebewoner voor hun huisgenoten. Afgaand op wet, regelgeving en beleid rond volkshuisvesting verstaan we daarom onder jongeren personen tussen de 18 en 27 jaar.

Leeftijdsverdeling Lansingerland

Onderstaande grafiek laat zien dat de groep jongeren tussen de 18 en 27 jaar klein is. De grafiek laat zien dat de omvang in de toekomst relatief gezien niet verandert. Dit komt niet omdat er geen woningbouwprogramma geprogrammeerd is voor jongeren, maar omdat veel jongeren na hun middelbare schoolperiode gaan studeren en huisvesting vinden in de stad van hun studie.



¹ Woonvisie 2021-2025 *Een plek voor iedereen* (T21.04692), pag. 24 en 29.

Bestaande woonoplossingen voor jongeren in Lansingerland

Flexwoningen

Flexwonen is in de huidige woningmarktstandigheden een noodoplossing voor mensen die met spoed een woning nodig hebben en wordt op dit moment als middel gezien om de woningnood op korte termijn het hoofd te bieden. Bij flexwonen kan de woning zelf, de bewoning of de locatie een tijdelijk karakter hebben. In Lansingerland hebben wij op basis van bovenstaande definitie de volgende typen flexwoningen:

1) Flexwoningen Sporthoeklaan: 78 tijdelijke woningen met tijdelijke huurcontracten.

De 78 flexwoningen voor spoedzoekers op de sporthoeklaan zijn onder andere bestemd voor jongeren met een spoedvraag. Daarbij speelt bijvoorbeeld een huiselijk conflict of ze slapen bij iemand op de bank. De toewijzing van de flexwoningen laat zien dat 20 van de 78 woningen zijn toegewezen aan lokale spoedzoekers, waaronder jongeren, zoals dat volgens de regels lokaal met voorrang mocht worden toegewezen.

2) Doorstroomlocatie Hergerborch: 49 tijdelijke woningen met tijdelijke huurcontracten. Wordt in 2025 gesloopt t.b.v. 80 sociale nieuwbouwwoningen.

3) Jongerenwoningen verspreid over de drie kernen: 79 reguliere sociale huurwoningen met tijdelijke huurcontracten. Dit zijn woningen specifiek gericht op de huisvesting van jongeren.

In Bleiswijk gaat het om 40 woningen. In Berkel en Rodenrijs gaat het om 16 woningen en in Bergschenhoek gaat het om 23 woningen. Deze woningen zijn allemaal geschikt voor één persoon, met een (kale) huurprijs van maximaal de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47) en worden toegewezen aan jongeren tussen de 18 en 22 jaar. De woningen verschillen in grootte, maar het zijn tweekamerappartementen met een grootte tussen 38 m² en 64 m².

We zien dat de wachttijd van jongeren tussen 18-22 jaar voor een sociale huurwoning in de gemeente ongeveer de helft is van woningzoekenden in een andere leeftijdscategorie. Voor jongeren bedraagt de wachttijd gemiddeld 40 maanden, voor andere doelgroepen is dit 72 maanden. De mutatiegraad van deze jongerenwoningen ligt ook een stuk hoger dan de mutatiegraad van andere woningtypen.

Reguliere sociale huurwoningen

Lansingerland heeft weinig sociale woningen in de woningvoorraad. Met minder dan 20% of circa 4.500 woningen is dit relatief het laagste van de regio. Bij jongeren met een laag tot middeninkomen is er vraag naar dit woningtype. Vanwege de lage inschrijfduur bij jongeren is het moeilijk zo'n woning te bemachtigen. De gemeente stuurt daarom iedere inwoner in Lansingerland die 18 jaar wordt een brief met de boodschap om zich in te schrijven bij Woonnet-Rijnmond (platform voor sociale verhuur). Zo bouwt diegene direct inschrijftijd op zodra dat mogelijk is, wat de kans op een sociale huurwoning vergroot.

Woningbouwontwikkelingen gericht op jongeren

Met de woonvisie heeft de gemeente een ambitieus woningbouwprogramma vastgesteld waarbij ca. 3.100 sociale huurwoningen en 2.200 overig betaalbare woningen zijn opgenomen. Deze woningen voorzien ook in de woningbehoefte van jongeren. Belangrijke ontwikkelingen ten aanzien van betaalbare woningen zijn op dit moment: Wilderszijde, Hergerborch, Bleiswijk, Markermeerstraat en Driehoek Noordpolder. Verder wordt er op dit moment gewerkt aan twee flexwoningprojecten. Noordpolder/Noordeindseweg bevindt zich in de haalbaarheidsfase en daar komen onder andere flexwoningen voor spoedzoekers, waaronder ook

jongeren. Daarnaast wordt een integraal locatieonderzoek voor nieuwkomers uitgevoerd. Daarbij wordt ook naar flexwoningen gekeken vanwege de toegenomen taakstelling huisvesting statushouders. Indien mogelijk wordt daar ruimte geboden voor jongeren met een spoedvraag. Op dit moment lopen er dus veel woningbouwontwikkelingen, waaronder flexwoningen, die in de vraag van jongeren voorzien.

Conclusie

Met bovenstaande analyse concluderen we dat er op dit moment woningaanbod aanwezig is in Lansingerland voor jongeren. De verhuur van de flexwoningen op de Sporthoeklaan maken duidelijk dat dit product deels voorziet in de woningbehoefte van jongeren, maar dat de lokale vraag naar dit type flexwoning (bij jongeren) niet heel groot is. Verder is er een groot tekort aan sociale en overige betaalbare woningen waar jongeren naarstig naar op zoek zijn. Met de ontwikkeling van de flexwoningen op de Noordeindseweg en het locatieonderzoek voor nieuwkomers creëren we mogelijk verder aanbod aan flexwoningen voor jongeren met een spoedvraag. Tot slot is de woningbehoefte van jongeren in Lansingerland sterk gekoppeld aan de stad waar een studie wordt gevolgd. Jongeren wonen om die reden nog bij hun ouders.

Willen we echt een verschil maken en een structurele oplossing bieden voor jongeren dan moet de focus gericht blijven op de reguliere bouw van betaalbare woningen. Er is veel vraag naar deze woningen - ook bij jongeren - en de gemeente heeft er weinig van in de woningvoorraad. Naast het aanbieden van flexwoningen richten we ons daarom ook op sociale huur en goedkopere eengezinswoningen. In overleg en in samenwerking met woningcorporaties en ontwikkelaars zoeken we verder naar mogelijkheden om 'op te toppen' en kleinere woonruimten te bouwen voor jongeren en eenpersoonshuishoudens.

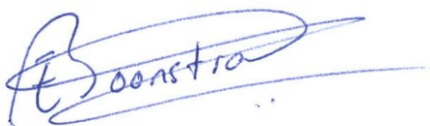
Tot slot

Onlangs was er een beeldvormende avond over de voortgang van de uitvoeringsagenda van de woonvisie. Daaruit blijkt dat we de eerste resultaten zien van het door u vastgestelde omvangrijke reguliere woningbouwprogramma.

De doelgroep jongeren blijft ook bij de vorming van de Omgevingsvisie 2.0 en het volkshuisvestingsprogramma een belangrijke doelgroep. Dit voorjaar worden ten behoeve van de Omgevingsvisie 2.0 nieuwe woningbehoefteonderzoeken opgesteld. Daarbij wordt ook de behoefte van jongeren meegenomen.

Middels deze beantwoording hopen wij u voldoende geïnformeerd te hebben over hoe wij uitvoering geven aan de motie M2023-009: 'Bouw met spoed flexwoningen voor onze jongeren'. Daarmee beschouwen wij de motie als afgedaan.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Esther Boonstra
Plv. Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester