

document 2. Leerpunten

Leerpunten project 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg, Nunspeet en Putten'

De gemeenten Elburg, Nunspeet en Putten willen meer concrete flexwonen-initiatieven aanjagen, die tevens als regionale katalysator kunnen fungeren. Samen met het SNV (Samenwerking Noord Veluwe) en de provincie Gelderland hebben de drie gemeenten het Expertisecentrum Flexwonen om een verkenning gevraagd van kansen, die vrijkomend vastgoed en locaties in hun gemeente bieden voor de doelgroepen van flexwonen als starters, gescheiden mensen, vergunninghouders, arbeidsmigranten etc. Het is daarbij de inzet dat de geselecteerde en voorbereide trajecten in een volgende fase ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Het Expertisecentrum Flexwonen heeft in nauw overleg met haar opdrachtgevers de verkenning in de periode februari-september 2018 uitgevoerd. Per gemeente is een rapportage opgeleverd.

Het vraagstuk 'woonbehoefte van spoedzoekers' is niet alleen een issue in de gemeente Elburg, Nunspeet en Putten. Het speelt ook nadrukkelijk in andere gemeenten van de regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland. Om deze reden is het van belang inzicht te hebben in welke lessen uit de verkenning kunnen worden gedestilleerd en deze met elkaar te delen¹. In deze oplegger staan de belangrijkste leerpunten uit de kansenverkenning beschreven.

Algemene leerpunten

- ✓ *In alle gemeenten bestaat een substantiële vraag naar flexwonen*
- ✓ *In alle gemeenten zijn vastgoed/parkeigenaren die mee willen werken om flexwonen te realiseren*
- ✓ *Bij alle projecten is een intermediaire rol als 'olierommel' wenselijk. Om: 1. de energie van de ondernemer richting gemeente vast te houden 2. hem te voorzien (relevante RO/financiële) kennis en informatie om uit de startblokken te komen 3. Snel te kunnen schakelen met de gemeente*

Leerpunten fase 1: Quick scan 'de doelgroepen van flexwonen'

- ✓ *De aard en omvang van de vraag van spoedzoekers kan (beter) in beeld worden gebracht. Hoewel de exacte vraag van spoedzoekers lastig te bepalen is -omdat het deels over een verborgen vraag gaat- is het mogelijk om via een doelgroepenbenadering mogelijk uitspraken te doen over de verwachte omvang van de vraag*
- ✓ *Wie er tot de groep spoedzoekers behoren wordt lokaal bepaald. Er kunnen overwegingen zijn om bepaalde groepen spoedzoekers als vergunninghouders niet mee te nemen in de verkenning, omdat er op andere wijze in hun woonbehoefte wordt voorzien (c.q. afspraken met woningcorporaties)*
- ✓ *De doelgroepen 'arbeidsmigranten' en 'overige spoedzoekers' zijn qua omvang de grootste van de woonurgente groepen*
- ✓ *De behoefte aan uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen is door de betreffende instellingen goed in te schatten. Daarover zijn meerjarige afspraken tussen gemeenten, corporaties en instellingen nodig, waarbij flexwonen ook een deel van de oplossing kan zijn.*

¹ Zoals tijdens het ambtelijk overleg volkshuisvesting op 9 oktober en wellicht het congres 'Flexwonen in Gelderland' van 21 februari 2019.

Leerpunten fase 2: Longlist kansrijke flexwonenobjecten en -locaties

- ✓ *Gemeenten leverden zelf de grootste hoeveelheid kansrijke objecten en locaties*
- ✓ *Woningcorporaties leverden een zeer beperkt aantal objecten.* Duidelijk is ook dat woningcorporaties onderling anders tegen flexwonen aankijken. Zo ziet UWOON duidelijk een rol voor zichzelf weggelegd in het creëren van aanvullend tijdelijk aanbod. Woningstichting Putten ziet eerder oplossingen in toevoegingen aan de normale voorraad
- ✓ *Zorgorganisaties konden in beperkte mate flexwonen-kansen bieden op hun grond of in hun opstal.* Zij gaven met name te kennen een grote behoefte te hebben aan meer uitstroommogelijkheden voor hun cliënten. Deze behoefte leek aanzienlijk groter dan gemeenten op dit moment voorzien
- ✓ *(Bedrijfs)makelaars speelden nagenoeg geen rol van betekenis.* Zij leken de verkenning met name op te vatten om eigen -minder courant- vastgoed onder de aandacht te brengen
- ✓ *Grotere bouwers/ontwikkelaars/vastgoedeigenaren -vaak met geen of slechts een beperkte regionale binding-leverden ook een kleine bijdrage aan de groslijst.* Tijdens het initiële contact verbonden zij al direct harde voorwaarden aan hun mogelijk kansrijke objecten/locaties
- ✓ *De groep 'overige eigenaren/ontwikkelaars' is substantieel en interessant.* Deze bestaat uit lokaal/regionaal gebonden en doorgaans 'kleinere' partijen, die om uiteenlopende redenen kansen voor flexwonen boden: bedrijfsbeëindiging, verhuizing, herontwikkeling etc.

Leerpunten fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten

- ✓ *Er is mogelijk winst te behalen bij de selectie van projecten.* Aanvankelijk zouden alle projecten op basis van een set van 10 criteria objectief beoordeeld worden op hun kansen voor flexwonen. Uiteindelijk is ervoor gekozen een 'stoplichtmodel' in te bouwen. De uitkomsten hiervan zijn bestuurlijk gedeeld en vervolgens gestuurd. Op basis waarvan de finale keuze is gemaakt is daardoor niet altijd duidelijk.
- ✓ *Alle geselecteerde en benaderde partijen zijn vastgoed/parkeigenaren met een stevige lokale/regionale worteling. Woningcorporaties, zorginstellingen of andere (semi) overheidsinstellingen spelen nagenoeg geen rol van betekenis. Het moet echter worden vermeld dat UWOON momenteel enkele flexwonen-verkenningen uitvoert. Deze zijn echter bewust buiten de verkenning gehouden*
- ✓ *Alle geselecteerde partijen wilden ook meedoen aan de verkenning en zijn enthousiast over het ondersteuningsaanbod*
- ✓ *De geselecteerde en benaderde partijen zijn allen aangedragen door de gemeenten*
- ✓ *Voor de meeste geselecteerde projecten zijn de ruimtelijke voorwaarden die de gemeente stelt van doorslaggevende betekenis voor een haalbare exploitatie. Door een bestemming vast te stellen of van de bestemming afwijkend gebruik toe te staan bepaalt de gemeente de exploitatieduur of het exploitatieperspectief. Als aan beide kanten de intenties positief zijn zouden de randvoorwaarden en investeringsbeslissingen in een transactiemodel verder moeten worden afgestemd.*