

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004428

**ONDERWERP**

Coalitieprogramma: Huisvesting studenten / 1-persoons-huishoudens

**ADVIES**

1. Instemmen met de aanpak om te komen tot de doelstelling uit het coalitieprogramma.
2. De raad informeren middels bijgaande brief.

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

Geen.

Algemeen:

Een actiepoint uit het coalitieprogramma is onderzoek te doen naar het realiseren van huisvesting voor jonge huishoudens met campus-faciliteiten rondom het station:

*Huisvesting studenten / 1-persoons-huishoudens*

*Een onderzoek zal worden gestart naar de mogelijkheden van het realiseren van kleine wooneenheden voor studenten en 1-persoons-huishoudens in de nabije omgeving van het station. Naast het bieden van huisvesting aan deze jonge doelgroep, zullen rondom de wooneenheden campus- faciliteiten moeten worden gerealiseerd die het voor de doelgroep een aantrekkelijke woonomgeving maken. Bezien zal moeten worden welke partner geïnteresseerd is in het ontwikkelen van een dergelijk project.*

Argumenten:**Onderzoek**

Enkele jaren geleden is door Wonen Weert onderzoek gedaan naar de wensen van jongeren ten aanzien van huisvesting. Dit onderzoek is bijgevoegd. De aanpak is interactief geweest. Er hebben destijds discussiebijeenkomsten met jongeren

Weert, 9 maart 2012  De directeur,  	<b>Akkoord met advies</b>	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
	<b>20 MAART 2012</b>	bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 20 maart 2012								

Beslissing d.d.:

Nummer: 2

De secretaris,  


plaatsgevonden. Ook heeft het onderzoek betrekking op de ruimere regio. De belangrijkste conclusies kunnen als volgt kort samengevat worden:

- De doelgroep is gedefinieerd als jongeren tussen 18 en 24 jaar.
- De vraag gaat met name uit naar zelfstandige 2-kamerwoningen in de huursector en in mindere mate naar starterskoopwoningen. De vraag naar onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur) is minimaal.
- 22% van de woningzoekenden die bij Wonen Limburg zijn ingeschreven zijn jongeren, 7% van de huurwoningen werd aan jongeren toegewezen.
- Jongeren willen vooral in Weert-stad wonen, niet in de kleine kernen. Jongeren hoeven niet per se in het centrum te wonen, de woonwijken in de stad voldoen.
- Wat betreft voorzieningen is de aanwezigheid van een pinautomaat, een bushalte, een huisarts en winkels gewenst binnen 3 km. De afstand tot bibliotheek, bioscoop, buurthuis, café-snackbar, groenvoorziening, restaurant, school, sportvoorziening, tandarts en station is onbelangrijk.

### Acties

Naar aanleiding van dit onderzoek hebben de gemeente Weert en Wonen Weert in de prestatieafspraken met elkaar afgesproken jaarlijks minimaal 70 jongeren aan huisvesting te helpen door:

- toewijzingsbeleid aan te passen door het labelen van woningen specifiek voor jongeren;
- nieuw bouwen van woningen voor jongeren in de huursector;
- nieuw bouwen van starterswoningen;
- inzet van de starterslening;
- inzet van de Regeling Kopen Dichterbij.

Wonen Weert heeft bewust niet de keuze gemaakt om huisvesting te realiseren in de vorm van kamerbewoning. Deze keuze is niet alleen gebaseerd op de resultaten van het onderzoek, maar ook op eigen ervaring. Twee panden aan de singel, in eigendom van Wonen Weert, zijn verbouwd en geschikt gemaakt voor kamerbewoning. De verhuur bleek echter problematisch. Beide panden zijn nu verhuurd aan een zorgaanbieder ten behoeve van begeleid wonen.

### Resultaat

Met de aanpak, die de gemeente Weert en Wonen Weert hebben afgesproken zijn de afgelopen jaren de volgende resultaten geboekt:

	aantal huurwon. toegewezen aan jongeren	aantal won. door Wonen Limburg verkocht aan jongeren	opgeleverde nieuwbouw starters koopwoningen	via de markt voorzien	totaal
2007	52	30	0	31	113
2008	40	19	8	50	117
2009	34	35	24	42	135
2010	34	32	25	77	168
2011	40	12	20	107	179

De resultaten zijn goed. We willen deze aanpak ook de komende jaren continueren en uitbreiden. In de nieuwe prestatieafspraken met Wonen Limburg komt dit onderwerp terug. Maar ook in de nog te maken afspraken met Mooland Vitalis willen we afspraken maken over de toewijzing aan jongeren en de monitoring daarvan. Dit is tot nu toe niet gemonitord, terwijl we weten dat veel woningen van deze corporatie bij uitstek geschikt zijn voor en worden toegewezen aan jongeren.

### Vervolgacties

Daarnaast worden nieuwe initiatieven vanuit de markt die gericht zijn op de huisvesting van jongeren ondersteund. We noemen o.a. het initiatief voor tweekamerwoningen in de goedkope huursector op de verdieping van het pand Beekstraat 70 (plan Gruythuysen) en het onderzoek van Wonen Limburg naar de mogelijkheden voor jongerenhuisvesting aan

de Kerkstraat 197-199. Verder is er een particulier initiatief aan de Maaspoort voor zes eenkamerwoningen.

Ter uitvoering van de motie zullen we daarnaast enkele partijen interesseren (zowel corporatief als een belegger vanuit regio Eindhoven) voor de verbouw van bestaande (leegstaande) gebouwen, die gunstig liggen ten opzichte van het centrum/station. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om leegstaande/leegkomende kantoren in of nabij het centrum (niet op een bedrijventerrein) en/of bestaande woongebouwen/woningen. De eerste contacten hiervoor zijn al gelegd.

### **Ontwikkeling**

De komende jaren zal het aantal jongeren nog licht toenemen, daarna zal het aantal jongeren afnemen. Daarom is het belangrijk dat nieuw te realiseren woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Het programma van eisen voor een woning voor een jongere komt globaal overeen met het programma van eisen voor een woning voor begeleid wonen. Daarom is de verwachting dat voor het type jongerenwoningen ook in de toekomst, bij een afnemend aantal jongeren, behoefte bestaat. Deze woningen kunnen dan omgeklapt worden naar woningen voor begeleid wonen.

### **Voorzieningen**

Voor wat betreft de campus-faciliteiten zoals aangegeven in het coalitieprogramma is uit het onderzoek van Wonen Limburg gekomen dat bepaalde voorzieningen inderdaad gewenst zijn op korte afstand. Met het goede voorzieningenniveau in het centrum en in de wijken van Weert wordt feitelijk in de hele stad tegemoet gekomen aan de afstanden die jongeren bij voorkeur willen hebben tussen hun woning en bepaalde voorzieningen. Daarmee wordt naar onze mening voldaan aan het principe van de 'campus-faciliteiten'.

Zoals uit het onderzoek naar jongerenhuisvesting gebleken is hoeven jongeren niet bij voorkeur rondom het station te wonen. Ze willen wel het liefst in de stad wonen, niet in de kernen. De huidige aanpak is ook op dit punt adequaat.

De conclusie is dat het coalitieprogramma voor wat betreft de huisvesting van studenten / 1-persoons-huishoudens wordt uitgevoerd, weliswaar in aangepaste vorm en dat vervolgcacties plaatsvinden. Hiermee wordt het doel bereikt.

### Kantttekeningen:

Geen.

### **JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Geen.

### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Geen.

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

#### Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

*Nadere specificatie:* Raadsleden

#### Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

#### Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:  
Geen.

Extern:  
Geen.

## **BIJLAGEN**

Openbaar:  
Onderzoek Jongerenhuisvesting

Niet-openbaar:  
Niet van toepassing



Aan de raadsleden van de gemeente Weert

Weert, **23 MAART 2012**

Onderwerp : onderzoek huisvesting studenten/1-persoons-huishoudens

Geachte raadsleden,

Een actiepoint uit het coalitieprogramma is onderzoek te doen naar het realiseren van huisvesting voor jonge huishoudens met campus-faciliteiten rondom het station. Hieronder gaan wij hierop verder in.

#### **Tekst coalitieprogramma**

*Een onderzoek zal worden gestart naar de mogelijkheden van het realiseren van kleine wooneenheden voor studenten en 1-persoons-huishoudens in de nabije omgeving van het station. Naast het bieden van huisvesting aan deze jonge doelgroep, zullen rondom de wooneenheden campus-faciliteiten moeten worden gerealiseerd die het voor de doelgroep een aantrekkelijke woonomgeving maken. Bezien zal moeten worden welke partner geïnteresseerd is in het ontwikkelen van een dergelijk project.*

#### **Onderzoek Wonen Weert**

Enkele jaren geleden is door Wonen Weert onderzoek gedaan naar de wensen van jongeren ten aanzien van huisvesting. De belangrijkste conclusies kunnen als volgt kort samengevat worden:

- De doelgroep is gedefinieerd als jongeren tussen 18 en 24 jaar.
- De vraag gaat met name uit naar zelfstandige 2-kamerwoningen in de huursector en in mindere mate naar starterskoopwoningen. De vraag naar onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur) is minimaal.
- 22% van de woningzoekenden die bij Wonen Limburg zijn ingeschreven zijn jongeren, 7% van de huurwoningen werd aan jongeren toegewezen.
- Jongeren willen vooral in Weert-stad wonen, niet in de kleine kernen. Jongeren hoeven niet per se in het centrum te wonen, de woonwijken in de stad voldoen.
- Wat betreft voorzieningen is de aanwezigheid van een pinautomaat, een bushalte, een huisarts en winkels gewenst binnen 3 km. De afstand tot bibliotheek, bioscoop, buurthuis, café-snackbar, groenvoorziening, restaurant, school, sportvoorziening, tandarts en station is onbelangrijk.

#### **Geformuleerde acties**

Naar aanleiding van dit onderzoek hebben de gemeente Weert en Wonen Weert in de prestatieafspraken met elkaar afgesproken jaarlijks minimaal 70 jongeren aan huisvesting te helpen door:

- toewijzingsbeleid aan te passen door het labelen van woningen specifiek voor jongeren;
- nieuw bouwen van woningen voor jongeren in de huursector;

- nieuw bouwen van starterswoningen;
- inzet van de starterslening;
- inzet van de Regeling Kopen Dichterbij

Wonen Weert heeft bewust niet de keuze gemaakt om huisvesting te realiseren in de vorm van kamerbewoning. Deze keuze is niet alleen gebaseerd op de resultaten van het onderzoek, maar ook op eigen ervaring. Twee panden aan de singel, in eigendom van Wonen Weert, zijn verbouwd en geschikt gemaakt voor kamerbewoning. De verhuur bleek echter problematisch. Beide panden zijn nu verhuurd aan een zorgaanbieder ten behoeve van begeleid wonen.

### Resultaten

De afgelopen jaren zijn daarmee de volgende resultaten geboekt:

	aantal huurwon. toegewezen aan jongeren	aantal won. door Wonen Limburg verkocht aan jongeren	opgeleverde nieuwbouw starters koopwoningen	via de markt voorzien	totaal
2007	52	30	0	31	113
2008	40	19	8	50	117
2009	34	35	24	42	135
2010	34	32	25	77	168
2011	40	12	20	107	179

De resultaten zijn goed. We willen deze aanpak ook de komende jaren continueren en uitbreiden. In de nieuwe prestatieafspraken met Wonen Limburg komt dit onderwerp terug. Maar ook in de nog te maken afspraken met Mooiland Vitalis willen we afspraken maken over de toewijzing aan jongeren en de monitoring daarvan. Dit is tot nu toe niet gemonitord, terwijl we weten dat veel woningen van deze corporatie bij uitstek geschikt zijn voor en worden toegewezen aan jongeren.

### Vervolgacties

Daarnaast worden nieuwe initiatieven vanuit de markt die gericht zijn op de huisvesting van jongeren ondersteund. We noemen o.a. het initiatief voor tweekamerwoningen in de goedkope huursector op de verdieping van het pand Beekstraat 70 (plan Gruythuysen) en het onderzoek van Wonen Limburg naar de mogelijkheden voor jongerenhuisvesting aan de Kerkstraat 197-199. Verder is er een particulier initiatief aan de Maaspoort voor zes eenkamerwoningen.

Ter uitvoering van de motie zullen we daarnaast enkele partijen interesseren (zowel corporatief als een belegger vanuit regio Eindhoven) voor de verbouw van bestaande (leegstaande) gebouwen, die gunstig liggen ten opzichte van het centrum/station. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om leegstaande/leegkomende kantoren in of nabij het centrum (niet op een bedrijventerrein) en/of bestaande woongebouwen/woningen. De eerste contacten hiervoor zijn al gelegd.

### Demografische ontwikkelingen

De komende jaren zal het aantal jongeren nog licht toenemen, daarna zal het aantal jongeren afnemen. Daarom is het belangrijk dat nieuw te realiseren woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Het programma van eisen voor een woning voor een jongere komt globaal overeen met het programma van eisen voor een woning voor begeleid wonen. Daarom is de verwachting dat voor het type jongerenwoningen ook in de toekomst, bij een afnemend aantal jongeren, behoefte bestaat. Deze woningen kunnen dan omgeklapt worden naar woningen voor begeleid wonen.

### **Voorzieningen**

Voor wat betreft de campus-faciliteiten zoals aangegeven in het coalitieprogramma is uit het onderzoek van Wonen Limburg gekomen dat bepaalde voorzieningen inderdaad gewenst zijn op korte afstand. Met het goede voorzieningenniveau in het centrum en in de wijken van Weert wordt feitelijk in de hele stad tegemoet gekomen aan de afstanden die jongeren bij voorkeur willen hebben tussen hun woning en bepaalde voorzieningen.

Zoals uit het onderzoek naar jongerenhuisvesting gebleken is hoeven jongeren niet bij voorkeur rondom het station te wonen. Ze willen wel het liefst in de stad wonen, niet in de kernen. De huidige aanpak is ook op dit punt adequaat.

### **Conclusie**

De conclusie is dat het coalitieprogramma voor wat betreft de huisvesting van studenten / 1-persoons-huishoudens wordt uitgevoerd, weliswaar in aangepaste vorm en dat vervolgacties plaatsvinden. Hiermee wordt het doel bereikt.

### **Tot slot**

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Marian Arts van de afdeling Ruimtelijk Beleid. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221 en per email via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,

M.H.F. Knaapen  
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans  
burgemeester

Bijlage(n) : -