

Memo



aan : Gemeente Roosendaal
van : Afdeling Verhuur en Wonen Roosendaal Alwel
onderwerp : Overzicht verhuur flexwoningen Kroeven
datum : 7 juli 2022
Cc : -

1) Aanleiding en context

Op de voormalige schoollocatie Flaviadonk werken gemeente Roosendaal en Alwel samen aan de realisatie van 40 flexwoningen. Op dit moment loopt daartoe de bestemmingsplan procedure. Als onderdeel van de procedure heeft op 15 juni j.l. een hoorzitting met de gemeenteraad plaatsgevonden. Daarin sprak een omwonende zich uit over de plannen voor Flaviadonk, waarbij aan de noodzaak van de woningen werd getwijfeld. Zoals tijdens de hoorzitting door ons toegezegd, geven wij hierbij graag inzage in de verhuur van een gelijksoortig project: 20 flexwoningen in Kroeven.

2) Flexwoningen Kroeven Roosendaal

Aan de President Kennedylaan (nummers 170 en 180) staan in totaal 20 flexwoningen in twee blokken. Deze bestaan allemaal uit studio's. Bij de Flaviadonk komen 30 dezelfde woningtypen aangevuld met 10 grotere woningen met één aparte slaapkamer. Hieronder een indruk van de flexwoningen in Kroeven.



Gezien vanuit de Pres. Kennedylaan



Binnenkant (bron: BN De Stem 26-11-2020)

3) Ervaringen Kroeven: verhuur flexwoningen

Tussen juli en september 2019 zijn alle 20 flexwoningen in Kroeven opgeleverd aan huurders. Onze ervaringen van de afgelopen drie jaar verhuur delen we hieronder.

Doelgroep

De flexwoningen worden via loting verhuurd aan zogenaamde 'spoedzoekers'. Dat zijn woningzoekenden die te weinig inschrijftijd hebben bij Klik voor Wonen (het regionale woonruimteverdeelsysteem) om via het reguliere aanbod kans te maken op een woning. De huurders zijn over het algemeen jong, de leeftijdsgroep tussen 23 en 34 jaar is veruit de grootste groep. Omdat de huurprijzen iets boven de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens liggen, is het voor jongeren onder de 23 jaar onaantrekkelijker, omdat zij geen recht hebben op huurtoeslag. Verder betreft het voor ongeveer 80% eenpersoons huishoudens. De overige 20% zijn tweepersoons huishoudens. Alle woningen worden aan onze primaire doelgroep verhuurd, dus aan huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens

Flexwoningen ten opzichte van regulier aanbod

De gemiddelde inschrijftijd (tijd tussen moment van inschrijving en toewijzing woning) is in Roosendaal opgelopen van 4 jaar en 6 maanden in 2017 naar 6 jaar en 6 maanden op dit moment. Bij het lotingmodel doet de inschrijfduur er niet toe. Daarom is de gemiddelde wachttijd voor de flexwoningen 1,5 jaar, tegen gemiddeld dus bijna 6 jaar. Mede het gevolg van dat de flexwoningen met een 2 jaars huurovereenkomst worden verhuurd (daarover hieronder meer). Met deze woningen maak je dus veel eerder kans en bouw je ondertussen verder inschrijftijd op. Ook hoef je als huurder relatief weinig te investeren: de woning is klein, de vloer is afgewerkt, vitrages en gordijnrails zijn aanwezig en de keuken heeft een kookplaat met afzuigkap.

Type huurovereenkomst en doorstroming

Samengevat biedt de wetgever ons op dit moment twee typen huurovereenkomsten: voor onbepaalde tijd of voor maximaal 2 jaar. Om woningen voor de doelgroep spoedzoekers beschikbaar te houden, passen wij tijdelijke huurovereenkomsten toe, die helaas gemaximeerd zijn op 2 jaar. Gedurende de woonduur behouden huurders hun inschrijftijd, die daarmee dus verder doorloopt. Met deze 2 jaars overeenkomsten en behoud van wachttijd creëren we doorstroming en blijven de flexwoningen dus beschikbaar voor de doelgroep.

In totaal (inclusief de eerste 20 verhuringen) zijn er 53 verhuringen geweest. Zou iedereen de 2 jaar volmaken, dan zouden dat er 40 zijn geweest. We zien in de praktijk dus dat een deel van de huurders binnen 2 jaar een andere woning vindt. En voor een deel lukt dat niet. Overigens leek er vorig jaar een nieuwe mogelijkheid te komen voor een huurovereenkomst voor maximaal 3 jaar. Dat zou een huurder wat meer ruimte geven om vanuit de tijdelijke flexwoningen door te stromen. Maar helaas is deze aanpassing in de wet niet doorgevoerd. Mochten er nieuwe mogelijkheden ontstaan, dan wegen wij nieuwe mogelijkheden af.

Leegstand

Op één uitzondering na, hebben alle nieuwe verhuringen plaatsgevonden binnen vier weken nadat de huurovereenkomst met de vorige huurder is beëindigd. Veelal was de volgende verhuur aansluitend of is er een tussentijd van enkele dagen. Maar soms is mutatieonderhoud aan de woning nodig, of kost het verhuurproces met intakegesprekken wat meer tijd.

De enige uitzondering is de woning aan de President Kennedylaan 170E. De huurovereenkomst hiervan werd op 28 april 2022 beëindigd en deze woning wordt binnenkort weer verhuurd. De reden hiervan is dat (onder andere) Alwel vanaf eind maart 2022 te maken had met een grootschalige digitale aanval, die het complete ict-systeem had platgelegd. Dat had (ook) grote impact op het kunnen uitvoeren van ons verhuurproces, dat grotendeels stil kwam te liggen of handmatig uitgevoerd moest worden.

Het kan overigens voorkomen dat een woning langer leeg staat, bijvoorbeeld omdat de nieuwe huurder de woning pas later betreft dan de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Aantal reacties van woningzoekenden per woning

Gemiddeld krijgt een aangeboden flexwoning 400 tot 750 unieke reacties. Door de tijd heen zien we geen toe- of afname. De bandbreedte wordt naar onze inschatting vooral veroorzaakt door welk aanbod er in dezelfde periode is.

3) Ervaringen Kroeven: sociaal beheer

Bij iedere woningtoewijzing vindt een intakegesprek plaats om de nieuwe huurder te leren kennen en te kijken of de situatie past bij de woning. Verder wordt stilgestaan bij de huurovereenkomst en de bijbehorende algemene voorwaarden. Daarbij kan gedacht worden aan de verantwoordelijkheden als goed huurder.

Over de 20 flexwoningen in Kroeven hebben we de afgelopen periode geen overlastmeldingen van omwonenden ontvangen. Ook hier is vanaf het begin sociaal beheer aanwezig. De woonconsulent en sociaal beheerder van Alwel zijn de contactpersonen voor onze huurders. Indien nodig spreken zij huurders aan op ongewenst gedrag, zoals bijv. een vuilniszak voor de deur of geluidsoverlast.

4) Nationale prestatieafspraken en samenwerkingsovereenkomst

Met de nationale prestatieafspraken komen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeen. Deze afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. In deze prestatieopgave staat vermeld dat de opgave primair is gericht op reguliere nieuwbouw, echter dat een deel van de woningbouwopgave zal worden ingevuld door flexwoningen. Daarnaast zien we dit ook terug in de samenwerkingsovereenkomst die op 15 mei 2018 door gemeente Roosendaal en Alwel is getekend. Daarbij spraken we af tussen 50 en 150 tijdelijke woningen te plaatsen in de periode tot en met 2019. Uit beide voornoemde afspraken blijkt hiermee dat zowel op gemeentelijk niveau maar ook op landelijk niveau de inzet van flexwonen positief wordt beoordeeld en als instrument wordt ingezet om het volkshuisvestelijke probleem aan te pakken.

5) Samenvattend

De gemiddelde inschrijftijd is de afgelopen jaren verder opgelopen naar bijna 6 jaar in 2021. Ook bij de flexwoningen Kroeven zien we dat de vraag enorm groot is, getuige de vele honderden reacties per woning. Van structurele leegstand is geen enkele sprake. Door met 2 jaars huurovereenkomsten te werken, blijven woningen beschikbaar voor de doelgroep spoedzoekers. Huurders stromen deels eerder door dan de maximale 2 jaar van de huurovereenkomst. Vanuit de loting bereiken we dat we woningzoekenden sneller aan een woning kunnen helpen dan de gemiddelde wachttijd van bijna 6 jaar. Samenvattend zien we een grote behoefte aan dit type flexwoningen, waarbij de 40 flexwoningen in Flaviadonk voor een klein deel bijdragen aan de zeer grote vraag.