

Consultatie Huisvesting Aandachtsgroepen 2021

Wij zijn verheugd met het beschikbaar komen van middelen voor de realisatie van huisvesting voor zeer specifieke doelgroepen. Onze huisvestingsopgave in heel Limburg is vooral van kwalitatieve aard. Er is behoefte aan veel projecten voor genoemde doelgroepen, verspreid over de hele Provincie. Deze projecten zijn dikwijls beperkt in omvang en financieel moeilijk haalbaar. Het vergt ingewikkelde voorbereidings- en begeleidingstrajecten.

Als Provincie hebben we, naast onze eigen opmerkingen, ook de suggesties van diverse Limburgse partijen (corporaties, regietafel vluchtelingen, taskforce internationale werknemers, gemeenten,..) die betrokken zijn bij de huisvesting van doelgroepen als deze verzameld. Deze brengen wij als een gezamenlijke reactie in.

Opmerkingen:

1. We zouden graag zien dat de regeling op onderdelen toegankelijker gemaakt zou kunnen worden:
 - Door ook instanties namens gemeenten of met instemming van de gemeenten te laten aanvragen --> bijvoorbeeld ingeval ww-locaties waar een corporatie voor meerdere gemeenten aan de slag is met het uitbreiden van de locaties. Als Provincie hebben we de totstandkoming van een Provincie brede behoefte inventarisatie op ons genomen, waardoor nu de mogelijkheid zich voordoet om in verschillende gemeenten tegelijkertijd het aantal standplaatsen op te plussen. Zoals de regeling nu uit ziet, vergt dit voor een corporatie of uitvoeringsorganisatie meerdere collegebesluiten (voor zeer beperkte aantallen per locatie) als gemeenten enkel aanvrager kunnen zijn. Dit is voor corporaties (uitvoeringsorganisaties) aan wie vaak de uitvoering van het woonwagenebeleid is gedelegeerd, zeer tijdrovend en inefficiënt. Bovendien vraagt dit opnieuw veel van de capaciteit tbv verantwoording. Het is tenslotte inefficiënt in de beoordeling, het afgeven van de beschikkingen en het controleren van de veratwoordingen.
 - Door gebundelde aanvragen met deelprojecten te accepteren (à la VHF) regionale aanvraag of met meerdere gemeenten samen. Het gaat in dit soort gevallen vaak om kleine losse projectjes. Een combi-aanvraag is voor alle partijen efficiënter. Het bevordert bovendien de gewenste regionale samenwerking (ook mbt spreiding en afstemmen regionale behoefte aandachtsgroepen).
 - Waarom mag er geen bouwvergunning afgegeven zijn? Als die er wel is, is uitvoering immers geborgd. Het verhoudt zich niet met de wens om snel tot uitvoering te kunnen komen. Zeker gezien de doelgroepen, waar omwonenden nogal eens kritisch tegenover staan en deze het afgeven van een vergunning enorm kunnen vertragen (zie ook punt 3). De grootste hobbels moeten vaak nog genomen worden. Onze suggestie zou zijn om ook de reeds vergunde projecten deel te laten nemen.
2. Voor Provincies met een beperkte uitbreidingsvraag is het cruciaal (juist vanwege de kwalitatieve behoefte aan huisvesting voor kwetsbaren!) om niet enkel via nieuwbouw, maar ook via herstructurering, huisvesting voor kwetsbaren mogelijk te maken en in de kosten bij te dragen. Dit dient bovendien meerdere doelen in gebieden als Limburg waar kwalitatief de behoefte zeer groot is aan bepaalde typen woningen, maar de uitbreidingsbehoefte in verhouding zeer gering is. Op deze wijze halen we overtollig vastgoed uit de markt en/of vervangen we de functioneel verouderde voorraad.

3. Tijdelijke huisvesting is (zeker in gebieden met een beperkte uitbreidingsvraag) een van de oplossingen voor deze doelgroepen. Een groot aantal hobbels bij de realisatie van tijdelijke huisvesting voor aandachtsgroepen doet zich vaak voor tijdens het proces. Als bouwen financieel wel haalbaar is, zijn het ook de kosten in de voorbereiding en mbt het proces (ook mbt betrekken omwonenden). Deze zijn complex en kosten geld. Daar zouden middelen op ingezet moeten kunnen worden. Het voortraject is vaak te risicovol voor corporaties. Dat resulteert in terughoudendheid in het oppakken van dergelijke trajecten. Wij geven in overweging om (zonder resultaatverplichting) ook in dat voortraject initiatieven te helpen door erin te investeren, met een vaste bijdrage, procesgeld. In Limburg helpen wij op deze manier initiatiefnemers van projecten met een ingewikkeld voorbereidingsproces.
4. Ook voor de bouw van reguliere woningen voor deze doelgroep geldt dat het hele begeleidingsproces essentieel is, ook na de bouw en bij de plaatsing van bewoners. Met enkel de bouw van woningen ben je er niet. Ook hier zouden middelen voor beschikbaar gesteld moeten kunnen worden. Begeleidingstrajecten.
5. Enkele kleine aandachtspunten:
 - Al sinds 2010 (wabo) wordt er niet meer gewerkt met een bouwvergunning, maar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het is overigens de vraag of dat een correcte voorwaarde is, want in sommige gevallen is een OV bouwen niet noodzakelijk om dit te faciliteren. Wellicht handig om die formulering even te laten nakijken door een jurist.
 - Wat wordt bedoeld met 'bestemd' (art. 3.1a)? Moet er specifiek een aanduiding zijn opgenomen in het bestemmingsplan voor deze doelgroep? Dat betekent dus dat er een doelgroepenverordening moet zijn. Maar weinig gemeenten (in Limburg geen enkele) hebben een doelgroepen verordening. Vallen gemeenten zonder doelgroepenverordening dan buiten de boot?
 - Hoe zijn de doelgroepen af te dwingen? Maximale huurprijs kan in principe niet in een omgevingsvergunning of bestemmingsplan vastgelegd worden.
 - Het is niet meteen duidelijk dat het alleen gaat om sociale huurwoningen, geen vrijesector huur. Nu staat het ergens tussen de regels door.