

2022

Advies Jongerenhuisvesting



Veense Jongerenraad

17-01-2022

Geacht college,

U leest op dit moment het ongevraagd advies van de Jongerenraad Veenendaal met betrekking tot jongerenhuisvesting in de gemeente Veenendaal. De Jongerenraad heeft doen besluiten u dit advies te schrijven om een aantal constateringingen die we verderop zullen benoemen en toelichten.

Dit advies is tot stand gekomen door een combinatie van eigen onderzoek en het aanhalen van externe bronnen. Zo hebben we voor ons eigen onderzoek een enquête gehouden onder de jongeren van Veenendaal en met experts zoals de rekenkamer en de beleidsmedewerker wonen gesproken. Daarnaast hebben we naar bronnen zoals het rekenkameronderzoek over dit onderwerp en cijfers van het CBS gekeken. Na dit eigen onderzoek hebben wij geconstateerd

1. dat er op dit moment, zoals aangegeven in het rekenkameronderzoek dat gepubliceerd is op 24 november 2020, geen specifiek beleid met betrekking tot jongerenhuisvesting is;
2. dat uit onze enquête onder 95 jongeren (18 tot en met 25 jaar) in Veenendaal blijkt dat er onvrede heerst over de huidige situatie omtrent jongerenhuisvesting. Jongeren die een huurwoning hebben of hier naar opzoek zijn, geven het zoeken naar een woning in Veenendaal gemiddeld een 4. Voor jongeren die een koopwoning hebben of hier naar opzoek zijn, is dit een 3,7. Uit deze en de andere cijfers uit de enquête zou de conclusie getrokken kunnen worden dat er wel behoefte is aan specifiek beleid;
3. dat er veel mogelijkheden zijn om de zoektocht naar een huis te vergemakkelijken voor jongeren. Deze mogelijkheden zullen wij later in ons advies toelichten.

In de rest van ons advies zullen wij bovengenoemde constateringingen kracht bijzetten. Het is onze hoop dat u in dit advies een aantal punten vindt die een oplossing voor de huidige situatie voor jongeren op de woningmarkt dichterbij brengen.

Hoogachtend,

De Veense Jongerenraad

Inhoudsopgave

Onze adviezen	3
Het Friends-concept.....	3
Kosten vergunning woningsplitsen	4
Pre-mantelzorg woning.....	4
Kantoorwoning voor de student	5
Brief Huiswaarts	6
Bronvermelding.....	7

Onze adviezen

De Jongerenraad van Veenendaal adviseert u aan de hand van ons eigen onderzoek de volgende actiepunten te overwegen. Deze zullen later in dit document uitvoerig beargumenteerd worden.

- De Jongerenraad adviseert u het huren van een woning met meerdere individuen makkelijker te maken door middel van het Friends-concept. Zodat het aantal één persoonshuishoudens makkelijker kan afnemen.
- De Jongerenraad adviseert u de kosten voor de vergunning van het splitsen van een woning gratis te maken. Zodat het totale woningaanbod iets kan toenemen.
- De Jongerenraad adviseert u om het beleid rondom pre-mantelzorgwoningen te versoepelen. Zodat ouderen die in de nabije toekomst mantelzorg zullen gaan behoeven eerder nabij de mantelzorgverlener kunnen gaan wonen. Hierdoor zal de doorstroom op de woningmarkt iets kunnen toenemen.
- De Jongerenraad adviseert u om de leegstand van met name kantoorpanden te benutten als (tijdelijke) woningen voor met name studenten. Zodat het tekort aan studentenwoningen iets afneemt, Veenendaal aantrekkelijker wordt voor studenten en de ruimte nuttig ingevuld wordt. Daarnaast is een student flexibeler dan andere particulieren op de woningmarkt en kan een kantoor dus ook makkelijker weer de oorspronkelijke functie terug krijgen.
- De Jongerenraad adviseert u om iedere inwoner van Veenendaal die 18 jaar wordt een herinnering te sturen dat zij zich kunnen inschrijven bij Huiswaarts. Zodat jongeren die 18 jaar worden direct geactiveerd worden om zich in te schrijven.

Het Friends-concept

Van de in totaal 28.194 woningen in Veenendaal zijn er 9.264 in gebruik door slechts één persoon (CBS, 11 augustus 2021). Dit is bijna één op de drie woningen die in gebruik zijn door slechts één individu. En als Veenendaal meegaat in de landelijke trend zal dit aantal de komende jaren alleen maar toenemen.

Bij het Friends-concept gaan de zogenoemde Friends, zij die samen een woning willen huren, gezamenlijk één huurcontract aan. In plaats van de huidige situatie waarin slechts één persoon een huurcontract aan kan gaan. Voorwaarde is wel dat de contractanten betalen van een gezamenlijke rekening. Deze Friends kunnen dus makkelijker samen een woning huren en delen.

Het Friends-concept zou het aantal woningen dat bezet wordt door slechts één persoon kunnen verlagen en daarmee de druk op de woningmarkt iets kunnen verlichten. Daarnaast verhoogt het budget van de woningzoekende wanneer ze gezamenlijk een woning kunnen huren. Hierdoor kan er gehuurd worden in een hoger segment. Dit kan weer als gevolg hebben dat de doorstroom van woningen in het lagere segment toeneemt.

Op dit moment zijn er verschillende gemeente die experimenteren met het Friends-concept. Onder andere Amsterdam, Rotterdam, Groningen en Almere hebben de mogelijkheden om via het Friends-concept een woning te huren met meerdere mensen. Voor implementatie in Veenendaal zou er dan

ook naar de resultaten en werkwijze in deze gemeente kunnen worden gekeken. Op deze manier kan de gemeente Veenendaal profiteren van de expertise die opgebouwd is in deze gemeenten.

Kosten vergunning woningsplitsen

Veenendaal is nagenoeg tot aan de gemeentegrenzen volgebouwd. Tenzij er nieuwe gebieden van buurgemeenten worden verworven zal voor toekomstige nieuwe woningen in Veenendaal bijna geheel naar inbreiding gekeken moeten worden. Eén vorm van deze inbreiding is het splitsen van een woning zodat een deel van het bestaande pand als nieuwe woning kan fungeren. Hierdoor neemt het totale woningaanbod toe.

Voor bepaalde doelgroepen kan dit een uitkomst bieden om ondanks de huidige situatie op de woningmarkt toch een eigen woning te kunnen verkrijgen. Denk aan starters die zo een eigen woning kunnen krijgen bij bijvoorbeeld een familielid of vriend.

Het splitsen van een woning is een erg prijzige aangelegenheid. Al voordat er überhaupt één steen gelegd is moet je bouwtekeningen laten maken en vaak een geluidsisolatieplan laten opstellen. Verder dient er ook een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente. Door als gemeente zijnde de kosten van deze vergunning op zich te nemen kan het uiteindelijke prijskaartje van het woningsplitsen iets gedrukt worden. Daarnaast is het niet alleen een middel om de kosten te drukken. Het kan ook gezien worden als een signaal vanuit de gemeente dat het splitsen van woningen proactief aangemoedigd en gestimuleerd wordt.

Pre-mantelzorg woning

De vastgelopen doorstroom op de woningmarkt is een van grootste gebreken in de huidige woningmarkt. Het aanwakkeren van deze doorstroom zal daarom naar alle waarschijnlijkheid een van de oplossingen zijn voor de eerdergenoemde situatie. Een kleine stap om deze doorstroom te kunnen verwezenlijken zou het toestaan van pre-mantelzorg woningen zijn. Een pre-mantelzorg woning is een mantelzorgwoning die wordt opgezet, nabij een bestaande woning, voordat de mantelzorg direct nodig zal zijn.

Er wonen in Nederland ruim 820.000 ouderhuishoudens in een ondergeschikte woning (Rabobank, 20 april 2020). Deze woningen zijn bijvoorbeeld ongeschikt omdat deze niet aangepast kunnen worden aan de groeiende woonbehoefte van de bewoner. De bewoners van deze ondergeschikte woning zouden kunnen verhuizen naar een pre-mantelzorg woning. Op die manier komt de ondergeschikte woning vrij voor nieuwe bewoners waarvoor de woning wel geschikt is.

Een voorbeeld van hoe dit eruit kan zien, zien we in de gemeente Barneveld. Deze gemeente heeft in oktober 2020 de regels omtrent pre-mantelzorgwoningen versoepeld. Een vergunning voor een pre-mantelzorgwoning kan hier worden aangevraagd voor een periode van maximaal 10 jaar, mits de zorgontvanger een minimale leeftijd van 60 jaar heeft en een sociale relatie met de zorgverlener heeft. Daarnaast heeft de gemeente Barneveld als vereiste gesteld dat er een schriftelijke verklaring van de zorgverlener en zorgontvanger overgelegd dient te worden. Hierin zal aangetoond moeten worden dat het gaat om het verlenen van pre-mantelzorg en dat sprake is van een progressieve aandoening en/of ziekte die naar verwachting binnen 10 jaar tot een mantelzorgbehoefte kan leiden.

Normaliter is er voor het toestaan van een mantelzorgwoning een directe zorgindicatie van de huisarts vereist. Hierin wordt bevestigd dat de oudere mantelzorg nodig heeft en dus baat heeft bij

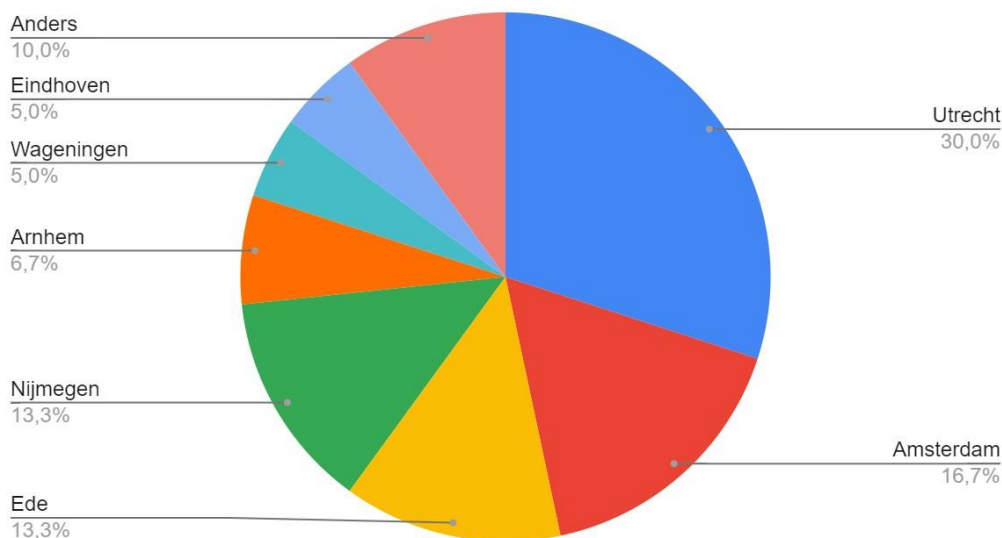
het wonen in een mantelzorg woning. De gemeente Barneveld heeft ervoor gekozen dit niet direct te eisen en toe te staan dat er progressief een mantelzorg woning bewoond mag worden door de (toekomstige) hulpbehoevende. De gemeente Veenendaal kan met het oog op de huidige situatie op de woningmarkt ervoor kiezen om eenzelfde weg in te slaan. Zo zouden er bij woningen die daar ruimte voor hebben proactief zorgbehoevende kunnen gaan wonen.

Kantoorwoning voor de student

De gemeente Veenendaal kent een leegstand van circa 8% van het totaal aantal vierkante meter dat beschikbaar is. (Economische monitor, augustus 2021). Ongeacht dat dit niet bovengemiddeld veel is, blijft leegstand slecht voor de algehele leefbaarheid van de stad. Vooral kijkend naar de steeds verder groeiende vraag naar woningen zou er gezocht kunnen worden naar manieren om deze panden nuttig in te zetten. Bijvoorbeeld als (tijdelijke) woningen. De Jongerenraad Veenendaal ziet dan ook kansen om met name het deel leegstaande kantoorpanden om te bouwen tot (tijdelijke) woningen voor vooral studenten. Er is landelijk namelijk een nijpend tekort aan studentenwoningen. Alleen al in 2020 steeg het tekort van dit soort woningen met 20% tot 22.000 (Landelijke monitor Studentenhuisvesting, 2021.)

Ongeacht het feit dat Veenendaal zelf geen hogeschool of universiteit heeft is er wel degelijk een belang om zulke woningen binnen de gemeentegrenzen te hebben. De centrale ligging en goede bereikbaarheid van Veenendaal zorgen er namelijk voor dat dit een aantrekkelijke plek is om te wonen voor studenten uit de hele regio en zelfs daarbuiten. Als deze studenten een woning in Veenendaal kunnen vinden zullen ze na hun studie eventueel eerder geneigd zijn om in Veenendaal te komen en/of werken. Daarnaast speelt er binnen de gemeente al enige tijd de ambitie om zelf een dependance van een hogeschool of universiteit binnen de gemeentegrenzen te realiseren. Het (tijdelijk) ombouwen van leegstaande panden kan dan een geschikte manier zijn om deze groep binnen de gemeentegrenzen te huisvesten. Deze panden zouden dan ook geen permanente woningen hoeven te worden omdat studenten over het algemeen voor een kortere periode in het pand zullen blijven wonen. Hierdoor kunnen deze panden na verloop van tijd, wanneer de druk op de woningmarkt afneemt, weer ingezet worden voor hun oorspronkelijke functie.

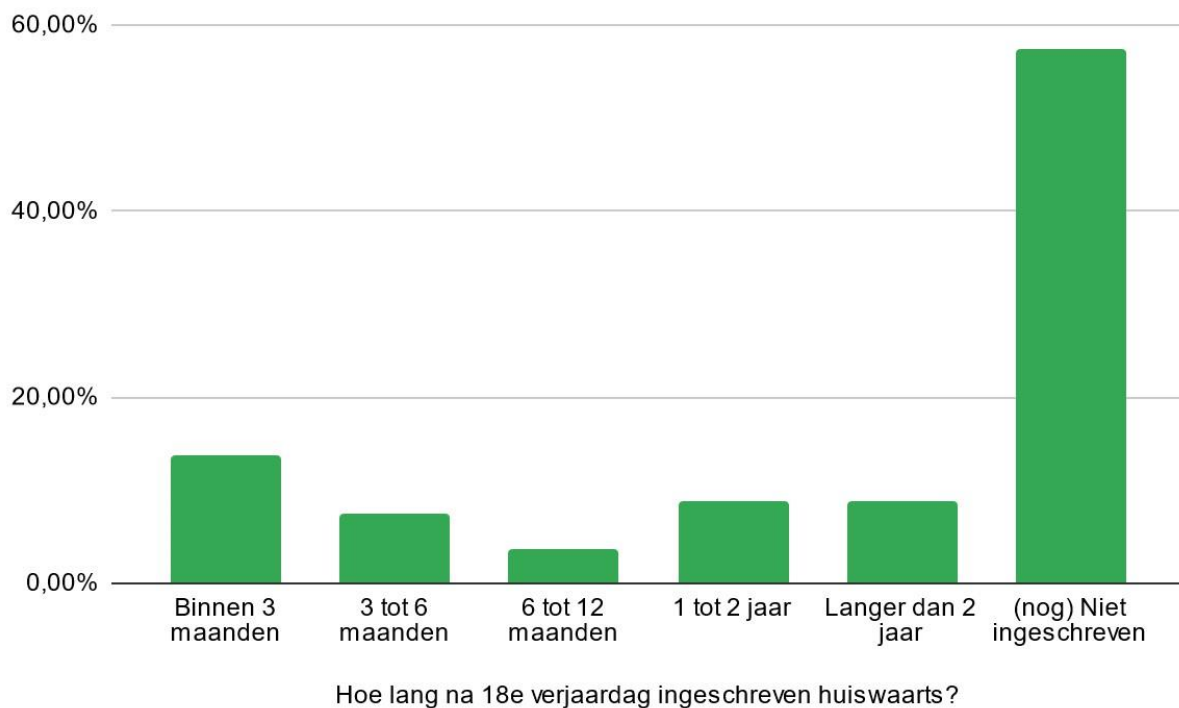
Waar studeer je op dit moment?



Brief Huiswaarts

Op het moment dat jongeren 18 worden komt er ineens een hoop op ze af. Zo moeten ze bijvoorbeeld een eigen zorgverzekering afsluiten en kijken naar de mogelijkheden voor een studiefinanciering of een tegemoetkoming scholieren. Dit zijn zaken die direct de aandacht van het deserterende individu vragen. Iets dat niet direct die aandacht vraagt en daarom ook vaak vergeten wordt, is het inschrijven bij Huiswaarts. Echter is het om binnen enkele jaren kans te maken op een woning wel degelijk van groot belang dat iemand zich zo vroeg mogelijk inschrijft. Er zal dus iets gedaan moeten worden zodat jongeren in Veenendaal zich een vroeg stadium bewust zijn van de urgentie om zich in te schrijven bij Huiswaarts.

De Jongerenraad van Veenendaal ziet een praktische handeling die de gemeente kan ondernemen om ervoor te zorgen dat de jongeren van onze gemeente zich bewuster zijn van het feit dat ze zich kunnen inschrijven bij Huiswaarts. De gemeente zou de jongeren van Veenendaal kunnen activeren zich in te schrijven bij Huiswaarts doormiddel van een herinnering rond hun 18^e verjaardag. Dit zou digitaal of per brief kunnen. Onze voorkeur gaat echter uit om dit per brief te doen gezien de 18-jarige van vandaag de dag zoveel digitaal toegestuurd krijgt dat nog een digitale herinnering dreigt te worden overschaduwd en makkelijk over het hoofd kan worden gezien.



Bronvermelding

De resultaten uit onze eigen enquête die u bijgevoegd bij dit advies vindt is een van de voornaamste bronnen van dit onderzoek. Overige bronnen zijn;

<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/71486ned?q=Veenendaal> (Friends-concept)

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/praktijkverhalen/2020/12/22/friends-wonenvriendschappelijk-samenwonen-in-een-appartement> (Friends-concept)

<https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms2021/voorwoord> (Kantoorwoning voor de student)

https://veenendaal.raadsinformatie.nl/document/10492728/2/RIB2021_122a_Raadsinformatiebrief_inzake_Economische_Monitor_2021_-_Economische_Monitor_2021 (Kantoorwoning voor de student)