

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 27 november 2024
Zaaknummer Z/24/481050 /ADV/24/1229244
Onderwerp Beantwoording SB Motie Scheidingshotels, gemeente Zevenaar
Portefeuillehouder S. Bijl en A. van Orden

Aan de gemeenteraad,

Inleiding

D66, Partij van de Arbeid en Lokaal Belang hebben op 3 juli 2024 een motie ingediend over scheidingshotels. Daarom zijn er gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer van Divorce Housing. Ook spraken we met gemeente Zoetermeer, waar Divorce Housing actief is. Intern is er contact geweest met de beleidsmedewerker Wonen, een juridisch adviseur en een vastgoed beheerder Ruimtelijke Ordening. Via deze brief informeren wij u over de uitkomst van deze gesprekken.

Kernboodschap, context en inhoud

Het college van B&W staat positief tegenover het aanbod en de inzet van Divorce Housing in Zevenaar. Er wordt van de gemeente enkel een faciliterende rol gevraagd. Alle afspraken over omgang, verantwoording, verwachtingen, risico's en dergelijke zijn in het contract tussen Divorce Housing en een externe partij opgenomen. Het staat Divorce Housing vrij om in de gemeente Zevenaar met partijen in gesprek te gaan om hun aanbod voor gescheiden ouders in Zevenaar te realiseren. Denk aan particuliere bezitters van panden, Santé-partners e.d.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☒ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Divorce Housing is een zelfstandige onderneming die tijdelijke, betaalbare woonruimte aanbiedt aan gescheiden ouders. De woonruimtes zijn voormalig leegstaande panden van een particuliere eigenaar die zij hebben omgebouwd tot tijdelijke woonruimtes. Denk aan kantoorruimtes. De gescheiden ouders zijn voornamelijk ouders met een middeninkomen. Zij hebben geen recht op huurtoeslag of een sociale huurwoning en normale huurwoningen zijn (nog) niet betaalbaar voor hen.

Een woonruimte van Divorce Housing heeft de volgende kenmerken:

- 30-40 m² aan eigen woonruimte, te weten een woonkamer en slaapkamer. De keuken, badkamer en speelkamer worden gedeeld met vier andere personen.
- Huur is €600 á €700 per maand, inclusief gas, water, licht en stoffering. Hiervoor is wel een loonspecificatie nodig. Voor deze woningen kan namelijk geen huurtoeslag aangevraagd worden. Dit huurbedrag past binnen de normen voor tijdelijke huurcontracten voor middeninkomensgroepen.
- Er wordt geen drie maanden borg gevraagd. Dit is vaak bij normale huur het geval. Wel is de regel dat als er drie maanden geen huur wordt betaald, je uit de woonruimte wordt gezet.
- Uitzettingen zijn verder mogelijk bij alcohol- en/of drugsgebruik of onveilig gedrag.
- De woning is bedoeld voor 1 persoon. Kinderen zijn 1-2 dagen en nachten in de week welkom. Zij moeten wel vooraf aangemeld worden.
- Er is een huisbaas dagelijks aanwezig. De huisbaas verricht hand-en-spandiensten, begeleidt en ondersteunt de bewoners en houdt toezicht.
- Mediators en fiscalisten zijn op afroep beschikbaar om de gescheiden ouders te ondersteunen en helpen om hun leven zo snel mogelijk op de rit te krijgen.
- Kind Foundation is actief om extra aandacht aan kinderen te geven. Zij houden hun welzijn in de gaten.
- Een wijkagent is op de hoogte en actief. Daarnaast is Buurt WhatsApp actief.

Doel van Divorce Housing:

De woningen van Divorce Housing zijn er om gescheiden ouders binnen hun eigen gemeente tijdelijk (1-2 jaar) op te vangen. Uit ervaring blijkt dat dit genoeg tijd is. De meeste bewoners hebben na 12-18 maanden hun scheiding afgerond, de gezamenlijke woning verkocht en er is ruimte ontstaan om zelf te zoeken naar een woning. Er wordt ook ingezet op het creëren van een gemeenschap; je woont met nog drie andere gescheiden ouders die in dezelfde situatie zitten. Daarbij worden er twee keer per jaar huiskamergesprekken georganiseerd om de onderlinge betrokkenheid te vergroten.

Voordelen van Divorce Housing voor de gemeente:

- Gescheiden woningzoekenden kunnen een tijdelijke woning vinden in hun gemeente. Zo kunnen zij dicht bij hun kinderen en sociaal netwerk blijven. Ook krijgen zij de rust en ruimte om hun leven op de rit te krijgen tijdens en na de scheiding.
- Het gebruiken van leegstaande panden heeft als extra effect dat de leefbaarheid en de veiligheid van het gebied verbeteren, doordat het wordt bewoond en er toezicht is (huisbaas).
- De buurt is hier blij mee; het gebied staat niet te verpauperen en de veiligheid verbetert.
- Voor de particuliere eigenaren van de panden is het voordelig; zij draaien geen verlies op de leegstand van hun pand.

Kenmerken Divorce Housing

- Dragen zelf de locaties aan; zij kennen de beleggers en zorgen voor de contacten met de eigenaren van de panden en de contracten. In de omgeving Zevenaar zijn zij nog onbekend en vragen om extra ondersteuning.
- Vragen zelf een tijdelijke andere bestemming aan van het pand bij de gemeente.
- Vragen geen subsidie.
- Organiseren zelf de verbouwing van het pand naar passende appartementen en voeren dit ook uit. Het duurt gemiddeld 3-4 maanden om een appartement klaar voor bewoning te maken.
- Richten de appartementen zelf in. Zij hebben hiervoor een samenwerking met bijvoorbeeld Ikea.



- Divorce Housing is volledig verantwoordelijk voor de veiligheid, onderhoud, toezicht en hygiëne van de woningen. Hierover zijn contractuele afspraken gemaakt tussen de externe partij en Divorce Housing.

Wat wordt van de gemeente gevraagd:

- Toestemming dat Divorce Housing actief is in de gemeente Zevenaar.
- Proceskosten (ambtelijke uren – niet meer dan in een normale procedure).
- Aanvraag van vergunning toetsen en verlenen voor een tijdelijk (3-5 jaar) ander bestemmingsplan van panden. Hierin kan als voorwaarde worden opgenomen dat als deze kavels ontwikkeld kunnen worden, de tijdelijke huisvesting stopt.

Situatie in Zevenaar

Het is voor de gemeente Zevenaar niet bekend hoeveel gescheiden ouders op zoek zijn naar een betaalbare woonruimte. Er zijn geen wachtlijsten hiervoor. Er zijn wel cijfers bekend van het aantal scheidingen en van het aantal dak- en thuislozen.

Volgens de jaarrapportage van Entree over 2023 is de groep woningzoekenden in 2023 in de regio Arnhem-Nijmegen gestegen met 7,6% naar 69.000. Dit komt door bevolkingsgroei en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Ook zijn er ontwikkelingen op de koopmarkt, zoals het verder toegenomen aantal actief woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag. De gemiddelde zoektijd in Zevenaar voor een (sociale-) huurwoning was in 2023 één jaar en één maand; dit is sneller dan in steden als Arnhem (1,86 jaar) en Nijmegen (1,76 jaar).

De gemeente Zevenaar heeft bijna geen leegstaande panden in bezit. Alle panden die op de lijst van slopen staan worden nu bezet door anti-kraak of zijn er plannen voor andere functies. Er staan panden leeg die niet in ons bezit zijn; daar is voor zover bekend geen lijst of overzicht van beschikbaar.

Kanttekening

We willen niet dat deze activiteiten ten koste gaan van andere specifieke doelgroepen. Dit staat ook in de Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 en de Huisvestingsverordening 2024. Doordat Divorce Housing zich richt op particuliere bezitters van panden en er van de gemeente geen actieve rol wordt gevraagd, is dit een andere verhouding en bijt dit elkaar niet.

Communicatie en vervolgproces

Het college van B&W neemt contact op met Divorce Housing om hun een terugkoppeling te geven van wat is besloten. We wensen hen veel succes met hun plannen in Zevenaar.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

A stylized, cursive handwritten signature in black ink, enclosed within a large, loopy oval shape.

Danielle Jansen
secretaris

A handwritten signature in black ink, featuring a large, bold 'L' followed by a horizontal line and a small flourish.

Lucien van Riswijk
burgemeester