

Indiener Florian Bos

:

Datum: 2023

Portefeuillehouder(s): Arjan Noorthoek

Portefeuille(s): Openbare ruimte, wonen

Contactpersoon: Florian Bos

Tel.nr.: 0631001036 **E-mailadres:** f.bos@vvdwoerden.nl

Onderwerp: haalbaarheidsonderzoek flexwoningen Woerden

Samenvatting:

Een flexwoning is geen alternatief voor een permanente woning, maar biedt een tijdelijke oplossing voor doelgroepen die op dit moment geen huisvesting vinden. Dit met als doel de woningmarkt ademruimte te geven en als ventiel in de woningmarkt te fungeren. De urgentie om permanente woningen te bouwen blijft.

Met dit voorstel wordt een aanzet gedaan om de mogelijkheden voor flexwonen in Woerden te verkennen. Een haalbaarheidsrapportage moet uitwijzen of deze vorm van wonen een toevoeging is voor de Woerdense woningvoorraad en in hoeverre het haalbaar is. Mogelijke locaties zijn het grasveld tussen de Parklaan / Weidepad / Volkstuinen of het FNV kavel tussen het station en de Minkema. Een volledige lijst van mogelijke locaties is opgenomen in de bijlage. Bij de genoemde voorbeelden zijn de gronden van de gemeente Woerden en sluiten ze aan op bestaande bebouwing. Bij het station staat woningbouw op ten duur al gepland. Met aanleg van infra op deze locatie zou werk met werk gemaakt kunnen worden.

Gevraagd besluit:

De raad besluit:

1. het college opdracht geven om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar flexwoningen in Woerden, in elk geval bestaande uit de onderdelen zoals deze in het initiatiefvoorstel zijn opgenomen.
2. hierover uiterlijk in het laatste kwartaal van 2023 aan de raad te rapporteren.

Inleiding

Flexwonen moet een oplossing bieden voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, zogeheten spoedzoekers. Bijvoorbeeld iemand die net gescheiden is, terug is van een buitenlandse stage of in Woerden is gaan werken, maar nog geen woning heeft. Iemand die moet mantelzorgen voor familie die in de gemeente woont, statushouders, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Ook expats en arbeidsmigranten kunnen tot deze groep behoren. Deze diverse groep beschikt soms niet over voldoende geld om in de vrije sector te huren en verdient soms te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. In andere gevallen ontbreekt een sociaal netwerk of genoeg inschrijfduur bij Woningnet. Tegelijkertijd neemt het aantal sociale huurwoningen dat met voorrang wordt toegewezen (aan mensen met urgentie of via directe bemiddeling) juist toe, waardoor de kansen voor spoedzoekers die niet in deze categorie vallen kleiner worden. Flexwonen kan hiervoor een oplossing bieden.

Onder flexwonen verstaan we een tijdelijke woonoplossing, waarbij het tijdelijke karakter kan liggen in de woning zelf, het gebruik van de woning of het gebruik van de locatie. Het is een flexibele schil met woningconcepten voor een periode van 10 tot 15 jaar. Om te voldoen aan de behoefte van de doelgroep moet de oplossing snel te realiseren zijn en moet de woning in het goedkope segment vallen. In de regel zal dit betekenen dat het sociale huurwoningen zijn, maar het is geen voorwaarde. Hierbij is het belangrijk om te benadrukken dat flexwoningen een noodzakelijke aanvulling zijn op de normale woningvoorraad. In het bestuursakkoord wordt experimenteerruimte voor creatieve woonvorming benoemd als onderdeel van de visie voor wonen. Dit voorstel geeft daar uiting aan.

In groter volume bouwen maakt het mogelijk diverse woningtypen aan te bieden die aansluiten bij de woonwensen. En met een groter volume wordt ook een substantiële bijdrage geleverd aan het oplossen van de wooncrisis. Het inventariseren van deze woonwensen en behoeften is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Als richtlijn wordt tussen de 100-250 woningen meegegeven.

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Het woningtekort raakt vele inwoners, maar zorgt er onder andere voor dat starters op de woningmarkt en spoedzoekers in de knel komen. De groep koopstarters die het niet lukt een woning te vinden wordt aldoo groter. Dit komt omdat met de huidige woningprijzen een huis met een modaal of anderhalf keer modaal inkomen niet meer financieerbaar is. Het alternatief is om bij de ouders te blijven, daar weer te gaan wonen of duur te huren. Dit heeft ook effect op sociale aspecten zoals het vormen van een gezin of in de nabijheid van je werk wonen. Ook mensen die met spoed tijdelijk woonruimte zoeken, zoals bij huiselijk geweld, scheiding of uithuisplaatsing, kunnen steeds moeilijker terecht. De druk op de sociale huurwoningen is (te) groot, waardoor er, ook met voorrang, soms niet snel genoeg woningen beschikbaar zijn.

Hier komt bij dat de instroom van asielzoekers dit jaar naar verwachting hoger zal zijn dan voorgaande jaren. De druk op AZC's is hoog en mogelijk komt er een spreidingswet waardoor extra instroom te verwachten is ([NOS](#)). Hierdoor is het mogelijk dat er een extra taakstelling komt. Door nu alvast te bouwen zijn we tekorten op een later moment voor. De raadsinformatiebrief '[D22072785 Extra inspanning huisvesting statushouders](#)' schetst een aantal opties om meer ruimte te bieden aan vluchtelingen. Hierbij is reeds aangegeven dat er gekeken wordt naar een mogelijkheid voor extra woonruimte voor tijdelijke huisvesting van statushouders en andere spoedzoekers. In de raadsinformatiebrief '[D22074431 Huisvesting statushouders en spoedzoekers](#)' werd aanvullende informatie gegeven over het zoeken naar oplossingen op de korte termijn. Dit voorstel geeft daar nadere invulling aan.

In het addendum op de Woonvisie is opgenomen dat er een aparte notitie komt aangaande de huisvesting van arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten werken vaak seizoensgebonden en flexwoningen kunnen goed inspelen op de tijdelijke vraag. Deze notitie zou samen kunnen gaan met een verkenning naar flexwoningen.

In het bestuursakkoord is de wens opgenomen om de inzet van tijdelijke huisvesting te verkennen. Dit voorstel geeft uitvoering aan die ambitie.

Het Rijk heeft de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen opengesteld op 20 september 2022. Initiatieven kunnen aanspraak maken op in totaal 100 miljoen euro. Per te realiseren woning bedraagt de maximale bijdrage 12.000 euro (inclusief btw). Dit kan een groot voordeel opleveren voor de realisatie van flexwoningen. Het Rijk heeft ook de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting geïnitieerd. Deze taskforce ondersteunt gemeenten bij de versnelde realisatie van tijdelijke huisvesting voor bepaalde doelgroepen die met spoed woonruimte nodig hebben. Dit kan ambtelijke capaciteit schelen.

Wat willen we bereiken?

Het leveren van een bijdrage aan het oplossen van de urgente woningnood. Dit is te bereiken door in samenwerking met marktpartijen en/of de woningcorporatie een substantieel aantal kwalitatief hoogwaardige wooneenheden voor flexwonen te realiseren.

Het haalbaarheidsonderzoek flexwoningen Woerden zal in ieder geval de volgende punten bevatten:

- Onderzoek naar de haalbaarheid voor het realiseren van een substantieel aantal (tussen de 100-250) flexwoningen.
 - De nadruk ligt op éénpersoonshuishoudens, met ook ruimte voor 2-persoonshuishoudens en in mindere mate voor gezinnen, zodat verschillende vormen van huishoudens er tijdelijk een plek kunnen vinden.
 - Verschillende mogelijkheden van woonvormen.
 - Onderzoek naar de mogelijke samenwerkingsverbanden met commerciële en maatschappelijke partijen bij de ontwikkeling, realisatie en beheer en exploitatie van het wooncomplex.
 - De mogelijkheden om werk met werk te maken door infra in de toekomst te gebruiken bij permanente woningbouw.
-

-
- Onderzoek naar (wensen van) spoedzoekers ten aanzien van de woningen en de voorzieningen op basis van gegevens en informatie van Cazas.
 - Onderzoek naar de effecten van verschillende huurperiodes.
 - Communicatie en draagvlak in de buurt met als doel in te kunnen spelen op vragen, zorgen en wensen die leven bij de inwoners.
 - Voor in beeld zijnde locaties kan een quickscan gedaan worden op onderwerpen als: milieuzonering, geluid, water, bodem, archeologie en cultuurhistorie ecologie, (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, geur en gezondheid, duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie. Waarmee een beeld verkregen kan worden van kansen en belemmeringen.
 - Waar nodig afstemming en/of samenwerking zoeken met aangrenzende gemeenten en andere overheden en organisaties.
-

Wat gaan we daarvoor doen?

Een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar flexwoningen in Woerden.

Argumenten

1. Flexwonen biedt een oplossing voor verschillende groepen spoedzoekers.
 2. Het voegt een flexibele schil toe aan het woonbestand van Woerden.
 3. De gemeente is wettelijk verplicht statushouders te huisvesten. De flexwoningen kunnen bijdragen aan de opvang van statushouders en zorgen voor minder druk bij de toewijzing van reguliere sociale woningbouw.
 4. Het Rijk heeft in maart 2022 de Nationale Bouw- en Woonagenda gepresenteerd. Jaarlijks moeten er 15.000 flexwoningen bijkomen als 'structurele' schil. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in haar Programma Woningbouw ook mensen, kennis en middelen beschikbaar om met de gemeente deze handschoen op te pakken.
 5. Er is mogelijkheid om gebruik te maken van de Financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen. De garantiestelling voorziet in het vergroten van de kans dat de flexwoning een tweede en derde locatie krijgt. Daarnaast dekt het voor een groot gedeelte het risico voor de gemeente af als herplaatsing niet mogelijk blijkt te zijn.
 6. Door het plangebied zo aan te leggen en in te richten dat de infrastructuur ook bruikbaar is voor gebruik na de tijdelijke huisvesting kan er mogelijk werk met werk gemaakt worden.
 7. Grondaankoop kost erg veel tijd en het is onzeker of dat uiteindelijk lukt. Een eerste vereiste om snel te kunnen handelen is dus dat de grond al in eigendom is van de gemeente of de gemeente deze kan verkrijgen / huren.
-

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. De opgave voor flexwonen is nieuw voor Woerden. Een snelle start van het haalbaarheidsonderzoek is van belang vanwege de urgentie van deze woonopgave. Maar het is complex omdat er veel partijen bij betrokken zijn.
 2. Vanwege het tijdelijke karakter is verkoop van de grond niet aan de orde. Bij verhuur zullen de opbrengsten naar verwachting lager zijn dan bij verkoop.
 3. De terugverdientijd van investeringen in bouw- en woonrijp maken die naar verwachting bij de gemeente zullen liggen zijn relatief kort.
 4. De terugverdientijd van de woningen is relatief kort tenzij deze op termijn verplaatst kunnen worden. Deze kosten zullen naar verwachting bij de samenwerkingspartner liggen, maar hebben ook effect op de hoogte van de huurprijs van de bouwgrond.
 5. Het is onzeker of de woningen na de periode van 10-15 jaar verplaatst kunnen worden. Een mogelijkheid voor verplaatsing bestaat wel als er nieuwe ontwikkelingen zijn op Nieuw Middelland door verhuizing van bijvoorbeeld Transportbedrijf Snel BV. Maar dit is nu nog onzeker.
-

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Vanuit de ambtelijke organisatie een inschatting maken van wat een haalbaarheidsonderzoek zou kosten, zodat gecheckt kan worden of er ruimte in programma 2 zit (raadsinitiatieven of collegewerkprogramma) zit.

Communicatie

In deze fase van het project is externe communicatie nog niet van toepassing. Communicatie met betrokkenen zal in het kader van het onderzoek vanzelfsprekend wel plaatsvinden.

Vervolgproces

Het haalbaarheidsonderzoek naar flexwoningen in Woerden zal worden gepresenteerd als RIB of als raadsvoorstel indien de conclusie is dat er direct een logische vervolgstap kan worden gezet. Om de snelheid te behouden wordt het laatste kwartaal van 2023 aangehouden als oplevermoment.

Bevoegdheid raad:

- artikel 108 jo. artikel 147, lid 2 Gemeentewet;
- artikel 147a Gemeentewet;

Bijlagen:

Mogelijke locaties

- Grasveld tussen de Parklaan / Weidepad / Volkstuinen
- Plot tegenover het station / Minkema (het FNV kavel)
- Plot tussen Blue Print Automation en Ferm Werk, aansluitend op de nieuw gebouwde wijk
- De Bleek op Middelland.
- Weidepad thv de Sleper / einde Hollandbaan

De indiener:

Florian Bos