



## Raadsinformatiebrief

B&W vergadering 12 juni 2023

**Steller** : H. Wanders  
**E-mailadres** : [hendriet.wanders@heuvelrug.nl](mailto:hendriet.wanders@heuvelrug.nl)  
**Onderwerp** : Locaties voor Flexwonen GUH  
**Zaaknummer** : ZAAK-2023-0000002838

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over het volgende.

### 1. Inleiding

Naar aanleiding van de urgente woonsituatie van spoedzoekers en statushouders en de subsidie-mogelijkheden daarvoor heeft de gemeenteraad op 27 januari 2022 een motie<sup>1</sup> aangenomen. De centrale punten in de motie zijn:

- De situatie rond spoedzoekers in de gemeente Utrechtse Heuvelrug nader te onderzoeken;
- De mogelijkheden en condities voor tijdelijke flexwoningen voor spoedzoekers bij de gemeente te verkennen;
- Op basis van deze verkenning en bij aantoonbare mogelijkheden met voorstellen naar de raad te komen.

Ondertussen is ook de 'Regiodeal Utrecht inzake tijdelijk wonen' van kracht sinds de ondertekening door wethouder Rob Jorg namens het college afgelopen december. De regioideal beoogt een langjarige agenda op te bouwen om flexwoningen te realiseren en te zijner tijd te herplaatsen. Over de regioideal ontving de raad december 2022 een raadsinformatiebrief<sup>2</sup> (RIB).

In deze raadsinformatiebrief kunt u lezen welke locaties verder worden onderzocht voor het tijdelijk plaatsen van flexwoningen, welk proces we hiervoor doorlopen en op welke wijze en wanneer wij omwonenden en andere belanghebbenden hierover informeren en laten participeren.

---

<sup>1</sup> [Motie flexwoningen voor spoedzoekers](#)

<sup>2</sup> [RIB Regiodeal Utrecht inzake tijdelijk wonen](#)

## 2. Kern

### *Achtergrondinformatie*

In onze gemeente hebben spoedzoekers te maken met dezelfde wachtlijsten als reguliere woningzoekenden. De gemiddelde zoektijd is vorig jaar gestegen naar 6 jaar, terwijl de gemiddelde inschrijfduur is opgelopen naar 11 jaar. Voor duiding van deze getallen is meer informatie te vinden in Bijlage 1 Memo schaarste in de regio Utrecht 2022 bij het raadsvoorstel Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023<sup>3</sup>. Door voorrang te geven aan specifieke groepen wordt de wachttijd voor reguliere woningzoekenden verlengd. Flexwoningen plaatsen is een creatieve manier om huurwoningen toe te voegen aan het reeds beschikbare aantal sociale huurwoningen.

De mogelijkheden om flexwoningen te realiseren zijn mede afhankelijk van subsidiemogelijkheden of andere financiële mogelijkheden en condities. Mede door de 'Regiodeal Utrecht inzake tijdelijk wonen' is hierover het een en ander duidelijk geworden. Deze duidelijkheid maakte dat we onze verkenning naar locaties gericht konden uitvoeren. Het realiseren van flexwoningen vraagt om locaties, financiering en beheerders. Uit de verkenning komen een viertal locaties naar voren. De zoektocht naar geschikte locaties is niet beëindigd met de Top 4 van nu. We zoeken door totdat de 50-60 flexwoningen zijn opgeleverd verdeeld over de dorpen.

### *Uitgangspunten locaties*

De selectie van de locaties is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Locaties zijn beschikbaar in 2024; uiterlijk Q1 2025.
- In principe alleen binnen de rode contour met als uitzondering locatie Overberg 45. Omdat hier al verstedelijkingsfuncties zijn overweegt de provincie om mee te werken. Strijdigheid met het verstedelijkingsverbod uit de interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht wordt daarmee voorkomen, zodat realisatie via tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt. In principe alleen binnen de rode contour met als uitzondering die locaties
- Locaties waarbij nu al zicht is op verdringing of vertraging permanente woningbouw of die in strijd zijn met ander gemeentelijk beleid zijn uitgesloten.
- We gaan uit van maximaal 20 – 30 flexwoningen per perceel, waarbij we streven naar in totaal 50 - 60 flexwoningen binnen de gehele gemeente met een zo optimaal mogelijke spreiding over de verschillende dorpen.
- Geen wijziging van bestemmingsplannen voorzien.

Met voorgaande uitgangspunten komen de volgende locaties in beeld:

	Adres	Perceel opp. (m <sup>2</sup> )	Inschatting aantal flexwoningen	Eigenaar perceel
a.	Amerongen - Koningin Emmalaan	825	5 - 8	Rhenam Wonen
b.	Doorn – Golfterrein bij Marinierskazerne	19.445	20 - 30	Gemeente UH
c.	Leersum – Bijenlaan	460	5 – 8	Gemeente UH
d.	Overberg – Dwarsweg 45 (onder, voormalig terrein justitiële jeugdinstelling)	59.382	±20	Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

Onderdeel van de vervolgstappen is per locatie een haalbaarheidstudie om onder andere in beeld te brengen hoeveel flexwoningen geplaatst kunnen worden, welke infrastructuur er aanvullend noodzakelijk is, welke planologische besluiten genomen moeten worden (bijvoorbeeld eventuele ontheffingen verlenen voor tijdelijk afwijken van het vigerende bestemmingsplan). Dat gaan we doen per locatie, want op dit moment is slechts in beeld 'waar' de flexwoningen in theorie te plaatsen zijn vanuit de verschillende beleidsdomeinen van de gemeente. Ook participatie met de omgeving,

<sup>3</sup> Nr. raadsvoorstel 2023-114 betreffende [2023-2923 Bijlage 1 - Memo schaarste in de regio Utrecht 2022](#)

woningzoekenden en andere belanghebbenden is een onderdeel van de aankomende fase. Meer hierover verderop bij het kopje 'Communicatie en participatie'.

#### *Financiering en beheerders flexwoningen*

Met een aantal partijen, zoals de woningcorporaties Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en marktpartijen, verkennen we de mogelijkheden en afhankelijkheden voor de realisatie en beheer van flexwoningen.

Financieringsmogelijkheden hebben invloed op de kansrijkheid van een locatie.

#### *Uitwerkingen per locatie*

Op de uiteindelijk te kiezen locaties is het de bedoeling dat:

- per locatie de flexwoningen worden geplaatst voor de duur van 10 tot 15 jaar, onder een tijdelijke vergunning. Wat na die periode de mogelijkheden zijn wordt ook nader onderzocht.
- de flexwoningen zodanig worden geplaatst dat zij aansluiten bij het straatbeeld in de directe omgeving.
- de doelgroep voor de flexwoningen zijn in lijn met de voorgestelde definitie van de hoofdlijnennotitie Woonzorgvisie<sup>4</sup>.

### **Communicatie en participatie**

Gelijktijdig met het versturen van deze RIB aan uw raad zijn de omwonenden van de eerder beschreven locaties per brief geïnformeerd over het feit dat zij in de buurt wonen van een locatie die mogelijk in beeld is voor tijdelijke flexwoningen en over het proces dat nu gaat lopen.

In de afgelopen weken zijn gesprekken geweest met de eigenaren van de locaties. Zij zijn akkoord voor vervolg, zodat een aantal parallelle processen kunnen gaan starten. Denk aan participatie en het in beeld brengen wat de financiële kansen zijn voor exploitatie op die locatie en de verschillende belangen op die locatie, zoals die van de golfclub. We staan aan de vooravond van dat moment.

### **Vervolgstappen**

De uitkomsten van het hierboven beschreven proces zullen met de raad worden gedeeld en indien nodig zal de realisatie van flexwoningen per locatie ter goedkeuring aan u worden voorgelegd.

Wij gaan er vanuit u met deze RIB voor nu voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er ontwikkelingen zijn dan informeren we u eerder, maar in ieder geval kunt u in het najaar van 2023 een update verwachten. Hiermee beschouwen we de motie flexwoningen voor spoedzoekers als afgedaan.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. M.J.T.H. Havekes

G.F. Naafs

---

<sup>4</sup> [2023-2825 Hoofdlijnennotitie Woonzorgvisie Utrechtse Heuvelrug](#) op 12 juni 2023 in de raad.