

## Vraag en antwoord Flexwoningen

### 1. Aanleiding

#### **Waarom wil de gemeente flexwoningen plaatsen?**

Het grote woningtekort vraagt om snelle en slimme oplossingen voor woningzoekenden. Flexwoningen worden in een fabriek gebouwd. Daardoor kunnen ze op een snelle, veilige en eenvoudige manier worden geplaatst met weinig overlast voor de omgeving. Het zijn volwaardige woningen die aan alle wettelijke bepalingen voldoen. Zo kunnen op een snelle manier extra woningen worden aangeboden aan (o.a. lokale) woningzoekenden.

#### **Hoe is de gemeente gekomen tot de keuze voor locaties om flexwoningen te plaatsen?**

De vier locaties die naar voren zijn gekomen zijn het resultaat van een uitgevoerd verkennend onderzoek. Daaruit zijn de vier hieronder genoemde locaties als meest geschikt naar voren gekomen.

#### **Waar en hoeveel flexwoningen wil de gemeente plaatsen?**

In totaal wil de gemeente 50- 60 flexwoningen plaatsen.

Vanuit een verkenning zijn nu vier locaties in beeld die nader onderzocht worden, genoemde aantallen zijn nog een inschatting. Het kan meer of minder worden:

- Koningin Emmalaan Amerongen (hier zijn zes tot acht woningen mogelijk)
- Golfterrein bij marinierskazerne Doorn (hier zijn 20-30 woningen mogelijk)
- Bijenlaan Leersum (hier zijn tot acht woningen mogelijk)
- Dwarsweg 45 Overberg (hier zijn 20-30 woningen mogelijk)

#### **Met welke partijen wordt samengewerkt aan de flexwoningen?**

Dit zijn o.a. woningbouwcorporaties, de provincie, het Rijk en financiers. Voor verschillende onderzoeken (zoals flora en fauna onderzoek) is contact met verschillende partijen zoals de Omgevingsdienst, nutsbedrijven en onderzoeksbureaus.

#### **Kunnen bewoners nog meepraten over de te plaatsen van flexwoningen?**

Jazeker. De eerste bijeenkomst vond plaats op 6 september. Daarvoor nodigde Heuvelrug Wonen omwonenden van de Bijenlaan in Leersum uit. Zie voor meer informatie over deze locatie op de pagina Bijenlaan-Kerkweg.

Voor de overige locaties zullen op een nader te bepalen tijdstip ook bijeenkomsten met omwonenden en woningzoekende worden georganiseerd mocht uit (voorlopige) onderzoeken blijken dat de locatie inderdaad geschikt is voor flexwoningen. Data hiervoor zijn nog niet bekend.

#### **Wanneer worden de flexwoningen geplaatst**

Het streven is dat de eerste flexwoningen in de loop van 2024 worden geplaatst, zodat bewoners eind 2024 of begin 2025 de sleutel van de nieuwe woningen ontvangen.

#### **Komen er laadpalen bij de flexwoningen?**

Dit wordt nader onderzocht per locatie en als onderwerp meegenomen bij de bewonersbijeenkomsten.

## **2. Doelgroep flexwoningen**

### **Voor wie zijn deze flexwoningen?**

De toekomstige bewoner is een (o.a. lokale) starter of een (lokale) spoedzoeker die snel een andere woning nodig heeft en geholpen kan zijn met een tijdelijke woning ter overbrugging naar een reguliere woonruimte. Denk bijvoorbeeld aan iemand die door plotselinge omstandigheden niet in zijn/haar eigen huis kan wonen (denk aan een scheiding, bij een huisuitzetting, gedwongen verkoop of een incident zoals de valwind in Leersum). Afhankelijk van de locaties en type woningen kunnen dit één, twee of meerpersoonshuishoudens zijn. Er wordt zo veel mogelijk getracht lokale woningzoekenden toe te wijzen aan deze woningen.

### **Hoe lang blijven flexwoningen staan?**

De flexwoningen hebben een tijdelijk karakter. Het is de bedoeling dat deze 10 jaar op dezelfde locatie blijven staan. Daarna wordt in de gemeente of regio naar een andere plek gezocht. Eventueel verhuizen de bewoners mee indien men buiten eigen schuld niet tijdig een andere reguliere woning heeft gevonden. Spoedzoekers krijgen een tijdelijk contract voor de duur van maximaal twee jaar. Het is niet helemaal uitgesloten dat woningen langer op deze locaties blijven dan 10 jaar. Maar daar is dan wel een nieuw planologische procedure en besluit van de gemeente voor noodzakelijk.

## **3. Flexwoningen**

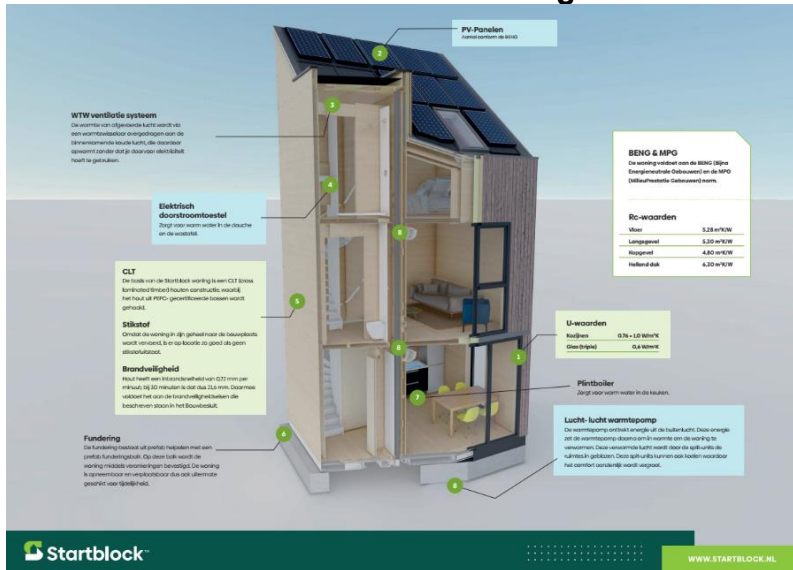
### **Hoe zien flexwoningen er uit?**

Het zijn zogenoemde grondgebonden woningen zonder balkon. De privacy van omwonenden is een belangrijk aandachtspunt bij de keuze van het woningtype en de plaatsing van de woningen op het perceel. Ook moet de flexwoning passen in het straatbeeld. Hieronder ziet u een voorbeeld van een flexwoning. De gemeente is in gesprek met woningcorporatie Heuvelrug Wonen voor de plaatsing van deze flexwoningen in de Bijenlaan in Leersum. Dat wil niet zeggen dat op deze en op andere locaties ook dit type woning komt. Het moet passen in het straatbeeld.

### **Waarom kiest Heuvelrug Wonen voor woningen van Startblock?**

Startblock woningen zijn woningen die in een fabriek worden gebouwd en die voldoen aan het geldende bouwbesluit. Ze zijn circulair, veilig, duurzaam en hebben een lange levensduur. De woningen kunnen op locaties worden geplaatst die nu niet bebouwd zijn om daarna naar een definitieve locatie verplaatst te worden. Zo kunnen op een snelle manier extra woningen worden aangeboden aan woningzoekenden. De bouwtijd op de bouwlocatie zelf is kort.

## Voorbeeld van een Startblock woning:



## Ik ben geïnteresseerd in een flexwoning. Kan ik me hiervoor inschrijven?

Een flexwoning is voor een selecte doelgroep waaronder (lokale) starters. Op het moment van opleveren moeten zij al staan ingeschreven als woningzoekende. bij Woningnet Utrecht via: <https://www.woningnetregioutrecht.nl>.

## Komen alleen inwoners van de dorpen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug in aanmerking voor een flexwoning?

Zo veel als mogelijk zal worden getracht om lokale woningzoekenden deze woningen te laten huren.. Bij de overige doelgroepen geldt dit niet. Toewijzing van een woning verloopt via de regionale toewijzings-systemen.

## Hoe zien de tuinen er uit?

Over de inrichting van de tuinen gaat de gemeente nog in gesprek met de verhuurder om ervoor te zorgen dat er een mooi rustig aanzicht ontstaat. Tevens worden afspraken gemaakt over het onderhoud van de tuinen.

## Hoeveel parkeerplaatsen worden er aangelegd bij de flexwoningen?

Onderdeel van het onderzoek is hoeveel parkeerplaatsen er nodig en mogelijk zijn. De verwachting is dat er bij elke flexwoning één parkeerplaats komt op het perceel.

## Worden er bomen gekapt?

Uitgangspunt is dat de flexwoningen zonder ingrijpende aanpassingen in de bestaande omgeving worden geplaatst.

Wellicht worden bomen in de directe buurt iets gesnoeid. Voor het kappen en snoeien van gezonde bomen gelden strenge regels in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, dus ook voor deze projecten. Het spreekt voor zich dat de gemeente haar eigen 'bomenbeleid' ook bij deze projecten toepast.

## Hoe lang duurt de plaatsing van de flexwoningen?

Doordat de woningen in de fabriek worden gebouwd, zijn de werkzaamheden op de bouwlocatie beperkt tot ongeveer drie maanden. Uiteraard worden flexwoningen ook aangesloten op riolering en alle nutsvoorzieningen.

De flexwoningen worden in de nacht vervoerd om de volgende ochtend geplaatst te worden. Het plaatsen van de woningen zelf duurt maximaal drie dagen. Er wordt geprobeerd om overlast te voorkomen, maar u zult als omwonenden altijd ondervinden dat er gebouwd gaat worden. De periode en mate van overlast is een stuk korter/minder dan bij reguliere bouw.

#### **Welke huurprijs gaan de woningcorporaties vragen?**

De huurprijs van de inkomensafhankelijke huurwoningen wordt niet hoger dan de maximale huurgrens. Uitgangspunt is dat de huurprijzen passen bij de te huisvesten doelgroepen en huishoudensgroottes.

#### **4. Goede buur(t)**

##### **Staan flexwoningen permanente woningbouw in de weg?**

Nee, dat is niet het geval. Er zijn voor deze locatie voor de komende tien tot vijftien jaar geen concrete plannen bekend voor permanente woningbouw. Wat er daarna met de locatie gebeurt, is nu niet bekend.

##### **Komen er permanente woningen nadat flexwoningen verplaatst worden?**

De bedoeling is dat de flexwoningen verplaatst worden na een periode van tien jaar. Wat er daarna met de locaties gebeurt, is nu nog niet bekend. Gemeente Utrechtse Heuvelrug blijft ook toekomstige mogelijkheden voor permanente woningbouw verkennen (daarbij zijn o.a. het golfterrein in Doorn, de Dwarsweg in Overberg en de Kon. Emmalaan in Amerongen in beeld). Flexwoningen worden alleen geplaatst op locaties waar binnen een tijdshorizon van 10-15 jaar nog geen reguliere woningbouw wordt verwacht. Het is niet helemaal uitgesloten dat woningen langer op deze locaties blijven dan 10 jaar. Maar daar is dan wel een nieuw planologische procedure en besluit van de gemeente voor noodzakelijk.

##### **Hoe waarborgen we de veiligheid van onze buurt of wijk?**

Flexwoningen vormen een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in onze gemeente. Net als in iedere woonwijk blijven we ons inzetten voor een mooi en veilig woonklimaat voor bestaande en nieuwe buurtbewoners. Een samenwerking van verschillende partijen bevordert het wonen in een wijk. We bespreken graag met bewoners hoe we uw woonsituatie zo optimaal mogelijk kunnen maken. Dat is een verantwoordelijkheid van iedereen: buurtbewoners, gemeente, sociale instanties en politie.