

Vraag & Antwoord

Flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop



Wat zijn flexwoningen?

Flexwoningen zijn tijdelijke duurzame woningen van goede kwaliteit. De woningen worden in een paar maanden tijd in een fabriek gebouwd. Ze zijn, als ze eenmaal op hun plek staan, heel snel bewoonbaar. De woningen worden voor een periode van maximaal 20 jaar neergezet en zijn bedoeld om de krapte op de woningmarkt op korte termijn te verminderen.

Waarom komen er tijdelijke woningen?

In Nederland en daarmee ook in de gemeente Nieuwkoop is een groot tekort aan (betaalbare) woningen voor woningzoekenden. Er wachten veel mensen al lang op een betaalbare woning. Jongeren willen graag zelfstandig wonen, maar vinden geen passende woning. Ook andere mensen die een woning zoeken herkennen dit. Bijvoorbeeld stellen die gescheiden zijn, maar nog steeds samen onder één dak wonen, omdat er geen andere oplossing is.

Niet voor niets heeft de gemeente afgelopen periode dan ook flink geïnvesteerd in woningbouwprojecten. Echter, het bouwen van woningen kost tijd. Door procedures en bouwtijd gaat hier vaak een aantal jaren overheen, gemiddeld zo'n zeven jaar.

Omdat de nood zo hoog is, is er vanuit het Rijk meer ruimte gegeven voor het bouwen van tijdelijke woningen. Die ruimte wil de gemeente zo snel mogelijk benutten door op korte termijn op verschillende locaties tijdelijke woningen neer te zetten voor een periode van maximaal 20 jaar. Zo kunnen we extra sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toevoegen. En daarmee de woningnood op korte termijn verminderen.

Voor wie zijn de tijdelijke woningen?

De gemeenteraad heeft vastgesteld de tijdelijke woningen in het sociale huursegment te realiseren voor jongeren, starters, nieuwkomers met verblijfsvergunning en andere woningzoekenden, waarbij de verdeling globaal als volgt is:

- Jongeren tussen 18 en 28 jaar (jongerencontract met behoud inschrijvingsduur/een deel via lokaal maatwerk): ca 35%.
- (Her)starters of andere woningzoekenden die op zoek zijn naar een eerste woning, ongeacht de leeftijd (via reguliere toewijzing/deel via lokaal maatwerk): ca 40%.
- Nieuwkomers met een verblijfsvergunning (via taakstelling): ca 25%.

Hoe vindt de toewijzing van de tijdelijke woningen plaats?

Zodra hierover meer bekend is, wordt dit bekend gemaakt via de website van de gemeente Nieuwkoop www.nieuwkoop.nl (Nieuwkoop bouwt).

Hoe groot zijn de tijdelijke woningen?

Tijdelijke woningen zijn kleine woningen en afhankelijk van de grootte bedoeld voor 1 of 2-persoonshuishoudens.

Zijn de tijdelijke woningen koop- of huurwoningen?

De tijdelijke woningen zijn huurwoningen.

Waar komen de tijdelijke woningen?

Er is nog geen besluit genomen over de locaties voor tijdelijke woningen.

Afgelopen periode zijn er verschillende stappen gezet om tot een locatiekeuze te komen. Zo hebben we in december 2022 onderzocht of er binnen de gemeente interesse is voor tijdelijke woningen onder onze inwoners. Die bleek er te zijn. Daarna heeft de gemeenteraad op 13 april 2023 de randvoorwaarden voor de locaties van deze woningen vastgesteld. Vervolgens hebben we alle inwoners gevraagd mee te denken over mogelijke locaties. Daar zijn ruim 200 reacties op gekomen.

Deze locaties zijn getoetst aan de randvoorwaarden. Ook konden inwoners zich aanmelden voor het adviespanel. Het adviespanel van inwoners heeft eind mei zijn mening gegeven over de 28 locaties die voldeden aan de randvoorwaarden.

De mening van het adviespanel van inwoners is samen met de beoordeling van interne specialisten meegenomen in een advies voor het college van burgemeester en wethouders om locaties voor tijdelijke woningen te selecteren om verder te onderzoeken. Op 4 juli 2023 heeft het college van B&W vijf locaties geselecteerd om verder te onderzoeken als locatie voor tijdelijke woningen. De locaties zijn:

- 't Lange stuk in Nieuwkoop
- Teylersplein in Nieuwveen
- Langeraar Noordwest – weiland ten noorden van J.A. Bontjestraat
- Nieuwveenseweg tussen nr. 49-51 in Nieuwkoop
- Ter Aar Noordoost

De gemeenteraad neemt uiteindelijk een definitief besluit over de locaties voor deze woningen en over het plan voor de inrichting ervan.

Op hoeveel locaties komen er tijdelijke woningen?

Er is nog geen besluit genomen over de locaties voor tijdelijke woningen.

Afgelopen periode zijn er verschillende stappen gezet om tot een locatiekeuze te komen. Zo hebben we in december 2022 onderzocht of er binnen de gemeente interesse is voor tijdelijke woningen onder onze inwoners. Die bleek er te zijn. Daarna heeft de gemeenteraad op 13 april 2023 de randvoorwaarden voor de locaties van deze woningen vastgesteld. Vervolgens hebben we alle inwoners gevraagd mee te denken over mogelijke locaties. Daar zijn ruim 200 reacties op gekomen. Deze locaties zijn getoetst aan de randvoorwaarden. Ook konden inwoners zich aanmelden voor het adviespanel. Het adviespanel van inwoners heeft eind mei zijn mening gegeven over de 28 locaties die voldeden aan de randvoorwaarden.

De mening van het adviespanel van inwoners is samen met de beoordeling van interne specialisten meegenomen in een advies voor het college van burgemeester en wethouders om locaties voor tijdelijke woningen te selecteren om verder te onderzoeken. Op 4 juli 2023 heeft het college van B&W vijf locaties geselecteerd om verder te onderzoeken als locatie voor tijdelijke woningen. De locaties zijn:

- 't Lange stuk in Nieuwkoop
- Teylersplein in Nieuwveen
- Langeraar Noordwest – weiland ten noorden van J.A. Bontjestraat
- Nieuwveenseweg tussen nr. 49-51 in Nieuwkoop
- Ter Aar Noordoost

De gemeenteraad neemt uiteindelijk een definitief besluit over de locaties voor deze woningen en over het plan voor de inrichting ervan.

Waarom zijn deze vijf locaties geselecteerd om verder te onderzoeken?

De vijf locaties zijn door het adviespanel van inwoners en door de specialisten van de gemeente positief beoordeeld en het college neemt dit advies over. De locaties liggen in de grotere kernen, in de buurt van diverse voorzieningen en ze hebben voldoende mogelijkheden om een rendabel aantal tijdelijke woningen goed in te passen.

Hoeveel tijdelijke woningen komen er op deze locaties en hoe ziet dit er straks uit?

Er ligt nog geen plan. We gaan nu onder andere eerst uitzoeken wie de woningen gaat verhuren, hoeveel woningen er ongeveer passen op de locatie en bijvoorbeeld hoeveel parkeerplaatsen er

kunnen komen. We maken nog geen ontwerp van de locatie of van de tijdelijke woningen, dat volgt na het eerste gesprek met direct omwonenden. Informatie, ideeën en wensen die zij ons meegeven, proberen wij in een ontwerp te verwerken waar dit kan.

Wat is het voordeel van tijdelijke woningen?

Tijdelijke woningen kunnen we sneller bouwen dan permanente woningen en daarmee is het mogelijk om de woningnood om korte termijn te verminderen. De vergunningsprocedure verloopt veel sneller dan bij een permanente woning. Daarnaast zijn deze zogenaamde flexwoningen snel bewoonbaar. En we kunnen ze plaatsen op locaties die (nog) niet in aanmerking komen voor permanente woningbouw.

Wat is het nadeel van tijdelijke woningen?

Tijdelijke woningen zijn relatief klein. Daarnaast zijn de woningen maximaal 20 jaar beschikbaar.

Hoe lang blijven deze tijdelijke woningen staan?

De woningen staan voor een periode van maximaal 20 jaar.

Wat doet de gemeente aan de woningnood?

De gemeente Nieuwkoop zet zich volop in voor het (versneld) bouwen van woningen, zodat er in de toekomst meer betaalbare woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden. De afgelopen jaren zijn er al meerdere woonwijken opgeleverd, waaronder Vivero in Langeraar, DireKoppenland in Noorden en Teylerspark I in Nieuwveen. De gemeente werkt aan nog meer nieuwe woningen, zoals bij de locaties Lindelaan en de Grendel in Nieuwkoop, Tochtspad in Noordeinde en Teylerspark II in Nieuwveen. Hier komen ook betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen.

Door het bouwen van tijdelijke woningen voor 20 jaar vermindert de gemeente op korte termijn het tekort aan woningen. Tegelijkertijd bouwt Nieuwkoop verder aan de permanente woningen.

Aan welke voorwaarden moeten de locaties voor tijdelijke woningen voldoen?

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat de locaties moeten worden beoordeeld op de volgende randvoorwaarden:

- De (nieuwe) grondeigenaar wil tijdelijke woningen op de grond realiseren. Dit betekent dat de Gemeente Nieuwkoop eigenaar van de grond is of kan worden of dat een andere eigenaar van de grond tijdelijke woningen op zijn grond wil plaatsen.
- De grond is beschikbaar voor invulling met tijdelijke woningen. Op de locatie is het niet aannemelijk dat er permanente woningen kunnen komen in de periode dat de tijdelijke woningen er staan. Daarnaast heeft de grond momenteel geen (maatschappelijk) belangrijke en niet te verplaatsen functie.
- De locatie en haar directe omgeving zijn voldoende gezond en veilig (te maken). Hierbij speelt o.a. een rol dat de bodem niet vervuild is, of naar schatting is een sanering uit te voeren waarbij de kosten acceptabel zijn. De situatie is voldoende verkeersveilig, of verkeersveilig te maken. Het sociaal toezicht en de sociale veiligheid op de locatie is voldoende realiseerbaar.
- De ruimtelijke mogelijkheden zijn voldoende. De locatie is bereikbaar met (on)gemotoriseerd verkeer. Daarnaast is er voldoende ruimte om het gewenste programma, inclusief de benodigde parkeervoorzieningen en buitenruimte, te realiseren. En ten slotte is de nieuwe inrichting van de locatie voldoende ruimtelijk in te passen in de bestaande omgeving.

De gemeente heeft inwoners gevraagd om zelf locaties voor tijdelijke woningen aan te dragen.

Wat is hiermee gedaan?

Er zijn ruim 200 reacties gekomen. Alle aangedragen locaties zijn getoetst aan de door gemeenteraad vastgestelde voorwaarden. De 28 locaties die voldeden zijn beoordeeld door het adviespanel van inwoners en interne specialisten (stedenbouwkundige, civiel specialist, planjurist). De mening van het adviespanel van inwoners is samen met de beoordeling van interne specialisten meegenomen in een

advies voor het college van burgemeester en wethouders om locaties voor tijdelijke woningen te selecteren om verder te onderzoeken.

Op 4 juli 2023 heeft het college van B&W vijf locaties geselecteerd om verder te onderzoeken als locatie voor tijdelijke woningen. De vijf locaties zijn door het adviespanel van inwoners en door de specialisten van de gemeente positief beoordeeld en het college neemt dit advies over. De locaties liggen in de grotere kernen, in de buurt van diverse voorzieningen en ze hebben voldoende mogelijkheden om een rendabel aantal tijdelijke woningen goed in te passen.

Heeft de gemeente zelf nog locaties voor tijdelijke woningen op het oog?

We onderzoeken potentiële locaties door een inventarisatie van beschikbare terreinen uit te voeren. We kijken hierbij naar eigendommen van de gemeente Nieuwkoop (of Provincie) of particuliere terreinen die op korte termijn te verwerven/beschikbaar zijn. Deze potentiële locaties zetten we op een lijst. Deze lijst is aangevuld met de locaties die inwoners hebben aangedragen via denkmee.nieuwkoop.nl.

Wat doet het adviespanel?

Het adviespanel heeft input gegeven over 28 mogelijke locaties voor tijdelijke woningen die voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde voorwaarden. Het adviespanel heeft onder andere gekeken in hoeverre voorzieningen in de nabije omgeving aanwezig zijn, zoals openbaar vervoer en een supermarkt, de mogelijkheden voor ruimtelijke integratie in het bestaand bebouwd gebied en de voor- en/of nadelen voor de bestaande bebouwde omgeving.

Hoe kan ik locaties voor tijdelijke woningen aandragen?

Dit kon tot en met 10 mei 2023 via denkmee.nieuwkoop.nl. Er zijn ruim 200 reacties gekomen. Alle aangedragen locaties zijn getoetst aan de door gemeenteraad vastgestelde voorwaarden. De 28 locaties die voldeden zijn beoordeeld door het adviespanel van inwoners en interne specialisten (stedenbouwkundige, civiel specialist, planjurist). De mening van het adviespanel van inwoners is samen met de beoordeling van interne specialisten meegenomen in een advies voor het college van burgemeester en wethouders om locaties voor tijdelijke woningen te selecteren om verder te onderzoeken.

Wilt u nu nog een locatie aandragen? Dan kan dat via flexwoningen@nieuwkoop.nl. We gaan echter nu eerst de locaties die het college van B&W heeft geselecteerd als locatie voor tijdelijke woningen verder onderzoeken.

Hoe kan ik me aanmelden voor het adviespanel?

Dit kon tot en met 10 mei 2023 via denkmee.nieuwkoop.nl.

Wanneer zijn de tijdelijke woningen gereed om te bewonen?

Zo snel mogelijk, maar dat hangt bijvoorbeeld af van wat er nog op de locatie moet gebeuren, hoe snel de leverancier tijdelijke woningen kan leveren en of belanghebbenden bezwaar maken. Zodra hierover meer bekend is, wordt dit bekend gemaakt via de website van de gemeente Nieuwkoop www.nieuwkoop.nl (Nieuwkoop bouwt).

Waarom is een deel van de tijdelijke woningen beschikbaar voor nieuwkomers met een verblijfsvergunning?

Nieuwkomers met een verblijfsvergunning mogen in Nederland blijven en hebben recht op een woning. Zij worden ook wel statushouders of vergunninghouders genoemd. De gemeente heeft een taakstelling vanuit de Rijksoverheid om deze mensen te huisvesten. Kleine huishoudens van statushouders kunnen we in tijdelijke woningen passend huisvesten en daarmee blijft de bestaande woningvoorraad voor andere woningzoekende beschikbaar.

Kan er bezwaar gemaakt worden tegen de plannen voor deze tijdelijke woningen?

Ja, dat kan. Om de woningen straks te kunnen neerzetten is een omgevingsvergunning nodig. Deze aanvraag wordt gepubliceerd in het elektronische gemeenteblad, vervolgens duurt de beoordeling van de vergunning acht weken. Als de vergunning is verleend, wordt dit bekend gemaakt in het elektronische gemeenteblad. Vervolgens hebben belanghebbenden 6 weken om bezwaar in te dienen. Op de website van de gemeente www.nieuwkoop.nl vindt u hierover meer informatie.

Waar kan ik terecht met mijn vragen of zorgen?

Heeft u vragen over de tijdelijke woningen? Neem u dan contact op met het projectteam flexwoningen via flexwoningen@nieuwkoop.nl of telefonisch via 14 0172.