



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 flexwoningen?

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 flexwoningen. Die ruimte wil de gemeente zo snel mogelijk benutten door op korte termijn op verschillende locaties flexwoningen 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 flexwoningen?

De gemeenteraad heeft vastgesteld de flexwoningen 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 flexwoningen 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 flexwoningen?

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

Zijn de flexwoningen koop- of huurwoningen?

De flexwoningen zijn huurwoningen.

Waar komen de flexwoningen?

De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 besloten om de huidige volkstuinlocatie in Ter Aar NO aan te wijzen als locatie om flexwoningen te plaatsen. Er is nog geen besluit genomen over de andere locaties voor flexwoningen.

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 flexwoningen 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 flexwoningen. 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 flexwoningen?

De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 besloten om de huidige volkstuinlocatie in Ter Aar NO aan te wijzen als locatie om flexwoningen te plaatsen. Er is nog geen besluit genomen over andere locaties voor flexwoningen.

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 flexwoningen 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 flexwoningen 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 flexwoningen. 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 flexwoningen goed in te passen.

Hoe staat het met het onderzoek naar de flexwoningen?

- *Teylersplein Nieuwveen*
Voor de locatie Teylersplein zijn er in november gesprekken geweest met de direct omwonenden over het inpassen van de flexwoningen op de locatie. Hun feedback is waar mogelijk meegenomen in het schetsontwerp op hoofdlijnen. Dit ontwerp staat bij de pdf-bestanden op deze webpagina over flexwoningen. Het onderzoek is nog niet afgerond. De woningcorporaties

onderzoeken momenteel de haalbaarheid. Daarna neemt de gemeenteraad een besluit over deze locatie. Indien de gemeenteraad besluit dat de locatie geschikt is voor flexwoningen start de vergunningsprocedure. Deze vergunning is nodig om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. De afwijking gaat over het aantal woningen en is voor de duur van 20 jaar.

- *Ter Aar Noordoost*
Voor de locatie Ter Aar Noordoost heeft het onderzoek zich onder andere geconcentreerd op de locatie van het huidige volkstuinencomplex van De Geschikte Peer. De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 besloten dat De Geschikte Peer naar een nieuwe locatie aan de Veldweg in Ter Aar kan. In diezelfde raadsvergadering besloot de gemeenteraad om de huidige volkstuinlocatie in Ter Aar NO aan te wijzen als locatie om flexwoningen te plaatsen. In januari zijn er gesprekken geweest met direct omwonenden en ondernemers in de omgeving over het inpassen van de flexwoningen op de locatie. De ideeën en wensen verwerken we waar mogelijk in een schetsontwerp. Ook hier onderzoekt de woningcorporatie momenteel de haalbaarheid. De gemeenteraad neemt daarna nog een besluit over de inrichting van de locatie en daarna start de vergunningsprocedure.
- *'t Lange stuk in Nieuwkoop, en Langeraar Noordwest*
Voor de locaties 't Lange stuk in Nieuwkoop en Langeraar Noordwest lopen de onderzoeken nog. De uitkomsten ervan zijn van belang om direct omwonenden goed te kunnen informeren. Hoewel we graag snel woningen willen realiseren, vinden we zorgvuldigheid ook belangrijk.
- *Nieuwveenseweg 49-51*
Voor de locatie aan de Nieuwveenseweg is duidelijk geworden dat we daar op dit moment de flexwoningen niet op een goede manier kunnen inpassen.

Als de locatie aan de Nieuwveenseweg niet doorgaat, komt er dan nu een andere locatie bij?

We onderzoeken nu alleen de locaties waar het college van burgemeester en wethouders een besluit over heeft genomen. We sluiten niet uit dat er in de toekomst nog andere locaties geselecteerd worden om verder te onderzoeken.

Als de gemeenteraad één van de locaties geschikt vindt, komen dan de andere locaties te vervallen?

De gemeenteraad neemt een besluit over alle vijf de locaties. Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad besloten om de huidige volkstuinlocatie in Ter Aar NO aan te wijzen als locatie om flexwoningen te plaatsen. De gemeenteraad heeft nog geen besluit genomen over de andere locaties voor flexwoningen.

Hoeveel flexwoningen komen er op de locaties en hoe ziet dit er straks uit?

Voor de locatie Teylersplein ligt er een schetsontwerp op hoofdlijnen met ongeveer 20 woningen. Voor de locatie Ter Aar Noordoost zijn we hier mee bezig. Er zijn nog geen definitieve plannen.

Wat is het voordeel van flexwoningen?

Flexwoningen 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 flexwoningen snel bewoonbaar. En we kunnen ze plaatsen op locaties die (nog) niet in aanmerking komen voor permanente woningbouw.

Wat is het nadeel van flexwoningen?

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

Hoe lang blijven deze flexwoningen 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, DrieKoppenland 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, Tochtpad in Noordeinde en Teylerspark II in Nieuwveen. Hier komen ook betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen.

Door het bouwen van flexwoningen 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 flexwoningen voldoen?

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

- De (nieuwe) grondeigenaar wil flexwoningen 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 flexwoningen op zijn grond wil plaatsen.
- De grond is beschikbaar voor invulling met flexwoningen. Op de locatie is het niet aannemelijk dat er permanente woningen kunnen komen in de periode dat de flexwoningen 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 flexwoningen 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 flexwoningen 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 flexwoningen. 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 flexwoningen goed in te passen.

Wanneer zijn de flexwoningen 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 flexwoningen 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 flexwoningen 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 flexwoningen passend huisvesten en daarmee blijft de bestaande woningvoorraad voor andere woningzoekende beschikbaar.

Kan er bezwaar gemaakt worden tegen de plannen voor deze flexwoningen?

Ja, dat kan. Om de woningen straks te kunnen neerzetten is een omgevingsvergunning nodig. Deze aanvraag wordt gepubliceerd in het elektronische gemeentebblad, vervolgens duurt de beoordeling van de vergunning acht weken. Als de vergunning is verleend, wordt dit bekend gemaakt in het elektronische gemeentebblad. 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 flexwoningen? Neem u dan contact op met het projectteam flexwoningen via flexwoningen@nieuwkoop.nl of telefonisch via 14 0172.