

Onderzoek naar het realiseren van flexwoningen

in de gemeente Nieuwkoop



Plan van aanpak

18 November 2022

ROG – Team Woningbouw



Inhoud

Leeswijzer.....	3
Aanleiding: woningnood	3
Stimuleringsmaatregelen.....	4
Doel en resultaat van het onderzoek.....	4
Wat wordt onderzocht?	5
Hoe komt het onderzoek tot stand?	7
Budget	7
En daarna? Een vooruitblik... ..	8
Tijdspad	8

Leeswijzer

Dit plan van aanpak beschrijft de beoogde aanpak en werkwijze van een onderzoek naar het realiseren van 'flexwoningen' in de gemeente Nieuwkoop. Het onderzoek is bedoeld om antwoord te geven op de vraag of flexwoningen op korte termijn mogelijkheden biedt om de woningnood te verminderen in onze gemeente. In het plan van aanpak wordt kort ingegaan op een aantal achtergrondfactoren om inzicht in de materie te geven. Daarnaast beschrijft het plan van aanpak de te onderzoeken vraagstukken. Ook wordt kort vooruitgeblikt naar het proces na het onderzoek, en tenslotte inzicht gegeven in een planning op hoofdlijnen.



Voorbeeld: Flexwoning van EcoHomeforYou uit Nieuwveen

Aanleiding: woningnood

In Nederland en daarmee ook in de gemeente Nieuwkoop is een groot tekort aan met name betaalbare woningen voor woningzoekenden. Niet voor niets heeft de gemeente afgelopen periode dan ook al flink geïnvesteerd in woningbouwprojecten, en we zijn daar nog lang niet mee klaar. Echter, het bouwen van woningen kost tijd. Door procedures en bouwtijd gaat hier vaak een flink aantal jaren overheen.

Omdat de nood zo hoog is, is er vanuit het Rijk meer ruimte en stimulans gegeven voor het bouwen van flexwoningen. Flexwoningen kunnen sneller dan permanente bouw gerealiseerd worden en biedt mogelijkheden op locaties die niet beschikbaar zijn voor permanente woningbouw.

Het college ziet deze ruimte als een kans om de woningvoorraad met betaalbare woningen aan te vullen en wil de mogelijkheden en haalbaarheid van flexwonen in Nieuwkoop onderzoeken. Hiervoor is door de gemeenteraad op 23 juni 2022 een budget beschikbaar gesteld.



Stimuleringsmaatregelen

De ruimte en stimulans vanuit de rijksoverheid is merkbaar in allerlei vormen. Onder andere door verschillende subsidiemogelijkheden voor specifieke doelgroepen of projecten, ondersteuning door het expertteam Woningbouw (vanuit de Rijkdienst voor ondernemend Nederland) en door experimenten onder de Crisis- en herstelwet. Daarnaast publiceert de rijksoverheid veelvuldig artikelen over flexprojecten om zo kennis te verspreiden, en wordt geëxperimenteerd met collectieve inkoop van flexwoningen.

Een van de experimenten onder de crisis- en herstelwet is een experiment waarbij de procedure om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan (teneinde flexwoningen te realiseren) voor een bepaalde periode veel korter duurt. Het college heeft vooruitlopend op het onderzoek naar de mogelijkheden van flexwonen een verzoek bij minister H. de Jonge ingediend voor deelname aan dit experiment. Sinds 12 oktober 2022 kan Nieuwkoop gebruik maken van de mogelijkheden die het experiment biedt.

Doel en resultaat van het onderzoek

Het onderzoek is bedoeld om antwoord te geven op de onderzoeksvraag:

'Biedt flexwonen mogelijkheden om de woningnood in Nieuwkoop te verminderen en zo ja onder welke randvoorwaarden?'

Dit plan van aanpak beschrijft wat de te onderzoeken onderwerpen zijn en de beoogde aanpak daarbij.

Het college zal vervolgens de onderzoeksresultaten ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

Het resultaat van het onderzoek is een overzicht met antwoorden, randvoorwaarden, afspraken, aanbevelingen en/of aandachtspunten en wordt weergegeven in een beknopt verslag.

Flexwonen

Ontwikkelt zich naast het reguliere (permanente) huren en kopen tot een opkomend nieuw onderdeel van de woningmarkt. Het zorgt voor een 'flexibele schil'. Hiermee wordt bedoeld dat tijdens het werken aan de groei van de bestaande permante woningvoorraad onverminderd doorgaat, flexwoningen zorgen voor een tijdelijke, betaalbare en snelle aanvulling op de woningvoorraad.

Kenmerken:

- Kleine woningen, goede kwaliteit
- Stapelbaar, verplaatsbaar, schakelbaar of splitsbaar
- Tijdelijk karakter (de woning, de bewoning of de locatie)
- Bouw is snel gereed tov reguliere bouw
- Na plaatsing zijn de woningen snel bewoonbaar
- Vergunningenprocedure korter
- Maximaal 20 jaar

Wat wordt onderzocht?

Hieronder een opsomming van te onderzoeken onderwerpen:

1. Voor- en nadelen en de randvoorwaarden van flexwonen.

Dit betreft een beschrijving van de definitie en eigenschappen en bijbehorende voor- en nadelen van flexwoningen ten opzichte van permanente woningbouw). Ook wordt onderzocht welke randvoorwaarden er zijn bij deze woonvorm, bijvoorbeeld ten aanzien van de exploitatie en realisatie.

2. Het effect op de woningmarkt in Nieuwkoop.

Kan deze woonvorm als 'flexibele schil' een versnelde bijdrage leveren aan het verlichten van de druk op de woningmarkt in onze gemeente? Kunnen flexwoningen in een behoefte voorzien?

Waar mogelijk onderbouwen we dit met cijfers. Met andere woorden: Zijn er voldoende mensen die in een flexwoning zouden willen wonen en zijn daar voorwaarden aan verbonden? En welke mensen zijn afhankelijk van een zeer snelle woonoplossing? Hoe hoog is de urgentie?

3. Doelgroepen

Onderzoek naar de mogelijke doelgroepen die in aanmerking komen voor een flexwoning. We gaan onder andere na voor welke groepen de flexwoningen een geschikte woonvorm zijn en wat zijn daarbij de randvoorwaarden.

Een enquête onder woningzoekenden (zie ook punt 7) maakt onderdeel uit van het onderzoek.

4. De voorwaarden bij het toewijzen van flexwoningen.

Wanneer de doelgroep is bepaald en onderzocht is of flexwoningen kunnen bijdragen aan het versneld verlichten van de druk op de woningmarkt, onderzoeken we:

- de wijze waarop de woningen kunnen worden verdeeld
- de vorm van het huurcontract van een flexwoning
- in hoeverre is 'lokaal maatwerk' mogelijk?
- hoe ziet de verdeling van de toewijzing van woningen eruit?
- wat de voorwaarden daarbij zijn
- hoe kan doorstroming bevorderd worden?
- de mogelijkheden voor koop van een flexwoning

Leidend hierbij zijn de wettelijke mogelijkheden, die vastgelegd zijn in de huisvestings-verordening¹, maar ook de vraag en zorgen² van inwoners spelen hierbij een rol.

5. Locatiecriteria

Onderzocht en uitgewerkt wordt aan welke criteria een locatie voor flexwoningen moet voldoen.

¹ Er is landelijke wetgeving in de maak welke een ruimere toewijzing van (huur)woningen mogelijk maakt aan inwoners van de eigen gemeente. De huidige huisvestingsverordening wordt in 2023 onder andere om die reden mogelijk gewijzigd. Bij dit onderzoek baseren wij ons op de huidige verordening. Wijzigingen in de verordening kunnen later tot aanpassingen van de onderzoeks-uitkomst leiden.

² Inwoners en gemeenteraadsleden hebben zorgen over de mogelijke verdeling van de woningen. Daarbij is de sterke wens geuit om tot een gedragen verdeling onder diverse doelgroepen te komen, waarbij huidige inwoners van de gemeente voldoende aan bod komen.

6. Locatiekeuze

Hoe worden de locatiecriteria toegepast bij de keuze voor locaties?
We kijken hierbij verder dan locaties die in eigendom van de gemeente zijn.

7. Communicatie en participatie

Bij welke aspecten en hoe kunnen inwoners, dorpsraad en de gemeenteraad het beste worden betrokken en geïnformeerd (hoe voeren we de omgevingsdialoog)?

Dit wordt vervolgens beschreven in een (concept) communicatie- en participatieplan. Hierbij is het vastgestelde participatiebeleid het uitgangspunt.

Onderdeel van het onderzoek is een enquête onder woningzoekenden. De uitkomsten van deze enquête worden gebruikt bij het opstellen van het communicatie- en participatieplan, het bepalen van de doelgroepen en het verdere traject.

8. Inrichting locaties

Welke eisen kunnen er gesteld worden aan de inrichting van een locatie voor flexwoningen? Bijvoorbeeld zaken als de visie op- en voorwaarden voor verblijfsruimte voor bewoners van de flexwoningen, afvalinzameling, speel-voorziening, infrastructuur etc. Welke obstakels zijn er bij mogelijke realisatie van locaties?

9. Partners en samenwerking

Met welke partners kan de gemeente samenwerken bij het realiseren van flexwoon-projecten en hoe ziet die samenwerking eruit?

10. Kosten/begroting/budget

Er zal een eerste verkenning van de kosten en de verdeling daarvan worden uitgevoerd als onderdeel van dit onderzoek.

11. Planologische procedure en vergunningen

Een overzicht van de benodigde procedure en vergunningstrajecten. Welke rol speelt de provincie hierin? Onderdeel hiervan is ook de deelname aan het experiment onder de crisis- en herstelwet.

12. Subsidiemogelijkheden

Er zijn diverse subsidieregelingen vanuit de rijksoverheid en provincie t.b.v. het versnellen en realiseren van woningbouw en flexprojecten. We onderzoeken of, en zo ja welke mogelijkheden er voor gemeente Nieuwkoop en/of haar partners zijn.

Hoe komt het onderzoek tot stand?

In een werkgroep gaan een aantal specialisten uit de eigen organisatie én uit de organisatie van corporatie Woondiensten Aarwoude de komende weken werken aan antwoorden op de onderzoeksvragen. Hierbij betreft de werkgroep waar nodig externe partijen/adviseurs. De uitkomsten van het onderzoek worden voorgelegd aan de andere woningcorporaties in de gemeente.

Adviseurs van het expertteam Woningbouw (RVO – Rijksdienst voor ondernemend Nederland) zijn een belangrijk klankbord en nemen waar nodig deel aan de besprekingen. Dit expertteam beschikt over een scala aan ervaringen van reeds uitgevoerde projecten met flexwoningen door het hele land. Zij delen deze ervaringen met ons. Het resultaat van de inspanningen van de werkgroep is een uitgewerkt antwoord op de onderzoeksvragen, een conclusie, advies en/of aanbeveling. Hiermee heeft inmiddels een verkennend gesprek plaatsgevonden.

Een werkgroep gaat aan de slag met verschillende onderdelen.

Specialisten werken de diverse onderdelen en onderzoeksvragen uit:

- I. Doelgroepen & toewijzing: beleidsmedewerker Wonen (ROG) en beleidsmedewerker (WDA)
- II. Locatiecriteria: Stedebouwkundig ontwerper en projectleider openbare ruimte
(klankbordlid: teamleider Projecten, Grondbedrijf & Vastgoed)
- III. Vergunningen en procedures: Planjurist (klankbordlid: teamleider Fysieke leefomgeving)
- IV. Participatie & communicatie: Omgevingsmanager en communicatieadviseur
- V. Begroting, juridisch & financiën: Planeconoom en juridisch beleidsmedewerker

Budget

Het budget voor de uitvoering van dit onderzoek naar de mogelijkheden van flexwonen is 45.000 euro. Dit budget is vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 23 juni 2022.

En daarna? Een vooruitblik...

Het college van B&W is voornemens om de resultaten van het onderzoek begin 2023 aan de gemeenteraad ter bespreking voor te leggen. Dan wordt de gemeenteraad gevraagd een standpunt in te nemen ten aanzien van de wenselijkheid van flexwoningen en de voorwaarden die ten aanzien van de mogelijke plaatsing van toepassing zijn.

Bij een positief standpunt van de gemeenteraad, zal het college alle mogelijk geschikte locaties voor flexwoningen in beeld brengen (locatie keuze) en toetsen aan de door de gemeenteraad vastgestelde locatie-criteria. Zo nodig worden er technische onderzoeken uitgevoerd.

Inwoners worden daarbij betrokken en geïnformeerd (conform het vast te stellen participatie- en communicatieplan).

Nadat de locaties zijn vastgesteld kunnen er concrete stappen gezet worden m.b.t. de ontwerpen voor stedenbouwkundige en fysieke inrichting van de locaties. Op dat moment worden ook de benodigde budgetten berekend en inzichtelijk gemaakt. Het college zal de gemeenteraad vragen hiervoor een budget beschikbaar te stellen.

Gedurende het gehele proces betrekken we onze partners, maar nu komt de rol van de partners waarmee de locatie ontwikkeld wordt nadrukkelijker in beeld. De woningen kunnen ontworpen en ingekocht worden, en het proces voor het verkrijgen van de vergunning gaat van start. De daadwerkelijke uitvoering kan vervolgens plaatsvinden na het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten. Alle stappen die nodig zijn t.b.v. de exploitatie en uitvoering worden vervolgens doorlopen.

Tijdspad

Op hoofdlijnen:

2023, 1^e kwartaal: onderzoek gereed, bespreking in raadsvergadering

De noodzakelijke vervolgstappen zijn:

1. locaties in beeld brengen / technische onderzoeken / start participatietraject / overleg woningcorporaties-partners
2. locaties vaststellen / ontwerp / NUTS / vervolg participatietraject / afspraken maken met woningcorporaties-partners
3. begroting / bespreken gemeenteraad / selectieprocedure aannemers civiel
4. voorbereiden locaties (Bouw-/woonrijp)
5. plaatsen woningen

De planning per locatie is onder andere afhankelijk van:

- Ligging
- Verloop van de participatie
- Beschikbaarheid van woningen
- Samenwerking met partijen

Per locatie wordt er een planning opgesteld. De intentie is om het proces naar het plaatsen van flexwoningen in een zo kort mogelijke tijd uit te voeren.

