

Rapport

“MOGELIJKHEDEN EN RANDVOORWAARDEN VOOR FLEXPWONINGEN IN DE GEMEENTE NIEUWKOOPT”



27 februari 2023
Team Woningbouw - ROG

BIJLAGEN	3
INLEIDING.....	4
SAMENVATTING.....	5
1. Achtergrond, wat zijn flexwoningen?.....	7
1.1 Voordelen flexwonen	7
1.2 Nadelen flexwonen.....	8
2. Enquête mening over flexwoningen	8
3. Doelgroepen en toewijzing	11
3.1 Instrumenten voor toewijzing	12
3.2 Doelgroepen	13
4. Locatieselectie en -voorwaarden	14
4.1 Visie.....	14
4.2 Potentiële locaties	14
4.3 Randvoorwaarden	15
4.4 Afwegingskader voor keuze van locaties	15
4.5 Adviespanel.....	15
4.6 Procedure	15
5. Inrichting locaties	17
6. Planning	18
7. Begroting/budget	19
7.1 Reeds beschikbaar budget.....	19
7.2 Aanvullend budget locatiekeuze fase.....	20
7.3 Vervolgkosten	20
7.4 Risico's	21
8. Planologie	22
9. Bevindingen	23

BIJLAGEN

1. Resultaten enquête in beeld (uitgebreide infographic)
2. Communicatie en Participatieplan
3. Flexwoningen inzetten als huurwoning
4. Toelichting doelgroepen en toewijzing
5. Planning
6. Begroting



INLEIDING

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 Nieuwkoop de afgelopen periode dan ook al flink geïnvesteerd in woningbouwprojecten, en we zijn daar nog lang niet mee klaar. Samen met woningcorporaties die in de gemeente actief zijn heeft de gemeente de taak om te voorzien in voldoende betaalbare woonegelegenheden.

Doordat de nood zo hoog is, is er vanuit het Rijk en de Provincie meer ruimte en stimulans gegeven voor het bouwen van flexwoningen. De doelstelling daarbij is om eind 2024 minimaal 37.500 flex- en transformatiewoningen te realiseren. De in een fabriek gebouwde flexwoningen, die voor maximaal 20 jaar geplaatst kunnen worden, zijn nu de snelste weg om een gedeelte van het enorm tekort aan sociale huurwoningen te verminderen.



Figuur 1: Oosterdreef Nieuw Vennep – bron Faro architecten

Flexwoningen kunnen sneller dan permanente woningen gebouwd worden. Bij de bouw van een nieuwe woonwijk duurt de periode tussen eerste plannen en uiteindelijke realisatie zo'n 7 jaar. Met flexwoningen op tijdelijke locaties kan dit veel vlotter, doordat bijvoorbeeld vergunningverlening en planologische procedures beduidend korter duren.

Ook biedt het mogelijkheden op locaties die (nog) niet beschikbaar of niet geschikt zijn voor permanente woningbouw. De Provincie is daarnaast bereid om in overleg, locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied toe te staan voor tijdelijke woningbouw, zoals flexwoningen.

In het collegeprogramma van de gemeente Nieuwkoop staat geschreven: "Nieuwkoop zoekt naar mogelijkheden om tijdelijke huisvesting te creëren". Het college heeft zichzelf daarom de volgende onderzoeksvraag gesteld: 'Biedt flexwonen mogelijkheden om de woningnood in Nieuwkoop op korte termijn te verminderen en zo ja, onder welke randvoorwaarden?' Als antwoord op deze vraag heeft het college de mogelijkheden en randvoorwaarden van flexwonen in Nieuwkoop onderzocht. Daarbij is advies gevraagd aan het Expertteam woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, waar onder andere het expertisecentrum Flexwonen in vertegenwoordigd is.

De onderzoeksresultaten, die in dit rapport zijn uitgewerkt, legt het college nu ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

SAMENVATTING

In dit rapport wordt uitgelegd wat flexwoningen zijn, waarom ze nodig zijn, en wat er nodig is om flexwoningen te kunnen plaatsen in onze gemeente. Het rapport beschrijft de randvoorwaarden en mogelijkheden bij de realisatie van flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop, waarbij het doel is om de woningnood in korte tijd te verminderen, en een “flexibele schil” op de woningmarkt te creëren.

Om te beginnen beschrijft hoofdstuk 1 een voorbeeldproject en de voor- en nadelen van flexwoningen, zodat een beeld gevormd kan worden van dit type woningen.

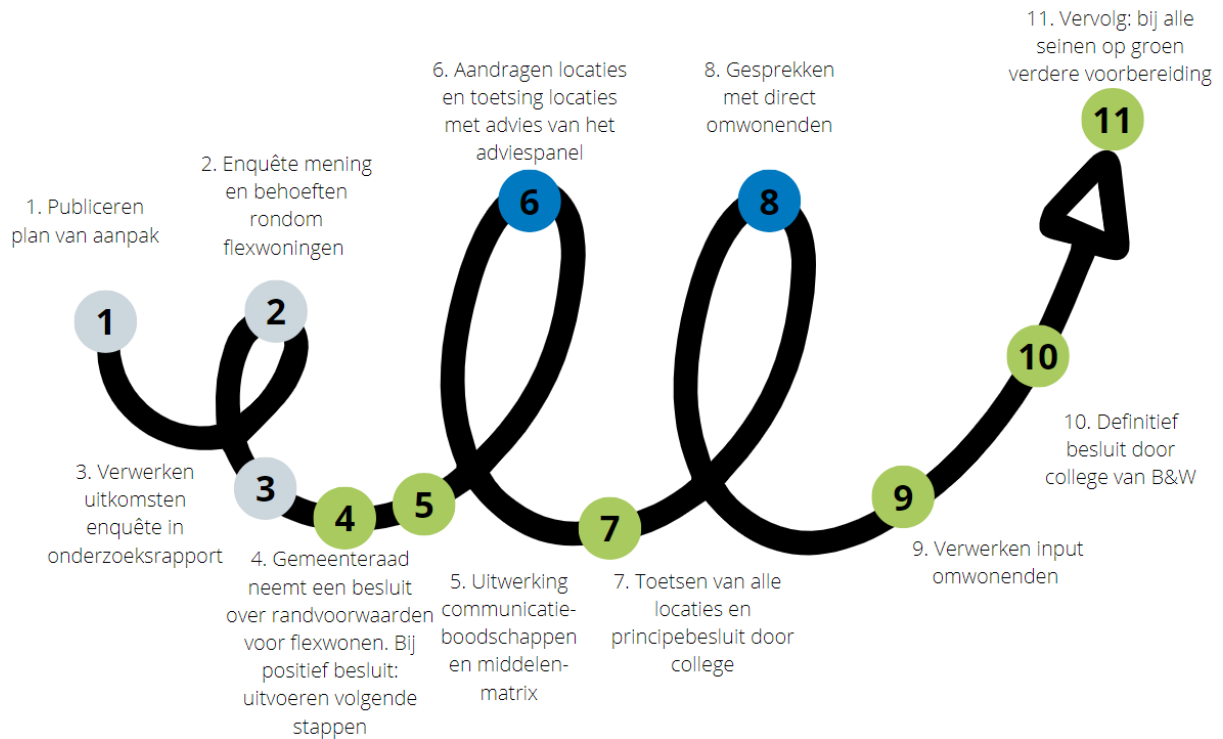
Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de resultaten van een enquête die onder inwoners gehouden is over dit onderwerp. Ruim 50% van de 435 mensen die gereageerd hebben wil zelf in een flexwoning wonen of kent iemand die in een flexwoning zou willen wonen. In bijlage 1 is dit uitgewerkt in een uitgebreide infographic.

Daarna gaan we in hoofdstuk 3 dieper in op een aantal vraagstukken: hoe kunnen flexwoningen toegewezen worden en voor wie zijn de woningen bedoeld? Door de woningen aan te bieden als sociale huurwoningen en met corporaties de samenwerking te zoeken, kunnen we sturen op de doelgroepen en de manier waarop de woningen worden toegewezen.

Zonder locaties geen flexwoningen. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden en de procedure die nodig is om te komen tot een goede locatiekeuze. Participatie en communicatie loopt als een belangrijke rode draad door het hele proces. De enquête (eerder al genoemd) was een belangrijke eerste stap daarbij, en er zijn in dit rapport nog meerdere participatiestappen beschreven die belangrijk zijn om een goed besluit te kunnen nemen over de locatiekeuze (zie figuur 3: Impressie participatiestappen). In het participatie- en communicatieplan (bijlage 2) leest u hier ook meer over.



Figuur 2: Impressie flexwoningen – bron Faro architecten



Figuur 3: Impressie participatiestappen

Hoe deze locaties kunnen worden ingericht beschrijft hoofdstuk 5, terwijl in hoofdstuk 6 een doorkijk gegeven wordt op het tijdspad op hoofdlijnen. Daardoor wordt duidelijk dat realisatie in het derde kwartaal van 2024 haalbaar kan zijn bij een positief besluit over de wenselijkheid van flexwonen in Nieuwkoop en de randvoorwaarden, zoals beschreven in dit rapport.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 en 8 ingegaan op de kosten die gemoeid zijn en planologische aspecten bij de realisatie van flexwoningen. Aanvullend budget is nodig voor de periode die volgt na de besluitvorming over dit rapport.

1. ACHTERGROND, WAT ZIJN FLEXWONINGEN?

Flexwoningen zijn kwalitatief goede, kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Andere kenmerken zijn:

- Prefab gebouwd (in een fabriek),
- Korte bouwtijd
- Tijdelijk karakter (de woning zelf, de bewoning of de locatie)

Een goed voorbeeld van een locatie voor flexwoningen op een tijdelijke locatie is te vinden in de gemeente Haarlemmermeer (Nieuw-Vennep, Oosterdreef). Hier zijn in december 2022 60 flexwoningen opgeleverd voor diverse doelgroepen

(<https://haarlemmermeergemeente.nl/informeer-online/minister-de-jonge-ziet-flexwoningen-in-nieuw-vennep-verrijzen-0>).



Figuur 4: Impressie flexwoningen Nieuw-Vennep – bron Faro architecten

De bouw van flexwoningen kan de woningnood op korte termijn verminderen. Het zorgt snel voor tijdelijke en betaalbare woningen en is een actueel, opkomend nieuw segment van de woningmarkt. Met de bouw van flexwoningen ontstaat een ‘flexibele schil’ in het (huur)woningaanbod, terwijl het werken aan de groei van de permanente woningvoorraad onverminderd doorgaat.

1.1 Voordelen flexwonen

- Flexwoningen kunnen gebouwd worden op locaties die (nog) niet in aanmerking komen voor permanente woningbouw.
- Flexwoningen zijn snel te realiseren, omdat kan worden volstaan met een korte vergunningsprocedure en de woningen een korte bouwtijd hebben.
- Flexwoningen zijn, nadat ze zijn geplaatst, vlot bewoonbaar.

- De woningen worden in een fabriek gebouwd. De stikstof uitstoot tijdens de bouw is daardoor laag, onder andere omdat er minder transportbewegingen nodig zijn.
- Flexwoningen zijn van goede kwaliteit. Ze kunnen volgens het bouwbesluit geproduceerd worden en zijn veelal met duurzame materialen gebouwd (dit in tegenstelling van het beeld dat er soms van is). De woningen zijn daarmee kwalitatief net zo goed als permanente bouw en beleving ervan komt overeen.
- Flexwoningen zijn verplaatsbaar. Er is een financiële herplaatsingsregeling die voorziet in financiële hulp vanuit de rijksoverheid bij het verplaatsen, mocht dat nodig zijn (<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/12/06/financiële-herplaatsingsgarantie-voor-flexwoningen>).

1.2 Nadelen flexwonen

- Flexwoningen zijn kwalitatief net zo goed als permanente bouw, maar de vergunning laat een beperkte duur toe (in Nieuwkoop maximaal 20 jaar).
- Flexwoningen hebben een beperkt oppervlak, waardoor ze minder geschikt zijn voor langdurige huisvesting van gezinnen.
- Verplaatsen na afloop van de vergunning (na 20 jaar) kan nodig zijn wanneer de investering die nodig is voor de realisatie van flexwoningen nog niet is terugverdiend.



Figuur 5: Impressie flexwoningen – bron Faro architecten

2. ENQUÊTE MENING OVER FLEXWONINGEN

Als onderdeel van dit onderzoek is een enquête gehouden onder inwoners van de gemeente Nieuwkoop om de mening en behoeften van onze inwoners rondom flexwoningen te peilen. Het houden van deze enquête maakt onderdeel uit van het communicatie- en participatieplan (zie bijlage 2).

De enquête kon van 13 december 2022 tot en met 2 januari 2023 worden ingevuld via het online participatieplatform Denk Mee (<https://denkmee.nieuwkoop.nl/nl-NL/projects/flexwonen-gemeente-nieuwkoop>). De respons was vergelijkbaar met andere enquêtes die vorig jaar gemeente breed zijn uitgezet: 435 inwoners hebben gereageerd.

In het plan van aanpak voor het onderzoek naar de mogelijkheden van flexwoningen staat het voornemen om een enquête onder *woningzoekenden* uit te zetten. Uiteindelijk is er gekozen om een enquête *gemeente breed* uit te zetten via verschillende kanalen. Zo heeft bijvoorbeeld Huren in Holland Rijnland de enquête uitgezet om alle woningzoekenden in de gemeente Nieuwkoop te bereiken. Daarnaast is er gebruik gemaakt van Nieuwkoop Nieuws, sociale media en de gemeentelijke website.

Resultaten

Deelnemers aan de enquête vinden het over het algemeen belangrijk dat er flexwoningen worden gebouwd (gemiddeld een score van 4 op een schaal van 1-5).

- Bijna 25% van de deelnemers gaf aan zelf interesse te hebben in een flexwoning
- Ruim 30% kent iemand die interesse heeft in een flexwoning.
- Wanneer de flexwoning niet in de eigen kern staat is 60% nog steeds geïnteresseerd.

In een uitgebreide infographic zijn de belangrijkste resultaten van de enquête weergegeven (bijlage 1). De resultaten van de enquête zijn inmiddels samen met een beknopte versie van de infographic aan inwoners teruggekoppeld via Nieuwkoop Nieuws van 30 januari jl., sociale media en de DenkMee-pagina van de gemeente. Hieronder een aantal opvallende zaken op een rij:

- De groep mensen jonger dan 30 vindt de bouw van flexwoningen het meest belangrijk (4.3 op een schaal van 1-5).
- Vooral de groep tussen 50-59 jaar kent iemand die in een flexwoning geïnteresseerd is.

De redenen waarom mensen de bouw van flexwoningen belangrijk vinden zijn divers, onder andere:

- De (on)betaalbaarheid van woningen
- De doorstroom moet op gang komen
- Het woningtekort

Er zijn ook zorgen geuit :

- De doelgroep starters en ouderen moeten goed 'bediend' worden
- Zorgen over locatie, procedures, veiligheid
- Zorgen over de kwaliteit van de tijdelijke woningen

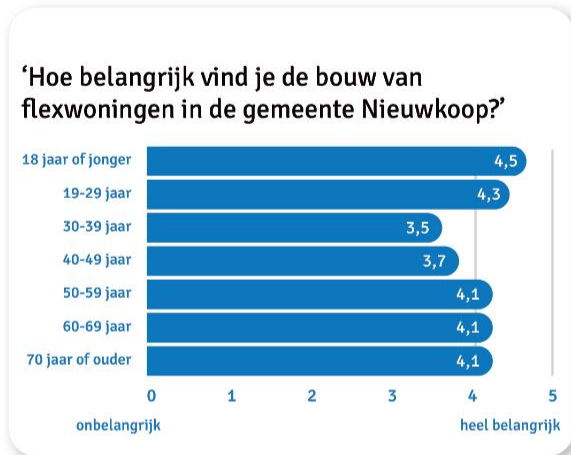
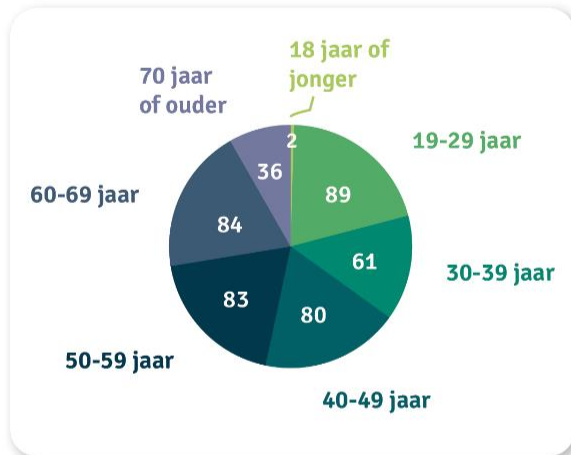
Deelnemers geven de gemeente mee:

- Zorg voor snelle realisatie van flexwoningen
- Zorg ook voor permanente woningbouw
- Geef voorrang aan inwoners van de gemeente
- Bouw voor doelgroepen starters en ouderen en zorg voor een goede verdeling
- Zorg voor goede randvoorwaarden, zoals participatie, communicatie, veiligheid en een prettige buitenruimte



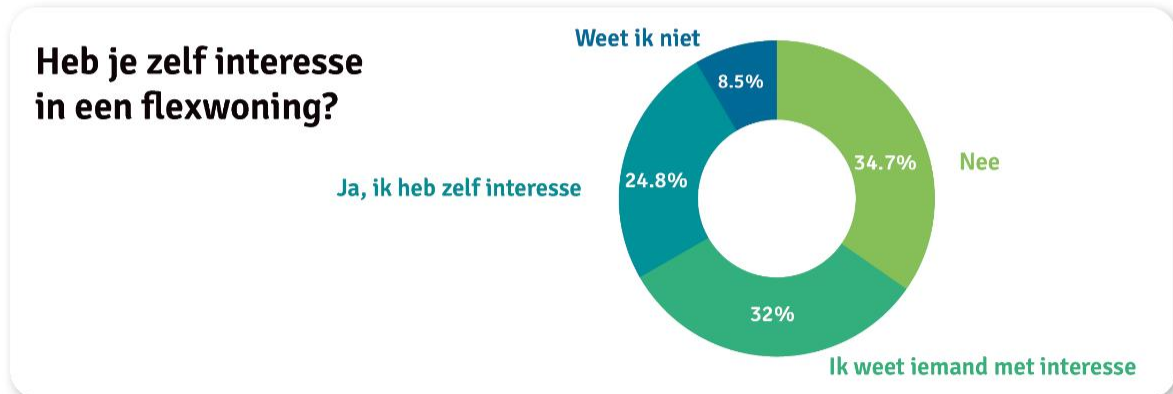
Resultaten enquête flexwoningen

435 inwoners van de gemeente Nieuwkoop hebben deelgenomen aan de enquête.



★★★★★
Deelnemers vinden het belangrijk (4 op een schaal van 5) dat er flexwoningen worden gebouwd in de gemeente Nieuwkoop.

143
Deelnemers zijn op zoek naar een betaalbare huurwoning.



Deelnemers geven de gemeente mee:

-  Geef voorrang aan inwoners gemeente Nieuwkoop
-  Zorg voor snelheid in de realisatie van de flexwoningen
-  Zorg ook voor permanente woningbouw
-  Zorg voor een goede verdeling in de doelgroepen

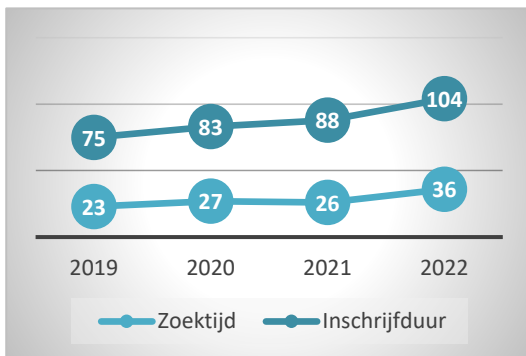
Figuur 6: Infographic enquête (verkort)

3. DOELGROEPEN EN TOEWIJZING

Flexwoningen zijn nodig!

Er is een grote en groeiende behoefte aan sociale huurwoningen (naast de behoefte aan huurwoningen in het middensegment en koopwoningen). Nieuwkoop bouwt, onder andere samen met woningcorporaties, hard aan de realisatie van nieuwe woningen, maar dit kost veel tijd (bij de bouw van nieuwe permanente woningen is de periode tussen planvorming en uiteindelijke realisatie zo'n 7 jaar). Gezamenlijk met de corporaties heeft de gemeente de taak om te voorzien in voldoende betaalbare woongelegenheden (bijlage 3).

Ondanks de nieuwbouw stijgen ook in onze gemeente het aantal reacties op een sociale huurwoning, de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd. Dit terwijl de slaagkansen op het vinden van een huurwoning afnemen. De cijfers over de afgelopen jaren in de gemeente Nieuwkoop (bron: Huren in Holland Rijnland) zijn weergegeven in onderstaande grafiek (zoektijd en inschrijfduur in maanden).



Figuur 7: Zoektijd en inschrijfduur in maanden

Zoektocht sociale woningbouw in cijfers (2022) (bron: Huren in Holland Rijnland)



Figuur 8: Cijfers 2022

Omdat we flexwoningen (vooral) als sociale huurwoning willen verhuren, kunnen we sturen op de toewijzing door het toepassen van jongerencontracten of kiezen voor het toepassen van lokaal maatwerk. Gemeente en woningbouwcorporatie(s) trekken daarbij gezamenlijk op. Immers, gemeenten en corporaties hebben een gezamenlijk doel om huisvesting aan inwoners te bieden in het sociale segment.

Flexwoningen zorgen voor een extra flexibele schil van kleine en dus betaalbare (sociale) huurwoningen. Door snelle realisatie van deze tijdelijke woningen kunnen we de druk op de woningmarkt op korte termijn verlichten. Daar is dringend behoefte aan om de wachttijden op een huurwoning te verkorten. Ondertussen werkt de gemeente samen met corporaties door aan de bouw van meer permanente, betaalbare woningen, terwijl flexwoningen in de tussentijd extra huisvesting bieden.

3.1 Instrumenten voor toewijzing

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen geldt de regionale huisvestingsverordening: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR626022/2>. De regels die in de verordening staan, gelden ook voor flexwoningen in het sociale huursegment. De woningcorporaties verzorgen de uitvoering van de toewijzing. Hieronder volgt een beknopte omschrijving van de instrumenten die de corporaties inzetten. In bijlage 4 staan deze uitgebreider beschreven.

- *Jongerencontracten*: door speciale jongerencontracten af te sluiten kunnen jongeren in de leeftijd van 18-28 jaar een flexwoning toegewezen krijgen met behoud van de inschrijfduur bij Huren in Holland Rijnland. De contracten zijn tijdelijk voor maximaal 7 jaar (5 jaar, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van 2 jaar). De woningen blijven gedurende de looptijd van de tijdelijke woonvergunning speciaal bestemd voor deze categorie huurders.
- *Lokaal maatwerk*: De huisvestingsverordening biedt de ruimte om met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een lokale binding aan de gemeente. Dit noemen we lokaal maatwerk. De woningcorporatie zet dit lokaal maatwerk flexibel in om woningzoekenden uit de gemeente de kans bieden in hun eigen kern of elders in de gemeente te blijven wonen. Lokaal maatwerk is beperkt in te zetten. Hiervoor zijn normen, deze zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening.
- *Specifieke toewijzing op grond van taakstelling*: een deel van de flexwoningen worden ingezet voor het huisvesten van nieuwkomers met een verblijfsvergunning (status- of vergunninghouders). De gemeente krijgt ieder half jaar een taakstelling van het Rijk om een aantal vergunninghouders te huisvesten. Om aan die opgave te voldoen, doen we een beroep op de woningcorporaties. De afgelopen jaren hebben we te maken gehad met een forse taakstelling, die naar verwachting ook de komende jaren nog hoog zal zijn. De inzet van een deel van de flexwoningen voor deze doelgroep zorgt ervoor dat we eenpersoons- en kleine meerpersoonshuishoudens van deze groep passend kunnen huisvesten.

Inzet verschillende instrumenten



Jongeren contracten, waarbij bewoners van de flexwoningen hun inschrijfduur bij Huren in Holland Rijnland behouden.



Lokaal maatwerk, hierdoor kunnen we woningen aanbieden aan mensen die een woning zoeken in de eigen woonplaats. Lokaal maatwerk is wel beperkt in te zetten.

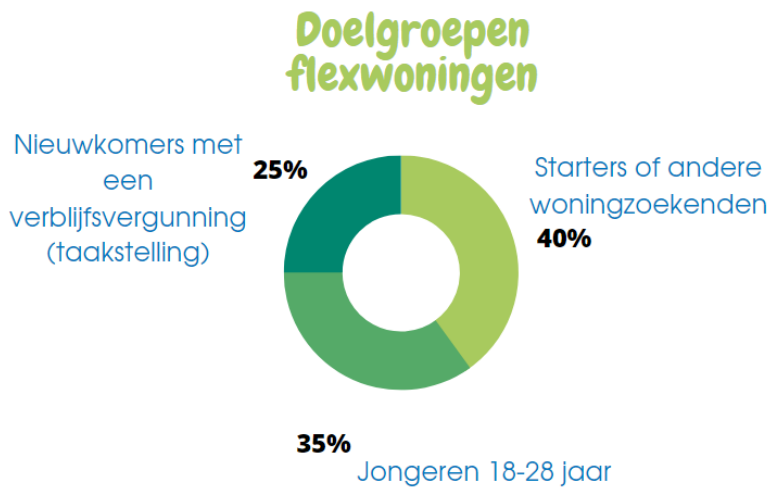


Specifieke toewijzing op grond van de taakstelling huisvesting statushouders.

Figuur 9: Instrumenten

3.2 Doelgroepen

Het college stelt voor de flexwoningen in het sociale huursegment te realiseren voor jongeren, starters, nieuwkomers met verblijfsvergunning en andere woningzoekenden, waarbij de verdeling globaal als volgt is:



Figuur 10: Doelgroepen

- Jongeren tussen 18 en 28 jaar (jongerencontract met behoud inschrijvingsduur/deel via lokaal maatwerk): ca 35%.
Argumentatie: Jongeren staan relatief kort ingeschreven als woningzoekende. De inschrijftijd is een van de toewijzingscriteria, des te langer des te hoger de kans op een woning. Met deze verdeling vergroten wij de kans op woonruimte voor jongeren. Zij behouden de inschrijftijd, waardoor ze over enkele jaren sneller kunnen doorstromen.
- (Her)starters of andere woningzoekenden (via reguliere toewijzing/deel via lokaal maatwerk): ca 40%.
Argumentatie: Deze doelgroep is het meest vertegenwoordigd als actief woningzoekende. Voor deze groep is de (woning)nood het hoogst.
- Nieuwkomers met een verblijfsvergunning (via taakstelling): ca 25%.
Argumentatie: We verlagen de druk op het verplicht moeten huisvesten van statushouders (taakstelling overheid). De bestaande woningvoorraad blijft voor andere woningzoekende beschikbaar.

Toelichting op de categorieën:

- *Jongeren* zijn de groep woningzoekenden met een leeftijd tussen 18 en 28 jaar.
- *(Her)starters* zijn woningzoekenden die op zoek zijn naar een eerste woning, ongeacht de leeftijd. Hier kunnen ook jongeren onder vallen, maar ook mensen die eerder hebben samengewoond.
- *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.
- *Andere* woningzoekenden zijn de mensen die niet binnen de andere categorieën vallen.

De belangrijkste zaken op een rij:

Van de flexwoningen zetten we 75% in voor woningzoekenden uit de gemeente en de regio. 40% is grotendeels bedoeld voor (her)starters en 35% is speciaal bestemd voor jongeren tot 28 jaar. Zij kunnen door toepassing van een jongerencontract hun inschrijfduur behouden. De overige woningen (25%) zetten we in om kleine huishoudens van statushouders passend te huisvesten.

Een deel wordt door inzet van lokaal maatwerk specifiek bestemd voor mensen die in de eigen woonplaats een woning zoeken. De woningen die wij niet met lokaal maatwerk toe kunnen wijzen zijn wel beschikbaar voor mensen uit de eigen gemeente via de reguliere toewijzingsregels. De woningcorporaties wijzen toe op basis van de huisvestingsverordening, waarbij vanuit de Rijksoverheid regels gesteld zijn.

4. LOCATIESELECTIE EN -VOORWAARDEN

4.1 Visie

Bij de keuze en inrichting van locaties met flexwoningen houden we een groene, gezonde en veilige woonomgeving voor ogen. Dit zijn dezelfde voorwaarden die gelden bij het realiseren van permanente woningen.

De uitgangspunten daarbij zijn:

- De plangebieden zijn ruimtelijk onderdeel van het dorp.
- Bewoners wonen prettig, zowel direct omwonenden als nieuwe bewoners.

4.2 Potentiële locaties

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 vullen we aan met locaties die het college inventariseert via een enquête onder inwoners. Inwoners vragen wij om mee te denken door locaties aan te dragen.



4.3 Randvoorwaarden

Elke locatie op de lijst wordt ambtelijk getoetst aan randvoorwaarden waar een locatie aan moet voldoen.

De randvoorwaarden zijn:

A. 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 wilt plaatsen. In dat laatste geval wordt in deze notitie gesproken over een exploitant.

B. De grond is beschikbaar voor invulling met flexwoningen.

Op de locatie is het niet aannemelijk dat er tijdens de exploitatieperiode van de flexwoningen permanente woningen kunnen komen. Daarnaast heeft de grond momenteel geen (maatschappelijk) belangrijke en niet te verplaatsen functie.

C. 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.

D. 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.

4.4 Afwegingskader voor keuze van locaties

Het resultaat van de toetsing aan de randvoorwaarden is een ingekorte lijst met locaties. Hieruit worden de beste locaties geselecteerd aan de hand van een afwegingskader. Hiervoor wordt onder andere gekeken naar mogelijkheden van de locatie in relatie tot de omgeving en de beoogde doelgroep. Gedacht wordt aan in hoeverre voorzieningen in de nabije omgeving aanwezig zijn, zoals openbaar vervoer en een supermarkt. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor ruimtelijke integratie in het bestaand bebouwd gebied van belang. Tenslotte worden de voor- en/of nadelen voor de bestaande bebouwde omgeving geïnventariseerd en meegewogen. Bijvoorbeeld de mogelijkheden voor een bepaalde inrichting van de openbare buitenruimte, die een bijdrage levert aan de directe omgeving.

4.5 Adviespanel

Het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft met ons meegedacht over de participatiemogelijkheden. Het expertteam adviseert inwoners actief mee te laten denken in de vorm van een adviespanel. Hiermee betrekken we inwoners actief bij de locatieselectie. Iedere geïnteresseerde inwoner kan zich aanmelden. De samenstelling van het adviespanel en de werkwijze worden aan de hand van het aantal aanmeldingen verder vormgegeven. Daarbij wordt een evenwichtige spreiding over de dorpskernen van de gemeente voor ogen gehouden.

4.6 Procedure

De selectie van locaties gebeurt door een ambtelijke toetsing op de randvoorwaarden, zoals hierboven beschreven, gevolgd door een ambtelijke toets aan het afwegingskader. Hierbij vraagt het college ook advies aan het adviespanel van inwoners. De inbreng van het adviespanel betekent een aanvulling op de selectieprocedure ten opzichte van reguliere woningbouwlocaties. Uiteindelijk neemt het college een besluit over locaties.

In detail ziet de procedure er als volgt uit:

Selectiefase 1

We starten met een lijst van alle potentiële/aangedragen locaties. De locaties worden door de gemeente geïnventariseerd en aan inwoners wordt gevraagd locaties aan te dragen. Deze locaties worden getoetst aan de randvoorwaarden. De locaties die aan de voorwaarden voldoen, selecteren we voorlopig.

Selectiefase 2

De (voorlopig geselecteerde) locaties worden beoordeeld aan de hand het afwegingskader. In deze fase vragen we een adviespanel van inwoners om mee te denken.

De locaties die positief beoordeeld worden, onderzoeken we tenslotte op de bodemgesteldheid als daar aanleiding voor is. Ook kan bijvoorbeeld een quick scan flora&fauna nodig zijn. Deze fase resulteert in een keuze voor locaties en een ambtelijk advies met onderbouwing van de afwegingen aan het college.

Selectiefase 3

Het college van B&W neemt op basis van het advies een voorlopig locatie-besluit over de beoogde locaties.

Selectiefase 4

In deze fase gaan we in overleg met direct omwonenden en andere belanghebbenden van een locatie (zoals een school, sportclub of bedrijf) om te komen tot een inrichtingsplan op hoofdlijnen (zie ook hoofdstuk 5). In deze fase is ook de exploitant of woningcorporatie betrokken.

Selectiefase 5

Het college van B&W neemt op basis van het verloop van selectiefase 4 een definitief locatie-besluit.

De belangrijkste zaken op een rij:

Locaties worden geselecteerd volgens een selectie procedure in 5 fases.

Op basis van 4 randvoorwaarden vindt een voorselectie plaats in de eerste fase. Hierna worden de locaties beoordeeld door ambtelijke toetsing en denkt een adviespanel van inwoners mee.

Het college neemt dan een voorlopig besluit over beoogde locaties, waarna met direct omwonenden en overige belanghebbenden nadere invulling aan de locaties wordt gegeven.

Tenslotte neemt het college een definitief locatiebesluit.

5. INRICHTING LOCATIES

Nadat de locatie is of de locaties zijn gekozen, komt er een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan. Voor de materialisering houden we het Handboek Openbare Ruimte (2021) van de Gemeente Nieuwkoop aan. Hierin staan richtlijnen voor bijvoorbeeld het gebruik van materialen, afmetingen en openbare verlichting. Daarnaast hebben klimaatadaptatie, een groene leefomgeving en leefbaarheid voor zowel nieuwe bewoners als direct omwonenden de aandacht.

Het uitgangspunt is om de woningen niet van privé-buitenruimte te voorzien, maar het buiten verblijven wel te faciliteren in de openbare ruimte. Daarbij hoort dat we plek in de openbare ruimte reserveren voor mensen om buiten te verblijven. Plek om te parkeren vraagt ook aandacht, waarbij de 'nota parkeernormen' van toepassing is.

Hieronder is beschreven hoe bovenstaande vertaald kan worden, waarbij wordt opgemerkt dat dit niet een volledig overzicht is, maar een voorbeeld van de mogelijkheden.

Verharding

Daar waar gemotoriseerd verkeer komt, kan daardoor bijvoorbeeld met grasklinkers een groener beeld ontstaan. Ook kan een deel van de paden en gezamenlijke ruimte een afwijkend type bestrating krijgen die 'water passerend' is. Vergroening van de locatie (of het groen houden) en klimaat adaptief inrichten zijn uitgangspunten. Uiteraard moet het standaard onderhoudsniveau voor de openbare ruimte ('B') en het bijbehorende investeringsniveau zoveel mogelijk benaderd worden (sober, doelmatig).

Groen

Het uitgangspunt is een zo groen mogelijk gebied met zoveel mogelijk behoud van het bestaande groen en het toevoegen van groen waar mogelijk. De gemeente (of exploitant) moet het beheer goed en eenvoudig kunnen uitvoeren. In overleg met de nieuwe bewoners kan verder nog gedacht worden over de uitgifte van een stuk openbare ruimte dat ingericht wordt als gezamenlijke tuin, die bij de bewoners in beheer is.

Begrenzingsplangebied

Daar waar begrenzing van het plangebied nodig is, is deze zo groen als mogelijk: met heesters, hagen of groene geluidswand.

Daken

Indien mogelijk (technisch, financieel en ruimtelijk) krijgen de daken een duurzame invulling: met groen of bruin dak of zonnepanelen. Hierbij is de gemeente afhankelijk van de exploitant.

Afvalinzameling

Minicontainers voor rest- en plasticafval plaatsen we zoveel mogelijk uit het zicht: achter groen of de woning of in een ombouw in dezelfde stijl als de woning. De inzameling van het gft-afval gebeurt centraal in verband met het ontbreken van privé-buitenruimte. Uitgangspunt is om het gescheiden inzamelen van afval te faciliteren en stimuleren en hierbij maatwerk te leveren, afhankelijk van de locatie(s).

De belangrijkste zaken op een rij:

De uitgangspunten bij het inrichten van locaties:

- Handboek openbare ruimte is van toepassing
- Er is bij de flexwoningen voldoende ruimte om buiten te kunnen verblijven (geen privé buitenruimte)
- De locaties voldoen aan de parkeernorm volgens de 'nota parkeernormen'
- Locaties zijn waar mogelijk groen en klimaat adaptief ingericht

6. PLANNING

Op hoofdlijnen is een tijdsschema (bijlage 5) opgesteld. Hierbij is het uitgangspunt dat er een positief besluit door de gemeenteraad wordt genomen over de wenselijkheid en randvoorwaarden van flexwoningen op 13 april 2023 tijdens de besluitvormende vergadering van de gemeenteraad.

Daarna volgt het proces om tot een collegebesluit over locaties te komen, zoals beschreven in dit rapport. Dit gebeurt in de periode van april t/m november 2023.

Na het locatiebesluit volgt het verder uitwerken van inrichtingsplannen voor de locaties en de technische voorbereiding. Voorafgaand aan deze fase zal de gemeenteraad in december 2023 om budget gevraagd worden ter voorbereiding en uitvoering van de plannen.

De technische voorbereiding bestaat uit twee onderdelen: civieltechnisch en bouwkundig. Het civieltechnische deel (incl. aanleg van nutsvoorzieningen) gebeurt door de gemeente, de bouwkundige voorbereiding gebeurt door de woningcorporatie of exploitant (incl. ontwerp, inkoop en plaatsing van de woningen).

Naar verwachting is de uitvoering van werkzaamheden om de locaties gereed te maken afgerond na de zomer van 2024. De productie van de woningen loopt hiermee bij voorkeur parallel, met als kanttekening dat dit een proces is dat uitgevoerd wordt door de woningcorporatie en daar is de gemeente van afhankelijk. Als alles volgens plan verloopt kunnen de woningen rond september 2024 geplaatst worden.

Planning op hoofdlijnen:

- 13 april 2023: besluitvormende raadsvergadering
- 7 november 2023: definitief locatiebesluit
- 14 december 2023: raadsbesluit budget voorbereiding en uitvoering
- juni 2024: technische voorbereiding gereed
- augustus 2024: technische uitvoering gereed
- september 2024: plaatsing woningen



Figuur 11: Project in uitvoering – bron Faro architecten

7. BEGROTING/BUDGET

Hieronder is een eerste verkenning van de kosten die gemaakt worden, ten behoeve van de voorbereiding op de plaatsing van flexwoningen, uiteengezet.

De kosten hangen sterk af van onder andere nog te maken keuzes en de samenwerking die we met woningcorporaties of andere partijen aangaan. In het algemeen geldt dat flexwoonprojecten zonder financiële inspanning van de (lokale) overheid niet haalbaar zijn. Tegelijkertijd dragen deze projecten bij aan de oplossing van belangrijke problemen, zoals het verminderen van de woningnood.

7.1 Reeds beschikbaar budget

Om te kunnen starten met het onderzoek naar de mogelijkheden van flexwoningen is in juni 2022 een budget van € 45.000,= aangevraagd. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. Dit budget wordt voornamelijk besteed aan (interne) uren.

7.2 Aanvullend budget locatiekeuze fase

In de volgende fase worden geschikte locaties in beeld gebracht (na positief besluit van de gemeenteraad over de resultaten van dit onderzoek). Het college van B&W toetst de locaties aan de randvoorwaarden en het afwegingskader. Ze worden indien nodig onderzocht op het gebied van milieu, flora&fauna, bodem en archeologie. Ook vinden er in die periode communicatiemomenten plaats. Voor deze werkzaamheden geldt dat hier (interne) uren besteed worden en daarnaast zijn hier externe onderzoekskosten mee gemoeid.

Het budget van € 45.000,= dat in juni 2023 beschikbaar is gesteld voor het onderzoek naar de mogelijkheden van flexwoningen is niet toereikend. Voor de uitvoering van deze locatiekeuze fase wordt de raad om aanvullend budget gevraagd van € 106.000,= (bijlage 6). Hierbij is het voorstel om dit bedrag te dekken uit de reserve 'gemeentelijke kosten flexibele woonvormen' van €1.000.000,= die bij vaststelling van het collegeprogramma is ingesteld door de gemeenteraad.

7.3 Vervolgkosten

Na de fase waarin we locaties onderzoeken en selecteren, volgt de verdere realisatie. Per locatie verschilt de benodigde investering voor de realisatie van flexwoningen. In het algemeen zijn de onderstaande kostenposten van invloed op de begroting. Deze begroting kunnen we nu nog niet opstellen. Voor de dekking van de vervolgkosten vraagt het college t.z.t. een apart budget aan.

Grondkosten

De hoogte van de uiteindelijke kosten voor de realisatie van flexwoningen op de locaties is afhankelijk van het wel of niet moeten aankopen van de grond. Zijn de locatie of locaties al in eigendom van de gemeente? Dan zijn er geen grondkosten. Als de grond in eigendom is van de gemeente kan de grond in eigendom blijven. Verhuur of in erfpacht geven is denkbaar (tegen een vergoeding of 'om-niet').

Ontwerp- en exploitatie kosten

Het bouwkundig ontwerpen en inkopen van de flexwoningen is een grote kostenpost. In overleg met woningbouwcorporatie(s) of de toekomstige exploitant maken we afspraken over de investering, exploitatie en risico's. Uitgangspunt is dat deze kosten volledig voor rekening van de woningbouwcorporaties(s) of exploitant zijn. Daarmee zijn zij verantwoordelijk voor het ontwerp, inkoop en plaatsing van de woningen. Daarnaast zal hoe dan ook een stedenbouwkundige visie-ontwerp, toets en begeleiding door en voor rekening van de gemeente moeten plaatsvinden. Het ontwerp, uitvoering en beheer van de openbare ruimte is voor rekening van de gemeente, tenzij anders overeengekomen wordt met een exploitant.

Inrichtingskosten

De locaties moeten worden ingericht. De inrichtingskosten zijn sterk afhankelijk van de locatie. Per locatie maken we een begroting. Hierbij is het uitgangspunt dat de gemeente de bouw- en woonrijp werkzaamheden in eigen beheer voorbereid en uit laat voeren op basis van het stedenbouwkundig ontwerp en een (eenvoudig) landschapsonwerp. Hiervoor stellen we later een kostenraming op. Aan de gemeenteraad wordt voor het inrichten van de gekozen locaties budget aangevraagd. Om te beginnen zal eventuele opstal moeten worden gesloopt. De riolering (en overige nutsvoorzieningen) moet aangelegd worden, er zijn parkeerplaatsen en openbare verlichting nodig. Verder zal er mogelijk een ontsluitingsweg moeten komen of aangepast moeten worden. Daarnaast is het belangrijk om de locaties goed aan te laten sluiten bij de omgeving. Aanleg van openbaar groen en mogelijk speelvoorzieningen zijn hierbij ook van belang. In overleg met de omgeving zijn er tenslotte mogelijk ook aanpassingen in de buitenruimte nodig.

Indien er sprake is van een exploitant, niet zijnde een woningbouwcorporaties, komen de inrichtingskosten mogelijk voor rekening van de exploitant, afhankelijk van de te maken afspraken.

Procedurekosten

De planologische procedure(s) en de vergunningsprocedure(s) zorgen vooral voor interne kosten voor de gemeente. Mogelijk dat een deel van deze kosten verrekend kunnen worden met de woningbouwcorporaties of de exploitant via leges. In het geval van bezwaar en beroep worden er ook juridische kosten gemaakt.

Beheerkosten

Het spreekt voor zich dat vanwege de uitbreiding en inrichting van openbaar gebied ook beheerkosten voortvloeien. Die zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten, maar deze kosten moeten een plek krijgen in de begroting van het beheer van de openbare ruimte. Indien er sprake is van een exploitant zijn er mogelijk geen beheerkosten, afhankelijk van de te maken afspraken.

7.4 Risico's

Tenslotte moeten we rekening houden met risico's. De algemene risico's, zoals veranderingen in de markt, de omgeving en de kenmerken van de locatie kunnen bij alle projecten zorgen voor vertraging en/of hogere kosten. De project specifieke risico's zijn nog lastig in te schatten. De beschikbare subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk en Provincie kunnen mogelijk zorgen voor een positief effect op de kostenbegroting, echter de mogelijkheden voor deelname hierin zijn beperkt en onzeker.

De belangrijkste zaken op een rij:

Bij de realisatie van flexwoonlocaties worden door de gemeente in elk geval de volgende kosten gemaakt:

- kosten voor het locatieselectieproces
- grondkosten
- ontwerp- en exploitatiekosten
- kosten voor inrichting van de locaties
- procedurekosten
- beheerkosten

Indien er sprake is van een exploitant, niet zijnde een woningbouwcorporatie, kunnen andere afspraken gemaakt worden.

Voor de locatieselectiefase is nu een aanvullend bedrag van € 106.000,= benodigd. Bij vaststelling van het collegeprogramma is de reserve 'gemeentelijke kosten flexibele woonvormen' ingesteld ter waarde van € 1.000.000,=. Het voorstel is om het aanvullende bedrag uit deze reservering te dekken. Eerder al (juni 2023) werd € 45.000,= beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van het onderzoek naar de mogelijkheden van flexwoningen.

Na de locatieselectie volgt de inrichtingsfase waar ook budget voor nodig is. De hoogte van dit budget is nu nog niet in te schatten. Aan het einde van de locatieselectiefase doet het college van B&W opnieuw een verzoek om (een deel van) de reservering beschikbaar te stellen voor de inrichting van locaties.

8. PLANOLOGIE

Flexwoningen zijn woningen die op een locatie met een tijdelijke bestemming geplaatst worden. Het gaat in de meeste gevallen om locaties zonder woonbestemming, die tijdelijk een woonbestemming krijgen. Daarvoor is – naast een omgevingsvergunning – een vergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Uiteraard wordt bij een vergunningsaanvraag getoetst of een locatie geschikt is om tijdelijk te kunnen wonen, wat niet voor iedere locatie zal gelden.

De procedure om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan duurt korter dan een bestemmingsplanwijziging, die nodig is in het geval van permanente woningbouw. Omdat de gemeente sinds oktober 2022 meedoet aan een experiment onder de Crisis- en Herstelwet van het ministerie van Binnenlandse Zaken, kunnen we de afwijking voor een periode van maximaal 20 jaar aanvragen (i.p.v. 10 jaar).

De procedure is als volgt: de woningbouwcorporatie of exploitant van de flexwoningen vraagt bij het college van burgemeester en wethouders (het bevoegd gezag) de omgevingsvergunning en afwijkingsvergunning aan voor de flexwoningen. Daarnaast geldt dat als de locatie buiten het stads- en dorpsgebied ligt, de Provincie een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) moet afgeven. Ditzelfde geldt in bepaalde delen van de gemeente voor de Minister van Infrastructuur en Waterstaat, vanwege de nabijheid van Schiphol.

Het college geeft – mits de benodigde vvgb's zijn ontvangen – de vergunningen af. Hiertegen kan bezwaar en beroep worden ingesteld.

Verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad?

In sommige gevallen (bij sommige locaties) is er instemming van de gemeenteraad nodig in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen. Hoe zit dat?

De gemeenteraad heeft in 2011 een algemene machtiging aan het college van B&W afgegeven, waardoor in de meeste gevallen een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet is vereist wanneer afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Dit kan gezien worden als een voorafgaande toestemming.

Dit raadsbesluit van 3 maart 2011 heet het 'Raadsbesluit Voorstel inzake categorieën, waarvoor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist'. In dit besluit zijn voor (flex)woningen twee voorwaarden gegeven:

- 1) de locatie moet binnen de voormalige rode bebouwingscontour liggen;
- 2) de locatie moet op de kaarten van het Streekplan uit 2003 binnen 'stads- en dorpsgebied' liggen.

Kortom, als de locatie binnen deze twee gebieden ligt, is geen vvgb van de raad nodig. Ligt de locatie buiten een van deze gebieden dan is apart een vvgb van de raad nodig. Deze zal dan aan de raad worden gevraagd, voorafgaand aan het verlenen van een afwijkingsvergunning door het college van B&W.

9. BEVINDINGEN

Dit onderzoeksrapport beschrijft de uitgangspunten voor de realisatie van flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop. De mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in onze gemeente zijn er in uitgewerkt. De belangrijkste bevinding is dat flexwoningen sneller dan 'reguliere' woningen gerealiseerd kunnen worden. Het hele proces duurt zo'n twee jaar, in tegenstelling tot de zeven jaar die gemiddeld nodig is voor permanente woningbouw. Een andere bevinding is dat de druk op de woningmarkt hoog is. De cijfers liegen er niet om. Uit een enquête via 'Denk mee' onder inwoners van de gemeente blijkt dat er vraag is naar betaalbare woningen, ook als deze tijdelijk zijn. Door in te zetten op de bouw van deze tijdelijke woningen verlichten we de druk op de woningmarkt op korte termijn.

Door onderzoek te doen naar de beste selectieprocedure en -randvoorwaarden voor locaties en daarnaast een plan te maken voor de participatie van inwoners en de manier waarop gecommuniceerd wordt is er een handleiding ontstaan voor het plaatsen van flexwoningen. Daarmee is er een duidelijke en werkbare manier gevonden om op deze manier bij te dragen aan voldoende betaalbare woonegelegenheid.

