

Aanvullende Afspraken Flexwoningen Woerden

Versie: 9-7-2024

Het COA levert in de gemeente Woerden 96 flexwoningen, verdeeld in twee percelen. De flexwoningen worden op verschillende locaties in de gemeente geplaatst. In deze aanvullende afspraken staat om welke woningen het gaat, waarna per perceel de afspraken zijn uitgewerkt.

Twee percelen

De twee percelen kennen eigen afspraken die verderop in dit document worden uitgewerkt.

1. **Perceel 1:** 48 flexwoningen worden uiterlijk 1 januari 2025 (tenzij anders tussen partijen overeengekomen) op het parkeerterrein naast het door COA tot asielopvanglocatie te transformeren kantoorpand aan de Bleek 1 geplaatst. Gedurende verbouwing van het kantoorpand worden de 48 flexwoningen door het COA gebruikt als tijdelijke opvang. Na oplevering van de opvanglocatie aan de Bleek komen de woningen beschikbaar voor reguliere sociale huur.
2. **Perceel 2:** de gemeente zoekt voor de overige flexwoningen een locatie binnen de gemeente. Deze woningen worden om niet overgedragen aan gemeente. Gemeente zorgt voor plaatsing van de units evenals de volledige infrastructuur.

AFBEELDING 1. IMPRESSIE VAN DE FLEXWONINGEN



Type woningen

De gemeente Woerden krijgt de beschikking over 2 kavels á 48 flexwoningen, in totaal 96 woningen. Het betreffen flexwoningen die door het Rijksvastgoedbedrijf zijn aanbesteed.

- Elke kavel van 48 woningen is als volgt samengesteld:
 - 12 Tijdelijke Woningen van type PMC 11, 1 persoons, >15 m2 GO;
 - 18 Tijdelijke Woningen van type PMC 12, 1 of 2 persoons, >30 m2 GO;
 - 18 Tijdelijke Woningen van type PMC 13, kleine gezinnen, >45 m2 GO.
- Leverancier van bovengenoemde woningen is Peters Bouw. Specificaties en technische tekeningen van de woningen zijn door de leverancier verstrekt.

Tijdelijke woningen

De woningen worden voor de duur van maximaal 15 jaar door middel van een tijdelijke vergunning op een locatie geplaatst. Technisch gezien kunnen de woningen eenmalig verplaatst worden om nogmaals 15 jaar bewoond te worden.

Perceel 1

Op De Bleek 1 in Nieuw-Middelland wordt asielopvang gerealiseerd, gecombineerd met huisvesting voor sociale huur. Het gebied transformeert naar een woongemeenschap waar asielzoekers en Woerdenaren samenwonen. De 48 flexwoningen maken hiervan onderdeel uit. Gemengd wonen binnen "Buurtpark de Bleek" biedt mogelijkheden voor verschillende verbindingen, zowel ruimtelijk als sociaal. Dit wordt bereikt door het opzetten van een inclusieve woonvorm, het creëren van prettige plekken om te verblijven en het aanbieden van voorzieningen. Dit draagt bij aan een vlotte integratie van nieuwkomers in de samenleving van Woerden.

De locatie is gunstig gelegen in het gebied en biedt mogelijkheden voor verbinding met de omgeving. Het ontwerp van het gebied is gericht op het bevorderen van ontmoetingen. Er is ruimte voor voorzieningen die zowel voor de bewoners als voor de omgeving van meerwaarde zijn. De bewoners van zowel het AZC als de flexwoningen kunnen samen gebruik maken van verschillende voorzieningen, zoals een buurthuis of buurtcafé, werk- en studieplekken en een groene, koele ruimte tussen de gebouwen.

Cazas is de beoogde eigenaar van de flexwoningen vanaf het moment dat de woningen beschikbaar zijn voor reguliere verhuur. E.e.a. is onder voorbehoud van interne besluitvorming bij Cazas.

AFBEELDING 2. GEKOZEN VARIANT (INDICATIE POSITIONERING EN INRICHTING BUITENRUIMTE)



Afspraken: Gebruik

1. COA koopt grond (incl. parkeerterrein): Het COA koopt de grond, inclusief het parkeerterrein, om de flexwoningen te plaatsen.
2. Het COA sloop huidige opstallen, maakt het terrein bouwrijp, plaatst de fundering, plaatst hierop de flexwoningen en richt het buitenterrein in.
3. Het COA gebruikt de flexwoningen voor de duur van de verbouwing ten behoeve van tijdelijke COA opvang. Gemeente en COA leggen de afspraken m.b.t. deze opvanglocatie voor asielopvang vast in een bestuursovereenkomst noodopvang met daarbij horende aanvullende werkafspraken.
4. Het streven is om de woningen vóór 1 januari 2025 te plaatsen.
5. Na het tijdelijke gebruik door het COA en vanaf het moment dat de reguliere opvang in gebruik wordt genomen levert het COA de woningen om niet aan de gemeente welke deze doorlevert aan Cazas.
6. Cazas realiseert een gemengd wonen concept met de woningen, waarbij het streven is om deze woningen evenredig toe te wijzen aan een mix van starters, statushouders en spoedzoekers. De voorkeur gaat uit naar een verdeling van 1/3 voor elke groep.

Afspraken: Woningen en buitenruimte

1. **Volwaardige woning:** is een woning inclusief parkeergelegenheid, die geheel voor bewoning gereed is, inclusief afgewerkte binnenmuren en keukens en sanitaire voorzieningen.
2. **Flexwoningen:** het COA heeft voor de ontwikkeling van het opvangcentrum 96 flexwoningen gereserveerd, bestaande uit twee percelen. Dit zijn volwaardige woningen die op het terrein tijdelijk worden geplaatst, bedoeld voor starters, spoedzoekers en statushouders.
3. **Buitenruimte:** in het inspiratiedocument dat door COA en gemeente is opgesteld, is de inrichting van de buitenruimte toegelicht:

- a) Het doel is om het hele terrein zo in te richten dat het mensen samenbrengt en verbindt. De faciliteiten zijn niet alleen bedoeld voor de bewoners, maar zijn ook toegankelijk voor andere gebruikers.
- b) Tussen de flexwoningen bevindt zich een semi-publieke groene verblijfsruimte die ruimte biedt voor ontmoeting, beweging en ontspanning. De buitenruimte komt in eigendom van Cazas Wonen en wordt in beginsel openbaar toegankelijk. Beheersafspraken tussen Cazas en COA zullen op een later moment worden gemaakt.
- c) Er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor een paviljoen en er is voor dit paviljoen ruimte gereserveerd in de plannen. Het paviljoen dient als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners. Op een later moment worden afspraken over beheer en gebruik gemaakt in beheersafspraken.
- d) Het COA plaatst een overdekte fietsenstalling aansluitend op de gereserveerde ruimte voor het paviljoen.

Proces

Periode	Exploiterende partij	Doelgroep	Proces	Duur
Q1 2025 – Q1 2027	COA	Asielzoekers en asielzoekers met status die nog in COA voorziening verblijven	Ingebruikname flexwoningen door COA voor de duur van de verbouwing t.b.v. COA-noodopvang.	Minimaal: 2 jaar
Q1 2027 – Q1 2042	Cazas Wonen	Evenredige mix van starters, statushouders en spoedzoekers, bij voorkeur in een verdeling van 3 x 1/3	Cazas krijgt na gebruik van de flexwoningen tbv noodopvang van COA de grond plus flexwoningen (via gemeente) overgedragen van COA.	15 jaar, mits de omgevingsvergunning dit toestaat.

Perceel 2

Op het terrein naast de beoogde asielopvanglocatie is de mogelijkheid voor het realiseren van één kavel van 48 flexwoningen. Op een andere n.t.b. locatie in de gemeente Woerden wordt de tweede kavel van 48 flexibele woningen gerealiseerd. Het COA en de gemeente onderzoeken gezamenlijk wat de mogelijkheden zijn.

Afspraken

1. Het COA levert 48 flexwoningen om niet aan de gemeente.
2. De flexwoningen in opslag totdat een geschikte locatie gevonden is.
3. De realisatie van flexwoningen gaat niet ten koste van permanente woningbouw.
4. De flexwoningen zijn bedoeld voor een evenredige mix van starters, statushouders en spoedzoekers, bij voorkeur in een verdeling van 3 x 1/3.

Proces

1. **Opslag van de flexwoningen:**
 - a. Indien voor 1 januari 2025 nog geen bestemming is gevonden voor de flexwoningen, blijven de woningen in opslag op de huidige opslaglocatie.
 - b. Afspraken over de kosten hiervoor, worden nader gemaakt tussen gemeente en COA.
2. **Levering:** COA levert de flexwoningen om niet aan de gemeente.
3. **Uitvoering:** Gemeente is na levering verantwoordelijk voor de planvorming, bouwrijp maken en inrichten van de locatie en woningen.
4. **Duur:** De woningen worden voor een nader te bepalen duur op een locatie geplaatst, waarna ze eenmalig verplaatst kunnen worden om nogmaals bewoond te kunnen worden.

Periode	Exploiterende partij	Doelgroep	Proces	Duur
N.t.b.	N.t.b.	Evenredige mix van starters, statushouders en spoedzoekers, bij voorkeur in een verdeling van 3 x 1/3	De gemeente is verantwoordelijk voor het vinden van een geschikte locatie, het bouwrijp maken van de locatie en het plaatsen en inrichten van de woningen.	Maximaal 2 x 15 jaar