

# BESTUURLIJKE REACTIE OP INITIATIEFVOORSTEL FLEXWONEN

<b>Kenmerk:</b>	D/23/104818
<b>Portefeuillehouder:</b>	Arjan Noorthoek
<b>Opsteller:</b>	Onno James
<b>Portefeuille:</b>	Wonen
<b>Onderwerp:</b>	Bestuurlijke reactie op initiatiefvoorstel flexwonen

---

## 1. Inleiding

Het college heeft kennis genomen van het initiatiefvoorstel Haalbaarheidsonderzoek flexwoningen Woerden. Het college dankt de initiatiefnemers voor hun betrokkenheid bij het vergroten van de woningvoorraad. Het college deelt de ambitie om meer woningzoekenden in Woerden een passende woning te kunnen bieden.

Flexwonen is een tijdelijke oplossing, geen structurele oplossing. De gemeente Woerden focust zich vooral op permanente woningbouw. Flexwoningen kunnen een flexibele schil vormen voor mensen die direct een woning nodig hebben. Bijvoorbeeld jongeren of net gescheiden ouders. Veel woningzoekenden hebben echter behoefte aan een woning waar ze de komende decennia hun leven kunnen opbouwen. De enige structurele oplossing voor dit probleem is het bouwen van meer betaalbare woningen. Flexwoningen bieden tijdelijk een oplossing, maar niet op lange termijn.

Het college ziet ook mogelijkheden om met flexwoningen het aantal woningen in onze gemeente tijdelijk te vergroten. Zo kunnen meer mensen eerder een passende woning vinden. Het plaatsen van flexwoningen kan een grote impact . Tegelijkertijd vindt het college een haalbaarheidsonderzoek voor meerdere locaties niet wenselijk.

## 2. Inhoudelijke reactie

Het college ziet geen mogelijkheden om een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek naar meerdere locaties, waarvan sommige buiten de rode contouren liggen, uit te voeren. Een grote zorg die het college bij dit initiatiefvoorstel heeft, is de ambtelijke capaciteit die nodig is voor het uitvoeren van deze opdracht. Vanwege de krapte op de arbeidsmarkt en de grote ambities die de gemeente heeft, is het niet mogelijk om op korte termijn meer inspanningen te leveren dan de gemeente nu al doet. Daarmee is het onvermijdelijk dat als het college van uw raad de opdracht krijgen om met dit initiatiefvoorstel aan de slag te gaan, het college een afweging zal moeten maken welke dossiers voor gaan, en welke dossiers vertragen of stil komen te liggen.

Mocht u positief besluiten over dit initiatiefvoorstel, vragen we u om de opdracht zo veel mogelijk af te bakenen met een concrete locatie. Daarmee wordt voorkomen dat de gemeente onnodig veel tijd en capaciteit kwijt is. Tijd en capaciteit die de gemeente niet voor andere doeleinden kan inzetten.

## **Wat we al doen**

We onderzoeken een combinatie van een asielzoekerscentrum en flexwoningen voor lokale woningzoekenden. Op dit moment verkennen we in goed overleg met het COA of dit mogelijk is. De mogelijke komst van een asielzoekerscentrum is op 23 maart 2023 met u besproken in een thema-avond. Hierover verwachten we uw raad voor het zomerreces meer duidelijkheid te kunnen geven.

## **3. Aandachtspunten bij dit initiatiefvoorstel**

Mocht uw raad een locatie willen onderzoeken voor flexwonen, dan zijn dit de inhoudelijke aandachtspunten die het college wil meegeven:

### **Doelgroep**

Een belangrijke vraag bij het realiseren van flexwoningen is voor welke doelgroep deze woningen worden gebouwd. Het college ziet kansen in het realiseren van flexwoningen voor een gemengde doelgroep. Daarbij wordt het grootste deel van de woningen (ca. 70%) aan lokale woningzoekenden toegewezen en ca. 30% toegekend aan aandachtsgroepen (waaronder statushouders). Daarmee sluiten we aan bij de nieuwe Huisvestingswet die binnenkort in het parlement wordt behandeld. Tegelijkertijd vindt het college het ook een passende samenstelling van een gemengde woonvorm in Woerden.

### **Locatie**

In het initiatiefvoorstel zijn veel locaties genoemd. Wanneer flexwoningen geplaatst worden, is een kavel voor 15 jaar niet beschikbaar voor andere doeleinden. Dat betekent dat we het onwenselijk vinden om bouwkavels waar permanente bouw gepland staat in de komende 15 jaar in te zetten voor flexwonen. Daarmee zouden we de bouw van permanente woningen vertragen. Dit is een onbedoeld negatief bijeffect.

We weten op basis van een eerste quick scan enkele maanden geleden dat het aantal beschikbare locaties in onze gemeente voor plaatsing van flexwoningen zeer beperkt is. Aan veel locaties, zoals de locatie Parklaan-Weidepad, zitten veel haken en ogen. Denk bijvoorbeeld aan milieuaspecten, gezondheidsrisico's en geluidsoverlast. Andere geschikte locaties zijn vaak al in beeld voor permanente woningbouw.

### **Kosten**

Een andere zorg bij dit initiatiefvoorstel zijn de kosten. Het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek kost ambtelijke capaciteit en vraagt om het inhuren van specifieke expertise. Dit tezamen kost geld. Kosten waarvan we nu al kunnen voorzien dat er geen ruimte is binnen de bestaande begroting. Onze inschatting is dat we voor 20 weken een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren ongeveer 48.000 euro kosten maken voor ambtelijke inzet, 40.000 euro voor inhuur van specifieke expertise en 25.000 euro voor het organiseren van de participatie. Uw raad wordt gevraagd dit bedrag beschikbaar te stellen als u instemt met dit initiatiefvoorstel. Het college kan dit meenemen in de kadernota of voorjaarsrapportage.

Voor de daadwerkelijke realisatie kan de subsidie *Regeling huisvesting aandachtsgroepen* die we ontvangen hebben voor het realiseren van een tussenvoorziening mogelijk worden ingezet. Dan zal wel realisatie moeten plaatsvinden in 2023, en moeten we met de subsidievertrekker Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) in gesprek om te kijken of de middelen ook voor een andere locaties mogen worden ingezet. Echter, deze bijdrage

(€ 625.000) dekt lang niet de totale realisatie- en exploitatiekosten. Daarvoor is een periode van 2 x ten minste 15 jaar exploitatie van de woningen nodig. Verhuizing naar een andere locatie is daarmee na 15 jaar nodig.

### **Omvang en kwaliteit**

Indien we gebruik maken van de flexwoningen die door het Rijksvastgoedbedrijf zijn ingekocht, betreft het groepen van 48 woningen. Via het Rijksvastgoedbedrijf kunnen meerdere groepen worden afgenomen (een veelvoud van 48 woningen).

Het college vindt het belangrijk dat mensen wonen in kwalitatief goede woningen. Zeker als de woningen 15 jaar op één locatie staan. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft 2.000 flexwoningen ingekocht en zoekt locaties om deze woningen te plaatsen. We hebben inmiddels contact gehad met het Rijksvastgoedbedrijf om te onderzoeken hoe deze woningen vormgegeven worden, wat de randvoorwaarden zijn, enzovoort. De kwaliteit van deze flexwoningen is goed. Het betreft dus nadrukkelijk geen 'containerwoningen'. Voor een impressie van de woningen, wijzen we u op het [Realisatieboek tijdelijke huisvesting](#). Het college heeft de gemeente Woerden aangemeld voor deelname in de Regiodeal Flexwonen. Hiermee vergroten we onze mogelijkheden om deze flexwoningen in te zetten.

### **Samenwerking met woningcorporatie**

Voor de gemeente Woerden is het essentieel dat een woningcorporatie een belangrijke partner wordt. Zij zijn de aangewezen partij voor verhuur en exploitatie van sociale huurwoningen. We hebben enkele weken geleden contact gehad met Cazas Wonen. Zij zijn ook op de hoogte zijn van de ambitie om flexwoningen te realiseren. Zij staan open voor verdere samenwerking om flexwoningen mogelijk te maken.

### **Communicatie en participatie**

Op basis van dit initiatiefvoorstel zijn er veel bewoners uit Molenvliet die zorgen hebben geuit over dit initiatiefvoorstel en realisatie van flexwoningen aan de Parklaan-Weidepad. Het college vindt het belangrijk om open en transparant met omwonenden van een locatie in gesprek te gaan. Hun zorgen en opmerkingen kunnen we dan (waar mogelijk) in de plannen opnemen. Uw raad kan daarna een goede afweging maken.

Indien uw raad instemt met het initiatiefvoorstel, is het college voornemens om omwonenden van de beoogde locatie uit te nodigen om met ons in gesprek te gaan over de invulling van plannen op die locatie. Dat proces geven we nog vorm en inhoud.