Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**		**Opgesteld door:** **Marjolein van de Ven**, **ROG Woningbouw**
Besluitvormende vergadering: 13 april 2023	**Registratienummer collegebesluit:** 240860	**Raadsnummer** 2023-029
Titel / onderwerp: Onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen		

Samenvatting:
In Nederland en daarmee ook in de gemeente Nieuwkoop is een groot tekort aan met name betaalbare woningen voor woningzoekenden. Echter het bouwen van woningen kost tijd. Door procedures en bouwtijd gaat hier vaak een flink aantal jaren overheen. Samen met woningcorporaties heeft de gemeente de taak om te voorzien in voldoende betaalbare woongelegenheid.

Doordat de nood zo hoog is, is er vanuit het Rijk en de Provincie meer ruimte en stimulans gegeven voor het bouwen van flexwoningen. Flexwoningen kunnen sneller dan permanente woningen gebouwd worden. Ook biedt het mogelijkheden op locaties die (nog) niet beschikbaar of niet geschikt zijn voor permanente woningbouw.

Het college heeft de mogelijkheden en randvoorwaarden van flexwonen in Nieuwkoop onderzocht. De onderzoeksresultaten, die in een rapport zijn uitgewerkt, legt het college nu ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. De inhoud van het rapport (inclusief de bijlagen): Onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop als uitgangspunt te laten dienen voor de realisatie van flexwoningen.

2. Op basis van het rapport en met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden die daarin beschreven staan, voorstander te zijn van de realisatie van flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop als flexibele schil van de bestaande woningvoorraad.

3. De doelgroepen voor flexwonen als volgt te verdelen:
   - jongeren tot 28 jaar: 35%
   - (her)starters en andere woningzoekenden: 40%
   - nieuwkomers met een verblijfsvergunning: 25%

4. Bij het huisvesten van de diverse doelgroepen (besluitpunt 3) in flexwoningen door woningbouwcorporaties instrumenten uit de huisvestingsverordening te laten inzetten om de toewijzing te reguleren, waaronder de toepassing van jongerencontracten en lokaal maatwerk conform collegeprogramma.

5. De volgende 4 randvoorwaarden vast te stellen die gelden voor locaties voor flexwoningen:
   A. De (nieuwe) grondeigenaar wil flexwoningen op de grond realiseren;
   B. De grond is beschikbaar voor invulling met flexwoningen;
   C. De locatie en haar directe omgeving zijn voldoende gezond en veilig (te maken);
   D. De ruimtelijke mogelijkheden zijn voldoende.

6. In te stemmen met de in het rapport beschreven selectieprocedure op basis waarvan het college een besluit neemt over locaties voor flexwoningen.

7. De fysieke inrichting van de locaties te laten voldoen aan de visie, zoals beschreven in het onderzoeksrapport (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).

8. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van €106.000,00 voor het uitvoeren van het proces waarbij locaties geselecteerd worden (de locatieselectiefase). Dit budget te dekken vanuit de reserve ‘gemeentelijke kosten flexibele woonvormen’ dat bij de vaststelling van het collegeprogramma door de gemeenteraad is ingesteld.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

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 flink geïnvesteerd in woningbouwprojecten en we zijn daar nog lang niet mee klaar. Samen met woningcorporaties heeft de gemeente de taak om te voorzien in voldoende betaalbare woongelegenheid.

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 enorme tekort aan sociale huurwoningen te verminderen.

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 een rapport zijn uitgewerkt, legt het college nu ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Als de gemeenteraad instemt met de onderzoeksresultaten, start het college daarna met het zoeken van geschikte locaties voor flexwoningen. De locaties worden door het college getoetst aan de randvoorwaarden die de gemeenteraad vaststelt.

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).

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.

Noodzaak flexwoningen
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 woongelegenheid. 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. In 2022 was de gemiddelde zoekduur naar een woning 36 maanden en de inschrijfduur 104 maanden.

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. Er is dringend behoefte 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.

Beoogd (maatschappelijk) effect
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.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
- In een geheime brief van 11 juli 2022 (zaaknummer 81144) hebben wij de gemeenteraad geïnformeerd over ons besluit van 5 juli 2022 om op korte termijn flexwoningen te plaatsen ten behoeve van de opvang van 54 ontheemden uit Oekraïne.
- Op 16 augustus 2022 is door het college van B&W een brief aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening verzonden met het verzoek om deelname aan een experiment onder de crisis- en herstelwet. Door deelname aan dit experiment kan er middels een kortere procedure voor langere tijd afgeweken worden van het bestemmingsplan (deelname is bevestigd door het ministerie).
- Op 8 september 2022 is in de meningsvormende raad het raadsvoorstel ‘Verklaring van geen bedenkingen flexwoningen W.P. Speelmanweg’ behandeld. De leden van de meningsvormende raad concludeerden dat de plannen voor flexwonen onvoldoende waren uitgewerkt en dat er meer en aanvullend onderzoek nodig was. Ook moest de participatie beter worden uitgevoerd.
- Op 26 september 2022 informeerden wij de gemeenteraad per brief (zaaknummer 98443) dat er geluisterd is naar de reactie van de inwoners en de leden van de meningsvormende raad en dat we opnieuw beginnen.
- Op 25 november 2022 informeerden wij de gemeenteraad per brief (zaaknummer 195812) over het plan van aanpak voor het onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in Nieuwkoop.
- Op 27 januari 2023 zijn de resultaten van een enquête met de gemeenteraad gedeeld via een mail aan de griffier.
- Op 8 februari 2023 hebben wij de gemeenteraad via een openbare versie van een brief (d.d. 1 februari 2023, zaak 216247) geïnformeerd over de stand van zaken omtrent flexwoningen

Participatie / betrokken partijen / personen
- In bijlage 1.2 van het rapport vindt u het communicatie- en participatieplan waarin uitgebreider op dit onderwerp wordt ingegaan.

- Als onderdeel van het onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen is er een enquête gehouden onder inwoners over de mening en behoeften rondom flexwonen. Deze enquête is gemeente breed uitgezet via verschillende kanalen. Zo heeft bijvoorbeeld Huren in Holland Rijnland de enquête uitgezet om zodoende alle woningzoekenden in de gemeente Nieuwkoop te bereiken. Daarnaast is er gebruik gemaakt van Nieuwkoop Nieuws, sociale media en de gemeentelijke website (Denk mee). De resultaten hiervan zijn verwerkt in het onderzoeksrapport.

- Het tweede participatiemoment voor de inwoners zal plaatsvinden nadat de gemeenteraad een positief besluit neemt over de wenselijkheid voor flexwoningen in Nieuwkoop en bijbehorende randvoorwaarden, onder andere voor locaties.
  Bij een positief besluit van de gemeenteraad brengt het college alle mogelijk geschikte locaties voor flexwoningen in beeld. Daarbij is het college voornemens om ook aan inwoners te vragen locaties aan te dragen voor flexwoningen. Al deze locaties worden vervolgens getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden en het college vraagt

daarbij ook advies aan een adviespanel van inwoners.

- Het derde participatiemoment voor de inwoners zal plaatsvinden nadat er een voorlopig locatiebesluit door het college genomen is. Voor direct omwonenden van een beoogde locatie bieden we de gelegenheid om mee te denken over de fysieke inrichting en sociale aspecten. Ook kunnen zij op dat moment hun vragen stellen. Per locatie wordt, door middel van maatwerk, bepaald welke inwoners worden uitgenodigd voor een gesprek.

- De gemeenteraad besluit op twee momenten over flexwonen. Het eerste moment is met dit raadsvoorstel, met 8 beslispunten; het tweede moment is het beschikbaar stellen van een budget voor de voorbereiding en uitvoering van het plaatsen van flexwoningen op de door het college geselecteerde locaties.

Duurzaamheidsaspecten
Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair, doordat de woningen veelal van hout zijn en prefab gebouwd worden in een fabriek. Prefab bouwen zorgt voor minder transportbewegingen dan bij traditionele bouw op een bouwplaats. Een voordeel van prefabricage en het gebruik van hout is een lagere uitstoot van CO2 op de bouwlocatie. Daarnaast is de bouwafvalstroom beter te beheersen en is er minder overlast voor de omgeving. Door het gebruik van hout zijn de woningen licht, waardoor het transport beter kan worden uitgevoerd.

De woningen voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit en worden aardgasvrij opgeleverd.
Zonnepanelen zijn een optie (met meerkosten), maar dragen bij aan de duurzaamheid van de woningen).
Bij de inpassing van de flexwoningen in de omgeving, kan rekening gehouden worden met de openbare ruimte eromheen. Het gebied zal zoveel mogelijk klimaat adaptief ingericht worden.

Gezondheid
Ondanks de nieuwbouw van permanente woningen, 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 (huur)woning afnemen. Voor een steeds grotere groep woningzoekenden geldt dat zij zich door de woningnood in een onwenselijke (woon)situatie bevinden waarbij zij de grip op hun eigen leven dreigen te verliezen. Flexwoningen zorgen voor een ‘flexibele’ schil op de woningmarkt, waarmee een deel van de druk op de woningmarkt verlicht kan worden.

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.
- De bewoners wonen prettig, zowel direct omwonenden als nieuwe bewoners.

Varianten met argumenten voor en tegen
Argumenten voor
- 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.
- Flexwoningen worden volgens het bouwbesluit geproduceerd en zijn veelal met duurzame materialen gebouwd. De woningen zijn daarmee kwalitatief net zo goed al permanente bouw en de beleving ervan komt overeen.
- Verplaatsen na afloop van de vergunning (na max. 20 jaar) is mogelijk. Er is een regeling die voorziet in financiële hulp vanuit de rijksoverheid.

- De bouw van flexwoningen kan voor een positieve verandering van de openbare ruimte zorgen.

Argumenten tegen
- 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.
- Locaties krijgen tijdelijk de bestemming ‘wonen’, waardoor zij niet beschikbaar zijn voor andere bestemmingen.
- De bouw van flexwoningen zorgt voor een verandering in de omgeving van de direct omwonenden, die negatief ervaren kan worden.
- Verplaatsen na afloop van de vergunning kan nodig zijn.

Voorgesteld besluit
De meeste beslispunten worden in dit voorstel kort toegelicht. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het onderzoeksrapport (bijlage 1).

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. De inhoud van het rapport (inclusief de bijlagen): Onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop als uitgangspunt te laten dienen voor de realisatie van flexwoningen.

2. Op basis van het rapport en met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden die daarin beschreven staan ,voorstander te zijn van de realisatie van flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop als flexibele schil van de bestaande woningvoorraad.

3. De doelgroepen voor flexwonen als volgt te verdelen:
   - jongeren tot 28 jaar: 35%
   - (her)starters en andere woningzoekenden: 40%
   - nieuwkomers met een verblijfsvergunning: 25%

Toelichting:
In het rapport incl. bijlagen staat beschreven dat er gestuurd kan worden op de toewijzing van flexwoningen wanneer deze ingezet worden als sociale huurwoning. Daarbij is ook de huisvestingsverordening van toepassing. Jongeren staan relatief kort ingeschreven als woningzoekenden. Om de kans voor deze groep te vergroten, wil het college 35% van de beschikbare flexwoningen toewijzen aan jongeren tussen 18 en 28 jaar, met behoud van inschrijftijd.
40% is bestemd voor (her)starters of andere woningzoekenden. Deze groep is het meest vertegenwoordigd als actief woningzoekenden. Het gaat hier om woningzoekenden die op zoek zijn naar een eerste woning, ongeacht de leeftijd. Tot deze groep kunnen (oudere) jongeren behoren, of bijvoorbeeld mensen die eerder hebben samengewoond. Tenslotte is een deel van de flexwoningen bedoeld voor nieuwkomers met een verblijfsvergunning (ook wel status- of vergunninghouders genoemd). Deze mensen hebben recht op een woning en de gemeente heeft een taakstelling vanuit de Rijksoverheid om deze mensen te huisvesten. Door 25% van de flexwoningen voor deze groep in te zetten, verlagen we de druk op deze taakstelling, waardoor meer woningen uit de permanente woningvoorraad voor andere woningzoekenden beschikbaar blijft.

4. Bij het huisvesten van de diverse doelgroepen (besluitpunt 3) in flexwoningen door woningbouwcorporaties instrumenten uit de huisvestingsverordening te laten inzetten om de toewijzing te reguleren, waaronder de toepassing van jongerencontracten en lokaal maatwerk conform collegeprogramma.

Toelichting:
Er kunnen een aantal instrumenten worden ingezet door de woningcorporaties, waarbij de huisvestingsverordening van toepassing is. Voor de jongerendoelgroep geldt dat zij door het gebruik van tijdelijke jongerencontracten hun inschrijfduur kunnen behouden. Het jongerencontract kent een termijn van 5 jaar, dat met max. 2 jaar verlengd kan worden. Jongeren tussen 18 en 28 jaar komen hiervoor in aanmerking. Daarnaast zetten de woningcorporaties lokaal maatwerk in, waardoor woningen aangeboden kunnen worden aan mensen die een woning in de eigen woonplaats zoeken. Lokaal maatwerk is beperkt inzetbaar en is aan regels van de rijksoverheid gebonden. Het huisvesten van nieuwkomers met een verblijfsvergunning gebeurt op grond van een taakstelling. Door deze groep te huisvesten in flexwoningen kunnen eenpersoons-, of kleine meerpersoonshuishoudens van deze groep passend gehuisvest worden.

5. De volgende 4 randvoorwaarden vast te stellen die gelden voor locaties voor flexwoningen:

   A. De (nieuwe) grondeigenaar wil flexwoningen op de grond realiseren;
   B. De grond is beschikbaar voor invulling met flexwoningen;
   C. De locatie en haar directe omgeving zijn voldoende gezond en veilig (te maken);
   D. De ruimtelijke mogelijkheden zijn voldoende.

Toelichting:
Een beoogde locatie moet aan alle vier de randvoorwaarden (A t/m D) voldoen om in aanmerking voor het plaatsen van flexwoningen te komen.

6. In te stemmen met de in het rapport beschreven selectieprocedure op basis waarvan het college een besluit neemt over locaties voor flexwoningen.

Toelichting:
De selectie van locaties gebeurt door een ambtelijke toetsing op de 4 randvoorwaarden, zoals in besluitpunt 5 beschreven, gevolgd door een ambtelijke toets aan een afwegingskader. Hierbij vraagt het college ook advies aan een adviespanel van inwoners. De inbreng van het adviespanel betekent een aanvulling ten opzichte van de selectieprocedure voor reguliere woningbouwlocaties. Uiteindelijk neemt het college een voorlopig besluit over locaties. Daarna wordt met direct omwonenden en overige belanghebbenden nadere invulling aan de locaties gegeven. Vervolgens neemt het college een definitief locatiebesluit.

7. De fysieke inrichting van de locaties te laten voldoen aan de visie, zoals beschreven in het onderzoeksrapport (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).

Toelichting:
Bij de fysieke inrichting van de locaties is de visie: “de plangebieden zijn ruimtelijk onderdeel van het dorp, en bewoners wonen prettig”. Daarbij is het handboek openbare ruimte van toepassing en de ‘nota parkeernormen’. Het uitgangspunt is om geen privé buitenruimte te realiseren en locaties worden waar mogelijk groen en klimaat adaptief ingericht.

8. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van €106.000,00 voor het uitvoeren van het proces waarbij locaties geselecteerd worden (de locatieselectiefase). Dit budget te dekken vanuit de reserve ‘gemeentelijke kosten flexibele woonvormen’ dat bij de vaststelling van het collegeprogramma door de gemeenteraad is ingesteld.

Toelichting:
Aan de gemeenteraad wordt nu een budget gevraagd om de procedure, waarbij locaties geselecteerd worden, te kunnen uitvoeren. Ten behoeve van het uitvoeren van het onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen is op 23 juni 2022 een budget van €45.000,00

beschikbaar gesteld. Aanvullend op dit budget wordt nu een bedrag van €106.000,00 gevraagd om de selectieprocedure te kunnen uitvoeren. Ter onderbouwing van dit bedrag wordt verwezen naar het onderzoeksrapport, hoofdstuk 7 (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) en de begrotingswijziging (zoals opgenomen in het raadsbesluit). De reserve 'gemeentelijke kosten flexibele woonvormen' omvat op dit moment € 1.000.000,00 en zal na deze onttrekking € 894.000,00 groot zijn.
Na de locatieselectie volgt de inrichtingsfase, waar ook budget voor nodig is. Aan het einde van de selectiefase wordt een verzoek aan de gemeenteraad gedaan om een uitvoeringsbudget beschikbaar te stellen. Naar verwachting vindt dit eind 2023 plaats.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Kanttekening
Flexwonen is een nieuw fenomeen en biedt kansen om in korte tijd een flexibele schil te creëren en zo een bijdrage te leveren aan het verminderen van de woningnood. Op dit moment wordt in Nederland veel ervaring opgedaan met flexwonen en ook het Rijk heeft hoge ambities. Niet inzetten op flexwoningen zou een gemiste kans zijn.

Ondanks nieuwbouw (van permanente woningen) in onze gemeente stijgen het aantal reacties op een sociale huurwoning en ook de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd lopen op. Flexwoningen kunnen op korte termijn de druk verminderen. Als niet ingezet wordt op flexwoningen neemt die druk meer toe dan wanneer wel ingezet wordt op flexwoningen.

Risico - weerstand tegen keuze voor locaties.
Beheersmaatregel – met het schrijven van het rapport is veel kennis opgedaan en in het rapport zijn heldere randvoorwaarden beschreven. Ook is vooraf nagedacht over participatie en is het proces beschreven, zodat geen stappen overgeslagen kunnen worden. Door inwoners uitgebreid te betrekken wordt bereikt dat de beste keuze voor locaties gemaakt kan worden.

Risico – Nauwelijks of geen locaties komen beschikbaar
Beheersmaatregel – Omdat afgeweken kan worden van de bestemming van een locatie zijn er in onze gemeente voldoende locaties met potentie aanwezig. Er zijn randvoorwaarden gesteld die ook gelden voor reguliere woningbouwlocaties (en dus geen strengere eisen).

Risico – de exploitatie van flexwoningen is niet rendabel genoeg
Beheersmaatregel – door mee te doen aan een experiment onder de crisis- en herstelwet is het mogelijk om niet 10, maar 15-20 jaar een tijdelijke woonbestemming te geven aan een locatie. Hierdoor wordt bereikt dat een locatie langer beschikbaar is voor de exploitatie van flexwoningen, waardoor projecten rendabeler worden.

Financiële en Juridische gevolgen
Personele inzet is voorzien vanuit de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf, team Woningbouw. Voor eventueel juridisch advies laten we ons bijstaan door de huisadvocaat.
De financiële consequenties zijn toegelicht onder beslispunt 8.

Bijlagen

1. Rapport “Onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorden van flexwoningen in Nieuwkoop” (incl. bijlagen)

Advies meningsvormende raad II van 30 maart 2023
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van VVD, CDA en D66