

Schriftelijke vragen 2025 Z/25/788990 /D-972429

Formulier voor het beantwoorden van schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 51 van het **Reglement van Orde** voor de vergadering van de raad van de gemeente **Gorinchem**.

Schriftelijke vragen van de heer Van Houwelingen van de fractie SP, inzake 'Fatsoenlijk wonen i.p.v. Flex', d.d. 2 april 2025

1. Is de wethouder op de hoogte van de kritiek die het PBL heeft geuit over flexwoningen? Zo ja, wat is haar reactie hierop?
2. Hoe kijkt zij aan tegen het feit dat woningcorporaties vaak weinig interesse tonen in flexwoningen vanwege de financiële onaantrekkelijkheid ervan? Geldt dit volgens haar ook voor Poort6?
3. Wat is haar standpunt over de constatering van het PBL dat standaard flexwoningen onaantrekkelijk zijn voor huurders omdat ze leiden tot veel verhuizingen en leegstand?
4. Is zij het eens met het PBL dat directe investeringen in permanente, ruimere woningen beter aansluiten bij de woonwensen op lange termijn? Zo nee, waarom niet?
5. Erkent zij dat huurders behoefte hebben aan woonzekerheid en dat flexwoningen daarin tekortschieten door hun tijdelijke karakter?
6. Is zij het met ons eens dat Gorinchem zou moeten afzien van flexwoningplannen, gezien het gebrek aan enthousiasme bij corporaties, huurders, omwonenden én de uitdagingen bij het vinden van geschikte locaties?
7. Vindt zij, net als de SP, dat tijd en middelen voor flexwoningen niet ten koste mogen gaan van de ontwikkeling van duurzame woningbouw?
8. Ondersteunt zij het idee dat directe investeringen in permanente woningbouw efficiënter zijn, ook omdat daarvoor infrastructuur zoals riolering, wegen en elektriciteit sowieso aangelegd moet worden?
9. Hoe beoordeelt zij het feit dat het Rijk financiële middelen heeft vrijgemaakt via de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen? Is zij het met de SP eens dat deze beter kunnen worden besteed aan betaalbare koop- en sociale huurwoningen van minimaal 60 m²?
10. Volgens onze informatie wordt in de binnenstad binnenkort perceel 4191-4193 aan de Schuttersgracht vrijgegeven, wat geschikt kan zijn voor sociale huurwoningen. Klopt deze informatie? Zo ja, op welke termijn komt dit perceel beschikbaar? Wat vindt zij van onze gedachte om hier sociale huurwoningen te realiseren?
11. Zijn er nog andere locaties in Gorinchem waar vergelijkbare mogelijkheden bestaan waarvan wij wellicht niet op de hoogte zijn?

Daarnaast hebben wij nog enkele technische vraag:

12. Tijdens de presentatie in de I&O op 8 februari 2024 is aangegeven dat tijdelijke vergunningen een looptijd hebben van 10 tot 15 jaar. Waar hangt deze variatie in looptijd precies vanaf? Onder welke omstandigheden wordt gekozen voor een termijn van 10 jaar en wanneer voor 15 jaar?

Antwoorden van burgemeester en wethouders d.d. 6 mei 2025

1. *Is de wethouder op de hoogte van de kritiek die het PBL heeft geuit over flexwoningen? Zo ja, wat is haar reactie hierop?*

Het college heeft het onderzoek van het PBL over kleine flexwoningen en kleine permanente woningen met belangstelling gelezen. Het PBL is in het onderzoek enerzijds kritisch over flexwonen, maar benoemt ook enkele kansen met name over tijdelijke (kleine) flexwoningen. Uit het eerdere proces dat samen met uw raad is doorlopen over de wenselijkheid van flexwoningen, is voor tijdelijke flexwoningen (containerwoningen/modulair bouwen) op 'nieuwe locaties' gebleken dat de onrendabele top aanzienlijk is. U bent hierover eerder tijdens een I&O op 8 februari 2024 en via raadsinformatiebrief Z/23/758157 D-912176 van 28 maart 2024 over geïnformeerd. De verruiming van de SFT-regeling is zeker behulpzaam, maar nog allerm minst toereikend om de toen berekende tekorten af te dichten voor tijdelijke flexwoningen. Het college blijft niettemin wél alert op kansen voor het snel toevoegen van (flex)woningen en de mogelijkheden die de verruimde regeling biedt.

2. *Hoe kijkt zij aan tegen het feit dat woningcorporaties vaak weinig interesse tonen in flexwoningen vanwege de financiële onaantrekkelijkheid ervan? Geldt dit volgens haar ook voor Poort6?*

Bij het samenstellen van de informatie die met uw raad is besproken en gedeeld (I&O 8 februari 2024 en raadsinformatiebrief Z/23/758157 D-912176 van 28 maart 2024) is ook Poort6 betrokken. Net als uw raad zet ook Poort6 zich liever in voor het realiseren van permanente woningen. Echter, Poort6 ziet flexwonen wel als een mogelijkheid wanneer infrastructurele en financiële belemmeringen niet in de weg staan. De afweging van Poort6 en de gemeente zijn dan ook gelijk. In de beantwoording van de onlangs gestelde schriftelijke vragen over kansen voor starters en de stimuleringsregeling voor flexwonen (Z/25/787995 /D-966844) is aangegeven dat er nog altijd flinke financiële knelpunten zijn. Zie ook het antwoord op vraag 1.

3. *Wat is haar standpunt over de constatering van het PBL dat standaard flexwoningen onaantrekkelijk zijn voor huurders omdat ze leiden tot veel verhuizingen en leegstand?*

Uit de analyse van het PBL blijkt dat – hoewel mensen doorgaans relatief snel uit kleine woningen verhuizen – een deel van deze bewoners wel degelijk behoefte heeft aan kleine of tijdelijke huisvesting in een bepaalde fase van hun leven. Voor sommige doelgroepen biedt een kleine woning of flexwoning een oplossing om een (door)start te kunnen maken op de woningmarkt.

4. *Is zij het eens met het PBL dat directe investeringen in permanente, ruimere woningen beter aansluiten bij de woonwensen op lange termijn? Zo nee, waarom niet?*

De voorkeur van het college is gericht op het realiseren van permanente woningen. Indien zich kansen voordoen, sluit het college flexwoningen echter niet uit. Zie verder ons antwoord op vraag 3.

5. *Erkent zij dat huurders behoefte hebben aan woonzekerheid en dat flexwoningen daarin tekortschieten door hun tijdelijke karakter?*

Het college begrijpt dat een tijdelijke woonsituatie voor een bewoner onzeker is en daardoor stress kan veroorzaken. Dit is een nadeel van flexwonen. Voor bepaalde doelgroepen biedt flexwonen echter wél een oplossing. Het woningtekort in Nederland is groot. Ook in Gorinchem speelt deze situatie. Als de keuze zich voordoet tussen 'geen woning' of een tijdelijke woning – dan is een tijdelijke woning toch vaak beter. Daarom wil het college de optie van flexwonen niet uitsluiten.

6. *Is zij het met ons eens dat Gorinchem zou moeten afzien van flexwoningplannen, gezien het gebrek aan enthousiasme bij corporaties, huurders, omwonenden én de uitdagingen bij het vinden van geschikte locaties?*

Nee, zie het antwoord op vraag 3 en vraag 5.

7. *Vindt zij, net als de SP, dat tijd en middelen voor flexwoningen niet ten koste mogen gaan van de ontwikkeling van duurzame woningbouw?*

Het college geeft net als uw raad de voorkeur aan permanente woningen. Dat is en blijft zo. Tegelijkertijd zijn en blijven we wel alert op mogelijkheden voor flexwonen in situaties dat permanente woningen niet mogelijk zijn of aanzienlijk langer duren voordat deze gerealiseerd zijn.

8. *Ondersteunt zij het idee dat directe investeringen in permanente woningbouw efficiënter zijn, ook omdat daarvoor infrastructuur zoals riolering, wegen en elektriciteit sowieso aangelegd moet worden?*

Het college is zich ervan bewust dat het realiseren van permanente woningbouw met bijbehorende infrastructuur voor de lange termijn efficiënter is. De onrendabele top bij flexwoningen is en blijft ondanks de verruimde SFT-regeling aanzienlijk en daardoor financieel ongunstig.

9. *Hoe beoordeelt zij het feit dat het Rijk financiële middelen heeft vrijgemaakt via de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen? Is zij het met de SP eens dat deze beter kunnen worden besteed aan betaalbare koop- en sociale huurwoningen van minimaal 60 m²?*

Zie het antwoord bij vraag 1, 2 en vraag 7. De regeling voorziet na de aanpassing ook in permanente woningen en is niet beperkt tot (heel) kleine woningen.

10. *Volgens onze informatie wordt in de binnenstad binnenkort perceel 4191-4193 aan de Schuttersgracht vrijgegeven, wat geschikt kan zijn voor sociale huurwoningen. Klopt deze informatie? Zo ja, op welke termijn komt dit perceel beschikbaar? Wat vindt zij van onze gedachte om hier sociale huurwoningen te realiseren?*

Voordat een perceel wordt verkocht waarop een ontwikkeling kan plaatsvinden, worden er - op voorstel van het college - door uw raad kaders vastgesteld waarin staat omschreven binnen welke grenzen het perceel ontwikkeld kan worden. Indien het gaat om woningbouw, zal daar ook worden bepaald om welke woningsegmenten het moet gaan.

Voor het door u genoemde perceel bekijken we op welke wijze en op welke termijn we deze kaderstelling kunnen oppakken. Daarbij zal ook de vraag aan de orde komen of sociale huur op die plek gewenst en mogelijk is.

11. *Zijn er nog andere locaties in Gorinchem waar vergelijkbare mogelijkheden bestaan waarvan wij wellicht niet op de hoogte zijn?*

In een dynamische stad komen af en toe (gemeentelijke) locaties beschikbaar. We kijken steeds op welke wijze locaties het best kunnen worden aangewend, waarbij woningbouw een belangrijke prioriteit is.

Uw technische vraag en ons antwoord hierop:

12. *Tijdens de presentatie in de I&O op 8 februari 2024 is aangegeven dat tijdelijke vergunningen een looptijd hebben van 10 tot 15 jaar. Waar hangt deze variatie in looptijd precies vanaf? Onder welke omstandigheden wordt gekozen voor een termijn van 10 jaar en wanneer voor 15 jaar?*

De keuze tussen 10 of 15 jaar hangt af van de eisen die er aan het tijdelijke gebouw gesteld (moeten of kunnen) worden. Voor tijdelijke gebouwen met een termijn van 10 jaar gelden minder strenge eisen dan voor gebouwen met een termijn van 15 jaar.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

