

Memo opiniërend gesprek raadscommissie ruimte

Van : Burgemeester en wethouders
Datum B&W : 9 juli 2024
Onderwerp : Flexwoningen in de gemeente Ooststellingwerf
Portefeuillehouder : J. Nijboer
Domein : Ruimte

Ter bespreking

De gemeente Ooststellingwerf heeft op dit moment nog geen beleid op het gebied van Flexwoningen. Flexwoningen zijn kleine woningen op een tijdelijke locatie binnen onze gemeente. Om hieraan vorm te kunnen geven is deze memo opgesteld waarin wij u een aantal vragen voorleggen voor een opiniërend gesprek in de raadscommissie ruimte. Naar aanleiding van de bespreking en de wensen zullen wij de uitkomsten gebruiken voor plannen waarin Flexwoningen gerealiseerd worden.

De onderwerpen waar wij graag uw mening over willen horen zijn de volgende:

1. Welke locaties vinden wij geschikt voor Flexwoningen?
2. Hoelang willen wij een Flexwoning laten staan?
3. Welke doelgroepen geven wij prioriteit in de Flexwoning?
4. Financiële haalbaarheid Flexwoningen.

Inleiding

Flexwoningen zijn een innovatieve oplossing in de huidige woningmarkt. Ze spelen in op de behoefte aan snel inzetbare, betaalbare en duurzame woonoplossingen in een tijd waarin woningtekorten en de vraag naar diversiteit in woonvormen toenemen. Flexwoningen onderscheiden zich door hun snelle bouwtijd, lagere kosten en de mogelijkheid om ze eenvoudig te verplaatsen of aan te passen aan wisselende woonbehoeften. Deze kenmerken maken ze geschikt voor tijdelijke huisvesting, noodopvang, en het bieden van betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen zoals studenten, starters, arbeidsmigranten en vluchtelingen. Daarnaast dragen Flexwoningen bij aan duurzaam bouwen door gebruik te maken van milieuvriendelijke materialen en energie-efficiënte technieken. Flexwoningen vormen een belangrijke aanvulling op de traditionele woningbouw en bieden een flexibel en toekomstgericht antwoord op de dynamische vraag naar huisvesting.

Aandachtspunten

1. Welke locaties vinden wij geschikt voor Flexwoningen?

Het kiezen van geschikte locaties voor Flexwoningen in de gemeente Ooststellingwerf vereist een zorgvuldige afweging van diverse factoren, waaronder de behoefte aan huisvesting, de beschikbaarheid van grond, de infrastructuur, en de omgeving.

Hier zijn enkele mogelijke locaties geschikt voor Flexwoningen.

a) Braakliggende Terreinen:

Ongebruikte stukken grond in of nabij dorpen zoals Oosterwolde, Appelscha, en Haulerwijk.

De voordelen van braakliggende terreinen zijn: De grond is direct beschikbaar zonder de noodzaak voor grootschalige sloopwerkzaamheden. Ze zijn in de meeste gevallen goed bereikbaar en in de buurt van bestaande voorzieningen.

b) Randgebieden van Dorpen:

“Een straatje erbij”, perifere gebieden van dorpen waar minder ontwikkelingsdruk is.

De voordelen voor het kiezen van randgebieden van dorpen zijn: doorgaans minder weerstand van omwonenden, relatief gemakkelijk toegang tot infrastructuur zoals wegen en nutsvoorzieningen.

c) In de Buurt van Voorzieningen:

Locaties dicht bij scholen, winkels, gezondheidszorg en openbaar vervoer.

De voordelen van deze keuze. Het vergemakkelijkt het dagelijkse leven voor bewoners, vooral voor kwetsbare groepen zoals ouderen en jonge gezinnen.

d) Voormalige Bedrijventerreinen

Oude industrieterreinen of bedrijfsruimten die niet meer in gebruik zijn.

De voordelen van voormalige bedrijventerreinen: Vaak ruime kavels beschikbaar, potentieel voor herontwikkeling en revitalisatie van de omgeving. Het gebruik mag niet de aanliggende bedrijvigheid nadelig beïnvloeden.

e) Landbouwgrond (tijdelijk gebruik):

Landbouwgrond die tijdelijk beschikbaar is.

Voordelen: Mogelijkheid om grond tijdelijk te gebruiken zonder permanente wijzigingen aan te brengen.

Flexibele termijn van gebruik mogelijk.

f) Gemeentelijke Eigendommen:

Grond of gebouwen die eigendom zijn van de gemeente en momenteel niet in gebruik zijn.

Voordelen: Gemeente heeft directe controle over de ontwikkeling en kan sneller beslissingen nemen over het gebruik.

Overwegingen bij Locatiekeuze:

- Infrastructuur: Beschikbaarheid van water, elektriciteit, riolering, en toegang tot openbaar vervoer.
- Gemeentelijk Beleid: Consistentie met het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingsplannen van de gemeente.
- Milieueffecten: Impact op de natuur en het milieu, en naleving van milieuwetgeving.
- Sociaal Maatschappelijk: Inpassing in de gemeenschap en de mogelijke reacties van huidige bewoners.
- Economische Factoren: Kosten van ontwikkeling en de economische haalbaarheid van de locaties.

Door deze overwegingen in acht te nemen, kan de gemeente Ooststellingwerf geschikte locaties identificeren voor de ontwikkeling van Flexwoningen, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van lokale huisvestingsproblemen.

Opiniërend debat

“Welke van de bovenstaande locaties vindt u geschikt?”

2. Hoelang willen wij een Flexwoning laten staan?

Flexwoningen worden vaak ingezet voor periodes van enkele jaren tot maximaal tien jaar, afhankelijk van de noodzaak en de omgevingsfactoren.

Hier zijn enkele overwegingen die de duur kunnen beïnvloeden:

1. Tijdelijke Behoeft:

Flexwoningen worden vaak gebruikt om tijdelijke huisvestingsproblemen op te lossen, zoals het overbruggen van wachttijden voor permanente woningen, huisvesting van studenten of seizoensarbeiders, of als noodopvang bij crisissituaties. In deze gevallen is de gebruikperiode meestal enkele jaren.

2. Projectspecifieke Factoren:

Wij kunnen besluiten om Flexwoningen voor een langere periode in te zetten, bijvoorbeeld voor de huisvesting van statushouders of arbeidsmigranten, waar een langere stabielere woonoplossing nodig is.

3. Ruimtelijk Beleid en Omgevingsplannen:

Als een gebied tijdelijk beschikbaar is vanwege geplande toekomstige ontwikkelingen, kan de gebruiksduur van Flexwoningen worden beperkt tot de periode voordat de permanente ontwikkelingen beginnen. Dit mag niet in de weg staan van het woonrijp maken van een gebied.

4. Milieu- en Omgevingsfactoren:

De impact op de omgeving en het milieu kan ook een rol spelen bij het bepalen van de duur. Tijdelijke vergunningen kunnen worden verleend met een duidelijke einddatum om ervoor te zorgen dat de impact beperkt blijft.

5. Flexibiliteit en Verplaatsbaarheid:

Een van de voordelen van Flexwoningen is hun verplaatsbaarheid. Dit betekent dat als de initiële locatie na een aantal jaren niet meer geschikt is, de woningen relatief eenvoudig naar een andere locatie kunnen worden verplaatst.

Opiniërend debat

“Hoelang willen wij een Flexwoning laten staan?”

3. Welke doelgroepen geven wij prioriteit in de Flexwoning?

Hier zijn enkele belangrijke doelgroepen voor flexwoningen:

1. Starters en Jongeren:

Jonge mensen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen.

Behoefte: Betaalbare en toegankelijke huisvesting om hun zelfstandigheid te bevorderen.

2. Studenten:

Personen die studeren aan universiteiten en hogescholen.

Behoefte: Tijdelijke en betaalbare woonruimte dicht bij hun onderwijsinstelling.

3. Ouderen en Senioren:

Mensen die op zoek zijn naar kleinere, meer toegankelijke woningen na hun pensionering.

Behoefte: Woonruimte die aangepast is aan hun mobiliteits- en gezondheidsbehoeften.

4. Statushouders en Vluchtelingen:

Mensen met een vluchtelingenstatus die in Nederland mogen blijven.

Behoefte: Tijdelijke huisvesting terwijl ze integreren en op zoek gaan naar permanente woonruimte.

5. Arbeidsmigranten:

Personen die tijdelijk in Nederland verblijven voor werk.

Behoefte: Tijdelijke, flexibele woonruimte die dicht bij hun werkgelegenheid ligt.

6. Huishoudens in Tijdelijke Nood:

Huishoudens die door omstandigheden tijdelijk geen geschikte woonruimte hebben, zoals door renovatie van hun huis of na een scheiding.

Behoefte: Tijdelijke huisvesting totdat een permanente oplossing beschikbaar is.

7. Dak- en Thuislozen:

Personen zonder vaste woon- of verblijfplaats.

Behoefte: Tijdelijke onderkomens die hen helpen bij de overgang naar stabiele woonomstandigheden.

8. Seizoensarbeiders:

Mensen die voor een specifieke periode werken in bijvoorbeeld de landbouw of toerisme.

Behoefte: Tijdelijke woonruimte gedurende het werkseizoen.

9. Zorgbehoevenden:

Personen die behoefte hebben aan nabijheid van zorgfaciliteiten, zoals revalidatiepatiënten.

Behoefte: Woonruimte dicht bij zorginstellingen of met aangepaste faciliteiten.

10. Personen in een Scheiding:

Personen die door een scheiding tijdelijk een andere woonruimte nodig hebben.

Behoefte: Tijdelijke huisvesting terwijl ze hun nieuwe levenssituatie regelen.

11. Noodopvang bij Calamiteiten:

Personen die hun huis hebben verloren door brand, overstroming of andere rampen.

Behoeft: Directe, tijdelijke woonruimte totdat ze terug kunnen keren naar hun herstellde woning of een nieuwe permanente woning vinden.

Conclusie

De diversiteit van de doelgroepen voor flexwoningen toont aan hoe belangrijk het is om flexibele, tijdelijke woonoplossingen te hebben die kunnen inspelen op de veranderende behoeften binnen een gemeenschap. Door de inzet van flexwoningen kan de gemeente snel en effectief reageren op verschillende huisvestingsuitdagingen, waardoor een breed scala aan inwoners geholpen kan worden.

Opiniërend debat

“Welke doelgroepen geven wij prioriteit in de Flexwoning?”

4. Financiële haalbaarheid Flexwoningen

Hoewel flexwoningen verschillende voordelen bieden, zoals snelle bouw en flexibiliteit, kunnen er ook financiële uitdagingen zijn die hun haalbaarheid beperken. Hier zijn enkele redenen waarom flexwoningen soms niet financieel haalbaar zijn:

1. Hoge initiële Kosten:

De kosten voor het bouwen, plaatsen en inrichten van flexwoningen kunnen hoog zijn, vooral als ze aan strenge bouw- en kwaliteitsnormen moeten voldoen.

Gevolg: Dit kan leiden tot hoge initiële investeringen die moeilijk terug te verdienen zijn binnen de beperkte gebruiksduur van de woningen.

2. Beperkte Gebruikstijd:

Flexwoningen zijn vaak bedoeld voor tijdelijke plaatsing, meestal voor periodes van vijf tot tien jaar. Dit kan ook langer zijn dan tien jaar.

Gevolg: De terugverdientijd voor de investering is relatief kort, wat de financiële haalbaarheid kan beperken.

3. Onzekerheden en Risico's:

Flexwoningen kunnen aan onzekerheden onderhevig zijn, zoals veranderende regelgeving, maatschappelijke weerstand of onvoorziene kosten.

Gevolg: Deze risico's kunnen investeerders en financiers afschrikken, wat de beschikbaarheid van financiering beperkt.

4. Vergunningsprocedures:

De procedure voor het verkrijgen van tijdelijke vergunningen kan complex en tijdrovend zijn.

Gevolg: Dit kan leiden tot vertragingen en extra kosten, wat de financiële haalbaarheid beïnvloedt.

5. Financieringsuitdagingen:

Flexwoningen kunnen moeilijker te financieren zijn, omdat traditionele hypotheekverstrekkers mogelijk terughoudend zijn om leningen te verstrekken voor tijdelijke woningen.

Gevolg: Dit kan de beschikbaarheid van financiering beperken en de kosten van kapitaal verhogen.

Conclusie

De financiële haalbaarheid van Flexwoningen kan beperkt worden door een combinatie van hoge initiële kosten, beperkte gebruikstijd, onzekerheden, complexe vergunningsprocedures, en uitdagingen bij de financiering. Om deze uitdagingen te overwinnen, kunnen innovatieve financieringsmodellen, subsidies, en samenwerking tussen publieke en private partijen noodzakelijk zijn.

Opiniërend debat

“Willen wij bij niet financieel haalbare plannen met betrekking tot Flexwoningen de exploitatie haalbaar maken door het beschikbaar stellen van subsidies en/of eigen middelen?”