

Annotatie Verzameldebat Flexwonen

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb001461
Datum: 26 februari 2025
Betreft: Verzameldebat Flexwonen
BWB-Vergadering: 5 maart 2025

Doel van de bespreking

De afgelopen periode zijn diverse stukken door het college aangeboden op het thema flexwonen. Door deze stukken gecombineerd in dit verzameldebat te behandelen, kan een integraal debat worden gevoerd over het thema flexwonen. Dit geeft de raad de gelegenheid zijn kaderstellende rol met betrekking tot flexwonen in te vullen.

Kernpunten

In dit verzameldebat liggen vier stukken voor:

1. Kader Flexwoningen Rotterdam (ter advisering): legt de kaders vast voor de ontwikkeling van flexwoningen in Rotterdam. De raad beslist hierover.
2. Monitor Flexwonen (ter bespreking): in deze voortgangsrapportage wordt de stand van zaken geschetst van de realisatie van flexwoningen op de daarvoor aangewezen locaties.
3. Adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteit flexwonen Nesselande (ter advisering): Voorgesteld wordt een positief bindend advies te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit voor de realisatie van 140 flexwoningen in Nesselande. De raad beslist hierover.
4. Raadsvoorstel tot herziening van de beleidsregel parkeernormen auto en fiets op onder meer de afgebakende punten optoppen en flexwoningen: dit RV, dat eerder in MHEK is behandeld, wordt bij de bespreking betrokken i.v.m. de relatie met flexwonen.

In de toelichting worden deze stukken elk afzonderlijk nader geduid.

Context

- In de kern is de inzet op flexwoningen ingegeven door de weerbarstige praktijk van een moeilijk te doorbreken wooncrisis. Door het tekort aan woningen lukt het veel mensen niet om een woning te vinden. Permanente bouw duurt vaak lang (stikstof, procedures, etc.) terwijl de druk op de woningmarkt toeneemt. Als alternatief spoor wordt daarom, ook vanuit het Rijk, ingezet op het versneld realiseren van tijdelijke huisvesting.
- Dit soort 'flexwoningen', bedoeld voor een periode van tien tot vijftien jaar en die nadien hergebruikt en verplaatst kunnen worden, hebben als doel te druk op de woningmarkt te verlichten. Flexwoningen zijn relatief snel te produceren en te plaatsen, zijn makkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar en demontabel, en zijn inzetbaar om te voldoen aan de behoefte aan tijdelijke huisvesting. De primaire doelgroep van tijdelijke huisvesting betreft aandachtsgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, studenten, ouderen, en meer. Met de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen helpt het Rijk gemeenten om flexwoningen te financieren of bestaande gebouwen te transformeren.
- Hoewel flexwoningen de nood op korte termijn kunnen ledigen, wijst het PBL erop dat flexwoningen geen structurele oplossing zijn voor het huidige woningtekort en ook weer hun eigen uitdagingen hebben. Zo is de doorstroom relatief hoog door ontevredenheid bij bewoners over bijvoorbeeld de beperkte woonoppervlakte en de locatie, hetgeen een negatieve invloed kan hebben op de cohesie en stabiliteit in betreffende complexen of buurten. Het PBL pleit er daarom voor flexwoningen als 'flexibele schil' te benutten en te richten op groepen die tijdelijk onderdak nodig hebben, niet te klein te bouwen, locaties zorgvuldig te kiezen en zo te bouwen dat voor leefbare buurten wordt gezorgd.



- Verschillende afwegingen spelen dan ook een rol bij het vormgeven van beleid gericht op flexwoningen, zoals:
 - Korte vs. langere termijn: een afweging tussen de inzet van capaciteit en middelen voor tijdelijke oplossingen die flexwoningen kunnen bieden om het woningtekort op korte termijn aan te pakken vs. inzet gericht op structurele oplossingen voor de wooncrisis, zoals het realiseren van permanente woningen.
 - Locatiekeuze: De keuze voor flexwoningen hangt af van de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties, bijvoorbeeld met het oog op aansluiting op de bestaande stad.
 - Sociale impact: het bouwen van flexwoningen vergt een afweging met betrekking tot de sociale impact die vestiging van deze tijdelijke huisvesting heeft op wijken en op toekomstige bewoners zelf, zoals met betrekking tot het woonoppervlak.
 - Doelgroepen: hoewel tijdelijke huisvesting is gericht op aandachtsgroepen zoals statushouders en studenten, is de druk op de woningmarkt groter dan alleen vanuit deze groepen. Dit vergt een afweging over hoe breed de doelgroep voor flexwoningen gedefinieerd wordt.
- Deze en andere aspecten spelen mee bij de keuzes die voorliggen in de stukken die in het verzameldebat Flexwonen aan de orde komen.

Te bespreken stukken

Kader Flexwonen

- Raadsvoorstel over Kader Flexwonen en Subsidieregeling [\[25bb000384\]](#)
- Bijlage Kader Flexwonen [\[25bb000385\]](#)

Monitor Flexwonen

- Collegebrief over Monitor Flexwonen [\[24bb008713\]](#)

Adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteit flexwonen Nesselande

- Raadsvoorstel over Adviesrecht BOPA flexwonen Nesselande [\[25bb000386\]](#)
- Bijlage 1 – Lijst gevallen waarvoor adviesrecht van de gemeenteraad nodig is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit [\[25bb000388\]](#)
- Bijlage 2 – Aanvullende ruimtelijke afspraken StartR Nesselande [\[25bb000390\]](#)
- Bijlage 3 – Parkeerberekening flexwonen Nesselande [\[25bb000391\]](#)

Herziening beleidsregel parkeernormen auto en fiets op onder meer de afgebakende punten optoppen en flexwoningen

- Raadsvoorstel over Herziening beleidsregel parkeernormen auto en fiets op onder meer de afgebakende punten optoppen en flexwoningen [\[24bb008604\]](#)
- Bijlage Overzicht van de wijzigingen in de Beleidsregel Parkeernormen auto fiets 2025t.o.v. de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets 2022 [\[24bb008605\]](#)

Toelichting

Raadsvoorstel: Kader Flexwonen Rotterdam

- De ambitie van het Rotterdamse college is om in Rotterdam 2.000 flexwoningen te realiseren via het programma StartR Flexwonen. Het nu voorliggende Kader Flexwoningen Rotterdam moet hiervoor de randvoorwaarden vastleggen.
- Het Kader Flexwoningen Rotterdam omvat de uitgangspunten en kwaliteitseisen die in Rotterdam aan flexwoningen worden gesteld. Met dit kader wordt de realisatie van flexwoningen verder gestandaardiseerd. Dit moet bijdragen aan een versnelling in de doorlooptijden van de planontwikkeling. Het Kader Flexwoningen Rotterdam is na vaststelling van toepassing voor alle nieuw te initiëren flexwoonlocaties.
- Het kader omvat vier belangrijke aspecten: (i) de procedure die moet worden doorlopen om flexwoningen te kunnen bouwen, (ii) sociale randvoorwaarden, zoals buurtsamenstelling,

- (iii) stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals aansluiting op de bestaande stad, en (iv) architectonische aspecten.
- Wat betreft doelgroep zet het college per locatie in principe in op een verdeling van 2/3 voor starters uit de wijk (waaronder studenten) en mensen die met spoed een woning zoeken (bijvoorbeeld bankslapers) en 1/3 voorstatushouders.

Monitor Flexwonen

- De voortgangsrapportage geeft inzicht in de realisatie van 2.000 flexwoningen in Rotterdam. De stand van zaken is samengevat als volgt:
 - Gerealiseerd: 84 flexwoningen (StartR Feijenoord (44), StartR Hoogvliet (40))
 - In voorbereiding/uitvoering: 1.000 flexwoningen (locaties: De Ark Rozenburg, Koddeweg, Verolme, Toepad (de Esch), Wilgenring, Meijersplein en Nesselande (zie hieronder)).
 - Studiefase: de overige ca. 900 flexwoningen (locaties o.a.: Hoek van Holland, Hoogvliet, Prins Alexander).

Raadsvoorstel: Adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteit flexwonen Nesselande

- Voorgesteld wordt een positief bindend advies te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit voor de realisatie van 140 flexwoningen in Nesselande. In het kader van de Omgevingswet wordt de raad om advies gevraagd (vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet zou sprake zijn geweest van een verklaring van geen bedenkingen procedure) om op punten af te wijken van het omgevingsplan zodat de tijdelijke woningen hier kunnen komen.
- Eerder heeft het college besloten de locatie aan te wijzen voor het realiseren van flexwoningen. In april 2024 heeft de raad de scopewijzing van de grondexploitatie Nesselande vastgesteld om ruimte te maken voor de realisatie van deze flexwoningen.
- Het voorstel betreft het realiseren van het project Flexwonen Nesselande ten behoeve van 140 tijdelijke zelfstandige woningen met twee gemeenschappelijke ruimten, bijbehorende voorzieningen als een wasruimte, beheerdersruimte en fietsparkeerterrein. Het betreft een tijdelijk omgevingsvergunning voor 15 jaar. De 140 tijdelijke woningen worden verdeeld over twee kavels. Elke kavel betreft drie woonblokken (zes woonblokken in totaal). Voor ieder afzonderlijk woongebouw geldt een bouwhoogte van minimaal 9 meter tot maximaal 16 meter. De woningen bestaan uit 90 eenkamerwoningen van minimaal 15 m² en 50 tweekamerwoningen van minimaal 30m².

Raadsvoorstel tot herziening van de beleidsregel parkeernormen auto en fiets op onder meer de afgebakende punten optoppen en flexwoningen

- Op 5 februari jl. is dit Raadsvoorstel kort in MHEK met wethouder Lansink-Bastemeijer besproken. Daarbij is het verzoek gedaan dit Raadsvoorstel ook in BWB te bespreken met wethouder Wonen tijdens het verzameldebat Flexwonen, met name op de ruimtelijke impact van de wijzigingen. Om die reden schuift wethouder Lansink-Bastemeijer hier niet meer bij aan en wordt dit deel met wethouder Zeegers besproken. MHEK wordt wel geattendeerd op de bespreking in BWB.
- In MHEK is voorgesteld dit RV als tweeminutendebat door te geleiden naar de raad, maar hiervoor eerst de bespreking van BWB af te wachten.

Overige relevante informatie

- Informatiepagina Flexwonen Rijksoverheid: [Versnellen tijdelijke huisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)
- Onderzoek PBL naar Flexwonen: [Woningen voor kleine huishoudens | Planbureau voor de Leefomgeving, Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod](#)

Financiële/ juridische consequenties

De plankosten en gemeentelijke investeringskosten voor de bouw van de voorgenomen ca. 2.000 flexwoningen worden gedekt vanuit de huuropbrengsten van de grond of anterieure overeenkomst bij particuliere ontwikkelingen en kan bij onrendabele kosten worden aangevuld met dekking

vanuit de landelijke stimuleringsregeling flexwonen, het budget huisvesting statushouders, het doorbouwfonds en de middelen vanuit de provinciale subsidie Vliegende Brigade.

Verdere procedure

BWB dient na afloop van het verzameldebat te adviseren over de behandeling in de gemeenteraad. Deze is in principe voorzien in de raad van 20 maart en kan plaatsvinden als regulier debat, tweeminutendebat of hamerstuk. Besluitvorming dient in de raad plaats te vinden over drie van de vier voorliggende stukken: het Raadsvoorstel Kader Flexwoningen Rotterdam, Raadsvoorstel Adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteit flexwonen Nesselande, en het Raadsvoorstel Herziening beleidsregel parkeernormen auto en fiets op onder meer de afgebakende punten optoppen en flexwoningen.