Raadsinformatiebrief

Datum	14 november 2023	Zaaknummer	2458493
		Portefeuille	Zorg, volksgezondheid en wonen H.J. Compagne
Onderwerp	Voortgang opgave modulaire woningbouw		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Locatiestudie en voortgang opgave modulaire woningbouw

Aanleiding
De toenemende druk op de woningmarkt dwingt ons tot het nemen van meer maatregelen om versneld woningen toe te voegen. De modulaire woningopgave is één van deze maatregelen.

Kernboodschap
De druk op de woningmarkt is hoog en neemt nog steeds toe. Het wordt daarom steeds lastiger om voor alle doelgroepen te voorzien in voldoende en adequate huisvesting. Reguliere woningbouwprojecten vragen vaak veel voorbereidingstijd en kennen lange procedures om tot realisatie te komen. In het Actieplan Woningbouw (2021) is dan ook als één van de versnellingssporen aangegeven om in te zetten op de realisatie van flexwoningen. Inmiddels zijn er flexwoningen gerealiseerd in Schijndel (Kerkendijk 17x flexwoningen voor 10 jaar) en Erp (De Bolst 20x flexwoningen voor 10 jaar) en is de locatie aan de Leijgraaf in Veghel inmiddels vergund (24x flexwoningen voor 15 jaar).

Naar aanleiding van de alsmaar toenemende druk op de woningmarkt heeft het college besloten om voor de regulier woningzoekende een stapje extra te zetten. Samen met de corporaties is overeengekomen in te zetten op een extra opgave van 150 flexwoningen. Hiervoor hebben de gemeente en de corporaties Area, Woonmeij en BrabantWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin wordt uitgegaan van de realisatie van 350 flexwoningen bovenop de ca 50 al gerealiseerde flexwoningen.

Deze opgave bestaat naast de opgave voor de realisatie van de ca 150 RVB woningen die worden ingezet voor opvang van ontheemden, waarbij ook een gedeelte zal worden ingezet voor de huisvesting van regulier woningzoekenden. Dit is een separaat spoor (namelijk spoor 1). Deze raadsinfomatiebrief gaat nu alleen over de opgave van spoor 2, de realisatie van 350 modulaire woningen voor regulier woningzoekenden.

Het exacte plaatje van de opgave ziet er als volgt uit:

SPOOR 1		
RVB woningen Bremweg Schijndel	Ca 150	Vanuit opgave ontheemden

SPOOR 2		
Oorspronkelijke opgave	**250**	Vanuit prestatieafspraken
Flexwoningen Schijndel	- 17	Gerealiseerd
Flexwoningen Erp	- 20	Gerealiseerd
Flexwoningen Leijgraaf	- 24	Vergund
Restant opgave	**189**	
Extra opgave	+ 150	Vanuit samenwerkingsovereenkomst
Definitieve opgave spoor 2	**339**	

We streven naar zo snel mogelijke realisatie van de opgave.

Van flex naar modulair
De ontwikkelingen rondom het ‘product’ flex staan ook niet stil. De kwaliteit van de woningen wordt beter, de levensduur langer en de mogelijkheden in omvang, typologie en uitstraling zijn inmiddels eindeloos. In de prestatieafspraken 2023 is daarom ook opgenomen dat de corporaties steeds meer inzetten om met modulaire woningbouw de ‘flexopgave’ in te vullen. Modulaire woningen zijn woningen die verplaatsbaar zijn, maar van dusdanige kwaliteit dat ze niet onder doen voor reguliere woningen en ook zelfs een permanent karakter kunnen krijgen waar dat gewenst is. Omdat de flexwoningen 2.0 of 3.0 niet meer vergelijkbaar zijn met de eerste lichting flexwoningen en daarmee in de beeldvorming ook een verkeerde indruk kunnen opleveren, wordt voorgesteld om in deze opgave alleen nog te spreken van modulaire woningbouw die we versneld gaan realiseren.

Het concept van modulair wonen
Inmiddels is het inzetten op verplaatsbare modulaire woningen veel meer dan het simpel tijdelijk ‘woonunits’ toevoegen. Vanuit eerdere ervaringen wordt op veel plekken gewerkt aan een meer conceptuele uitrol van modulaire woningen, waarbij van tevoren goed is nagedacht over de kernwaarden van een locatie, de mate van collectiviteit en de beoogde doelgroep. Dit om de locatie met modulaire woningen ook tot een jarenlang, veelal zelfs permanent, succes te maken. Eerdere ervaringen in den lande met het alleen huisvesten van spoedzoekers of woningzoekenden slechts kortdurende contracten aan te bieden hebben geleid tot hernieuwde inzichten: inwoners een volwaardig thuis bieden. Hoe je dit doet kan per locatie maatwerk zijn. De ene plek leent zich uitstekend voor een hoge mate van collectief gebruik van bijvoorbeeld de openbare ruimte in combinatie met beperkte privébuitenruimtes. Andere plekken zijn hier minder voor geschikt of is daar niet de juiste doelgroep voorhanden. Het vraagt dus per locatie om keuzes op welke wijze we de plek willen inrichten en welke exacte doelgroep we voor ogen hebben.

Afbeelding 1: De Stek in Rosmalen: modulaire woningen in allerlei vormen en maten met een grote nadruk op collectief gebruik van de openbare ruimte

Vormen van tijdelijkheid

Gezien de huidige beschikbare kwaliteit van modulaire woningen en de aard van sommige locaties, ontstaan er ook verschillende keuzes in de vorm van tijdelijkheid. Sommige locaties zijn slechts tijdelijk beschikbaar of niet gewenst voor een permanente wooninvulling, waarbij je in het concept van modulair wonen dus kiest voor tijdelijke plaatsing. Er zijn echter ook locaties die wel interessant zijn voor een permanente wooninvulling. Bij deze locaties is het vanwege de hoge kwaliteit van de modulaire woningen logisch om te kijken naar een vorm van permanente invulling. Onderstaande tabel laat de verschillende opties daarin zien. Per locatie in de locatiestudie wordt hierin een keuze gemaakt.

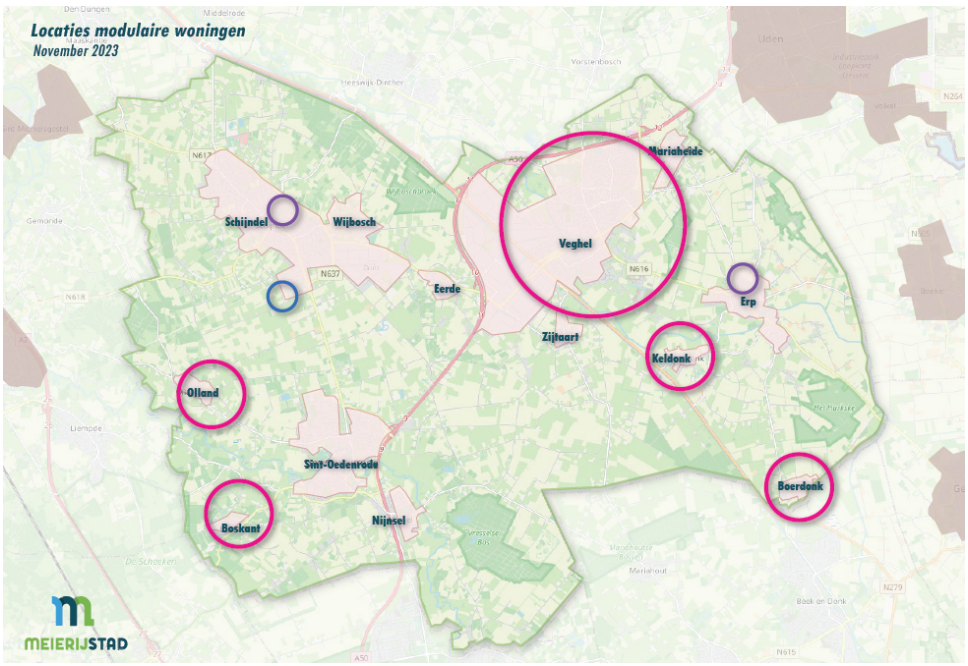
A	Tijdelijk	Vooraf vastgelegde maximaal aantal jaar (bijvoorbeeld 15 of 30 jaar of langer) op één locatie, waarna verwijdering of verplaatsing naar een andere locatie plaatsvindt
B	Tijdelijk starten, verplaatsen en permanent eindigen	De modulaire woning begint tijdelijk op locatie A in het plangebied, wordt daarna 1x verplaatst naar locatie B in hetzelfde plangebied en krijgt op locatie B een permanent karakter.
C	Permanent met inzet van flexprocedure of directe permanente procedure	De modulaire woning wordt gerealiseerd door gebruik te maken van een tijdelijke vergunning, waarna (parallel of later) dezelfde locatie permanent wordt gemaakt. Of de modulaire woning wordt direct met een planologische procedure permanent mogelijk gemaakt. De modulaire woning wordt niet verplaatst. Op deze manier kunnen de woningen sneller worden gerealiseerd dan wanneer alleen van de permanente procedure gebruik zou worden gemaakt.

Locatiestudie

Om invulling te geven aan de genoemde aantallen woningen in de opgave is een locatiestudie gestart. Hierbij is eerst breed geïnventariseerd welke mogelijke locaties er allemaal zijn. Vervolgens heeft hierop een eerste beoordeling plaatsgevonden en zijn de meest kansrijke locaties geagendeerd voor de intaketafel. Onder meer op basis van de adviezen van de

intaketafel, interne besprekingen, besprekingen met de woningcorporaties en input vanuit de Stuurgroep wonen is gekomen tot een voorstel van locaties om verder uit te werken. Sommige locaties kunnen direct worden opgepakt. Andere locaties vragen nog meer uitzoekwerk om de haalbaarheid te toetsen. Dit heeft soms ook te maken met de eigendomspositie.

Op onderstaande kaart worden de locaties globaal weergegeven. In de daarna volgende tabel worden de locaties waar nu concreet aan verder wordt gewerkt weergegeven.



Paars: reeds gerealiseerd
Rood: zoekgebieden nieuwe locaties modulaire woningbouw
Blauw: RVB woningen in Schijndel

Locatie	Grondeigendom	Betrokken corporatie	Toelichting
De Locht Olland	Gemeente	Woonmeij	In tijd naar voren halen woningbouwlocatie
Sportpark Boskant	Gemeente	Woonmeij	In tijd naar voren halen woningbouwlocatie
Stadshobbywerk-plaats Veghel	Deel gemeente	Area	In tijd naar voren halen woningbouwlocatie
Veghels Buiten Noordoost	Gemeente	Area	In onderzoek of modulair het sociaal programma eerder kan realiseren
Korstenhof Boerdonk	Gemeente	Area	In onderzoek of modulair het sociaal programma eerder kan realiseren
Korenveld Keldonk	Gemeente	Area	In onderzoek of modulair het sociaal programma eerder kan realiseren
Pastorietuin Boskant	Corporatie / deels gemeente	Woonmeij	Vergunningaanvraag wordt voorbereid

Naast bovenstaande locaties zijn er nog een aantal locaties waarvan de haalbaarheid nog wordt onderzocht. Op het moment hier meer duidelijkheid over is, zal hierover ook worden gecommuniceerd.

Communicatie
Communicatielijn en communicatieboodschap: de druk op de woningmarkt is hoog, daarom willen versneld nieuwe modulaire woningen toevoegen.
Gezien de aard van de locaties (soms gemeentelijk, soms particulier) en de stand van zaken per locatie is het in één keer communiceren over de locaties onverstandig. Er wordt daarom gekozen voor algemene communicatie over modulaire woningbouw door middel van een video en daarnaast communiceren we over de locaties De Locht (Olland), Sportveld (Boskant) en Stadshobbywerkplaats (Veghel) specifiek en de eigen projectlocaties (Veghels Buiten NO (Veghel), Korstenhof (Boerdonk) en Korenveld (Keldonk) in onderzoekende sfeer. De overige locaties komen naar buiten wanneer het proces dat ook toelaat, zodat daarna op zorgvuldige wijze de omgevingsdialoog kan plaatsvinden. We geven nu wel alvast aan dat de gemeente meerdere locaties (dan de genoemde) aan het onderzoeken is.

De bewoners in de omgeving van de locaties De Locht (Olland), Sportveld (Boskant) en Stadshobbywerkplaats (Veghel) ontvangen een bewonersbrief, waarin we hen informeren over onze voornemens en kondigen aan dat ze in de toekomst mee kunnen denken over de invulling van het gebied.

Voor de locatie Pastorietuin in Boskant heeft de omgevingsdialoog al plaatsgevonden, waardoor er over deze locatie al gecommuniceerd kan worden.

Participatie
Inwoners zullen worden betrokken bij de invulling van de gekozen locaties. In overleg met de corporaties, externe stedenbouwkundige bureaus en extern communicatiebureau wordt het participatietraject verder vormgegeven.

Duurzaamheid
De gemeente zet in op duurzaamheid, van locatiekeuze tot materiaalkeuze voor de uitvoering.

Financiën
Een aantal locaties zal tot realisatie worden gebracht, en zal hiervoor vaak een grondexploitatie moeten worden geopend. Voorbereidingskosten voor de locatie kunnen dan uiteindelijk in de grondexploitatie worden opgenomen.

In de 2e BERAP 2023 en de Begroting 2024 ev zijn financiële middelen opgenomen om de voorbereiding en uitwerking van de locaties te kunnen bekostigen:
- € 300.000 in 2023 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de 2e BERAP 2023;
- € 900.000 in 2024 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de begroting 2024.

Bovenstaande middelen worden ingezet voor allerlei voorbereidingskosten en inhuur van projectleiding en expertise op diverse terreinen.

Het rijk stelt ook diverse regelingen en subsidies beschikbaar. Zo is onlangs de stimuleringsregeling flexwoningen aangekondigd. Ook kan voor huisvesting van bepaalde doelgroepen aanspraak worden gemaakt op de regeling Huisvesting aandachtsgroepen. Bij de verdere uitwerking van de locaties zal worden bekeken of en voor welke regeling we in aanmerking kunnen komen. Veelal eisen deze regelingen dat het ontwikkelproces al in een concreter stadium verkeert dan nu het geval is.

De opgave modulaire woningbouw is in samenwerking met de woningcorporaties en de opgave is bepaald (de aantallen) op basis van behoefte aan sociale huurwoningen. Het kan voorkomen dat locaties waar daardoor het aandeel sociale huur hoog is dit ook negatieve gevolgen kan hebben voor een grondexploitatie. Deze scenario's zullen in beeld worden gebracht en waar nodig aan het college worden voorgelegd. Het kan zijn dat voor de grondexploitatie of de businesscase in het geval van een particuliere grondeigenaar dan een aanvullend woningbouwprogramma (naast sociale huur) nodig is om tot een sluitende businesscase te komen. Dit kan naast een financiële afweging ook een volkshuisvestelijke afweging zijn om te komen tot voldoende gedifferentieerde wijken. Of dat iets wordt gedaan met de boekwaarde / eventueel tekort.

Planning
Nu de locaties gekozen zijn kan de verdere uitwerking plaatsvinden. Gezien de diversiteit van de locaties loopt de planning per locatie sterk uiteen. Afhankelijk van of partijen (gemeente en corporaties) het risico aandurven om zaken parallel te laten lopen kan de planning worden beïnvloed. In de verdere uitwerking kan per locatie de planning worden geconcretiseerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.G.C. Wilms-Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij