Nota flexwonen met aanbevelingen

gemeente Westervoort

1 maart 2023

Opsteller Inge klein Gunnewiek, projectleider flexwonen

Figuur 1 Bron: afbeelding Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Samenvatting en aanbevelingen

1. Aanleiding en achtergrond

In het coalitieakkoord is opgenomen de woningnood te bestrijden en tijdelijke flexwoningen op een of meer locaties te realiseren om zo jongeren uit Westervoort meer kans te geven op een woning. Tijdens de behandeling van de Woonvisie is middels een amendement prioriteit gegeven aan woningbouw en huisvesting voor jongeren. Ook is er een motie aangenomen over flexwonen.
Dit is de aanleiding geweest om prestatieafspraken voor 2023 te maken met Vivare over flexwonen. In deze nota gaan we in op wat flexwonen is, voor welke doelgroepen in Westervoort een flexwoonproject een (tijdelijke) oplossing kan zijn, welke effecten flexwonen met zich meebrengt en wat de aanbevelingen zijn om te komen tot realisatie van een flexwoonproject.

H 2. Uiteenzetting effecten

In dit hoofdstuk geven we een definitie van flexwonen en een korte analyse van de woningmarkt in Westervoort. Dit geeft inzicht in waarom een flexibele schil op korte termijn belangrijk is voor Westervoort.

In de prestatieafspraken heeft Vivare met de gemeente afgesproken 20-30 flexwoningen te realiseren. Met het toevoegen van maximaal 30 flexwoningen in alleen de sociale huur, voegen we via flexwonen maximaal 4% sociale huur van de nieuwbouwambitie toe. Door naast sociale huur in te zetten op middeldure huurwoningen, hebben meer inwoners uit Westervoort kans op een tijdelijke woning. Ook vergroot dit de leefbaarheid in de wijk.

Daarnaast geeft dit hoofdstuk aan wat de mogelijke gevolgen van realisatie zijn voor de gemeente Westervoort, bijvoorbeeld op de begroting, het coalitieakkoord en de capaciteit in de organisatie. We zoeken maximaal naar kansen op het gebied van samenwerking, ondersteuning en subsidies om de effecten op de begroting en de organisatie (werkdruk) zoveel mogelijk te dempen.

Flexwonen heeft niet altijd een positief imago. We moeten daarom werken aan draagvlak. Goede communicatie is daarbij essentieel. Net als vooraf helder hebben : wie komen er wonen en hoe is het (sociale) beheer geregeld. Tegelijkertijd willen we ook snelheid in de procedure. We willen immers mensen die nu geen woning kunnen vinden, snel(ler) toegang bieden tot een woning. Eerst participeren over de locatie keuze met alle omwonenden en vervolgens over het plan op de locatie, kost tijd. Kostbare tijd die we voor deze groep starters, spoedzoekers en statushouders niet verloren willen laten gaan.

H 3. Behoefte en doelgroepen

De gemeenteraad voelt de noodzaak inwoners met een binding met Westervoort snel(ler) te huisvesten. Uit eerder onderzoek blijkt dat jongeren vaak vertrekken naar elders. Ze slaan de vleugels uit en gaan bijvoorbeeld naar Arnhem. Daarnaast sluit de woningvoorraad van Westervoort niet aan bij de wensen en financiële mogelijkheden van jongeren/starters. De woningvoorraad in Arnhem (veel 1- en 2 persoonswoningen) sluit beter aan.

De benodigde meettijd voor een sociale huurwoning is de afgelopen jaren opgelopen. Zeker voor jongeren is dat een uitdaging met regionaal een benodigde gemiddelde meettijd van ruim 2 jaar (tot 22 jaar) en ruim 5 ½ jaar (23 t/m 27 jaar). De actieve zoektijd in de regio (tijd tussen 1e reactie op een woning en het gaan huren van een woning) is voor starters ca. 1 jaar en 8 maanden. Steeds vaker lukt het jongeren/starters niet om een woning te kopen vanwege de hoge prijzen en weinig aanbod: ze zijn daardoor aangewezen op een middeldure huurwoning als hun inkomen te hoog is voor sociale huur. Ook aan middeldure huurwoningen is gebrek. Hoewel de vraag van de inwoner gering is (de eerste keus is vaak een koopwoning), zien we dat inwoners wel in dit type woning terecht komen. Middenhuur fungeert als smeerolie fungeert in een oververhitte woningmarkt. Smeerolie omdat deze woningen juist vaak die (tijdelijke) woonoplossing bieden. Niet alleen aan de starter die op dat moment geen woning kan kopen, maar ook aan mensen die bijvoorbeeld vanwege een ingrijpende renovatie tijdelijk hun woning verlaten, of wachten op de sleutel van hun nieuwe woning, terwijl de oude woning al verkocht is.

Daarnaast is er een groep spoedzoekers. Dat zijn mensen die nieuw in de gemeente Westervoort komen vanwege economische of sociale binding (nieuwe baan, mantelzorg), mensen uit Westervoort die uit een verbroken relatie komen of de periode naar het opleveren van hun (nieuwbouw)woning moeten overbruggen. Ook is er de opgave m.b.t. het huisvesten van vergunninghouders. Het lukt Vivare nauwelijks om alleenstaande inwoners en alleenstaande vergunninghouders te huisvesten, omdat hiervoor nauwelijks geschikte woningen (1- a 2 persoonswoningen) beschikbaar zijn.

Rol van Vivare:
Vivare geeft aan graag haar volkshuisvestelijke taak uit te voeren. In de prestatie afspraken 2023 is opgenomen dat Gemeente en Vivare flexwoningen zien als belangrijke kans om op korte termijn woningen te realiseren. Het streven is om in Q1 2023 een projectopdracht gereed te hebben, op basis waarvan kan worden doorgepakt naar locatie onderzoek en een concrete businesscase. Dit geldt zowel voor Duiven als voor Westervoort.

H 4. Locatie

De aanbevelingen voor de locatie zijn
- een locatie die minimaal 15 jaar beschikbaar is;
- in nabijheid van voorzieningen ligt;
- met veilige verbindingen;
- die snel realiseerbaar is.

Bij voorkeur ontwikkelen we een project op 1 locatie omdat dit kostentechnisch voordeliger is en minder belastend voor de ambtelijke organisatie.

Rol Vivare
Vivare en gemeente hebben in de prestatieafspraken opgenomen een plan voor flexwonen te maken. Vivare streeft naar een duurzame oplossing voor de beoogde doelgroep met perspectief op toekomstige huisvesting. Vivare denkt aan een mix van sociale huur en middeldure huur.
Via Aedes kan Vivare mogelijk aanspraak maken op flexwoningen uit de aanbesteding van Aedes (8.000). Dit biedt voordelen in de inkoopprocedure.

Ontwikkelstrategie
Een mogelijke ontwikkelstrategie is dat een investerende partij de locatie ontwikkelt in samenspraak met gemeente en Vivare.
Een flexwoon plan kan ook uitsluitend door Vivare, in samenspraak met de gemeente worden ontwikkeld. Gebruik maken van de aanbesteding van Aedes levert naast duidelijkheid over prijzen en technische eisen, mogelijk ook versnelling op (niet zelf een aanbesteding/tender uitzetten).
Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat een particuliere eigenaar zijn pand aanbied voor transformatie of zijn grond voor een flexwoonproject.
Vanwege de prestatieafspraken met Vivare, geven we nu de voorkeur aan een ontwikkeling met Vivare, bij voorkeur op grond in eigendom van de gemeente. We denken dat een professionele partij als Vivare het meest snel is in staat een project van deze omvang (20-30 flexwoningen) te ontwikkelen. Daarnaast is Vivare een professionele partij als het gaat om het beheer wanneer de woningen eenmaal bewoond worden.

Succesfactoren flexwonen
Een goede mix van doelgroepen (mensen die dragen en mensen die vragen) voorkomt overlast voor de omgeving. Het is belangrijk om te kijken naar wat de omliggende omgeving kan dragen en wat er nodig is om sociaal beheer vorm te geven. Een goede mix van bewoners die vragen en bewoners die dragen, welke ook door een mix van sociale- en middeldure huur wordt bewerkstelligd, heeft een positieve invloed op leefbaar in de wijk.
Participatie met omgeving: direct omwonenden worden gehoord en kunnen ideeën inbrengen, naar omwonenden is het technische en sociale beheer duidelijk. Wanneer het plan een bijdrage kan leveren aan voorzieningen van direct omwonenden (bijv. een inloop-huiskamer voor de wijk), staan omwonenden positiever tegen een ontwikkeling.

H 5. Aanbevelingen

In de verschillende hoofdstukken zijn aanbevelingen gedaan. Die aanbevelingen gaan over te ondernemen acties, bijvoorbeeld het opstellen van een communicatieplan, het in kaart brengen van risico's. Over wat goed is voor de omgeving en het project, bijvoorbeeld een goede mix van de verschillende doelgroepen. Over de behoefte van doelgroepen (bijvoorbeeld woningtypen) en over waar de locatie idealiter aan voldoet.

De meest belangrijke aanbeveling is de aanbeveling de nodige flexibiliteit in ogenschouw te nemen. We spreken daarom over aanbevelingen en richtlijnen. Er moeten nog veel stappen gezet worden richting een flexwoonproject. Dat doen we als gemeente Westervoort niet alleen, maar samen met Vivare en/of een private ontwikkelaar.

Nu strakke kaders vaststellen, bijvoorbeeld met betrekking tot een locatie, kan straks betekenen dat er geen geschikte locatie is die voor 100% aan de kaders voldoet. Dan staat de gemeente Westervoort en met name haar inwoners met een dringende woonvraag met lege handen.

Een andere belangrijke aanbeveling is een plan uitwerken met Vivare. De wil is er, zie prestatie afspraken. De vraag “hoe” moet nu vorm krijgen. Ook verdient het de aanbeveling te gaan voor een plan: dit is goed voor de businesscase en ook beter voor de capaciteit (werkdruk) bij zowel gemeente als Vivare.

H 6. Casestudies

Platform 31 heeft onderzoek gedaan naar flexwoon plannen en hun kritische succesfactoren. Belangrijke lessen uit de verkenning (en daarmee antwoorden op de door gemeente Westervoort gestelde vragen):|

- mix van doelgroepen: er kan heel veel, van het huisvesten van ex-daklozen tot expats, van studenten tot senioren, van statushouders tot toeristen, het komt allemaal voor. In bijna alle gevallen is goed nagedacht over de condities waaronder combinaties kunnen werken. Er wordt vrijwel nergens gekozen voor een mix van alleen mensen die hun weg in de Nederlandse samenleving nog moeten vinden (m.u.v. shortstay arbeidsmigranten);

- locatie: veel jongeren/studenten hebben een voorkeur voor een binnenstedelijke locatie, maar gezien beperkte beschikbaarheid en hoge kosten bevinden projecten zich in minder centraal gelegen delen. Goede bereikbaarheid per openbaar vervoer/fiets is van groot belang.

- sobere woningen met gemeenschappelijke voorzieningen om doorstroming te bevorderen: mensen zijn blij met snelle oplossing, maar na verloop van tijd willen ze een permanente. Er moeten dan wel permanente oplossingen zijn.

- zelfstandige eenheden hebben voorkeur (huurtoeslag, minder beheer).

- welke contracten: sturen op tijdelijkheid kan door sobere inrichting en door middel van tijdelijke contracten: belangrijk is dan het perspectief op vervangende woonruimte na afloop van die periode (huurovereenkomst 5 jaar wordt vaak gebruikt bij flexwonen). Veel gemeenten besluiten om de opgebouwde wachttijd niet te laten vervallen bij het aanvaarden van een flexoplossing met een tijdelijk contract (aanpassing huisvestingsverordening).

Inhoudsopgave

Samenvatting en Aanbevelingen **p. 2**

H1 Inleiding **p. 7**
H 1.1 Aanleiding en achtergrond

H2 Flexwonen en effecten **p. 10**
H 2.1.1 Wat is flexwonen
H 2.1.2 Analyse woningmarkt / behoefte flexwoningen
H 2.1.3 Realisatie flexwoningen en effecten
H 2.2.1 Draagvlak en communicatie
H 2.3.1a Begroting en rolverdeling
H 2.3.1b Subsidie en ondersteuningsmogelijkheden
H 2.3.2 Werkvoorraad
H 2.3.3 Ruimtelijke effecten en vraagstukken
H 2.4.1 Risico's

H3 Behoefte en doelgroepen **p. 18**
H 3.1.1 Flexibele huisvesting en trends
H 3.1.2 Doelgroepen
H 3.1.3 Omvang behoefte flexwoningen

H4 Locatie wensen **p. 23**
H 4.1.1 Gemeentelijke richtlijnen locatie
H 4.1.2 Type woningen
H 4.1.3 Variaties en evaluatie
H 4.1.4 Ontwikkelstrategie
H 4.1.5 Planologische procedure
H 4.1.6 Bestaand vastgoed of nieuwe locatie
H 4.1.8 Locatie onderzoek

H5 Aanbevelingen **p. 31**

H6 Casestudies **p. 34**
H 6.1.1 Toelichting
H 6.1.2 Leerpunten

Bronnen **p. 36**

H1. Inleiding

H1.1 Aanleiding en achtergrond

Woonvisie Westervoort 2021-2030

Westervoort wil haar kwaliteiten als woongemeente koesteren en versterken. We willen de goede kwaliteit van het wonen in een aangename woonomgeving handhaven en verbeteren, zowel voor jong als voor oud, nu en in de toekomst. We willen in het verlengde van de notitie sociale spankracht de demografische opbouw van de bevolking versterken door een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad met meer middeldure en dure woningen. De kracht van Westervoort is wonen in een dorpse omgeving in een verstedelijkt gebied. Dagelijkse voorzieningen zijn direct beschikbaar in Westervoort, de stedelijke voorzieningen in Arnhem en de landelijke natuur in de regio De Liemers zijn binnen handbereik. Ook de ligging bij de splitsing van de Rijn en de IJssel maken Westervoort een aantrekkelijke woongemeente. We houden dan ook rekening met een blijvende vraag naar woningen vanuit Arnhem. Er zijn in 2030 voldoende geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen en een aantrekkelijk aanbod voor doorstromers die een stap willen maken in hun wooncarrière. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in eigen woning en woonomgeving.

In het coalitieakkoord van Westervoort zijn de volgende passages opgenomen:

Woningbouw
Er dient met kracht te worden doorgewerkt aan de invulling van de woningbehoefte en bestrijding van de woningnood. De woningnood onder Westervoortse jongeren en de behoefte van oudere inwoners om door te stromen naar meer passende woningen (en daarmee ook ruimte te maken voor Westervoortse gezinnen) is groot en vraagt om daadkrachtig beleid en uitvoering.
Westervoort Noord biedt grote kansen daarvoor. Als andere plekken zich aandienen, moet daar serieus naar gekeken worden.
Woningbouw moet tevens gericht zijn op verbetering van de huidige verhouding tussen sociale woningbouw en vrije sector koop/huur. Dat betekent dat er meer in het laatste segment gebouwd moet worden, dan in het segment van sociale woningbouw. Naast laagbouw is hoogbouw een gewenste optie.
Naast de genoemde lijnen willen wij een of meer locaties aanwijzen voor plaatsing van tijdelijke flexwoningen, met name bedoeld voor Westervoortse jongeren. Er zal worden gewerkt aan de mogelijkheid tot herbestemmen van (leegstaande) winkels en bedrijfspanden om bij te dragen aan de oplossing van de woningnood in Westervoort. Voor zover wettelijk is toegestaan, proberen wij een verscherping van de afspraken met Vivare en andere woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars te bereiken over voorrang voor eigen jongeren en ouderen.

Tijdens de behandeling van de Woonvisie in juni 2021 zijn er een amendement en twee moties aangenomen.

Het amendement gaat over prioritering. In het amendement zijn alle doelen qua prioritering verschoven. De volgende twee doelen hebben daarbij de hoogste prioriteit gekregen.

1. We bouwen in Westervoort om meer evenwicht te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de woningbehoefte te voldoen.

2. We willen dat er voldoende woningaanbod is voor starters en (Westervoortse) jongeren, die in de gemeente Westervoort willen (blijven) wonen.

Bouwen en voldoende woningaanbod voor starters en (Westervoortse) jongeren staan daarmee bovenaan de prioriteitenlijst. Het bouwen van flexwoningen past bij deze 2 doelstellingen.

De motie gaat over de Crisis- en Herstelwet. Met betrekking tot Flexwonen wordt het College opgedragen om het mogelijk te maken dat geïnteresseerden plannen indienen voor de plaatsing voor de duur van maximaal 15 jaar onder de werking van de Crisis en Herstelwet.

Ook is er een motie aangenomen die het College opdraagt werk te maken van het in de huisvestingsverordening opnemen van de mogelijkheid om 25% van de vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan eigen inwoners. Uw Raad is over de (on)mogelijkheden middels een kennisgeving geïnformeerd.

In de beantwoording van de motie (kennisgeving raad juli 2022 voortgang woonagenda woonvisie 2021) heeft het College aangegeven “dat er eerst met betrekking tot tijdelijke capaciteit wordt ingezet op structurele toevoeging van woningbouw. Ook het haalbaar krijgen van een plan is lastig en Westervoort beschikt niet over locaties waar tijdelijk een woonconcept kan worden ingevuld totdat er een andere functie gerealiseerd kan worden. In de woonvisie is reeds opgenomen dat we meewerken aan particuliere initiatieven (waaronder flexwoningen) onder voorwaarden. Geen enkele initiatiefnemer heeft zich gemeld. Een project van 4 woningen op de Flierefluiter is niet gelukt om meerdere redenen”.

Het Coalitieakkoord en de geamendeerde Woonvisie en de motie flexwoningen van de Raad zijn belangrijke aanleidingen geweest om met Vivare in gesprek te gaan. Nu het Rijk volop inzet op flexwonen en er vanuit het Rijk regelingen komen om een businesscase haalbaar (subsidie, regeling herplaatsingsgarantie) te krijgen en de provincie een projectleider subsidieert, is de tijd rijp opnieuw aan de slag te gaan met Flexwonen. De gemeente kiest hier wel een grotere rol, dan destijds in de motie flexwonen opgenomen.

Met Vivare zijn eind 2022 afspraken gemaakt over het realiseren van flexwoningen en om ten behoeve van die realisatie in het eerste kwartaal van 2023 een projectplan gereed te hebben. Er is gesproken over 20-30 flexwoningen. Dit is ook afhankelijk van wat op een nog te kiezen locatie past.

Ook het Rijk zet in op snelle realisatie van tijdelijke huisvesting. Dit doet zij onder andere door middel van ondersteuning via de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting en/of het expertteam woningbouw van RVO en door middel van subsidies.

Flexwoningen kunnen snel gerealiseerd worden, onder de juiste omstandigheden. Korte planologische procedures en een slimme productiewijze maken het mogelijk de woningvoorraad, lokaal en tijdelijk, sneller uit te breiden dan met reguliere woningen.

Provincie Gelderland ondersteunt gemeenten in Gelderland met kennis, bijvoorbeeld tijdens de Praktijkleerkring Flexwonen (hier doet 1Stroom aan mee) en mogelijk ook middels het versnellingsteam. Bij de uitwerking van het flexwoonproject moet blijken welke subsidies en ondersteuning aangevraagd kunnen worden.

Aanbeveling H1 Aanleiding en achtergrond
Werk een projectplan uit samen met Vivare. Pas wanneer een plan samen met Vivare niet haalbaar is, wordt er verkend of een plan met een private ontwikkelaar wel kans van slagen heeft.
De gemeente heeft nu capaciteit om één plan te ontwikkelen. Wanneer zich ook een particuliere eigenaar meldt met een pand voor transformatie of grond, dan treedt de gemeente hier alleen op als plantoetser. De particuliere eigenaar ontwikkelt dan zelf een plan.

H 2. Effecten

H 2.1.1 Wat is flexwonen

In de media en de politiek wordt de term flexwonen regelmatig gebruikt. De precieze betekenis varieert daarbij: soms verwijst men naar tijdelijke bewoners in vaste gebouwen en soms juist naar tijdelijke gebouwen met vaste bewoners. Het gaat in ieder geval niet om vaste bewoners in vaste gebouwen.

Volgens het ministerie van BZK zijn flexwoningen stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woningen, waarbij de woning, de locatie of de bewoner een tijdelijk karakter heeft.

De minister van BZK formuleerde in 2019 twee doelstellingen bij de inzet op flexibele woonvormen. Ten eerste wilde zij flexwonen de ruimte geven omdat dit concept een oplossing kan bieden voor spoedzoekers, oftewel mensen die snel huisvesting nodig hebben en daar niet jaren op kunnen wachten. Daarmee wil het ministerie voorkomen dat mensen zelf informele, ongeschikte en onveilige oplossingen zoeken.
Ten tweede kunnen flexibele woonvormen er volgens het ministerie voor zorgen dat, nu en in de toekomst, beter kan worden ingespeeld op de dynamiek van de samenleving (groei en krimp van vraag). Hieruit volgt dat het bij flexwonen om een aanvulling gaat op de permanente woningvoorraad: het achterliggende doel is om via een flexibele schil (van steeds verplaatsbare of nieuwe flexwoningen) het aantal woonmogelijkheden op korte termijn uit te breiden, niet om het woningprobleem naar de toekomst te verschuiven. De in 2021 aangetreden nieuwe minister van Volkshuisvesting heeft deze inzet op flexwonen opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda, die als ambitie heeft om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren tot 2030.

H 2.1.2 Analyse woningmarkt / behoefte flexwonen

Westervoort heeft de ambitie 740 woningen nieuw te bouwen tot 2040.
Uit de woonvisie (analyse woningmarkt) blijkt de groei van het aantal huishoudens in Westervoort volledig is toe te rekenen aan de groei van het aantal huishoudens 65+. Deze groep groeit met 850 huishoudens tot 2030 en nog eens 300 tot 2040 en compenseert daarmee ruimschoots de afname van het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep 25 tot 65 jaar (- 600).

In de woondeal is afgesproken dat in de plannen 30% sociale huur wordt ontwikkeld. In deze sector is het aantal vrijkomende huurwoningen al jaren erg laag en het aantal reacties groot. Een actief woningzoekende had in 2019 binnen een jaar een appartement en binnen 1,2 jaar een eengezinswoning. In 2018 vertrokken er meer mensen uit Westervoort, dan dat zich in Westervoort vestigden. Zij vertrokken met name richting Duiven, Rheden, Zevenaar en Arnhem. De reden van verhuizing of de leeftijd is niet bekend.

Er zijn plannen voor nieuwbouw in Westervoort. Voor de meeste plannen is er nog geen bestemmingsplan vastgesteld. Plannen die nu nog gemaakt moeten worden op uitbreidingslocaties, zullen naar verwachting jaren nodig hebben om tot realisatie te komen. De bouw van flexwoningen hoeft de bouw van permanente woningen niet in de weg te zitten. Met flexwoningen kunnen we snel(ler) perspectief bieden aan inwoners.

Aanbeveling H 2.1.2 Analyse woningmarkt/behoefte flexwonen
Werk door aan plannen voor permanente bouw, omdat bewoners van een flexwoning na een bepaalde tijd door moeten stromen naar een andere woning.

H 2.1.3 Realisatie flexwoningen en effecten

Tijdelijke woningen vormen weliswaar geen structurele oplossing van het huidige woningtekort, maar een flexibele schil rond de bestaande woningvoorraad kan in theorie wel op korte termijn de spanning op de woningmarkt helpen verlichten. Ook kan zo'n schil tijdelijke kansen benutten of specifieke problemen oplossen die ontstaan tijdens de ontwikkeling van grotere locaties of bij complexe herontwikkelingen. Ook hebben flexwoonprojecten de potentie om de ontwikkelingen naar meer geïndustrialiseerd bouwen aan te jagen volgens Planbureau voor de Leefomgeving.

In de prestatieafspraken heeft Vivare met de gemeente afgesproken 20-30 flexwoningen te realiseren. Vivare wil naast sociale huur, mogelijk ook middeldure huur in dit plan ontwikkelen. Met het toevoegen van maximaal 30 flexwoningen in alleen de sociale huur, voegen we via flexwonen maximaal 4% sociale huur van de nieuwbouwambitie toe. Een deel van onze inwoners verdient te veel voor een sociale huurwoning. In deze woningmarkt lukt het niet of niet meteen om een woning te kopen. Voor hen is een middeldure huurwoning een (tussen) oplossing.

Vivare kan 20% toewijzen (maatwerk). Hiervan gaat 15% al op aan bijzondere doelgroepen die via bemiddeling worden gehuisvest. De andere 5% gaat op aan label woningen. (bijv. seniorenlabel, jongerenlabel, groot huishouden label). Het systeem gaat met de nieuwe huisvestingsverordening 2024 verdwijnen en vervangen worden door max. 15% bemiddeling. In Duiven en Westervoort loopt via Vivare een pilot om starters sneller te huisvesten: in 2021 zijn 8 starters met voorrang gehuisvest.
Conform de Huisvestingswet mogen gemeenten ten hoogste 50% van de aangewezen huurvoorraad met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Hooguit de helft van dit percentage mag worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een gemeente. De praktijk laat zien dat de afgelopen jaren meer dan 25% van de vrijkomende huurwoningen terecht komt bij mensen met een woongeschiedenis in Westervoort en meer dan 50% komt terecht bij mensen uit de woonmarktregio. Dit betekent dat er relatief weinig woningen kunnen worden toegewezen aan inwoners van onze gemeente. Omdat ook andere gemeenten in de regio volop bezig zijn met flexwonen (oa Arnhem, Zevenaar, Duiven, Renkum, Doesburg), is de verwachting dat de druk in de regio door snelle realisatie van flexwonen wat zal afnemen. Meer aanbod in de regio, betekent dan ook meer en sneller kans op een woning.

Aanbevelingen H 2.1.3 Realisatie flexwoningen en effecten
Zet in op een mix van sociale huur en middeldure huur. Dit vergroot voor meer inwoners van Westervoort de kans op een huurwoning. Ook draagt de mix van sociale- en middelhure huur bij aan leefbaarheid in de wijk.

2.2.1 Draagvlak en communicatie

Beeldvorming

Figuur 2 Bron Barli

Een flexwoning wordt volledig geproduceerd in een fabriek. Via een speciaal transport komen de woningen kant-en-klaar op de locatie, waarna ze vakkundig op hun plaats worden gezet. Daarna is het een kwestie van afmonteren en aansluiten op riool, water en elektriciteit. Meestal staan de flexwoningen 10 tot 15 jaar op een tijdelijke locatie. Na die periode worden ze verplaatst.

Figuur 3 Brabantwonen

Figuur 4 Bron Modulovo Future Homes (staalbouw)

Het creëren van draagvlak en zorgvuldig communiceren zijn dus voorwaarden voor het slagen van het project. De gemeente vervult daarin een trekkersrol. Geleerde lessen over draagvlak voor flexwonen zijn:

-Neem je inwoners mee in de noodzaak van flexwoningen;

-Begin de communicatie met de omgeving pas zodra je weet over welke locatie het gaat;

-Geef de omgeving zekerheid over hoe het project eruit gaat zien, wie er komt te wonen, hoe het wordt beheerd en waar ze terecht kunnen met vragen en klachten;

-Neem omwonenden mee in het proces en nodig ze meerdere malen uit op de locatie;
Laat omwonenden kennismaken met (mogelijke) toekomstige bewoners van de locatie en neem hen ook mee naar soortgelijke projecten;

-Pas de communicatie aan de omgeving aan.

Uit de geleerde lessen komt naar voren dat het goed is de omgevingscommunicatie en -participatie op te starten wanneer er een voorkeurslocatie is aangewezen door het College of de Raad.
Door het College een voorkeurslocatie te laten kiezen, is de kans op vertraging het meest klein. De communicatie kan zich dan gelijk richten op de direct betrokkenen rondom de voorkeurslocatie. De ruimtelijke en bouwkundige invulling wordt met de omgeving besproken. Het is belangrijk omwonenden vroegtijdig en zorgvuldig te informeren over het proces. Ook is het mogelijk dat wensen en ideeën (binnen de mogelijkheden van de doelgroep, leefbaarheid en exploitatie) een plek krijgen.

Het gesprek gaat direct over de wijze waarop eventuele overlast kan worden beperkt en over mogelijk ‘wisselgeld’ (vaak aanpassingen in de openbare ruimte). Raadplegen wil zeggen dat we luisteren naar wensen en bedenkingen en dat we dit waar mogelijk in het plan inpassen. Het nadeel is dat bewoners het gevoel hebben dat ze geen invloed hebben op de beslissing.

Het draagvlak zal toenemen als duidelijk wordt aangegeven op welke wijze deze wooneenheden worden beheerd en er samen met omwonenden heldere afspraken worden gemaakt. Onderdeel van het communicatieplan is een duidelijke uiteenzetting over het toewijzen van woningen, het technische beheer en sociaal beheer. Als hierover duidelijkheid bestaat bij partijen is de kans van slagen groot.

Procedure, bezwaar en beroep
Afhankelijk van de gekozen procedure, worden omwonenden op enig moment in gelegenheid bezwaar, beroep en hoger beroep aan te tekenen. Of zienswijzen in te dienen (en daarna beroep aan te tekenen). Daarnaast is het goed om (mogelijk) toekomstige bewoners ook in het participatieproces te betrekken. Het is immers hun toekomstige leefomgeving.

Aanbeveling H 2.2.1 Draagvlak en communicatie
Werk een participatie- en communicatieplan trede raadplegen uit en voorzie dit plan ook van acties (planning).

H 2.3.1a Begroting en rolverdeling

We gaan in principe uit van eenzelfde verdeling van rollen en kosten als bij permanente woningbouw. Ook voor de grondexploitatie geldt in principe dat de opbrengsten van de grond de kosten moeten dekken voor het leveren van bouwrijpe grond. We werken dit nader uit. We kijken naar de kansen die het Rijk, de GMR en Provincie bieden (middelen en ook ondersteuning).

De businesscase voor een woningcorporatie is met een periode van 15 jaar moeilijk haalbaar. Daarom komt het Rijk met de Regeling Herplaatsingsgarantie. Dit houdt in dat de Gemeente voor 25% garant staat (Rijk 60%, corporatie 15%), wanneer een flexwoning na afloop van de eerste periode verplaatst moet worden en er een boekverlies optreedt. De regeling wordt op dit moment verder uitgewerkt door het Rijk en gaat waarschijnlijk in april 2023 open.

Bij een garantstelling is van tevoren niet duidelijk of er ook daadwerkelijk geld wordt uitgegeven. Ook is die duidelijkheid er pas wanneer de flexwoningen verplaatst worden. Het is daarmee nu niet nodig een reserve te vormen. Wel moet dit risico dan worden opgenomen in de risicoparagraaf. In de Algemene Reserve wordt dan rekening gehouden met de kans op een boekverlies. Er wordt een inschatting gemaakt van de kans dat het zich voordoet en wat het dan kan gaan kosten. Vervolgens moet de Algemene Reserve van dusdanig niveau zijn dat dit risico kan worden opgevangen. Daarmee is het risico jaarlijks in beeld.

De ontwikkeling van een flexwoonproject vraagt mogelijk om de opbouw van een sociale infrastructuur. Vivare heeft als corporatie een rol en eigen budget voor leefbaarheid in de wijk. Tijdens het onderzoek en de planontwikkeling bekijken we wat nodig is en of dit mogelijk past binnen bestaande budgetten. Een goede mix van bewoners, zorgt voor meer leefbaarheid in de wijk. Die mix is dus bepalend voor eventuele inzet van (extra) budgetten.
Waar mogelijk haken we aan bij een bestaande sociale structuur in de wijk, die we verder kunnen uitbouwen. Een goede mix van bewoners zorgt ervoor dat er zo min mogelijk sociaal beheer nodig is.

Aanbeveling H2.3.1 Begroting en rolverdeling
Zoek uit of de gemeente Westervoort voldoende reserves heeft om mee te doen aan de Regeling Herplaatsingsgarantie van het Rijk en verwerk dit in de risicoparagraaf.

H 2.3.1b Subsidie- en ondersteuningsmogelijkheden

Er zijn verschillende regelingen voor subsidie en ondersteuning, zowel bij Rijk als Provincie.
Op dit moment zijn onderstaande subsidieregelingen en ondersteuningsmogelijkheden bekend.
Tijdens het project zal duidelijk moeten worden op welke subsidies en ondersteuning wij concreet aanspraak kunnen maken.

Regelingen van het Rijk

RHA Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen : naar verwachting gaat deze regeling medio 2023 weer open.

Stimuleringsregeling Tijdelijke Huisvesting: 100 miljoen. Deze regeling is in oktober 22 overtekend. Er is niet bekend of er extra budget beschikbaar komt.

Herplaatsingsgarantie: flexwoningen en herplaatsingslocaties worden in de woondeal opgenomen en in de woningbouwplannen van gemeenten moeten herplaatsingslocaties voorkomen (borging toekomstige AMvB wetsvoorstel regie volkshuisvesting). Set van kwaliteitseisen en herplaatsingsladder. Regeling wordt nu financieel juridisch uitgewerkt en komt naar verwachting medio april 2023 beschikbaar. Deze regeling is er alleen voor sociale huur.

Woondeal GMR. Welke mogelijkheden brengt de nieuwe woondeal met zich mee?

Provincie

Subsidieregeling Versnelling woningbouw door gemeenten: inhuur tijdelijke capaciteit of expertise: projectleider flexwonen, maximaal 75% van de loonsom, maximaal 1 jaar en maximaal EUR 60.000 (tot 31/12/23 of tot budget op is).

Subsidieregeling: realiseren sociale huurwoningen: min. 20 jaar sociaal!

Provinciale versnellingsteam kan ondersteunen bijvoorbeeld op het gebied van juridische of planologische vragen. Daarnaast kan er via hun raamovereenkomst kennis worden ingekocht.

Aan de Praktijkleerking Flexwonen met Platform 31 nemen 10 gemeenten uit Gelderland deel. Hier kan kennis en ervaring worden opgehaald en uitgewisseld. Start februari 2023, 1Stroom is aangemeld.

H 2.3.3 Werkvoorraad

De ambtelijke organisatie 1Stroom staat al enige tijd onder flinke werkdruk. Er is ruimte gevonden voor het extern inhuren van een projectleider Flexwonen. Samen met Vivare ontwikkelen we het plan. Waarbij Vivare gaat over bijvoorbeeld het inkopen van de woningen. De werkdruk neemt toe met name op het gebied van participatie/communicatie, VTH, R&B en mogelijk het Sociaal Team. Voor een deel is dit tijdelijk: het maken van afspraken, het realiseren van het project. Voor een deel wellicht structureel, wanneer handhaving en/of sociaal beheer nodig zijn.

We verkennen allereerst de kansen die er liggen op het gebied van samenwerking met Vivare. Ook zetten we kennis in die ons wordt geboden door Rijk en Provincie om flexwonen versneld te realiseren (versnellingsteam provincie Gelderland, TVTH, expertteam RVO). Echter, niet alles is met externe capaciteit op te lossen, het flexwoonproject vraagt ook inzet van de interne organisatie.

Wanneer het flexwoonproject prioriteit krijgt, dienen mogelijk keuzes te worden gemaakt om andere projecten tijdelijk op een lager pitje te zetten, zodat er intern voldoende capaciteit is om het project binnen de gewenste planning te realiseren. Er is voldoende budget om extern in te huren. Dit is geen garantie dat die capaciteit tijdig wordt gevonden in deze arbeidsmarkt.

Aanbeveling H 2.3.3 Werkvoorraad
Wanneer prioriteit wordt gegeven aan het flexwoonproject, kan vertraging optreden bij andere projecten. Zoek optimale samenwerking met Vivare en/of ontwikkelaar, Rijk en provincie en de GMR (woondeal) om zo de eigen capaciteit aan te vullen en het effect van vertraging te voorkomen/dempen.

Aanbeveling H 2.3.2b Subsidies en ondersteuningsmogelijkheden
Kom zo spoedig mogelijk tot een locatie, zodat de aanvraag subsidie projectleider kan worden ingediend bij provincie Gelderland (de regeling is tot 31/12/23 beschikbaar of tot zover het budget reikt).

H 2.3.4 Ruimtelijke effecten

Effecten op de ruimte worden meegewogen tijdens het locatie onderzoek. De verschillende effecten worden in Hoofdstuk 5 uitgewerkt.

H 2.4.1 Risico's

Er is nog geen draagvlak gepeild bij raadsleden en/of omwonenden van mogelijke locaties. Ook kan er altijd een belemmering optreden, die we nu nog niet voorzien, maar die wel vertragend werkt. Wanneer we op grond in eigendom van de Gemeente gaan ontwikkelen, dienen we rekening te houden met het Didam arrest. Dit levert mogelijk vertraging op.

Wanneer er een verdergaande participatie (meer dan trede Raadplegen) gevraagd wordt, is de planning in tijd niet haalbaar. Natuurlijk vinden we het wel belangrijk wat omwonenden aandragen en proberen we hiermee rekening te houden.

Toekomstige bewoners van het flexwoonplan geven we ook de mogelijkheid hun wensen kenbaar te maken.

Voorop staat vooral de snelle realisatie van woningen voor een groep inwoners die nu geen woning heeft of noodgedwongen in een situatie woont die niet wenselijk is. Er wordt dus een beroep gedaan op inwoners om rekening te houden met het belang van deze groep inwoners die met spoed een woning nodig heeft.

Aanbevelingen H 2.4.1. Risico's
Wanneer we locaties in beeld brengen, schatten we zo goed mogelijk in welke factoren voor vertraging kunnen zorgen. Houd rekening met de risico's: waar kunnen we maatregelen nemen om deze risico's te voorkomen of de effecten er van te dempen. In een programma van eisen of een locatie onderzoek worden kaders gesteld. Een te strak kader, zou kunnen leiden tot geen flexwoonproject. Ga hier flexibel mee om.

Daarnaast zijn er risico's met betrekking tot de planning die (groten)deels buiten onze invloedssfeer vallen. Een belangrijke factor is de levertijden van flexwoningen. Dit vraagt ook lef van gemeente, Vivare. Bijvoorbeeld durven zij al een bestelling te plaatsen, terwijl de planologische procedure nog opgestart moet worden? Of durven we vooruitlopend op een eventuele bezwarenprocedure toch units te plaatsen? Wat is daarvoor nodig?

Een ander voorbeeld is de aansluiting op NUTS voorzieningen. Zodra een locatie in beeld is en er is geen adres, moeten we dit aanvragen bij de Straatnamencommissie (noodzakelijk om aansluiting op NUTS voorzieningen aan te vragen). Terwijl het risico bestaat, dat de locatie/het plan niet doorgaat. De planontwikkeling vraagt dus naast het zoveel mogelijk afdekken van risico's, om een hoge mate van samenwerking en vertrouwen.

Wanneer partijen een langere periode nodig hebben dan haalbaar voor de Gemeente Westervoort op desbetreffende locatie, is er een tweede locatie nodig. Voor sociale huurwoningen is dit risico grotendeels af te dekken met de Regeling Herplaatsingsgarantie van het Rijk. We onderzoeken of we gaan werken met tijdelijke huurcontracten. Een risico is dat bij einde van de looptijd, er nog steeds een grote druk is op de woningmarkt en vervangende woonruimte voor huurders nog steeds moeilijk te vinden is. Een tweede locatie binnen Westervoort of in de regio is dan wenselijk.

Het is nu nog onduidelijk of de voorwaarden, uitgangspunten, wensen en termijn voor Vivare en/of marktpartij voldoende zijn voor een haalbare business case. Misschien moet de gemeente haar programma van eisen aanpassen. Daarnaast bekijken we de herplaatsingsgarantieregeling van het Rijk, die hierin een belangrijke bijdrage kan leveren. Deze wordt waarschijnlijk in april 2023 opengesteld.

H3 Behoefte en doelgroepen

H 3.1 Flexibele huisvesting en trends

Het verschijnsel spoedzoeker is niet nieuw, wel nieuw is dat de noodzaak voor flexibele huisvesting groeit. Op dit moment zit de woningmarkt letterlijk 'zo vast als een huis'. Bewoners verhuizen nauwelijks naar een andere huurwoning en nieuwkomers komen nauwelijks aan bod op de woningmarkt. Dit terwijl voor veel mensen de plek waar zij wonen geen plek meer is voor het leven, al dan niet door eigen keuzes.

Er zijn 3 trends (Platform 31) die vragen om een meer flexibele woningmarkt:

1. Brede flexibilisering: de samenleving wordt steeds flexibeler, maar de woningmarkt houdt daar geen rekening mee.

2. Toename nieuwkomers: er komen steeds meer nieuwkomers op de markt die niet lang kunnen of willen wachten op een nieuwe woning.

3. Toename leegstand: steeds meer gebouwen vragen om een nieuwe bestemming.

Het is belangrijk om te benadrukken dat een flexibele huisvestingsschil een aanvulling vormt op de woningmarkt, koop of huur. Met name voor wat meer kwetsbare mensen en mensen die moeilijk kunnen toetreden tot de woningmarkt (jongeren, starters op de woningmarkt). Een flexwoning is een oplossing als er geen andere woning is: "wonen terwijl je wacht", als alternatief voor slapen op de bank bij vrienden, veel te duur, te ver weg, op een vakantiepark, in de auto of op straat. Flexwonen heeft betrekking op een beperkt deel van de woonruimte, en is voor een bewoner altijd een tijdelijke oplossing. Met tijdelijke huurcontracten of juist vanwege de kleinere woonruimte, moeten/willen mensen ook doorstromen naar een permanente oplossing. Hiermee komt de flexwoning beschikbaar voor een nieuwe spoedzoeker.

De kwaliteit hoeft niet onder te doen voor de kwaliteit van een permanente woning. Zo zijn er woningen die uit de fabriek komen, die zowel op een permanente plek als op een flexibele plek hun bestemming vinden. Deze woningen kunnen 50 jaar mee. In de hoogste categorie (kwaliteit) zijn deze flexwoningen gebouwd volgens de normen van het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen. Deze vaak (voor een groot deel) circulaire woningen, zijn tevens een prima oplossing om op de uiteindelijke locatie minder stikstof uit te stoten gedurende de bouw. Bovendien zijn ze verplaatsbaar, waardoor ze na een periode van 10-15 jaar opnieuw een plek kunnen vinden op een andere locatie al dan niet binnen de gemeente.

H 3.2 Doelgroepen

Jongeren en starters:
Volgens het CBS wonen er nu 1.547 jongeren tussen de 10-20 jaar in Westervoort en 1.438 jonggeren tussen de 20-30. Een deel van de jongeren komt de komende jaren als starter binnen op de woningmarkt. Een deel van de jongeren behoort nu al niet meer tot de starters. Niet alle jongeren willen in Westervoort blijven wonen. Uit eerder onderzoek blijkt dat een deel graag naar bijvoorbeeld Arnhem trekt.

De benodigde meettijd voor een sociale huurwoning zijn de afgelopen jaren opgelopen. Zeker voor jongeren is dat een uitdaging met regionaal een benodigde gemiddelde meettijd van ruim 2 jaar (tot 22 jaar) en ruim 5 ½ jaar (23 t/m 27 jaar). De actieve zoektijd in de regio (tijd tussen 1e reactie op een woning en het gaan huren van een woning) is voor starters ca. 1 jaar en 8 maanden.

Steeds vaker lukt het jongeren/starters niet om een woning te kopen vanwege de hoge prijzen en weinig aanbod en de strengere eisen voor het verkrijgen van een hypotheek. Hoewel hun vraag er in eerste instantie niet naar uit gaat, zijn ze daardoor (tijdelijk) aangewezen op een middeldure huurwoning als hun inkomen te hoog is voor sociale huur. Met de woondeal wordt middenhuur gedefinieerd als huurprijs boven de liberalisatiegrens met een maximum van EUR 1.026 per maand bij 187 WWS punten). In de woondeal wordt daarom gestreefd naar 10-15% middeldure huur/betaalbare koop laag binnen het nieuwbouwprogramma.

Het aandeel kleine huurwoningen met een lage huur in de totale huurvoorraad is klein, waardoor jongeren onder de 23 jaar weinig keuzemogelijkheid hebben. Het aantal mutaties schommelt tussen de 80 en 100 per jaar. Het aandeel koopwoningen in de bestaande voorraad met een WOZ < 200.000 euro is met 39% best groot. Het aantal transacties is de afgelopen jaren afgenomen van ca 180 naar 140 transacties. De markt moet op gang komen door meer woningen toe te voegen.

Onder de jongeren bevinden zich ook jongeren die uit de jeugdzorg komen. Dit zijn jaarlijks 10-20 jongeren in de Liemers. Jongeren vanaf 16 jaar kunnen vaak al goed zelfstandig wonen in een meer volwassen omgeving. Jongeren hebben baat bij kamertrainingsplekken, waarbij intensief getraind wordt in zelfstandigheid. Denk dan aan praktische en sociale vaardigheden, bijvoorbeeld het huishouden doen, omgaan met geld. (Wonen met Zorg De Liemers, Companen). In een flexwoonproject dient goed afgewogen te worden of te dit past bij de mix van bewoners.

Echtscheidingen en andere verbroken relaties: hierdoor ontstaan er elk jaar zo'n 35.000 nieuwe huishoudens in Nederland. In de helft van het aantal scheidingen gaat het om gezinnen met kinderen. Belangrijk effect op de woningvraag: vaak is een snelle oplossing gewenst voor tenminste 1 van de vertrekkende partners. Volgens schatting gaat het om 12.000-18.000 mensen per jaar die het niet lukt zelf een oplossing te vinden. In Westervoort gaat het dan naar rato om ca. 17-26 inwoners per jaar. Dit is een groep die goed past in flexwoningen. Een snelle woonoplossing is gewenst, zeker wanneer er kinderen in het spel zijn. Voor een deel van deze doelgroep is flexwonen echt een tijdelijke oplossing. Afhankelijk van de locatie, kan een flexwoonproject zelf meer of minder geschikt zijn voor kinderen.

Ouderen (65+).
Uit de woonvisie (analyse woningmarkt) blijkt de groei van het aantal huishoudens in Westervoort volledig is toe te rekenen aan de groei van het aantal huishoudens 65+. Deze groep groeit met 850 huishoudens tot 2030 en nog eens 300 tot 2040 en compenseert daarmee ruimschoots de afname van het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep 25 tot 65 jaar (- 600).
In de woonvisie Vitale ouderen zijn ouderen die zelfstandig thuis wonen en af en toe naar de huisarts of apotheek gaan (Companen, Wonen met Zorg De Liemers 2021). Ouderen die dus nog volop meedoen in de samenleving. Deze groep kan in een flexwoning de tijd overbruggen van verkoop eigen woning tot aanvaarding levensloop geschikte woning. Echter, de verhuisbereidheid onder ouderen is laag. Voor meer doorstroom moeten de woningen perfect aansluiten bij hun vraag.

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen: volgens het onderzoek van Companen "Wonen met zorg De Liemers" stromen erin 2021 35-60 cliënten uit naar de reguliere woningmarkt en loopt dit aantal op naar 95-160 in 2040. Een belangrijke beleidsopgave daarbij is zorgen voor een goede regionale spreiding. NB: voor deze doelgroep is flexwonen niet altijd de juiste oplossing, zij hebben soms juist vastigheid nodig. Voor een deel van de doelgroep is het juist wel zaak snel aan een nieuwe wooncarrière te beginnen. Een woonomgeving waarin medebewoners als 'maatje' kunnen optreden, is helemaal ideaal.

Huisuitzettingen en gedwongen verkoop: volgens het jaarverslag van Vivare is er in 2021 één huisuitzetting geweest. Landelijks is bekend dat huurachterstand meestal de reden van huisuitzetting is. Gedwongen verkopen kent sinds 2017 een sterk dalende lijn (1940 keer in 1 jaar : dat zou naar rato om ongeveer 3 uitzettingen gaan in Westervoort).

Arbeidsmigranten maken geen deel uit van dit flexwoon project. De meeste **expats** wonen in de Randstad. Ze komen vooral uit Duitsland, Engeland en Frankrijk. Mede door de universiteit telt Wageningen ook een behoorlijk aantal expats (bron: Platform 31). Westervoort ligt te ver weg van Nijmegen / Wageningen waar grote universiteiten liggen. De groep is waarschijnlijk te verwaarlozen.

Vergunninghouders zijn voormalige asielzoekers die een (tijdelijke) verblijfsvergunning hebben gekregen. Zij mogen vanaf dat moment wonen en werken in Nederland.
In de Huisvestingswet is opgenomen dat gemeenten verplicht zijn een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten. Voor de eerste helft van 2023 is de taakstelling 18, dit is een verdubbeling ten opzichte van de taakstelling eerste helft 2022. In 2021 bedroeg de taakstelling 23. Er zijn 25 personen, met name gezinnen gehuisvest. Het lukt Vivare nauwelijks om alleenstaande vergunninghouders te huisvesten, omdat hiervoor geen geschikte woningen beschikbaar zijn.

Oekraïense ontheemden: hoe de situatie zich in Oekraïne ontwikkelt in 2023, weten we niet. Nu zijn er onvoldoende plekken/locaties om Oekraïense ontheemden te huisvesten. Daarmee zouden ook zij tot de doelgroep flexwoningen kunnen behoren.

Mensen met een lichamelijke beperking: vanwege het feit dat er (mogelijk hoge) investeringen gedaan moeten worden om de woning geschikt te maken voor een relatief korte looptijd en omdat het kleinere woningen betreft, is een flexwoning voor deze doelgroep niet of minder geschikt.

Urgentieverklaring
Mensen die met spoed een andere woning nodig hebben, kunnen een urgentieverklaring aanvragen. Het is niet zo dat alle flexwoningen gebouwd worden voor mensen met een urgentieverklaring.

Toewijzen woningen sociale huur
Corporaties mogen jaarlijks 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend toewijzen. Dit is in eerste plaats ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Het huisvesten van urgent woningzoekenden is geen maatwerk en valt dan ook niet binnen de genoemde 20%.
Gemeente Westervoort wil de flexwoningen graag toewijzen aan jongeren / starters op de woningmarkt uit Westervoort. Vivare geeft aan dat de ambities over toewijzing buiten deze omschreven 20% vallen en dat deze ambitie daarmee voor hen niet haalbaar is. In haar jaarverslag 2021 geeft Vivare aan dat het steeds lastiger wordt om binnen die maatwerknorm te blijven en woningen beschikbaar te houden voor een breed publiek. Samen met gemeenten wil Vivare tot een structurele oplossing komen.

Spoedzoekers
Het ministerie van BZK definieert spoedzoekers als woningenzoekenden die door uitzonderlijke situatie per direct op zoek zijn naar onderdak en geeft daarbij de volgende voorbeelden:
- huisuitzettingen en gedwongen verkoop (bijv. huurachterstand, wangedrag, baan-verlies
- tijdelijke herhuisvesting als gevolg van ingrijpende werkzaamheden aan de woning
- economisch daklozen (mensen die redelijk zelfredzaam zijn, soms zelfs werken, maar door pech of (relatief kleine) problemen op straat belanden.
- echtscheidingen en andere verbroken relaties.
- ex-gedetineerden.

Aanbeveling H3.2 Doelgroepen
Kijk goed binnen het project wie er komen te wonen en of de balans tussen mensen die vragen en mensen die dragen goed is. Dat geldt ook voor de omliggende omgeving. De doelgroep van de flexwoningen in Westervoort is vooral de groep inwoners die in de huidige woningmarkt geen woning kan vinden, daartoe behoren starters, spoedzoekers en vergunninghouders. Ga met Vivare en/of private ontwikkelaar in gesprek over hoe toewijzing van doelgroepen georganiseerd kan worden, zodat de balans goed is en blijft.

H 3.3 Omvang behoefte flexwoningen

Omvang behoefte

De woonvisie 2021 en de woondeal 2023 geven richting aan de woningbouwambitie van Westervoort. De berekende woningbehoefte tot 2030 is 430 woningen in Westervoort. Deze is gecorrigeerd naar 570 woningen op basis van de Liemerse woningbehoefte (130% is 740). Flexwoningen zijn een onderdeel van de totale woningbouwopgave. Vivare geeft aan dat haar opgave voor Westervoort 100 nieuwe woningen is in de sociale huur. Er zitten op dit moment weinig nieuwbouwwoningen in de “harde” planning. Wel zijn bestemmingsplannen in ontwikkeling (Westervoort-Noord). Op korte termijn 20-30 flexwoningen realiseren, kan de druk op de woningmarkt verlichten en past goed binnen de totale woningbouwopgave die Vivare ziet en waarover afspraken zijn gemaakt met Gemeente Westervoort. 20-30 flexwoningen sociale huur en/of middeldure huur dragen bij aan snelle huisvesting voor zo’n 30-50 inwoners (grotendeels eenpersoonshuishoudens, deel ook tweepersoons). We voegen hiermee 2-4% van de woningbouwambitie toe aan de voorraad.

Er lijkt dus meer ruimte voor het toevoegen van flexwoningen. Op dit moment wordt er gewerkt aan het uitwerken van plannen voor permanente woningbouw. Het vinden van een locatie die veel meer dan 20-30 flexwoningen aan kan, is een grote uitdaging en gaat dan waarschijnlijk “ten koste” van een woningbouwplan met een permanent karakter. Wel is het goed om te binnen de nieuwe plannen te kijken naar het reserveren van ruimte voor deze eerste tranche flexwoningen. Wanneer deze een tweede bestemming kunnen krijgen in een nog te ontwikkelen wijk, dan is dit goed voor de businesscase en blijven de woningen ook voor Westervoort behouden.

Tijdelijk huren

Met de verhuurder zullen per specifieke woonoplossing specifieke afspraken worden gemaakt over welke contractvorm wordt toegepast. Het gebruik van enkel tijdelijke contracten ligt voor de hand, maar dit heeft ook nadelen voor wat betreft de kwetsbaarheid en sociaal beheer. En het hoeft ook niet. Er zijn voorbeelden waarbij tijdelijke contracten alleen in de laatste jaren van de exploitatietermijn worden ingezet. Geheel permanent is ook mogelijk. Flexwoningen moet een degelijke woonplek bieden, maar ook voldoende motiveren om op zoek te gaan naar een reguliere woning. Immers dan ontstaat doorstroming en komt de flexwoning beschikbaar voor een nieuwe spoedzoeker. Het is dan essentieel dat er nieuwe permanente woningen worden gebouwd.

Aanbevelingen H3.3 omvang behoefte flexwoningen

Het realiseren van een flexwoonproject legt beslag op de organisatie van gemeente Westervoort en van Vivare. Daarmee is het wenselijk nu in te zetten op 1 locatie en 1 project, zodat dit voor beide partijen haalbaar is. Daarnaast gaan we door met ontwikkeling van woningbouwprojecten met een permanent karakter.

Het is essentieel dat er nieuwe permanente woningen worden gebouwd, zodat bewoners van een flexwoning kunnen doorstromen naar een reguliere woning. De flexwoningen komen dan opnieuw beschikbaar voor de doelgroep waarvoor ze bedoelt zijn.

H4. Locatie wensen

H4.1 Gemeentelijke richtlijnen locatie

Om snel een flexwoonproject te realiseren, is het van belang op voorhand zo goed mogelijk in beeld te brengen of er zogenaamde “rode vlaggen” zijn die een snelle realisatie tegenhouden.
Het verdient aanbeveling een QuickScan te doen op mogelijke locaties. Deze QuickScan brengt dan in beeld of er belemmeringen zijn en of deze kunnen worden opgelost op korte termijn. Denk bijvoorbeeld aan archeologie, ecologie, bodem, geluid en trillingen. Ook kunnen deze belemmeringen hoge kosten veroorzaken, waardoor de businesscase niet rond komt.
Al eerder hebben we aangegeven dat het, vanwege het tijdsbeslag voor de organisatie van Gemeente Westervoort en de organisatie van Vivare, aanbeveling verdient 1 plan op 1 locatie te ontwikkelen. Dit zal ook de businesscase ten goede komen (één plan van 30 of twee x 15 : dat laatste betekent extra kosten voor bouwrijp maken, twee kosten voor een planologische procedure).

Een locatie in eigendom van de gemeente kan sneller gaan, omdat er geen onderhandelingen gevoerd hoeven te worden met een derde partij. Anderzijds krijgt de gemeente dan te maken met het Didam arrest. Als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden zijn, moet eerst een selectieprocedure worden doorlopen. Mededingingsruimte hoeft volgens de Hoge Raad niet geboden te worden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Dit voornemen moet wel (gemotiveerd) bekend gemaakt worden, zodat iedereen daar kennis van kan nemen.

Gemeente Westervoort roept particuliere eigenaren van een stuk grond (minimaal 0,5 hectare) op om met de Gemeente Westervoort in gesprek te gaan. Dan kan worden afgewogen of deze locatie binnen de gemeentelijke richtlijnen en in de businesscase past (als de particuliere eigenaar bijvoorbeeld een te hoge pacht eist, is het project op deze locatie niet ontwikkelbaar). De woonvisie biedt deze mogelijkheid al en heeft tot nu toe geen haalbare initiatieven opgeleverd.

Wanneer de locatie gesitueerd is in het buitengebied zorg dan dat deze wordt ingepast op zo’n manier dat de omgeving geen hinder ondervindt van de bebouwing en dat deze bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Flexwonen mag geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben op de in de omgeving aanwezige functies en waarden of belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Flexwonen in recreatieve voorzieningen, zoals vakantieparken en reguliere hotels, behoort niet tot de mogelijkheden. Flexwonen in leegstaand vastgoed (maatschappelijk, kantoren) behoort tot de mogelijkheden, wanneer het incourant vastgoed betreft, de eigenaar mee wil werken en een goede woon/leefkwaliteit mogelijk is.

Ook bewoners van een flexwoonproject verdienen een prettige woon- en leefomgeving.
Het is van belang dat voorzieningen voor de doelgroep goed bereikbaar zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan huisarts, winkels, openbaar vervoer. Maar ook sport en/of onderwijs, zeker als er kinderen gehuisvest worden. Ook voor de omwonenden van het flexwoonproject is het belangrijk dat de woon- en leefomgeving prettig blijft. Richtlijnen voor afstanden zijn maximaal 2,5 km tot supermarkt en maximaal 500 meter openbaar vervoer.

De businesscase voor een flexwoonproject kent de nodige uitdagingen. Er kan een keuze gemaakt worden in kwaliteit tijdelijke bouw en kwaliteit bouwbesluit. Deze laatste categorie kost in aanschaf meer.

Echter, deze kwaliteit biedt voor sociale huur toegang tot de Regeling Herplaatsingsgarantie van het Rijk. Deze regeling verlengt de afschrijvingstermijn naar 30 jaar, waardoor de businesscase eerder sluit. De businesscase heeft een periode van minimaal 15 jaar (liever langer) nodig om te sluiten.

Nutsvoorzieningen kunnen een vertragende factor zijn. Wanneer een locatie geen adres kent, wordt een locatie niet opgenomen in de planning van de leveranciers. Een straatnaam moet dan z.s.m. worden aangevraagd via de Straatnamencommissie.

De gemeente realiseert zelf (zeer waarschijnlijk) geen huisvesting, maar faciliteert corporatie en/of marktpartijen in de realisatie door het stellen van duidelijke kaders. Kaders die er ook voor zorgen dat de nieuwe woningen voldoen aan de woonvraag van onze inwoners.

Daarnaast gelden net als voor permanente woningbouw de volgende uitgangspunten:
- voldoende capaciteit verzamelen afval, waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen;
- vingerende parkeernormen;
- eisen met betrekking tot huur en inkomen en duur overeenkomst;
- huurprijs gebaseerd op maximale huurprijs volgens het WWS van het Rijk;
- geen maximum met betrekking tot aantal bewoners op een locatie (passend binnen behoefte gemeente), maar waarborgen aanvaardbaar woon- en leefklimaat, kwaliteit huisvesting, ruimtelijke- en stedenbouwkundige voorwaarden en landschappelijke inpassing kunnen redenen zijn om het initiatief op locatie qua omvang te beperken;
-aanvullende afspraken met de huisvester worden vastgelegd in een beheersovereenkomst.

Aanbevelingen H 4.1 Gemeentelijke richtlijnen locatie
- een locatie die minimaal 15 jaar beschikbaar is;
- in nabijheid van voorzieningen ligt;
- met veilige verbindingen;
- die snel realiseerbaar is.

Wanneer de gekozen locatie gemeentelijk eigendom is, dient gemeente Westervoort naar het Didam arrest te handelen (publiceren).

Kies voor een flexwoning van hoge kwaliteit, zodat er aanspraak gemaakt kan worden op de Regeling Herplaatsingsgarantie, nodig voor de businesscase. Tevens leveren deze woningen meer woonkwaliteit en een lagere energierekening.

Stel een programma van eisen op om te komen tot goede, veilige huisvesting. Ook Vivare stelt een programma van eisen op, om te komen tot een ontwikkeling. Om een project te realiseren, dienen beide partijen met elkaars wensen en eisen rekening te houden en zich hier enigszins flexibel in op te stellen.

Doe een QuickScan voor locaties die interessant zijn. Welke belemmeringen zijn er en kunnen die snel worden opgelost? Snelle aanleg van nutsvoorzieningen is vaak een grote factor. Treed tijdig in overleg met leveranciers, zodat dit een heldere plek krijgt in de planning.

Neem de meer algemene uitgangspunten voor woningbouw zoveel mogelijk over.

H 4.2 Type woningen

PMC's voor flexwonen in de Woonstandaard
Voor woningen in de sociale sector zijn op landelijk niveau omschrijvingen gemaakt van basiskwaliteit in verschillende categorieen. Deze worden Product-Markt-Combinaties (PMC's) genoemd. Deze zijn vastgesteld in de Woonstandaard 2.0. Deze omschrijvingen worden breed gebruikt door alle partijen in de sector.

Om doelgroepen te definiëren, is er primair gekeken naar de grootte van het huishouden en naar de huur die deze groepen kunnen betalen. Voldoende duurzame en betaalbare woningen vragen om standaardisatie. De woonstandaard onderscheidt een aantal te huisvesten woningtypes en huurklassen.

Voor tijdelijke woningen gelden de volgende PMC's:
PMC 11: goedkoop grondgebonden 1 persoons, huur kwaliteitskortingsgrens
(15-28m2, EUR 452,20 in 2023 jongeren tot 23 jaar)
PMC 12: betaalbaar grondgebonden 2 persoons, huur tot 1e aftoppingsgrens, min. 30m2*
(25-42m2, EUR 647,19 in 2023)
PMC 13: voor gezinnen, huur tot 2e aftoppingsgrens
(43-55m2, EUR 693,60 in 2023)
PMC 14: voor gezinnen, huur passend bij geldende liberalisatiegrens
(56-65m2, EUR 1.026 /187 punten WWS 2023)

Vivare start een haalbaarheidsonderzoek naar de behoefte van hun (toekomstige) huurders. De PMC's bieden het voordeel dat bij plaatsing van een bestelling, een leverancier heel helder heeft waaraan een type woning moet voldoen.

Vivare geeft aan kleine grondgebonden woningen te willen realiseren voor de 1-2 persoons huishoudens, omdat ze al een groot aanbod in appartementen heeft. De gemeente begrijpt dit, maar constateert ook dat dit kan leiden tot een groter ruimtebeslag. Daarom is besloten dat dit geen harde randvoorwaarde is. Als je kijkt naar een- of tweepersoonshuishoudens dan zit hier de grootste behoefte als je kijkt naar de woningmarkt in Westervoort (woonvisie).

Voor spoedzoekers, waaronder mensen die uit een gebroken relatie komen en statushouders kan een één- of tweepersoons woning voldoende zijn. Echter, veel mensen uit een gebroken relatie hebben kinderen. Ook statushouders hebben soms een gezin. Flexwoningen voor gezinnen kunnen dan een goede oplossing zijn. Door het toevoegen van meer 1- en 2 persoonswoningen kan doorstroming ontstaan vanuit bestaande eengezinswoningen. Toch is de verhuisbereidheid vaak laag, omdat men er qua woninggrootte op achteruit gaat en soms ook meer moet betalen. We denken dat om die reden weinig ouderen de stap naar een flexwoning zullen maken. Zij zullen hoogstwaarschijnlijk wachten op een passende permanente woning.

Vanaf 2016 (Wet doorstroming huurmarkt) is het in Nederland toegestaan om tijdelijke huurcontracten af te sluiten. Een tijdelijk huurcontract mag momenteel maximaal drie jaar duren. Jongeren tot 27 jaar kunnen contracten van maximaal 5 jaar aangaan. Een tijdelijk huurcontract kan vervallen als de tijdelijke locatie niet meer beschikbaar is (de tijdelijkheid van de omgevingsvergunning moet dan in het huurcontract staan).

Aanbevelingen H 4.2 Type woningen
Werk het type PMC verder uit naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek, waarbij een goede mix tussen sociale huur en middeldure huur wenselijk is om ook een woning te bieden aan starters op de woningmarkt, die net te veel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huur. Vivare zal hierbij ook naar de haalbaarheid van de businesscase kijken.
Werk in het plan uit of in dit flexwoonproject behoefte is aan een plek voor gezinnen en of deze plek daarvoor geschikt is. Kijk daarbij naar de locatie en eventueel omliggende wijken en/of voorzieningen.
Werk uit met welk type huurcontracten gewerkt gaat worden en waarom.
Werk de eisen met betrekking tot duurzaamheid definitief uit in het projectplan. Een energiezuinige woning is daarbij een voorwaarde, energieneutraal een wens.

H 4.3 Variaties en evaluatie

Het flexwonen betreft een tijdelijke ontwikkeling. Westervoort werkt ondertussen hard aan nieuwbouwprojecten op verschillende locaties. De gedachte is besproken dat wanneer de tijdelijke termijn van de flexwoningen overeenkomt met de realisatie van deze woningen, bewoners dan wellicht kunnen doorstromen naar reguliere huisvesting.
Deze toewijzing is niet mogelijk binnen de regels omtrent toewijzing door Vivare (max. 20% maatwerk) en daarmee niet wenselijk.

Tussentijds evalueren is goed om omwonenden en bewoners betrokken te houden bij het project. Dit gaat dan om woongenot, hoe wordt het (sociaal) beheer ervaren. Zo kunnen we hen een stem geven in mogelijke verbeteringen. Andere punten van evaluatie kunnen zijn het communicatie- en participatieplan, de doorlopen ruimtelijke procedure en de businesscase.

Aanbevelingen H 4.3
Met Vivare en/of private ontwikkelaar maken we afspraken over de evaluatie in de prestatie afspraken of anterieure overeenkomst.

H 4.4 Ontwikkelstrategie

Er zijn verschillende opties om flexwonen te ontwikkelen:
- De woningcorporatie ontwikkelt flexwoningen op een locatie van de gemeente;
- Een investeerder ontwikkelt flexwoningen op een locatie van de gemeente of een eigen locatie of een locatie van derden. Zij draagt ook zorg voor het beheer of besteed het beheer uit;
- Een combinatie van bovenstaande;
- De gemeente ontwikkelt flexwoningen op haar eigen locatie en verhuurt.

Vivare heeft aangegeven in de prestatieafspraken flexwoningen te willen realiseren in Westervoort en daarbij ook te willen kijken naar een combinatie van sociale- en middenhuur. Vivare is daarnaast een professionele partij als het gaat om het beheer na oplevering. Zowel technisch als sociaal.

Vivare streeft naar een duurzame oplossing voor de beoogde doelgroep, voor een langere termijn en met perspectief op toekomstige huisvesting. Vivare heeft aangegeven dat zij minimaal een locatie voor 15 jaar nodig heeft om de businesscase rond te krijgen.
Verplaatsing van units tussentijds leidt tot extra kosten. Vivare geeft aan dat in een ontwikkelstrategie waarin Vivare eigenaar of langdurig gebruiker is van de wooneenheden, het ook wenselijk is dat de flexwoningen passen in de langetermijnstrategie van de corporatie.
Een mogelijke ontwikkelstrategie is dat een investerende partij de locatie ontwikkelt in samenspraak met gemeente en Vivare.

Vivare kan mogelijk gebruik maken van de aanbesteding van Aedes. Aedes is voornemens om flexwoningen op voorhand te bestellen. Aedes zoekt en selecteert een aantal producenten die snel minstens 8.000 flexwoningen kunnen leveren. Woningcorporaties kunnen dan flexwoningen afnemen. Dit levert naast duidelijkheid over prijzen en technische eisen, mogelijk ook versnelling op (niet zelf een aanbesteding/tender uitzetten, de woningen gaan al in bestelling, de bestelling wacht niet op een definitieve overeenkomst tussen gemeente en Vivare). Het is op dit moment nog niet helder wanneer de woningen aanbesteed worden en leverbaar zijn.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat een particuliere eigenaar zijn pand aanbied voor transformatie of zijn grond voor een flexwoonproject.
Vanwege de prestatieafspraken met Vivare, geven we nu de voorkeur aan een ontwikkeling met Vivare, bij voorkeur op grond in eigendom van de gemeente. We denken dat een professionele partij als Vivare het meest snel is in staat een project van deze omvang (20-30 flexwoningen) te ontwikkelen. Daarnaast is Vivare een professionele partij als het gaat om het beheer in het vervolg.

Aanbevelingen H 4.4. Ontwikkelstrategie
Met Vivare hoeven we geen gesprekken meer plaats te vinden of we flexwonen willen realiseren, alleen nog maar hoe. Een ontwikkeling met Vivare lijkt daarmee het meest snel realiseerbaar. Zet hier op in.
Mocht een plan met Vivare niet haalbaar zijn, dan kan de gemeente een plan ontwikkelen met een private ontwikkelaar.
Roep particuliere eigenaren van grond of leegstaand vastgoed op zich te melden en samen te kijken naar de mogelijkheden van de locatie of het gebouw voor flexwonen.
Flexibiliteit in de ontwikkelstrategie is wenselijk. Lukt het niet met Vivare of lukt het niet op grond van de gemeente, dan zijn alternatieven nodig.

4.5 Planologische procedure

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken zijn er verschillende mogelijkheden.

Verkorte planologische procedure
De voorgenomen ontwikkeling kan planologisch mogelijk worden gemaakt door een omgevingsvergunning onder werking van de Crisis en Herstelwet (innovatief project). Ook een projectafwijking of het wijzigen van het bestemmingsplan is een optie. Welke procedure uiteindelijk het beste past, is sterk afhankelijk van de uiteindelijke locatie, het geldende bestemminsplan op die locatie en eventuele nieuwe ontwikkelingen omtrent planologische procedures bijv. voor flexwonen.

Tijdens het verkennen van mogelijke locaties, is het aspect snelheid in procedure van groot belang; we willen immers snel woningen realiseren. Er is hoogstwaarschijnlijk een verklaring van geen bedenkingen nodig van de Raad. In 2010 konden gemeenten een lijst opstellen voor gevallen waarvoor die verklaring niet nodig is. Dit had destijds te maken met de invoering van de WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht). Door nu de lijst op te stellen / aan te vullen met de categorie "een flexwoonproject van maximaal 30 woningen in de sociale- en middenhuur", kan er straks mogelijk gebruik worden gemaakt van de verkorte procedure onder de Crisis en Herstelwet (innovatief project).

NB. Na het afgeven van de omgevingsvergunning, kan direct worden gestart met de bouw van de flexwoningen op locatie. Een eventuele bezwaarprocedure hoeft niet te worden afgewacht.
Een ontwikkeling van 11 of meer woningen valt onder de algemene regels van de Crisis en Herstelwet. Zo zijn er procedurele versnellingen mogelijk voor het afgeven van de omgevingsvergunning en/of het wijzigen van het bestemmingsplan. De rechter moet dan bijvoorbeeld binnen 6 maanden op beroep beslissen.

Er zijn ook gemeenten die het plaatsen van flexwoningen gedogen. Gedogen gaat in tegen de beginselplicht die een bestuursorgaan heeft om handhavend op te treden tegen een overtreding. Voor het gedogen van een overtreding en daarmee het afwijken van de beginselplicht tot handhaving, dient er sprake te zijn van concreet zicht op legalisatie. Uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State volgt dat, om aan te nemen dat er sprake is van concreet zicht op legalisatie, de hoofdregel is dat er tenminste een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Los van of gemeente Westervoort dit wil, vraagt dit durf van de investeerder. Gedogen lijkt daarmee niet direct voor de hand liggend.

Aanbevelingen H 4.5 planologische procedure
Breng goed in beeld welke planologische procedures een goede optie zijn om snel te realiseren. Dit is mede locatie afhankelijk. Er is mogelijk een verklaring van geen bedenkingen nodig van de Raad. Door nu aan de voorkant de lijst van categorieën met gevallen waarin deze verklaring niet nodig is op te stellen/aan te vullen met een flexwoonproject van maximaal 30 woningen in de sociale- en middenhuur, kan straks mogelijk een verkorte procedure gevolgd worden onder de Crisis en Herstelwet (innovatief project). Dit levert mogelijk veel tijdswinst op.

4.6 Bestaand vastgoed of nieuwe locatie

Voor inwoners van Westervoort kan realisatie van flexwonen op braakliggend terrein/in een weiland ingrijpender zijn dan transformatie.

Bruto Vloer Oppervlak (bestaande bouw)
Bij transformatie van bestaand vastgoed is er voor de ontwikkeling van 20-30 flexwoningen ca. 1.000-1.500m2 BVO (bruto vloer oppervlak) nodig (bruto minimaal 30m2 per woning). De locatie of de omgeving dient daarnaast voldoende parkeergelegenheid te bieden.

Op Funda staan momenteel geen locaties te huur/te koop die hiervoor in aanmerking lijken te komen.

Grondoppervlak (nieuwbouw)
Bij een ontwikkeling van een braakliggend terrein is er voor 20-30 flexwoningen ca. 0,5 hectare nodig (1 locatie). Mede afhankelijk van al dan niet hoogbouw (en hoe hoog). Ook moet de locatie voldoende ruimte bieden voor parkeergelegenheid.

Aanbevelingen H 4.6 Bestaand vastgoed of nieuwe locatie
Roep pandeigenaren op hun locatie aan te bieden voor flexwonen, wanneer zij verwachten dat hun pand langdurig leegstaat / leeg komt te staan, zodat de gemeente kan beoordelen of de locatie geschikt is voor (tijdelijke) transformatie.
Roep grondeigenaren op hun locatie aan te bieden voor flexwonen. De gemeente kan dan beoordelen of de locatie geschikt is en in gesprek over eventuele voorwaarden (bijvoorbeeld hoogte pacht).
Het is mogelijk dan een particuliere locatie geschikt is voor het plan van Gemeente Westervoort met Vivare. Een particulier kan ook zelf een plan ontwikkelen voor een gebouw of locatie. Dit plan wordt dan beoordeeld door de Gemeente.

H 4.7 Locatie onderzoek

Eigendom/lopende ontwikkelingen
Flexwonen op korte termijn ontwikkelen is alleen mogelijk met een positieve grondhouding van de eigenaar van de grond. Daarom gaat een ontwikkeling op een locatie in eigendom van de gemeente waarschijnlijk het meest snel. Wanneer er ook andere ontwikkelingen spelen in het gebied, bijvoorbeeld permanente woningbouw of ontwikkeling bedrijventerreinen, dan kan dit een vertragende factor zijn.

Sociale draagkracht omgeving
Er dient een goede balans gezocht te worden in de huisvesting van groepen die vragen, bijvoorbeeld vergunninghouders of jongeren die uitstromen uit beschermd wonen en groepen mensen die dragen. Dit zijn mensen die buren in hun directe omgeving kunnen ondersteunen. Het sociaal beheer dient goed georganiseerd te worden. Van sociaal beheer wordt meer gevraagd wanneer de groep mensen die vragen en groep mensen die dragen niet in balans is. In een buurt met veel sociaaleconomische uitdagingen is flexwonen misschien niet passend of biedt flexwonen met goed sociaal beheer juist een kans. Ook is een flexwoonproject niet altijd geschikt voor mensen die kwetsbaar zijn.

Groene buffer / groen-blauw raamwerk
Omdat het een tijdelijke ontwikkeling betreft, sluiten we bouwen in een groene buffer/groen-blauw raamwerk niet per direct uit. Wel gaan we zeer voorzichtig om met bouwen in deze gebieden. We bouwen zo min mogelijk in functioneel groen in de wijk. Dit zal waarschijnlijk veel weerstand opleveren. Wanneer er toch (een stuk) functioneel groen wordt aangetast, ga dan in overleg met de buurt om samen naar een oplossing te zoeken (kan de functie van het groen elders in de wijk versterkt worden of terugkomen).

Locatie onderzoek
We starten het locatie onderzoek alleen met locaties in gemeentelijk eigendom. Pas als een particulier zich meldt en uitdrukkelijk toestemming geeft, nemen we deze locatie ook mee. In het recente verleden is al eens de oproep gedaan. Toen werd wel gevraagd aan de initiatiefnemer om met een plan te komen. Hier zijn toch geen haalbare plannen uit ontstaan.
Voor 20-30 woningen is ongeveer een halve hectare nodig, ook afhankelijk van de keuze grondgebonden of hoogbouw.

De locaties worden in beeld gebracht op basis van de volgende criteria:
* beschikbaarheid;
* impact op geplande ontwikkelingen;
* voorzieningen (afstand tot voorzieningen in Westervoort, veilige verbindingen);
* combinatie van doelgroepen mogelijk (draagkracht omliggende wijk);
* snelheid van procedure en realisatie (is er een locatie waar veel onderzoek nodig is of bijv. bodemsanering, dan gaat dit ten koste van snelheid en bij veel kosten ook van de businesscase)
* gewekte verwachting omwonenden.

Snelheid van procedures en realisatie
Bij dit aspect wordt beoordeeld of er op de locatie specifieke randvoorwaarden zijn die de realisatie van flexwoningen op korte termijn kunnen belemmeren. Bijvoorbeeld archeologische of ecologische waarden, nabijheid nutsvoorzieningen, bodem en geluid/trillingen.
We beoordelen op hoofdlijnen of er belemmeringen zijn. Uiteindelijk houden we maximaal 2-3 locaties over. Met een QuickScan brengen we nog beter in beeld welke belemmeringen er zijn, welke onderzoeken gedaan moeten worden. Pas na definitieve locatiekeuze worden alle benodigde onderzoeken gedaan voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. De QuickScan biedt geen garantie op een vlekkeloze procedure. Het is een zo goed mogelijke inschatting dat de kans op vertraging bij een ontwikkeling op deze locatie kleiner lijkt.

Gewekte verwachtingen omwonenden
Enkele aspecten worden opgesomd die mogelijk een rol spelen bij verwachtingen van omwonenden : wat is er gecommuniceerd door de gemeente over deze locatie en welke conclusies zouden bewoners uit die communicatie redelijkerwijs kunnen trekken. De daadwerkelijke verwachtingen van omwonenden kunnen uiteraard anders zijn. Ook wordt er gekeken of er voor locaties wel of niet in een omgevingsvisie of raadsbesluit is aangegeven dat het gebied bestemd is voor groen, wonen of een andere bestemming en of deze visie of dit besluit een flexwoonproject belemmerd.

Draagkracht omliggende wijken
Een flexwoonproject vraagt om aandacht voor de draagkracht van omliggende wijken. Bij realisatie van een flexwoonproject dient er veel aandacht te zijn voor een goede mix van doelgroepen, omdat we geen kwetsbare doelgroepen willen bundelen.

Aanbevelingen H 4.7 Locatie onderzoek
Start een locatie onderzoek op. Trechter aan de hand van criteria beschikbaarheid, impact op geplande ontwikkelingen, afstand tot voorzieningen in Westervoort, veilige verbindingen, draagkracht omliggende wijk, snelheid van procedure en realisatie en gewekte verwachting omwonenden naar max. 2-3 locaties. Breng deze locaties in beeld met een QuickScan om mogelijke belemmeringen te signaleren.
Sluit locaties in een groene buffer/groen-blauw raamwerk niet per direct uit. Ga wel voorzichtig om met bouwen in deze gebieden. Wanneer (een stuk) functioneel groen in de wijk nodig is, neem de buurt hierin dan goed mee.

H5 Aanbevelingen

Hieronder een weergave van alle aanbevelingen uit de verschillende hoofdstukken.
De meest belangrijke aanbeveling is de aanbeveling de nodige flexibiliteit in ogenschouw te nemen. We spreken daarom over aanbevelingen en richtlijnen. Er moeten nog veel stappen gezet worden richting een flexwoonproject. Dat doen we als gemeente Westervoort niet alleen, maar samen met Vivare en/of een private ontwikkelaar. Nu strakke kaders vaststellen, bijvoorbeeld met betrekking tot een locatie, kan straks betekenen dat er geen geschikte locatie is. Dan staat de gemeente Westervoort en met name haar inwoners met een woonvraag met lege handen.

Aanbeveling H1 Aanleiding en achtergrond
Werk een projectplan uit samen met Vivare. Pas wanneer een plan samen met Vivare niet haalbaar is, wordt er verkend of een plan met een private ontwikkelaar wel kans van slagen heeft.
De gemeente heeft nu capaciteit om één plan te ontwikkelen. Wanneer zich ook een particuliere eigenaar meldt met een pand voor transformatie of grond, dan treedt de gemeente hier alleen op als plantoetser. De particuliere eigenaar ontwikkelt dan zelf een plan.

Aanbeveling H 2.1.2 Analyse woningmarkt/behoefte flexwonen
Werk door aan plannen voor permanente bouw, omdat bewoners van een flexwoning na een bepaalde tijd door moeten stromen naar een andere woning.

Aanbevelingen H 2.1.3 Realisatie flexwoningen en effecten
Zet in op een mix van sociale huur en middeldure huur. Dit vergroot voor meer inwoners van Westervoort de kans op een huurwoning. Ook draagt de mix van sociale- en middelhure huur bij aan leefbaarheid in de wijk.

Aanbeveling H 2.2.1 Draagvlak en communicatie
Werk een participatie- en communicatieplan trede raadplegen uit en voorzie dit plan ook van acties (planning).

Aanbeveling H2.3.1 Begroting en rolverdeling
Zoek uit of de gemeente Westervoort voldoende reserves heeft om mee te doen aan de Regeling Herplaatsingsgarantie van het Rijk en verwerk dit in de risicoparagraaf.

Aanbeveling H 2.3.2b Subsidies en ondersteuningsmogelijkheden
Kom zo spoedig mogelijk tot een locatie, zodat de aanvraag subsidie projectleider kan worden ingediend bij provincie Gelderland (de regeling is tot 31/12/23 beschikbaar of tot zover het budget reikt).

Aanbeveling H 2.3.3 Werkvoorraad
Wanneer prioriteit wordt gegeven aan het flexwoonproject, kan vertraging optreden bij andere projecten. Zoek optimale samenwerking met Vivare, Rijk en provincie en de GMR (woondeal) om zo de eigen capaciteit aan te vullen en het effect van vertraging te voorkomen/dempen.

Aanbevelingen H 2.4.1. Risico's
Wanneer we locaties in beeld brengen, schatten we zo goed mogelijk in welke factoren voor vertraging kunnen zorgen. Houd rekening met de risico's: waar kunnen we maatregelen nemen om deze risico's te voorkomen of de effecten er van te dempen. In een programma van eisen of een locatie onderzoek worden kaders gesteld. Een te strak kader, zou kunnen leiden tot geen flexwoonproject. Ga hier flexibel mee om.

Aanbeveling H3.2 Doelgroepen
Kijk goed binnen het project wie er komen te wonen en of de balans tussen mensen die vragen en mensen die dragen goed is. Dat geldt ook voor de omliggende omgeving. De doelgroep van de flexwoningen in Westervoort is vooral de groep inwoners die in de huidige woningmarkt geen woning kan vinden, daartoe behoren starters, spoedzoekers en vergunninghouders. Ga met Vivare en/of private ontwikkelaar in gesprek over hoe toewijzing van doelgroepen georganiseerd kan worden, zodat de balans goed is en blijft.

Aanbevelingen H3.3 omvang behoefte flexwoningen
Het realiseren van een flexwoonproject legt beslag op de organisatie van gemeente Westervoort en van Vivare. Daarmee is het wenselijk nu in te zetten op 1 locatie en 1 project, zodat dit voor beide partijen haalbaar is. Daarnaast gaan we door met ontwikkeling van woningbouwprojecten met een permanent karakter.
Het is essentieel dat er nieuwe permanente woningen worden gebouwd, zodat bewoners van een flexwoning kunnen doorstromen naar een reguliere woning. De flexwoningen komen dan opnieuw beschikbaar voor de doelgroep waarvoor ze bedoelt zijn.

Aanbevelingen H 4.1 Gemeentelijke richtlijnen locatie
- een locatie die minimaal 15 jaar beschikbaar is;
- in nabijheid van voorzieningen ligt;
- met veilige verbindingen;
- die snel realiseerbaar is.

Wanneer de gekozen locatie gemeentelijk eigendom is, dient gemeente Westervoort naar het Didam arrest te handelen (publiceren).
Kies voor een flexwoning van hoge kwaliteit, zodat er aanspraak gemaakt kan worden op de Regeling Herplaatsingsgarantie, nodig voor de businesscase. Tevens leveren deze woningen meer woonkwaliteit en een lagere energierekening.
Stel een programma van eisen op om te komen tot goede, veilige huisvesting. Ook Vivare stelt een programma van eisen op, om te komen tot een ontwikkeling. Om een project te realiseren, dienen beide partijen met elkaars wensen en eisen rekening te houden en zich hier enigszins flexibel in op te stellen.
Doe een QuickScan voor locaties die interessant zijn. Welke belemmeringen zijn er en kunnen die snel worden opgelost? Snelle aanleg van nutsvoorzieningen is vaak een grote factor. Treed tijdig in overleg met leveranciers, zodat dit een heldere plek krijgt in de planning.
Neem de meer algemene uitgangspunten voor woningbouw zoveel mogelijk over.

Aanbevelingen H 4.2 Type woningen
Werk het type PMC verder uit naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek, waarbij een goede mix tussen sociale huur en middeldure huur wenselijk is om ook een woning te bieden aan starters op de woningmarkt, die net te veel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huur.
Vivare zal hierbij ook naar de haalbaarheid van de businesscase kijken.
Werk in het plan uit of in dit flexwoonproject behoefte is aan een plek voor gezinnen en of deze plek daarvoor geschikt is. Kijk daarbij naar de locatie en eventueel omliggende wijken en/of voorzieningen.
Werk uit met welk type huurcontracten gewerkt gaat worden en waarom.
Werk de eisen met betrekking tot duurzaamheid definitief uit in het projectplan. Een energiezuinige woning is daarbij een voorwaarde, energieneutraal een wens.

Aanbevelingen H 4.3
Met Vivare en/of private ontwikkelaar maken we afspraken over de evaluatie in de prestatie afspraken of anterieure overeenkomst.

Aanbevelingen H 4.4. Ontwikkelstrategie
Met Vivare hoeven we geen gesprekken meer plaats te vinden of we flexwonen willen realiseren, alleen nog maar hoe. Een ontwikkeling met Vivare lijkt daarmee het meest snel realiseerbaar. Zet hier op in.
Mocht een plan met Vivare niet haalbaar zijn, dan kan de gemeente een plan ontwikkelen met een private ontwikkelaar.
Roep particuliere eigenaren van grond of leegstaand vastgoed op zich te melden en samen te kijken naar de mogelijkheden van de locatie of het gebouw voor flexwonen.
Flexibiliteit in de ontwikkelstrategie is wenselijk. Lukt het niet met Vivare of lukt het niet op grond van de gemeente, dan zijn alternatieven nodig.

Aanbevelingen H 4.5 planologische procedure
Breng goed in beeld welke planologische procedures een goede optie zijn om snel te realiseren. Dit is mede locatie afhankelijk. Er is mogelijk een verklaring van geen bedenkingen nodig van de Raad. Door nu aan de voorkant de lijst van categorieën met gevallen waarin deze verklaring niet nodig is op te stellen/aan te vullen met een flexwoonproject van maximaal 30 woningen in de sociale- en middenhuur, kan straks mogelijk een verkorte procedure gevolgd worden onder de Crisis en Herstelwet (innovatief project). Dit levert mogelijk veel tijdswinst op.

Aanbevelingen H 4.6 Bestaand vastgoed of nieuwe locatie
Roep pandeigenaren op hun locatie aan te bieden voor flexwonen, wanneer zij verwachten dat hun pand langdurig leegstaat / leeg komt te staan, zodat de gemeente kan beoordelen of de locatie geschikt is voor (tijdelijke) transformatie.
Roep grondeigenaren op hun locatie aan te bieden voor flexwonen. De gemeente kan dan beoordelen of de locatie geschikt is en in gesprek over eventuele voorwaarden (bijvoorbeeld hoogte pacht).
Het is mogelijk dan een particuliere locatie geschikt is voor het plan van Gemeente Westervoort met Vivare. Een particulier kan ook zelf een plan ontwikkelen voor een gebouw of locatie. Dit plan wordt dan beoordeeld door de Gemeente.

Aanbevelingen H 4.7 Locatie onderzoek
Start een locatie onderzoek op. Trechter aan de hand van criteria beschikbaarheid,
impact op geplande ontwikkelingen, afstand tot voorzieningen in Westervoort, veilige verbindingen, draagkracht omliggende wijk, snelheid van procedure en realisatie en gewekte verwachting omwonenden naar max. 2-3 locaties. Breng deze locaties in beeld met een QuickScan om mogelijke belemmeringen te signaleren.
Sluit locaties in een groene buffer/groen-blauw raamwerk niet per direct uit. Ga wel voorzichtig om met bouwen in deze gebieden. Wanneer (een stuk) functioneel groen in de wijk nodig is, neem de buurt hierin dan goed mee.

H6. Casestudies “Aan de slag met Flexwonen, Platform 31”

6.1.1 Toelichting

Platform 31 heeft een handreiking “Aan de slag met Flexwonen” geschreven. In deze handreiking is een verkenning in pilotgemeenten uitgevoerd. Uit deze verkenning zijn algemene lessen getrokken, waaronder mogelijke strategieën en een quickscan voor kansen in de pilotgemeenten. Het levert op een viertal aspecten een analyse van kansen in de lokale/regionale woningmarkt.
-welke doelgroepen kunnen gemixt worden;
-welke woningtypen, aanvullende voorzieningen en prijsniveaus zijn geschikt voor de doelgroepen van flexwonen;
-welke oplossingen zijn er al in de woningmarkt en kunnen mogelijk versterkt worden;
-welke concrete bouwlocaties en (potentiële) transformatieprojecten kunnen gebruikt worden voor flexwonen.

H 6.1.2 Leerpunten

Onderstaand een beknopte weergave van de lessen (lees vanaf pagina 44 in de handreiking van Platform 31 de complete lessen)

Lessen uit de verkenning:

- mix van doelgroepen: er kan heel veel, van het huisvesten van ex-daklozen tot expats, van studenten tot senioren, van statushouders tot toeristen, het komt allemaal voor. In bijna alle gevallen is goed nagedacht over de condities waaronder combinaties kunnen werken. Er wordt vrijwel nergens gekozen voor een mix van alleen mensen die hun weg in de Nederlandse samenleving nog moeten vinden (m.u.v. shortstay arbeidsmigranten);

- locatie: ook hier komen we een diversiteit aan keuzes tegen die lijkt te werken. Veel jongeren/studenten hebben een voorkeur voor een binnenstedelijke locatie, maar gezien beperkte beschikbaarheid en hoge kosten bevinden projecten zich in minder centraal gelegen delen. Goede bereikbaarheid per openbaar vervoer/fiets is van groot belang.
Opvallend is het aantal voormalige verzorgingstehuizen dat voor dit doel wordt gebruikt.
Ook komen er projecten tot stand op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn (bijv. omdat herontwikkeling nog lang op zich laat wachten. De kwaliteit van modulaire verplaatsbare woningen en verkorte procedure maakt zeer snelle bouw op die plekken mogelijk.

- sobere woningen met gemeenschappelijke voorzieningen om doorstroming te bevorderen: mensen zijn blij met snelle oplossing, maar na verloop van tijd willen ze een permanente. Zelfstandige eenheden hebben de voorkeur (huurtoeslag, minder beheer).

- prijsniveau : draagkracht verschillende groepen (huurtoeslag / te hoog inkomen voor sociale huur)

- welke contracten: sturen op tijdelijkheid kan door sobere inrichting en door middel van tijdelijke contracten: belangrijk is dan het perspectief op vervangende woonruimte na afloop van die periode (5 jaar wordt vaak gebruikt bij flexwonen). Veel gemeenten besluiten om de opgebouwde wachttijd niet te laten vervallen bij het aanvaarden van een flexoplossing met een tijdelijk contract (aanpassing huisvestingsverordening).

- beheer: met uitzondering van enkele kleinschalige projecten met alleen zelfstandige woningen, is overal veel aandacht voor het (sociaal) beheer nodig. Diversiteit aan bewoners en verhouding dragende en vragende bewoners, totale omvang en mate waarin bewoners zijn geselecteerd, bepaalt de mate waarin beheer nodig is. Geef de kosten direct een serieuze plek in de businesscase.

-spelers: corporatie, particuliere initiatiefnemer, belegger, zorg- of opvanginstellingen, werkgevers, uitzendbureaus, onderwijsinstellingen, welzijnsorganisaties.

Aanbevelingen H 6.1.2
Neem de geleerde lessen mee in het flexwoonproject. Een aantal van de geleerde lessen is ook terug te vinden in de aanbevelingen die zijn opgenomen in deze nota.

Bronnen

Woonvisie Westervoort 2021-2030

Huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers
Companen juni 2021, 7865.100/G

https://www.vivare.nl/documents/200/Jaarverslag_2021_van_Stichting_Vivare.pdf

Subsidies provincie Gelderland
https://www.gelderland.nl/subsidies
V Actieplan Wonen
- Realiseren sociale huurwoningen
- Versnelling woningbouw door gemeenten: inhuur tijdelijke capaciteit of expertise

https://aedes.nl/aandachtsgroepen/woningcorporaties-kopen-gezamenlijk-8000-flexwoningen

Handreiking Flexwonen / Aan de slag met Flexwonen Platform 31
Hoe breng je de doelgroepen en hun omvang in beeld.
https://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2017/01/Handreiking-Flexwonen-januari-2019.pdf
Geleerde lessen van gerealiseerde projecten.
https://www.platform31.nl/nieuws/bouwen-aan-draagvlak-voor-flexwonen
Een verkenning van woonvormen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen:
https://www.platform31.nl/publicaties/de-magic-mix

Subsidies Rijk:
www.realisatiehuisvesting.nl : naast informatie over subsidies en link voor aanmelden flexwoonprojecten ook een toolbox van BZK / Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting
https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/12/06/financiele-herplaatsingsgarantie-voor-flexwoningen

Expertisecentrum Flexwonen: https://flexwonen.nl/
-onderzoek flexwonen voor zorgdoelgroepen
-praktijkvoorbeelden
-algemene info, beleid, wetten en regels, woningbeheerders, etc.

De woonstandaard
https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard

Planbureau voor de Leefomgeving
Ruimte voor flexwonen. Naar een afwegingskader voor het plannen van locaties voor tijdelijke woningbouw
https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-ruimte-voor-flexwoningen-4202.pdf
Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod.
Een verkenning van de kansen en obstakels bij het realisatieproces.
https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2022-flexwoningen-als-aanvulling-op-het-woningaanbod-4781.pdf

https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/47/meer-mensen-willen-verhuizen-maar-kunnen-geen-woning-vinden