



## Uitgangspuntennotitie flexwonen gemeente Nieuwegein

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein;

Besluit

Vast te stellen:

De uitgangspuntennotitie flexwonen gemeente Nieuwegein

De gemeente Nieuwegein heeft toegezegd in de Regiodeal Utrecht Flexwonen om circa 150 flexwoningen te realiseren. Om dit te realiseren is bestuurlijk gevraagd richting te geven aan onder andere de doelgroepen, beschikbare middelen en minimale eisen bij flexwonen.

### Doel uitgangspuntennotitie

Vaststellen van de uitgangspunten voor het realiseren van flexwonen in de gemeente Nieuwegein.

In deze notitie gaan we in op de volgende onderwerpen: de aanleiding, definitie, landelijke- en regionale kaders, ambitie, voor- en nadelen, doelgroepen, aandachtspunten en onze rol. De uitgangspunten worden verwerkt in het omgevingsprogramma wonen wat eind 2023 aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

### Aanleiding

- De Rijksoverheid vindt het stimuleren van flexwonen – met het oog op de krapte op de woningmarkt en de stikstofproblematiek – belangrijk. De woningbouwopgave in Nederland is groot.
- In Nederland is er een tekort aan (betaalbare) woningen voor reguliere woningzoekenden en voor aandachtsgroepen. Met aandachtsgroepen bedoelen we mensen die vaak behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning met daarnaast soms ondersteuning en zorg zoals statushouders, spoedzoekers en/of studenten.
- De druk op de Nieuwegeinse woningmarkt is ook hoog en de grote druk op de asielketen zorgt voor een toename van deze druk.
- De Nationale Woon- en Bouwagenda van de Rijksoverheid bevat de ambitie om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren tot 2030.
- In maart 2022 is door de gemeente Nieuwegein op MT niveau besloten dat we ons extra willen inzetten voor urgente woningzoekenden met flexibele woonvormen.
- Afgelopen 15 november 2022 is de 'Ondertekening Regiodeal Utrecht Flexwonen' vastgesteld door het college. Dit is een eerste aanzet van de ambitie en beleid van de gemeente Nieuwegein rondom flexwonen. De volgende stap is om een daadwerkelijk kader op te stellen op basis waarvan de gemeente Nieuwegein op zoek kan naar geschikte locaties. Dit kader is bovendien noodzakelijk om geborgde afspraken met stakeholders zoals corporaties, gebouweigenaren en ontwikkelaars te maken.
- Het onderwerp flexwonen kenmerkt zich door de voortvarendheid waarmee processen in gang worden gezet. Dit vraagt daarom ook om een voortvarende beleidsvorming vooruitlopend op het nieuwe omgevingsprogramma wonen wat eind 2023 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

### Wat is een flexwoning?

Een flexwoning is een flexibele, kleine woning die bedoeld is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Flexwoningen zijn verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar. Daarnaast heeft minstens één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) en/of de locatie. De kracht van flexwonen is dat de realisatietermijn vaak aanzienlijk korter is dan bij reguliere bouw, hierdoor kan het een snel antwoord zijn op de actuele vraag naar woonruimte.

### Landelijke en regionale kaders

- De Regiodeal Utrecht Flexwonen beoogt een langjarige agenda op te bouwen voor het realiseren en te zijner tijd het herplaatsen van flexwoningen. De gemeente Nieuwegein onderschrijft dit en zet zich in om op korte termijn circa 150 flexwoningen te realiseren voor aandachtsgroepen, waaronder ca. 75 voor een nieuwe Inn Between.
- In het BOD 3.0 zijn namens de gemeente Nieuwegein twee concrete, kansrijke projecten ingebracht namelijk: (1) nieuwe locatie voor Inn Between (ca. 75 wooneenheden) en (2) locatie voor flexwoningen (ca. 78 woningen). In het BOD 3.0 in de regio hebben we als gemeente de volgende uit-



- gangspunten gehanteerd voor flexwonen in Nieuwegein: 2/3 van de woningen voor statushouders en 1/3 voor starters. Hier kunnen we nog in schuiven, afhankelijk van de actualiteit.
- De stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van de Rijksoverheid stelt dat 1/3 van de woningen bestemd moet zijn voor Oekraïense ontheemden en/of statushouders.
  - Programma van Eisen voor flexwonen – ministerie van BZK.

### Onze ambitie

Onze ambitie is dat prettig en betaalbaar wonen voor iedereen in Nieuwegein beschikbaar moet zijn en soms ook met spoed. Denk daarbij aan studenten, arbeidsmigranten, uitstromers uit de opvang, statushouders, ontheemden of aan iemand die net gescheiden is. Door het inzetten van flexwoningen zorgen we op korte termijn voor circa 150 kwalitatief goede en betaalbare woningen in Nieuwegein. We geven hierdoor meer Nieuwegeiners snel en goed een thuis. We benutten op een creatieve manier de beperkt beschikbare ruimte.

Gelijktijdig blijven wij ons inzetten voor lange termijn oplossingen.

We zien flexwoningen als volwaardige woningen die we sneller kunnen neerzetten en kunnen verplaatsen als dat nodig is. We zien het nadrukkelijk niet als een opstapwoning, maar willen goede kwaliteit.

### Gewenste doelgroep

Een uitgangspunt uit de landelijke stimuleringsregeling is zogenoemd dat 1/3 statushouders of Oekraïense ontheemden zijn – de keuze hiervoor is afhankelijk van hoe de oorlog zich ontwikkelt. In Nieuwegein willen we inzetten op de volgende doelgroepen voor flexwonen: statushouders, Oekraïense ontheemden, jongeren, arbeidsmigranten, studenten, spoedzoekers en reguliere huurders.

Als er een geschikte locatie is, kijken we welke doelgroep hier het meest passend is. We kijken hierbij naar mobiliteit, voorzieningen en de buurt. Het bepalen van de doelgroep is altijd maatwerk.

De onderbouwing voor de gewenste doelgroep:

- Er is een grote behoefte aan kleine en betaalbare sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishouders. In het Nieuwegeins Akkoord Woonwijs is daarom een van de actiepunten het uitbreiden en toevoegen van nieuwe plekken in het segment klein en betaalbare woonruimte. Met flexwonen spelen we in op dit tekort.
- We beogen een mix van doelgroepen: zo kunnen we de schaarste 'eerlijk' verdelen, stimuleren we het samenleven met elkaar en creëren we het meeste maatschappelijke draagvlak.
- We streven naar een goede verhouding 'vragende' – mensen die een hulpvraag hebben – en 'dragende' – mensen die andere bewoners sociaal gezien kunnen ondersteunen – bewoners. Dit is afhankelijk van de locatie, mix van bewoners en het sociaal beheer.
- We zien een toename van de taakstelling voor statushouders. De gemeente Nieuwegein heeft in de eerste helft van 2023 78 statushouders te huisvesten. De taakstelling voor de rest van 2023 is nog niet bekend; dit hangt af van de mondiale ontwikkelingen. De verwachting is in ieder geval dat de druk nog meer toeneemt, zie de [Rijksbrief van 4 november](#).
- Ook bij andere woningzoekenden zien we een zeer hoge druk, zoals bij jongeren.
- De uiteindelijke doelgroep(en) zijn afhankelijk van de locatie en actuele vraag van woningzoekenden.

### Voordelen

- Flexwoningen kunnen sneller worden gerealiseerd dan reguliere woningbouwtrajecten. Nú is de nood zeer hoog. Met flexwonen kan op korte termijn een thuis worden geboden aan woningzoekenden.
- Betaalbare en kleine woningen zijn eenvoudiger te realiseren.
- Flexwoningen kunnen een antwoord zijn om op korte termijn in te spelen op nieuwe woonbehoeften.
- Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair. Bestaande gebouwen (zoals leegstaande kantoren) kunnen worden omgezet in woningen. Nieuwbouw kan middels conceptueel bouwen in een fabriek en is hierdoor een meer gecontroleerd proces. Er is minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving in de bouwfase dan bij reguliere woningbouw. De woningen zijn herbruikbaar.
- Meer ruimte om te experimenteren met nieuwe mogelijkheden: bijvoorbeeld rondom circulariteit, duurzaamheid en woonconcepten.
- Flexwoningen zijn verplaatsbaar.
- Kans om kwalitatief goede woningen te bieden voor de lange termijn. De duplexwoningen in de jaren '50 werden neergezet met het idee voor tijdelijke huisvesting en samentrekking in de toekomst. Op veel plekken in Nederland staan deze er echter nog steeds. Dit houden wij in ons achterhoofd.

### Risico's en beheersmaatregelen



- Risico is dat de businesscase voor het flexwonen lastig rond is te krijgen. Er is minimaal zo'n 15 jaar nodig om de businesscase rendabel te maken. Beheersmaatregel is de financiële herplaatsingsgarantie van de Rijksoverheid wat zorgt voor het herplaatsen van flexwoningen. Mocht de woning na deze stappen alsnog niet geplaatst kunnen worden dan volgt er een financiële compensatie. Binnen de financiële herplaatsingsgarantie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van dit risico tussen betrokkenen. De verdeling is vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie. De komende tijd wordt deze garantiestelling nader financieel-juridisch uitgewerkt. Verder maken we een routekaart 'tijdelijke locaties Nieuwegein', in overleg met de gemeenten in de regio, om te kijken waar we de woningen steeds opnieuw op een goede manier kunnen inzetten.
- Er is risico op weerstand uit de buurt. Meer als bij reguliere woningbouwontwikkelingen gezien de doelgroepen en de vrees die hier soms voor leeft in de samenleving. Beheersmaatregel is dat we zorgen voor zorgvuldige communicatie -en participatie met de buurt. Er wordt een reguliere planologische procedure doorlopen.
- Risico op verminderde draagkracht van de locatie. De eis dat 1/3 van de woningen voor aandachts-groepen bestemd moet zijn – volgens de landelijke stimuleringsregeling - vraagt om stevig beheer en aandacht voor een goede mix van bewoners.

#### **Aandachtspunten bij realiseren flexwonen**

- We zorgen voor passend sociaal beheer voor de leefbaarheid, afhankelijk van de grootte van de locatie en het aantal bewoners.
- We zetten in op een community coach, omdat we diverse doelgroepen huisvesten op de locatie(s).
- We hebben aandacht voor ontmoeting, community building en gemeenschappelijke voorzieningen. We kijken wat passend is bij de locatie en uiteindelijke doelgroepen.
- We regelen behoud van inschrijftijd bij WoningNet als huurders in een flexwoning wonen, zodat de doorstroming beter loopt.
- De stedenbouwkundige context – mobiliteit, parkeerplekken, voorzieningen - moet passen bij de doelgroep(-en).
- Er is geen minimale omvang en optimum; dit is afhankelijk van de businesscase.

#### **Duurzaamheid**

- We volgen de prestatie-eisen uit het omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen en kijken of we zoveel mogelijk kunnen voldoen aan de uitgangspunten.
- We volgen daarnaast het Programma van Eisen flexwonen van de Rijksoverheid.
  - Hout: alleen hout met FSC of PEFC certificering (of vergelijkbaar conform criteria TPAC).

#### **Onze rol als gemeente**

- We zoeken als gemeente actief naar geschikte locatie(s) voor flexwonen.
- De ontwikkeling doen we samen met een woningcorporatie. De corporatie zorgt uiteindelijk voor de inkoop van de woningen, het verhuur en beheer.
- Bij de realisatie kan gebruik worden gemaakt van de landelijke Stimuleringsregeling flexwonen waarbij er een financiële bijdrage beschikbaar is van max. €12.000.- per woning. We stellen als gemeente geen aanvullende financiering beschikbaar.

In de regiodeal flexwonen noemen we verder onder andere de volgende rollen voor de gemeente:

- We bevorderen een spoedige besluitvorming en richten de relevante procedures ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de flex- en/of transformatiewoningen in. Net als het inrichten van procedures voor aanleg nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de grond op de projectlocaties.
- We voeren de (externe) communicatie uit over de realisatie van de flexwoningen.

#### **Vervolg**

- Januari 2023: in gesprek met beoogde woningcorporatie(s) over de randvoorwaarden en mogelijkheden.
- Maart 2023: Vaststellen notitie flexwonen in de gemeente Nieuwegein door het college.
- Q1 2023: Parallel wordt gezocht naar geschikte locaties voor de flexwoningen.
- Raad wordt geïnformeerd over de uitgangspuntennotitie met een brief. We doorlopen uiteraard zorgvuldig de reguliere planologische procedure en betrekken actief omwonenden en betrokkenen. We informeren de raad over nieuwe ontwikkelingen rondom de locatie(s) voor flexwonen. Daarnaast sluiten we aan bij de geldende afspraken uit de 'pas op de plaats'.
- We realiseren de flexwoningen zo snel mogelijk. We kijken naar alle opties en kansen. We verwachten in de periode 2023-2025 meerdere projecten te realiseren.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 21 maart 2023*



---

*Ellie Liebregts  
de secretaris,*

*Frans Backhuijs  
de burgemeester,*



## Bijlage

### Referenties

De volgende projecten zien we als goede referenties voor het realiseren van flexwoningen in Nieuwegein:

- Woningcorporatie Centrada in Lelystad heeft twee tijdelijke wooncomplexen 'Wonen bij LARS' en 'Wonen bij LILY' gerealiseerd. Beide complexen tellen zo'n 150 woningen voor onder andere spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten en jongeren. Ze zien de flexwoningen nadrukkelijk als doorstroomlocatie: een plek waar mensen kunnen landen en rustig op zoek kunnen naar een meer passende woning.
- Woningstichting Nijkerk heeft in Nijkerk 49 flexwoningen opgeleverd voor statushouders, jongeren en huurders met een zorgvraag. Ze noemen het nadrukkelijk 'Opstapwoningen': de woning is bedoeld als start of steuntje in de rug bij het zoeken naar een reguliere permanente woning. Gedacht wordt om er een definitieve woonbestemming aan te geven.



< Flatwoningen Lelystad



> Flatwoningen Nijkerk

