

Memo

Zaaknummer: 1116265

Onderwerp

Memo voortgang realisatie flexwoningen Vijfheerenlanden

Versie: 12 maart 2025

1. Inleiding

De raad van Vijfheerenlanden heeft inzake het onderwerp flexwoningen in het voorjaar van 2024 unaniem een motie vreemd aan de agenda aangenomen (zaak 1116265). Met het verzoek om:

- de mogelijkheden van subsidie bij het Rijk te verkennen;
- de drempels die projecten met flexwoningen tot nu toe hebben ge- of verhinderd te duiden;
- de mogelijkheden om deze drempels te slechten (creatieve oplossingen);
- gericht onderzoek te doen naar locaties voor flexwoningen en tenminste 1 locatie als proefproject aan te wijzen;
- mogelijkheden Omgevingswet te verkennen.

In het verlengde hiervan heeft het college in juli 2024 aan de gemeentesecretaris de bestuursopdracht gegeven om zo snel als mogelijk en met urgentie een eerste tranche van flexwoningen te realiseren binnen de gemeente Vijfheerenlanden. Daartoe is een locatie in Broekgraaf aangewezen, waarvoor het ruimtelijk kader passend is. Er hoeft voor deze locatie slechts een vergunningsprocedure te worden doorlopen. Dit gegeven maakt dat benutting van deze locatie kansrijk is voor (relatief) snelle realisatie.

Door middel van dit memo willen we de stand van zaken laten zien alsook aangeven hoe we met dit onderwerp/verzoek verder willen gaan.

2. Subsidieregeling vanuit het Rijk

Er is een landelijke subsidieregeling (via RVO) voor de ondersteuning van de financiering van flexwoningen en transformatiewoningen (SFT). Het ging in 2024 om een subsidiebedrag van € 7.800,- per woning (inclusief BTW). Sinds kort (3 februari 2025) is dit bedrag naar € 14.000,- verhoogd en komt ook het 'optoppen' van gebouwen voor deze subsidie in aanmerking. Flexwoningen zijn woningen die verplaatsbaar zijn en bij



transformatiewoningen gaat het om de omzetting van gebouwen (zoals kantoren, scholen) naar wooneenheden. De regeling is gekoppeld aan een aantal voorwaarden, zoals:

- De gemeente houdt de woningen minstens 10 jaar vrij voor sociale huur;
- De huurder krijgt zelf een schriftelijk huurcontract van de verhuurder;
- De woningen dragen aantoonbaar bij aan de woonvoorraad voor ontheemde Oekraïners en statushouders. De gemeente reserveert 30% van de geplande sociale huurwoningen in het project voor deze doelgroep voor minimaal 10 jaar;
- De woningen zijn onderdeel van hetzelfde projectgebied;
- Uit de begroting voor de woningen, blijkt aantoonbaar een financieel tekort;
- De bouw of transformatie is nog niet gestart op het moment dat de SFT wordt aangevraagd;
- Het project wordt binnen 18 (was 12) maanden vanaf de besluitdatum gerealiseerd, de opgegeven begroting wordt volledig uitgegeven.

Er was voor 2024 landelijk een bedrag van € 74 miljoen gereserveerd. Slechts 20 gemeenten hebben hier gebruik van gemaakt, waarbij er € 14,5 miljoen is uitgegeven (gemiddeld € 7.764,-) per woonruimte. Hiervoor zijn 1.868 flexwoningen voor gerealiseerd.

In 2025 is er ruim € 77 mio gereserveerd en kunnen er bij een bedrag van € 14.000,- ruim 5.000 woningen worden gesubsidieerd.

Gezien het relatief lage subsidiebedrag per wooneenheid in combinatie met de gestelde voorwaarden was de regeling tot op heden niet erg populair onder gemeenten. De ophoging van het bedrag (en de benutting ook voor optopping) kan mogelijk tot meer interesse leiden.

3. Stand van zaken flexprojecten in Vijfheerenlanden

In Vijfheerenlanden zijn er 3 projecten met flexbouw die op initiatief (of medewerking) van gemeente Vijfheerenlanden zijn aangewezen.

Het gaat daarbij om:

1. Project Monnikendreef in Vianen (24 wooneenheden)
2. Project Burggraaf in Meerkerk (50 wooneenheden)
3. Project kavel 3.9 in Broekgraaf (ca. 40 eenheden).



Ad. 1 Project Monnikendreef (24 tijdelijke wooneenheden)

In september 2022 heeft de raad ingestemd met het (tijdelijk) realiseren van tijdelijke huisvesting ten behoeve van de opvang van statushouders.

Daartoe heeft de gemeente ook subsidie van het Rijk mogen ontvangen (Specifieke Uitkering Vergunninghouders). Dit heeft onder andere geleid tot een project aan de Monnikendreef voor de realisatie van 24 tijdelijke woningen. Daartoe is met Lekstede Wonen de samenwerking gezocht en is er een plan uitgewerkt en een bouwer gezocht. In 2024 is met de corporatie een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Het project is bedoeld voor de huisvesting van statushouders alsook voor starters op de woningmarkt (50/50), aangezien ook starters in de huidige woningmarkt weinig kansen hebben om aan betaalbare huisvesting te komen.

De procedure voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van 24 tijdelijke woningen aan de Monnikendreef is doorlopen, inclusief de bijbehorende bezwaartermijn. Er zijn twee bezwaarschriften binnen gekomen. Momenteel wordt gewerkt aan verweerschriften en staat er op **18 maart 2025** een zitting gepland van de bezwarencommissie.

N.a.v. één van de bezwaren tegen de omgevingsvergunning is ook een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend, met als doel om de werking van de omgevingsvergunning te laten schorsen, zodat de bouw van de woningen voorlopig wordt voorkomen. De corporatie heeft inmiddels aangegeven te wachten met de realisatie van de woningen tot na de bezwaarprocedure. Na die uitspraak is het verzoek om een voorlopige voorziening ingetrokken.

Als gevolg van de lopende bezwaarprocedure en mogelijke beroepsprocedures komt de planning om voor de tweede helft van 2025 de woningen op te leveren onder druk te staan. Deze planning is gekoppeld aan de toegekende subsidie. Er is met het Ministerie van BZK in maart contact opgenomen en team HSDI gaat hen zo snel mogelijk informeren over het te verwachten nieuwe oplevermoment. Hierop zal een reactie van het Ministerie komen met wat eventueel aanvullend nodig is om de subsidie veilig te stellen.

Ad. 2 Project Burggraaf Meerkerk (50 tijdelijke eenheden)

De gemeente moet voor 1 januari 2025 een inspanningsverplichting om 92 extra opvangplekken realiseren voor Oekraïense ontheemden. Momenteel zijn er 179 plekken, waarvan 70 in het gemeentehuis tot 2026 beschikbaar blijven. Daarnaast speelt een herhuisvestingsvraag voor 90 plekken in particuliere huurwoningen en 70 plekken na 2025.



Locatie Burggraaf in Meerkerk is in het voorjaar van 2024 als tijdelijke locatie voorgesteld aan het college voor uitbreiding met 50 tijdelijke sociale huurwoningen (5 studio's, 35 tweekamerappartementen, 10 driekamerappartementen) voor de duur van 15 jaar.

Voor eerstkomende jaren zijn deze bedoeld voor Oekraïense ontheemden. Daarna komen ook andere groepen in aanmerking voor deze tijdelijke huisvesting. De nabijheid van bestaande opvang biedt efficiënte begeleiding.

Deze woonruimten worden (zoveel mogelijk) bestemd voor de opgevangen Oekraïners in het gemeentehuis Meerkerk. Op termijn (2027) moeten zij sowieso uit het gemeentehuis van Meerkerk (in verband met de herbestemming van deze locatie) maar ook gezien de verblijfsduur in dit gemeentehuis en het gebrek aan privacy, is het logisch om deze personen als eerste door te laten stromen. Een woonruimte in Meerkerk is vanwege de inburgering het meest gewenst.

De aanvraag voor subsidie bij het Rijk in 2024 heeft tot toekenning geleid, waardoor het project zonder gemeentelijke investering haalbaar is (met uitzondering van ambtelijke inzet en onderzoekskosten). In januari 2025 is er nog een aanvullende subsidie (transitiekostenvergoeding) door het ministerie van J&V.

In de laatste maanden van 2024 en begin 2025 is inhoudelijk verder gewerkt aan het plan en is er een concept Samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld.

Ten behoeve van de verkeersontsluiting wordt door een extern bureau een alternatief advies opgesteld om met haalbare oplossingen te komen binnen de tijdelijke kaders van het project.

In maart en april worden respectievelijk college en raad verzocht om bepaalde besluiten te nemen. Zo wordt de raad verzocht af te mogen wijken van de lijst voor bindend advies bij de BOPA conform de Omgevingswet. Hierdoor kan het voorliggende plan binnen de genoemde kaders vergund worden zonder dat een separaat raadsvoorstel met bindend advies noodzakelijk is, waardoor de doorlooptijd van het planologisch proces wordt verkort.

De realisatie en in gebruik name van de 50 tijdelijke eenheden, zal afhangen van de te volgen ruimtelijke procedures, de bezwaar- en beroepsprocedure. In een optimistische planning kunnen de wooneenheden Q4 2025 / Q1 2026 in gebruik worden genomen.

Ad.3 Project kavel 3.9 in Broekgraaf (ca. 40 eenheden).

Binnen de woningbouwlocatie Broekgraaf in Leerdam ligt nog een vlek 3.9. In verband met de motie van de raad en de bestuursopdracht vanuit het college is in de 2^e helft van 2024 gestart met het opstellen van een aantal kaders om op deze locatie door middel



van een innovatief bouwsysteem tot versnelde realisatie van een aantal compacte wooneenheden te komen. Een stedenbouwkundig bureau heeft daartoe een verkenning voor een verkaveling (kavelpaspoort) gemaakt en komt tot een capaciteit van maximaal 40 eenheden op deze locatie.

Hiervan is het de bedoeling dat een gedeelte ten behoeve van huisvesting van statushouders wordt ingezet maar voor de gewenste diversiteit ook voor starters en andere aandachtsgroepen. Het gaat hier niet om een tijdelijke maar om een permanente locatie.

In februari 2025 is via een openbare selectieprocedure een oproep gedaan om (bouwende) partijen uit te dagen om deze woningen te realiseren. In mei 2025 zal de beoordeling van de ontvangen plannen plaatsvinden en zal tot gunning worden overgegaan,

De locatie wordt uiterlijk in juli 2025 bouwrijp aangeleverd en vervolgens is het de bedoeling dat de bouwer de eenheden binnen een periode van 4 maanden 'woongereed' oplevert.

De realisatie en in gebruik name van maximaal 40 wooneenheden, zal afhangen van de te volgen ruimtelijke procedures, de bezwaar- en beroepsprocedure. In een optimistische planning kunnen de wooneenheden Q4 2025 / Q1 2026 in gebruik worden genomen.

Evaluatie

Met de realisatie van deze projecten doen we als gemeente ervaringen op en krijgen we meer inzicht in de voor- en nadelen van deze vorm van woningbouw (in termen van onder andere prijs, product en planning) ten opzichte van reguliere bouw en prefab woningbouw. Dan zullen we ook de (eventuele) drempels in deze projecten met flexwoningen kunnen duiden alsook de creatieve oplossingen benoemen die tot voortgang hebben geleid. Een algehele evaluatie na oplevering van deze 3 projecten zal in 2026 plaatsvinden. Specifiek zal project Monnikendreef, mede vanwege de ontvangen subsidie, reeds in 2025 worden geëvalueerd.

4. Zoeken naar flexlocaties in relatie tot geplande woningbouwontwikkelingen komende jaren

In 2024 is er ambtelijk inspanning geleverd om te kijken naar mogelijke (tijdelijke) locaties die voor flexwoningen zouden kunnen worden ingezet. Er is een aantal locaties bekeken, maar bij nadere bestudering waren er altijd wel bepaalde aspecten waardoor deze locaties niet voorspoedig kunnen worden ingezet voor flexwonen. Soms gaat het om milieuaspecten (geluid, geur, milieu categorieën), om eigenaren die hier niet aan mee



willen werken, maar ook locaties die niet zijn aangemerkt als woninglocaties die binnen de gebiedsvisies liggen.

Om die reden is ook naar onze woningbouwlijst met geplande woningbouwprojecten gekeken.

Hieruit blijkt dat er voor de eerstkomende 3 jaar totaal ruim 1.200 nieuwbouwwoningen gepland staan (gemiddeld ruim 400 conform gemeentelijke ambitie) waarvan circa 40% sociale huurwoningen (!) in zowel de grondgebonden maar vooral ook in de gestapelde sfeer. Het gaat daarbij om meer dan 450 sociale huurwoningen.

Denk aan projecten met sociale huurwoningen als Hazelaarplein (o.a. 96 sociale huurappartementen, Vianen), de oplevering van een aantal appartementencomplexen met sociale huurwoningen in Broekgraaf, het Eiland in Leerdam, het Lijne pad in Everdingen, Burgemeester Potstraat in Lexmond, de Klimop-locatie in Leerdam alsook in Weide II en specifieke projecten als Killesteijn (Lexmond) en Monnikendreef (Vianen).

Vanaf dit voorjaar (april 2025) zullen we via een meer **uitgebreide woningbouwmonitor** college en raad meerdere keren per jaar op de hoogte stellen van de voortgang van de woningbouw in onze gemeente (kwantitatief en kwalitatief).

Pilot versnelling 3 corporatieprojecten

In de prestatieafspraken met de 3 woningcorporaties is een pilotproject versnelling opgenomen. Besloten is om de projecten Het Lijne Pad in Everdingen (Lekstede Wonen), Burg. Potstraat in Lexmond (Fien Wonen) en de Klimoplocatie in Leerdam (voor Kleurrijk Wonen) als 3 projecten te beschouwen waar we deze versnellingsmogelijkheden in willen uitproberen. Hiervoor wordt (met inzet van de flexpoolregeling van de provincie Utrecht, waarbij tot 67% subsidie wordt verstrekt in geval van sociale huurwoningen) een extra projectleider ingezet om deze 3 projecten (met totaal zo'n 85 sociale huurwoningen) te begeleiden. De start hiervan is in maart 2025 voorzien.

5. Impact aanpassing Huisvestingsverordening: mogelijkheden tot kamergewijze verhuur en woningsplitsing en hospitaverhuur

Met de actualisering van de Huisvestingsverordening wil gemeente Vijfheerenlanden bereiken dat onze woningvoorraad goed wordt benut. Het onder voorwaarden (wel met aandacht voor een goede leefomgeving) mogelijk maken dat bijvoorbeeld ook kamergewijze verhuur mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld 3 personen in een woning die geen huishouden vormen), draagt ertoe bij dat ook de woningcorporaties die relatief veel eengezinswoningen in hun bezit hebben, een aantal woningen kamergewijs kunnen



verhuren. Dit verlicht de druk op hun bezit. In 2025 moeten hier de eerste resultaten zichtbaar van worden.

De geplande woningbouw en de mogelijkheden die de aangepaste Huisvestingsverordening gaat bieden (ook voor bestaande woningen) zal invloed hebben op de huisvesting van statushouders en overige aandachtsgroepen.

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders ligt nu op circa 60 woningen per jaar. Door inzet van 20 (bij 3 personen per woonruimte) tot 30 woonruimten (bij 2 personen per woonruimte) kan eenvoudiger aan de taakstelling worden voldaan.

Immers: thans zijn er zo'n 7.730 sociale huurwoningen in Vijfheerenlanden. Bij een mutatiegraad van 5,5% betekent dit dat er jaarlijks zo'n 425 sociale huurwoningen van huurder wisselen. Dit samen met de geplande bouw van zo'n 150 sociale huurwoningen per jaar, moet in theorie voldoende mogelijkheden opleveren om deze groepen te voorzien in hun huisvestingsbehoefte.

6. Standpunt woningcorporaties inzake flexwoningen

De woningcorporaties in Nederland staan voor grote opgaven. Niet alleen de nieuwbouwopgave van een grote hoeveelheid (sociale) huurwoningen, alsook de verduurzaming van bestaand bezit, betekenen voor hen grote investeringsopgaven. Zo ook voor de corporaties die in Vijfheerenlanden actief zijn.

Woningcorporaties kiezen graag voor maatschappelijk verantwoorde, duurzame ontwikkelingen. Een euro kan maar 1x worden uitgegeven. Een woningbouwproject moet tenminste voor 50 jaar exploitabel zijn. De bouw van flexwoningen op een tijdelijke locatie past niet direct in dat plaatje. Ervaringen, ook elders in Nederland, laten zien dat de investeringen niet direct lager zijn, temeer omdat deze flexwoningen ook nog moeten worden verplaatst. Ook de tijdwinst is beperkt, aangezien ruimtelijke procedures gewoon moeten worden doorlopen, deze woningen ook riolering en nutsvoorzieningen nodig hebben (die bij een tijdelijke locatie maar kort worden benut) en ook tegen deze flexwoningen bezwaar en beroep kan worden aangetekend.

Daarnaast leveren ook de toewijzingscriteria vaak discussies op. Behouden huurders hun opgebouwde wachttijd als ze tijdelijk in een flexwoning mogen wonen? Is er een verplichting tot vervolghuisvesting als hier een aantal aandachtsgroepen met voorrang worden geplaatst? Wie zorgt voor een volgende locatie waar deze flexwoningen kunnen staan?

De 3 grootste corporaties in Vijfheerenlanden hebben in de zomer van 2024 laten weten dat met reguliere, permanente woningbouw (onderdeel van de gemeentelijke woningbouwprogrammering) de beste maatschappelijke prestatie wordt geleverd.



Daarnaast wordt een betere benutting van de bestaande woningvoorraad (via woningdeling e/of splitsing) via de aangepaste Huisvestingsverordening als wenselijk beschouwd.

De inspanning van zowel de gemeente als van de corporaties moet dan ook, wat hen betreft, naar deze permanente woningbouw uitgaan. Waarbij er uiteraard in toenemende mate ook, via innovatieve bouwmethoden, voor kleinere huishoudens wordt gebouwd. Dit vraagt al de maximale capaciteit van gemeente en corporaties.

Via de woningbouwmonitor zal college en raad geïnformeerd worden over de voortgang van de prestaties.

7. Advies aan college en raad

Als gemeente willen we flexwoningen realiseren. Dit is vooral van meerwaarde wanneer het locaties betreft waar geen permanente woningbouw mogelijk is en waarmee we op dat moment de actuele vraag kunnen invullen waarmee de druk op de langere termijn ontwikkeling wordt verlaagd. Gelet op het feit dat er komend jaar met drie innovatieve projecten en met instrumenten vanuit de huisvestingsverordening wordt ingezet op verschillende mogelijkheden om de acute druk op te vangen, is ons advies om de ervaringen met de projecten Monnikendreef, Broekgraaf en Burggraaf in 2026 te evalueren. Dit doen we na oplevering en afronding ervan ten aanzien van onder andere tijd(winst), geld en kwaliteit alsook de drempels waar we tegen aan zijn gelopen en de oplossingen die we hebben gevonden. Tot die tijd focussen we ons op de nu ingezette projecten. Ondertussen zal alle capaciteit moeten worden ingezet om de geplande woningbouwprojecten in onze gemeente voorspoedig en met de juiste programmering tot uitvoer te (laten) brengen.

Verzoeken van derden (via de intaketafel), die op hun eigen grondposities flexwoningen of andere innovatieve bouwvormen willen realiseren, zullen we uiteraard hetzelfde behandelen als de overige (reguliere) woningbouwinitiatieven.

Via een meer uitgebreide woningbouwmonitor (vanaf dit voorjaar) zal het college de raad regelmatig informeren over de voortgang, realisatie en planning van de woningbouwprojecten in onze gemeente (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij zal ook worden ingegaan op de huisvesting van de verschillende aandachtsgroepen.

De monitor zal ook input vormen voor de gesprekken met de woningcorporaties in het kader van de wederzijdse overeengekomen prestatieafspraken.

