

## Raadsinformatiebrief

Datum	30 maart 2021	Zaaknummer	1948376168
		Portefeuille	Zorg, volkshuisvesting en volksgezondheid R. Compagne
Onderwerp	Realisatie 20 flexwoningen in Erp		

### Behandeling in commissie

Niet van toepassing

### Kennisnemen van:

Realisatie flexwoningen in Erp

### Aanleiding

De woningbouwcorporaties Area en Woonmeij en gemeente Meierijstad onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om flexwoningen te realiseren. Dit komt voort uit de Woonvisie en is een uitwerking van de prestatieafspraken die zijn gemaakt met de corporaties. Het doel van deze woningen is om op relatief korte termijn de druk op de woningmarkt te verlichten.

### Kernboodschap

#### *Waarom flexwoningen*

Er is een tekort aan woningen in Meierijstad. In reactie op de hoge druk op de woningmarkt worden er verschillende maatregelen genomen om de druk snel te verlagen. De woningbouwopgave voor Meierijstad bedraagt circa 6.000 woningen tot aan 2040. Gemeente en corporaties hebben in de prestatieafspraken afgesproken om in de periode van 2018 t/m 2022 600 sociale huurwoningen te realiseren.

Naast nieuwbouw worden ook alternatieve oplossingen ingezet om te voorzien in de urgente woningbehoefte. Door transformatie van bestaande gebouwen ten behoeve van wonen en met tijdelijke woningen op tijdelijke locaties, worden flexwoningen aan de voorraad toegevoegd. Het grootste voordeel (naast andere voordelen) van flexwoningen is dat ze sneller dan reguliere woningen ontwikkeld kunnen worden. Daarmee is het een middel om te versnellen in de (sociale)woningbouw en om de hoogste woonurgentie op te vangen. Want flexwonen is niet voor iedereen geschikt. Met name mensen die snel woonruimte nodig hebben, staan open voor flexwonen. Zij hebben vaak onvoldoende wachttijd of vermogen opgebouwd om op de huidige woningmarkt terecht te kunnen.

We hanteren een bandbreedte in de behoefte aan tijdelijke woningen van 300 tot 450 woningen<sup>1</sup>. Met de corporaties is afgesproken dat daarvan 87 flexwoningen in 2021 worden gerealiseerd. Ondertussen wordt gewerkt aan structurele oplossingen, voor een duurzame balans tussen vraag en aanbod.

### *Flexwoningen Erp*

Woningbouwcorporatie Area en de gemeente hebben overeenstemming bereikt over de realisatie van 20 flexwoningen op De Bolst in Erp. In een gezamenlijke verkenning hebben woningbouwcorporatie Area en de gemeente geconstateerd dat de realisatie van flexwoningen op een locatie in De Bolst perspectief heeft. Op basis van de beschikbare ruimte op het perceel is een ruimtelijk haalbaar schetsplan opgesteld voor de realisatie van 27 flexwoningen. Op 26 januari jl. heeft hierover een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het verslag hiervan is opgenomen in bijlage 1. Op basis van het omgevingsdialoog is het plan door Area aangepast en heeft zij de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan 20 flexwoningen. Het college heeft hiermee ingestemd.

### **Communicatie**

Op 26 januari 2021 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden over het voornemen om flexwoningen op De Bolst in Erp te realiseren. Hiervoor zijn aanwonenden, omwonenden en potentiële kopers van nabijgelegen percelen uitgenodigd. Aanwezigen hebben na de digitale bijeenkomst tot 9 februari 2021 de kans gekregen om met reacties, vragen en opmerkingen over de plannen te komen. Alle ingekomen vragen, opmerkingen etc. zijn beantwoord in het verslag van het omgevingsdialoog (bijlage 1). Parallel daaraan hebben enkele gesprekken met de dorpsraad Erp plaatsgevonden. Zij zijn ook aanwezig geweest als toehoorder bij het omgevingsdialoog.

De verplaatsbare woningen kunnen worden vergund met een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 lid 11 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht. Een aanvraag hiervoor en het besluit worden gecommuniceerd via het gemeenteblad. Belanghebbenden kunnen tijdens de ter inzage periode van het besluit bezwaar aantekenen.

### **Participatie**

Het proces ziet er op hoofdlijnen als volgt uit: als eerste onderzoeken woningbouwcorporaties en gemeente de globale haalbaarheid van een locatie. Wanneer dit voldoende perspectief biedt, wordt een omgevingsdialoog georganiseerd. Conform de werkwijze voor reguliere principeverzoeken, volgt pas na een omgevingsdialoog besluitvorming. Voor de locatie De Bolst in Erp heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, het verslag is opgenomen in bijlage 1. Area heeft het plan op basis van de ingekomen reacties aangepast en is voornemens om het aangepaste schetsplan in samenspraak met direct aanwonenden en enkele potentiële toekomstige huurders verder uit werken c.q. te fine-tunen.

---

<sup>1</sup> Gebaseerd op het woonwensenonderzoek Meierijstad 2019, 35% van de circa 800 spoedzoekers onder starters en doorstromers zou een tijdelijke woning accepteren (arbeidsmigranten zijn hier niet in meegenomen).

## Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip dat op allerlei verschillende manieren kan worden geïnterpreteerd. Ten aanzien van 'planet' geldt dat er circulaire woningen worden gerealiseerd die verplaatst kunnen worden en aan het einde van de levensduur recyclebaar zijn. De woningen, ook al zijn deze van tijdelijke aard, voldoen aan het bouwbesluit (waarop ook permanente woningen worden getoetst). Op elke woning komen zonnepanelen en ze worden verwarmd via een energiezuinige ventilatiewarmtepomp. De woningen vallen in categorie sociale huur, waardoor mensen die hierop een beroep moeten doen sneller een dak boven hun hoofd krijgen (people).

## Financiën

De bouw en plaatsing van flexwoningen is een relatief kostbare zaak. In de praktijk betekent dit dat met name gemeentelijke (vrijwel bouwrijpe) gronden voldoende financieel perspectief bieden voor de woningbouwcorporaties.

De locatie op De Bolst is gemeentelijk eigendom en wordt voor een periode van 10 jaar voor € 1,- ter beschikking gesteld, waardoor de businesscase voor Area haalbaar wordt. Deze gemeentelijke ondersteuning valt onder geoorloofde staatsteun.

De meeste locaties die in onderzoek zijn, zijn nog niet bouwrijp waardoor vaak ook investeringen vanuit de gemeente worden gevraagd. Om deze reden is bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties subsidie aangevraagd, welke ook is toegekend en wordt ingezet voor de realisatie van deze flexwoningen.

## Planning

De planning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- gesprekken met direct aanwonenden en enkele potentiële huurders/ bewoners (april);
- indienen aanvraag (aangepast) plan & vergunningverlening;
- bouwrijp maken najaar 2021
- ingebruikname eind 2021.

## Bijlage(n)

1. Verslag omgevingsdialog locatie De Bolst in Erp

## Ter inzage documenten

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,

  
drs. M.G.C. Wilms-Wits RA

  
ir. C.H.C. van Rooij