



Opdrachtdocument

Onderwerp:	Onderzoek doelgroepen en locaties voor het realiseren van flexwonen: verplaatsbare woningen / transformatie van gebouwen.
Opdrachtschrijving:	Onderzoeken welke locaties beschikbaar zijn en geschikt zijn voor het realiseren van flexwonen: verplaatsbare woningen / transformatie van gebouwen.
Startdatum:	20 juni 2024
Einddatum:	September 2024
Besluiten (B&W/Raad):	Verzoek is gedaan in rondvraag van het college.

Wat willen we bereiken? (doel)

We willen in beeld hebben of en zo ja welke locaties in Ridderkerk beschikbaar en geschikt zijn voor het realiseren van flexwonen (verplaatsbare woningen / transformatie van gebouwen) voor specifieke doelgroepen.

Wat gaan we daarvoor doen? (resultaat)

Een onderzoek naar:

1. de geschiktheid van meerdere locaties, waarvan het college er enkele heeft benoemd.
 - Per locatie in beeld brengen:
 - Of flexwonen (verplaatsbare woningen / transformatie van gebouwen) planologisch op die locatie past of is in te passen
 - wat er gedaan moet worden om de locatie geschikt te maken
 - hoeveel verplaatsbare woningen er op de locatie gehuisvest kunnen worden
 - wat de consequenties zijn voor de buurt / omgeving
2. De (omvang van) doelgroepen waarvoor tijdelijke huisvesting door het inzetten van flexwonen interessant kan zijn.

Waarom is het nodig? (probleem)

Voor specifieke doelgroepen (spoedzoekers / Oekraïeners / herhuisvesters, statushouders e.a.) is huisvesting nodig. Op korte termijn leveren de nieuwbouwplannen van oa. Wooncompas onvoldoende woningen op. Daarom is het nodig om locaties te zoeken waar flexwonen (verplaatsbare woningen / transformatie van gebouwen) gerealiseerd kan worden.

Waarom moet het juist nu? (aanleiding)

Omdat met de lopende nieuwbouwprojecten extra woningen pas op langere termijn beschikbaar komen onderzoeken we de mogelijkheden de woningvoorraad tijdelijk uit te breiden met verplaatsbare woningen of door het transformeren van bestaande (kantoor-)gebouwen.

Waar moeten we op letten? (risico's en neveneffecten)

- *Locatie is mogelijk tijdelijk*
Gelet op de tijdelijkheid van de huisvesting van asielzoekers op deze locatie, ligt het voor de hand dat gebruik zal worden gemaakt van flexwoningen. Bij flexwonen komt een aantal aspecten aan de orde waarmee rekening gehouden moet worden.
 - *Regelgeving*
Voor het realiseren van tijdelijke locaties geldt grotendeels dezelfde regelgeving als voor reguliere woningen. Bij nieuwe woningen die langer staan dan 15 jaar heb je in ieder geval te maken met dezelfde onderzoeksplichten als bij permanente bewoning. Bij nieuwe woningen die korter staan dan 10 jaar kan gewerkt worden met een tijdelijke vergunning. Echter, ook hier zal er sprake moeten zijn van



een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (vroegere geode ruimtelijke ordening). Je kan dus niet tijdelijk woningen neerzetten op bijvoorbeeld geluidsbelaste locaties, zonder dit goed te onderzoeken en af te wegen.

De tijd die nodig is voor het beoordelen van de aanvragen en de vergunningverlening voor tijdelijke locaties zijn met de invoering van de Omgevingswet in principe gelijk aan de procedures bij reguliere projecten.

- *Inrichting openbaar gebied*

Mogelijk moet ook openbaar gebied aangelegd worden. De huisvesting moet bereikbaar zijn en er moeten nutsvoorzieningen aangelegd worden. Het openbaar gebied moet een bepaalde kwaliteit hebben. Hanteren we daar dezelfde normen voor als bij het openbaar gebied bij reguliere woningbouw? Daarnaast brengt de aanleg van openbaar gebied ook kosten met zich mee. Vraag is of deze kosten opwegen tegen het mogelijk tijdelijke karakter van de locatie. De afschrijftijd wordt immers een stuk korter. Dit kan eventueel ondervangen worden als duidelijk is of er een vervolgfunctie komt na de tijdelijke opvang.

- *Financiën*

De kosten van de huisvesting bestaan o.a. uit de woningen zelf, de inrichting van het openbaar gebied, aansluiten van nutsvoorzieningen etc. De woningen zelf zijn mogelijk goedkoper dan reguliere woningen. Wat hierbij een rol speelt is dat het tijdelijke karakter investeringen minder aantrekkelijk maakt vanwege de kortere levensduur. De kosten van het aanleggen en beheren van de locatie zijn voor het COA.

- *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties ((ruimtelijke onderbouwing)*

Kaders voor het omvormen van kantoorpanden tot woningen (geluidsbelasting, bereikbaarheid, parkeren) zijn bij wet vastgelegd. Er moet een goede onderbouwing komen, waarin ook de milieuaspecten zijn afgewogen.

- *Participatie*

Participatie van de omgeving is belangrijk. In de huidige maatschappij roepen dit soort vraagstukken altijd weerstand op, ongeacht hoe goed je het uitlegt of participeert. Weerstand is te verwachten, en ook niet te voorkomen in het huidige tijdsgewricht. Door participatie wordt geprobeerd worden om onrust en onbegrip te voorkomen.

- *Business case*

Voor de uiteindelijke locatie zal een business case ontwikkeld moeten worden om de financiële haalbaarheid te onderzoeken.

- *Andere locaties in beeld?*

Mogelijk zijn ook andere locaties geschikt. Er zijn initiatiefnemers die de gemeente eerder hebben benaderd met de vraag of zij met hun pand iets kunnen betekenen op het gebied van tijdelijke huisvesting / flexwonen. Maar mogelijk zijn er nog locaties die wij niet in beeld hebben.

- *Diverse doelgroepen vragen ook om huisvesting*



Er is voor diverse doelgroepen huisvesting nodig. Omdat binnen de huidige woningvoorraad onvoldoende ruimte is om op korte termijn aan deze vraag het hoofd te bieden wordt er reeds onderzocht welke mogelijkheden flexwonen biedt om aan deze vraag het hoofd te bieden. Het gaat om de volgende doelgroepen:

- Herstructurering Wooncompas: Wooncompas heeft de komende jaren een aantal grote herstructureringsprojecten in de planning staan. Bewoners die nu in de te slopen woningen wonen, moeten (tijdelijk) in andere woningen gehuisvest worden. Wooncompas heeft de komende jaren behoefte aan extra woningen als "schuifruimte" voor het herhuisvesten van deze bewoners.
- Huisvesting Oekraïners vanuit huidige woningen: de meeste woningen waar nu Oekraïners zijn gehuisvest moeten medio 2025 weer aan Wooncompas worden opgeleverd omdat deze woningen daarna gesloopt worden. De Oekraïners kunnen op grond van de Tijdelijke Regeling opvang Oekraïners tot minstens maart 2025 aanspraak maken op opvang. Als we de huidige bewoners in Ridderkerk willen blijven opvangen, moeten we op zoek naar woningen om deze groep ook na medio 2025 te huisvesten.
- Spoedzoekers, jongeren etc.: ook voor deze doelgroepen zijn woningen nodig. De Woonvisie geeft deze groepen ook aan als aandachtsgroepen.
- AMV-ers (inclusief volwassen AMV-ers).
- Statushouders: als gevolg van de grote instroom van asielzoekers is de taakstelling voor statushouders voor 2024 flink opgevoerd. Naar verwachting gaat dat ook gelden voor de jaren daarna.
- Woonwagengewoners (er is behoefte aan uitbreiding met minimaal 2 standplaatsen).

Wat hoort niet bij dit project? (afbakening)

De ontwikkeling / realisatie van **flexwonen (verplaatsbare woningen / transformatie van gebouwen)**.

Planning

Inventarisatie locaties: maart / juli 2024
Beoordelen haalbaarheid locaties: mei / augustus 2024
Bespreking pfh: eind augustus 2024
Vaststelling uitkomsten onderzoek college: september 2024

Financiën:

Bestaande middelen (personele inzet)

Wie doet er mee?
(participatie)

Intern; alle bij leefomgeving en wonen betrokken beleidsadviseurs/beheerders, degenen die initiatieven toetsen, portefeuillehouders.
Extern: Wooncompas, Expertisecentrum Flexwonen

Communicatie

Opdrachtdocument bespreken met beleidsadviseurs wonen, RO, milieu stedenbouwkundige, integraal beheerder, contactfunctionaris Vluchtelingen
Opdrachtdocument bespreken met pfh.

Evaluatie

Wat hebben we voor het project nodig?
(randvoorwaarden)

Het onderzoek wordt uitgevoerd binnen de beschikbare ambtelijke capaciteit. De randvoorwaarden voor de mogelijke ontwikkeling van een



**Heeft het project
draagvlak?**
(haalbaarheid)

locatie zullen worden opgenomen in het voorstel voor de ontwikkeling van die locatie.

Het onderzoek wordt verricht op verzoek van het college.

**Beschikbare
documenten**

Woonvisie
Visie Grondposities
Bespreknotitie tbv B&W inzake flexwonen dd. 4 april 2023

Bijlagen

Eerste inventarisatie aandachtspunten bij locaties opvang asielzoekers
dd 20 juni 2024