



## Bestuurlijk Opdracht Document gemeente Albrandswaard

---

Titel bestuursopdracht	: Onderzoek naar locaties voor flexwoningen ten behoeve van vier doelgroepen.
Programma	: Programma 2 - Ruimtelijke ordening, wonen & economie
Programmaonderdeel	: Ruimtelijke ordening
Naam portefeuillehouder	: Richard Polder
Regisseur	: [REDACTED]
Projectleider	: [REDACTED]
Datum vaststelling	: 31 januari 2023
Green valley nummer	: 694246

---

### 1. Aanleiding / probleemstelling

De bestaande woningvoorraad in Albrandswaard biedt op dit moment onvoldoende ruimte voor het huisvesten van enkele specifieke doelgroepen.

Albrandswaard werkt in samenwerking met de woningcorporaties, de regio en de provincie Zuid-Holland aan het realiseren van voldoende woningen tot 2030, maar dit neemt de knelpunten voor enkele doelgroepen op de korte termijn niet weg.

Daarom dient te worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het tijdelijk huisvesten van:

1. Oekraïense vluchtelingen die nu gehuisvest zijn aan de Kleidijk( tot 31 december 2023) en in woningen van WBV Poortugaal in de Schutskooiwijk (tot 1 juli 2024)
2. Vergunninghouders die Albrandswaard moet huisvesten o.g.v. de reguliere taakstelling en waarvoor op een redelijke termijn geen woning binnen de bestaande corporatievoorraad kan worden gevonden (de taakstelling voor de 1<sup>e</sup> helft van 2023 bedraagt 32 personen)
3. Asielzoekers o.g.v. een verwachte taakstelling van het Rijk
4. Starters en ouderen die in de bestaande woningvoorraad onvoldoende aan bod kunnen komen

De afgelopen jaren zijn in de wetgeving veranderingen doorgevoerd, die de mogelijkheden vergroten om gebouwen tijdelijk te gebruiken of te transformeren of om op locaties tijdelijk woningen te realiseren. We spreken dan over flexwoningen die kunnen worden gebruikt i voor langer dan de termijn van 5 jaar die geldt voor een omgevingsvergunning voor bepaalde periode. Conform de Crisis- en Herstelwet is de maximale termijn 10 jaar. Achterliggende gedachte is dat locaties die tijdelijk worden gebruikt voor het realiseren van flexwoningen mogelijk daarna kunnen worden gebruikt voor het realiseren van permanente woningen.

Met WBV Poortugaal, Wooncompas en Havensteder is een eerste verkennend bestuurlijk gesprek gevoerd over de rol die de woningcorporaties voor zichzelf zien bij het realiseren van flexwoningen. Er is afgesproken in het kader van de voorliggende bestuursopdracht gezamenlijk de kansen en beperkingen verder te onderzoeken.

### 2. Gewenst resultaat / op te leveren product

*Doelstelling (volgorde)*

- Inzicht krijgen in implicaties van recente wetgeving

- Inventarisatie en beoordeling van locaties, geschikt voor het plaatsen van flexwoningen voor korte termijn en voor langere termijn.
- Plan van aanpak voor het vervolg.
- Voor 31 december 2023 vervangende tijdelijke huisvesting realiseren voor de Oekraïners aan de Kleidijk
- Voor 1 juli 2024 vervangende tijdelijke huisvesting realiseren voor de Oekraïners in de corporatiewoningen in de Schutskooiwijk
- Een back-up regelen voor vergunninghouders die niet tijdig in een corporatiewoning kunnen worden gehuisvest

#### *Gewenst resultaat*

- Realisatie van circa 100-150 flexwoningen bovenop het “reguliere woningbod” voor 2030.

#### *Mijlpalen*

##### Korte termijn (2023)

- Advies: -inzicht in implicaties van recente wetgeving
  - Bureaustudie van kansrijke locaties (herijken matrix), alsmede mogelijkheden van woningcorporaties verkennen.
  - Plan van aanpak voor het vervolg na bureaustudie
- Werkbezoek organiseren aan flexwoningen van Havensteder in Capelle a.d. IJssel
- Voor 31 december 2023 vervangende tijdelijke huisvesting realiseren voor de Oekraïners aan de Kleidijk
- Voor 1 juli 2024 vervangende tijdelijke huisvesting realiseren voor de Oekraïners in de Schutskooiwijk
- In 2024 realiseren van flexwoningen in Albrandswaard.

---

### **3. Afbakening**

#### *Reikwijdte*

Deze bestuursopdracht ziet toe op het onderzoek naar locaties voor het realiseren van flexwoningen en een plan van aanpak voor het vervolg. Met het realiseren van circa 150 flexwoningen kunnen vier doelgroepen worden bediend, namelijk vergunninghouders, asielzoekers, Oekraïners en starters en ouderen.

Tot het onderzoek behoort niet het actualiseren van de Woonvisie, inclusief het ontwikkelen van een Woon-Zorgvisie. Ook is het onderzoek niet gericht op de alternatieve woonvorm Tiny Houses (zie onder punt 4 hieronder). Dit onderwerp wordt meegenomen bij het actualiseren van de Woonvisie. Mochten uit het locatie-onderzoek ook mogelijkheden naar voren komen voor het realiseren van tiny houses, dan worden die in het traject van de Woonvisie meegenomen. De huisvesting van andere doelgroepen dan de genoemde doelgroepen valt ook buiten de reikwijdte van deze bestuursopdracht. Tot slot valt vervangende huisvesting voor de personen, die in het Centrum verblijven, niet onder de reikwijdte van deze opdracht.



## *Bestuurlijke uitgangspunten*

- Onderzoek naar locaties geschikt voor circa 100 tot 150 flexwoningen.
- Verdeeld over verschillende locaties, die bij voorzieningen zijn gelegen.
- Voor de locaties geldt een mix van gezinssamenstellingen als uitgangspunt
- Bij de grotere locaties, zijnde locaties met een capaciteit van meer dan 40 wooneenheden, kan worden besloten om personen van meer dan één doelgroep te huisvesten.
- Onderscheid maken in realisatie korte termijn (binnen 2 jaar) en langere termijn (uiterlijk 2030).
- Voor de doelgroep Oekraïners wordt gezocht naar locaties geschikt voor huisvesting voor korte termijn.
- Locaties waarop gedurende een termijn van maximaal 2 x 5 jaar flexwoningen kunnen worden geplaatst, dienen bij voorkeur na afloop van deze termijn geschikt te zijn voor permanente woningbouw. M.a.w. met dit uitgangspunt dient rekening te worden gehouden bij locatiekeuze, de communicatie met belanghebbenden, vigerende bestemmingsplan en het bouwrijp maken.
- Sluitende financiële exploitatie van de locaties waarop gedurende 2 x 5 jaar flexwoningen kunnen worden geplaatst.
- de huisvesting van Oekraïners dient budget neutraal te verlopen.

Bij de besluitvorming over de bureaustudie en het plan van aanpak zal een standpunt worden ingenomen over onder meer de financiering, de inzet van grondbeleidsinstrumentarium en fondsvorming.

## **4. Relatie CWP 2022-2026 en Woonvisie**

In programma 2.1 van het collegewerkprogramma 2022-2026 is opgenomen dat een evenwichtige woningvoorraad wordt nagestreefd, gericht op starters en ouderen. In programma 2.2 is vermeld dat specifieke doelgroepen tijdelijk dienen te worden gehuisvest. Hiertoe dienen alternatieve woonvormen als Tiny Houses en flexwoningen te worden onderzocht.

Voorts zie aanleiding.

---

## **5. Teamsamenstelling / inschakeling interne en externe organisatie(s)**

### *Bestuurlijk opdrachtgever*

Richard Polder (Wonen) in afstemming met Mieke van Ginkel (Zorg)

### *Regisseur*

### *Ambtelijk opdrachtgever BAR-organisatie*

### *Ambtelijk opdrachtnemer*



## **6. Raming middelen**

Voor het mogelijkwerijs inhuren van externe disciplines wordt een bedrag geraamd van € 70.000,--. Deze kosten kunnen voor een deel worden gedekt uit het budget van € 50.000,- behorend bij speerpunt over het onderzoeken van mogelijkheden voor alternatieve woonvormen (programma 2.2, speerpunt 1c). Het resterende bedrag zal worden meegenomen bij de 1<sup>e</sup> tussenrapportage 2023.

---

## **7. Planning/ procedures**

### *Communicatietraject*

Bij de besluitvorming over de bureaustudie zal worden bepaald op welke wijze zal worden gecommuniceerd. In ieder geval zal een raadsinformatiebrief worden opgesteld.

### *Participatie*

Bij de besluitvorming over de bureaustudie zal dit worden opgenomen. Uitgangspunt hierbij is raadplegen conform het Collegewerkprogramma.

## **8. Relevante informatie**

- Collegewerkprogramma 2022-2026, programma 2.1 en 2.2
- Woonvisie Albrandswaard
- RIB Woonzorganalyse, 602840, d.d. 11-10-2022
- <https://flexwonen.nl/>