



Gemeente Renkum

Van
Annemarie Kampkuiper

Kenmerk
186017

Aan
College van B&W

Kopie aan

Datum
21-11-2023

Onderwerp
Ontwikkelstrategie Flexwonen

Voor u ligt de 'Ontwikkelstrategie Flexwonen', waarin staat omschreven hoe we de (toekomstige) ontwikkeling van flexwoningen in de gemeente Renkum aanpakken.

GRAAG DELEN WE VOORAF HET DILEMMA

"Flexwoningen lijken een deel van de oplossing te zijn voor het tekort aan sociale woningen, ze zijn namelijk snel te realiseren. Maar snelheid is niet het enige criterium, het pijnpunt zit in de financiering. De gemeente Renkum wil woningen kunnen bieden aan starters, statushouders en andere spoedzoekers, waaronder Oekraïense ontheemden. Op dit moment is het realiseren van flexwoningen, bijvoorbeeld op de locatie Overdal, alleen mogelijk in combinatie met de financiële regelingen en subsidies vanuit het Ministerie van Justitie en Veiligheid. Een andere mogelijkheid om tot realisatie van flexwonen te komen is een commerciële partij met eigen grond (Klingelbeek). Ten slotte bestaat er een mogelijkheid om tot een haalbare businesscase te komen wanneer de locatie voor een langere periode beschikbaar is; meer dan 15, maar het liefst 30 jaar én voldoende maat heeft (Pro Persona). Voor overige gevallen is de businesscase op dit moment vanuit financieel perspectief heel lastig rond te krijgen. Daardoor duurt de realisatie van flexwoningen helaas ook langer dan we van tevoren hadden verwacht. Wij zijn daarin als gemeente niet uniek, we zien deze worsteling in vrijwel elke gemeente in de Groene Metropoolregio." – Daniëlle van Bentem

Voorbeeld ter illustratie

Gemiddelde kosten huur flexwoning per jaar	ca. € 32.000,-
Vergoeding regeling J&V Oekraïense ontheemden	ca. € 32.000,-
Max. vergoeding voor sociale huurwoning via verhuur door Vivare of andere partij (€ 808,- x 12)	ca. € 10.000,-
Voor ca. 40 units betekent dit een tekort per jaar van $40 \times € 22.000,- =$	ca. € 880.000,-

NB: Koop van units voor opvang Oekraïense ontheemden kan voor de duur van de regeling niet uit (zekerheid tot maart 2026), vandaar dat de woningen worden gehuurd.

AANLEIDING

In het collegeperspectief 'Renkum in bloei' is 'betaalbaar wonen binnen onze dorpen' één van de focuspunten op korte termijn: 'We willen voldoende betaalbare en passende woningen voor onze inwoners. Daarom laten we minder over aan de markt en pakken we meer de regie. Niet alleen wat betreft een actief grondbeleid, maar ook richting derden die bouwplannen hebben in onze gemeente. We willen inzetten op het opheffen van de schaarste aan betaalbare woningen deze periode. Door het versneld bouwen van woningen voor aandachtsgroepen – vooral starters en senioren die doorstromen op de woningmarkt – en het ruimte bieden voor flexibele woonoplossingen, zoals het splitsen van woningen, het plaatsen van tijdelijke woningen en het realiseren van geclusterde woningen of andere innovatieve woonvormen.'

Dit wordt onder andere bereikt door het realiseren van 900 nieuwbouwwoningen binnen onze dorpen, waaronder het versneld plaatsen van ten minste 100 tijdelijke woningen in deze collegeperiode.

Memo

Ook in de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 wordt ingezet op flexwonen: 'Aanvullend op het bouwprogramma zetten de partners in op extra kansen door: Flexibele en tijdelijke woningen en/of vernieuwende bouwconcepten, waardoor op een snelle manier voorzien worden in de woningbehoefte. Regionaal gaat het om circa 1.800 tijdelijke woningen in de periode 2022 tot en met 2030.' In de Woondeal staan voor Renkum de 100 tijdelijk woningen uit het collegeperspectief genoemd.

In de prestatieafspraken 2023 tussen gemeente en Vivare wordt flexwonen als een middel genoemd om de overbelaste woningmarkt te verlichten. In 2023 wordt gestreefd naar een businesscase voor minimaal één locatie met sociale huur in samenwerking met Vivare.

Het realiseren van nieuwe woningen duurt gemiddeld 7-10 jaar. Dit duurt in sommige gevallen te lang aangezien het probleem op de Renkumse woningmarkt acuut is. Daarom wordt gezocht naar alternatieven. Eén van deze mogelijke alternatieven is flexwonen. Het is belangrijk om te realiseren dat flexwonen geen doel op zich is, maar een middel dat een bijdrage kan leveren aan de urgente woningbehoefte in de gemeente. Dit blijkt ook uit het woningbehoefteonderzoek dat in opdracht van de Groene Metropoolregio is opgesteld. Er is onder andere behoefte aan sociale huur appartementen en betaalbare vrije sector woningen (zowel koop als huur en zowel grondgebonden als appartementen). Deze typen woningen zijn geschikt om als flexwoningen te realiseren.

VOORONDERZOEK

Om tot een ontwikkelstrategie voor flexwonen te komen is een interne werkgroep (stedenbouw, planeconomie, wonen, juridische zaken) in het leven geroepen, aangevuld met de ingehuurd kennis van adviesbureaus (via de Flexpool van de Groene Metropoolregio).

Definitie flexwonen

Er zijn veel definities in omloop als het gaat over flexibele en tijdelijke woningbouw. In de voorliggende ontwikkelstrategie gebruiken we de definitie zoals deze wordt gehanteerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK):

'Flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. 'Flexwonen' is een verzamelterm voor tijdelijke contractvormen en tijdelijke of verplaatsbare woningen, die een flexibele schil kunnen toevoegen aan de woningmarkt.

De looptijd van flexwonen varieert tussen de nul en dertig jaar. Deze looptijd verschilt per casus en is afhankelijk van onder andere het type woning, de doelgroep, één of meerdere locaties en eigendom en beschikbaarheid van de locatie(s).

Doelgroepen

Zoals in het collegeperspectief staat omschreven realiseren we met flexwoningen 'versneld woningen voor aandachtsgroepen die snel woonruimte nodig hebben'. In het Programma Wonen staat omschreven dat hierbij de focus ligt op:

- starters,
- statushouders en
- overige spoedzoekers (Oekraïners, net gescheiden, uitstroom uit zorg et cetera).

Kennis en ervaring elders

Tijdens de vooronderzoekfase hebben we veel informatie ingewonnen en kennis opgedaan bij verschillende instanties, projecten etc. Externe bureaus hebben ons via de Flexpool van de Groene Metropoolregio van veel (landelijk opgedane) kennis over flexwonen voorzien. Daarnaast spreken de projectmanagers die zich in de regio met flexwonen bezighouden elkaar maandelijks over de voortgang van de verschillende onderzoeken/initiatieven. Ook is de gemeente Renkum aangesloten bij de provinciale leerkring Flexwonen en bij de Uitvoeringsorganisatie/Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting van het Ministerie van BZK.

Locatiestudie

Er zijn 2 studies verricht naar potentiële locaties voor flexwonen:

- 1) Studie op basis van gebiedskennis (intern)

Onderwerp

Ontwikkelstrategie Flexwonen

Datum

Kenmerk

Pagina

21 november 2023

186017

2 van 6

Memo

2) Studie op basis van data (uitgevoerd door externe bureaus)

In eerste instantie is gekeken naar alle 'vrije' gronden in de gemeente. Een groot deel van de locaties is vervolgens afgefallen nadat is gekeken naar geschiktheid op basis van ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke, financiële en juridische criteria.

Een aantal locaties zijn echter ook potentieel geschikt voor permanente woningbouw. Deze locaties zijn van de 'flexlijst' verwijderd omdat permanente woningbouw de voorkeur heeft boven flexwonen. De flexlijst bestaat na deze schifting uit een aantal kleinere locaties en een beperkt aantal grotere locaties die geschikt zouden kunnen zijn voor flexwonen.

Na een eerste doorrekening blijkt echter dat kleine locaties (<10 woningen) een (zeer) negatieve businesscase kennen. Dit is een tendens die in het hele land herkend wordt. Het bouw- en woonrijp maken van de start- en vervolglocatie(s) en het (één of meerdere keren) verplaatsen van de woningen naar een nieuwe locatie, is bij kleinere aantallen per woning heel kostbaar. Daarnaast moet de locatie, nadat de woningen zijn verplaatst, weer worden 'opgeruimd', wat ook aanzienlijke kosten met zich meebrengt. Ten slotte geldt dat voor kleine locaties vergelijkbare procedures, participatie en planvoorbereiding nodig zijn als voor grotere. Al deze kosten drukken voor locaties met minder woningen per saldo dan ook een stuk zwaarder op de businesscase.

Voorlopig geschikte locaties

De overgebleven grotere locaties zijn nader onderzocht. De volgende locaties zijn daarbij op dit moment het meest kansrijk bevonden om verder te verkennen/ontwikkelen:

- 1) Klingelbeekseweg Oosterbeek (eigenaar Schipper Bosch)
- 2) Overdal: Lebrethweg/Utrechtseweg Oosterbeek (eigenaar Vilente)
- 3) Pro Persona terrein Wolfheze (eigenaar Pro Persona)

ONTWIKKELSTRATEGIE

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een ontwikkelstrategie bepaald voor het realiseren van flexwonen in de gemeente Renkum.

Permanent versus tijdelijk

Renkum moet en wil de komende jaren woningen toevoegen aan de (krappe) woningmarkt. Een permanente oplossing heeft daarbij altijd de voorkeur ten opzichte van een tijdelijke. Flexwonen kan worden ingezet als tijdelijke oplossing om de urgente woningvraag voor de genoemde doelgroepen te verlichten. Flexwonen is een middel en geen doel op zich.

Aansluiten bij stappenplan RO-proces

Bestaande en nieuwe flexwoon-initiatieven doorlopen, net als initiatieven voor permanente woningbouw, de stappen zoals deze in het Renkumse 'Stappenplan RO-proces' staan omschreven. Er wordt uitdrukkelijk voor gekozen geen separate werkwijze voor flexwonen te creëren, omdat het stappenplan z'n doel ook bij de ontwikkeling van flexwonen goed dient. Dit is zowel voor interne als externe betrokkenen duidelijk en overzichtelijk. Nieuwe flexwoon-initiatieven starten dus ook bij de intaketafel en als ze groen licht krijgen wordt het initiatief net als ieder ander plan verder behandeld.

Maatwerk

Zoals alle ruimtelijke initiatieven, vergt ook ieder flexwoon-initiatief maatwerk. Geen enkele locatie, buurt, initiatiefnemer, financiële situatie et cetera. is hetzelfde en dit geldt ook voor flexwoon-initiatieven. Het stappenplan RO proces vormt daarbij telkens de rode draad van het ontwikkelingsproces.

Te verkennen/ontwikkelen locaties

Zoals aangegeven zijn er op dit moment drie locaties die kansrijk zijn om verder te verkennen/ontwikkelen. Dit wil niet zeggen dat er in de (nabije) toekomst geen nieuwe flexwoon-initiatieven komen. Bepaalde aspecten (ruimtelijk, sociaal-maatschappelijk, financieel of juridisch) kunnen veranderen gedurende de tijd en dit kan weer kansen bieden voor nieuwe flexwoon-initiatieven.

'Tiny houses' Klingelbeekseweg 67, Oosterbeek

Het plan van ontwikkelaar en eigenaar Schipper Bosch is gelegen op het bedrijventerrein gelegen aan de Klingelbeekseweg 67. Het doel is om hier een cluster van tiny houses te realiseren,

Onderwerp

Ontwikkelstrategie Flexwonen

Datum

21 november 2023

Kenmerk

186017

Pagina

3 van 6

Memo

bestaande uit maximaal 20 woningen. Schipper Bosch is voornemens de locatie in de toekomst op te nemen in de grotere ontwikkeling 'Klingelbeek' en zoekt een tijdelijke invulling van haar bezit. De tijdelijke afwijking (10 jaar) van het bestemmingsplan is reeds verleend. Het plan wordt binnenkort verder uitgewerkt in overleg met omwonenden.

Voormalig woonzorgcentrum Overdal, Lebretweg 2, Oosterbeek

Zorginstelling Vilente is de eigenaar van het terrein waar voorheen het woonzorgcentrum Overdal stond. Vilente heeft de nieuwbouwplannen voor deze locatie opgeschort vanwege veranderingen in woonzorg-beleid en de daarmee samenhangende ontwikkeling van haar nieuwe organisatie-brede vastgoedplan. De voormalige plannen voor deze locatie zijn daarmee van tafel, maar het gebouw is al wel gesloopt. Om de locatie niet voor langere tijd braak te laten liggen is Vilente op zoek naar een tijdelijke invulling en heeft daarvoor aangeklopt bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens Vivare gevraagd om ook aan te schuiven en mee te denken.

De drie partijen willen met het tijdelijk ontwikkelen van deze locatie het tekort aan sociale huurwoningen en opvangplekken voor Oekraïense ontheemden verminderen. Het idee is dat hiervoor circa 10 tijdelijke sociale huurwoningen door Vivare en circa 40-45 tijdelijke woningen voor ongeveer 100 Oekraïners door de gemeente worden ontwikkeld. Op 30 november 2023 zal dit voornemen aan de omwonenden en andere belanghebbenden worden medegedeeld, waarna de aanbesteding voor de tijdelijke woningen voor Oekraïense ontheemden wordt gepubliceerd. Vivare onderzoekt op dit moment de haalbaarheid van het realiseren van de 10 tijdelijke woningen. De businesscase van de woningen voor Oekraïense ontheemden is zo goed als rond. Deze woningen kunnen met het daarvoor beschikbare budget vanuit het Ministerie van Justitie en Veiligheid worden gefinancierd. In eerste instantie is de financieringsregeling geldig tot maart 2026. Het kan dus zijn dat de woningen na maart 2026 moeten worden verwijderd. Naar alle waarschijnlijkheid wordt de regeling echter verlengd (met nieuwe voorwaarden) of komt er een andere regeling voor in de plaats. Uiteraard wordt gedurende de looptijd gekeken naar een passende invulling van de woningen nadat (een deel) van de Oekraïners wellicht elders huisvesting heeft gevonden. Daarbij wordt ook onderzocht of in (een deel van) de woningen starters en/of overige spoedzoekers gehuisvest kunnen worden.

De tijdelijke woningen blijven maximaal tussen de 5 en 7 jaar staan aangezien Vilente de locatie daarna nodig heeft om aan de dringende woon-zorgvraag te voldoen. Zij zijn op dit moment al bezig met de eerste verkenningen voor een permanente invulling en sluiten daarbij aan op het proces rondom het 'Centrumplan Oosterbeek'. Vanuit Centrum Oosterbeek is deze locatie in beeld voor een mogelijke bredere invulling, zoals voorzieningen en/of winkels. Het gesprek hierover wordt gevoerd met Vilente.

De tijdelijke ontwikkeling wordt door middel van een tijdelijke afwijking juridisch mogelijk gemaakt. De exacte ruimtelijke invulling van de locatie wordt verder uitgewerkt, waar mogelijk in overleg met omwonenden.

'Pro Persona' Wolfhezerweg, Wolfheze

Pro Persona is eigenaar van de grond en is op basis van de vastgestelde Dorpsvisie Wolfheze bezig met de uitwerking van de gebiedsvisie voor de gehele locatie. De uiteindelijke ontwikkeling van het terrein zal een aantal jaren in beslag nemen en naar alle waarschijnlijkheid in fasen worden opgeknapt. Niet alle percelen zullen dus meteen bebouwd/ingericht worden. Dit biedt kansen voor flexwonen. De gemeente heeft de wens om hier flexwoningen te realiseren meegegeven aan Pro Persona. Zij nemen dit mee in de ontwikkeling van de gebiedsvisie door te kijken welke locaties binnen het plan geschikt zouden kunnen zijn voor tijdelijke woningen. Vivare is als beoogd ontwikkelaar van de permanente sociale woningen, ook de aangewezen partij voor de realisatie van de tijdelijke woningen. Vivare, Pro Persona en gemeente gaan hierover in nader overleg als de concept-gebiedsvisie gereed is.

Samenvatting locaties

Locatie + initiatiefnemer	Doelgroep	Aantal woningen	Fase	Gereed
Klingelbeekseweg Oosterbeek (Schipper Bosch)	Starters, overige spoedzoekers	10-20	Ontwerp (tijdelijke ontheffing BP verleend)	2024-2025

Onderwerp

Ontwikkelstrategie Flexwonen

Datum

21 november 2023

Kenmerk

186017

Pagina

4 van 6

Memo

Overdal Oosterbeek (Gemeente)	Spoedzoekers (Oekraïners)	40-45	Definitie/ontwerp	2024
Overdal Oosterbeek (Vivare)	Starters, statushouders, overige spoedzoekers	10	Definitie	2024-2025
Pro-persona terrein Wolfheze (Vivare)	Starters, statushouders, overige spoedzoekers	te onderzoeken n.a.v. gebiedsvisie	Initiatief/definitie	2025-2027
TOTAAL		60-75 (zonder Pro Persona)		

Onderwerp

Ontwikkelstrategie Flexwonen

Datum

21 november 2023

Kenmerk

186017

Pagina

5 van 6

Memo

FINANCIERING

Er is € 100.000,- voor Flexwonen gereserveerd in de gemeentelijke begroting; € 50.000 voor 2023 en € 50.000,- voor 2024. Voor zowel het vooronderzoek als de eerste uitwerking van Overdal en Pro Persona is provinciale subsidie ontvangen ('Oplossen knelpunten bij procedures woningbouw ten behoeve van Flexibel Wonen') van respectievelijk € 35.160,- en € 57.750,-.

Vooronderzoek

De plankosten uit de onderzoeksfase zijn voor 75% gefinancierd via de provinciale subsidie voor woningbouwversnelling en voor 25% via opgenomen budget in de gemeentelijke begroting.

Initiatief- en definitiefase Overdal en Pro Persona

De gemaakte plankosten voor uitwerking (initiatief- en definitiefase) van de locaties Overdal en Pro Persona worden voor 50% gefinancierd via de provinciale subsidie voor woningbouwversnelling en voor 50% via opgenomen budget in de gemeentelijke begroting.

Overige initiatieven

Wanneer de bestaande en toekomstige initiatieven projecten worden, dan zal het Stappenplan met de daarbij horende kostenvergoeding in werking treden. Uiteraard kan ook hier weer gekeken worden of de initiatieven in aanmerking komen voor subsidies waarmee (een deel) van het kostenverhaal kan worden gedekt.

EVALUATIE

Bovenstaande ontwikkelstrategie is een momentopname. Door bijvoorbeeld maatschappelijke of economische ontwikkelingen kan de wereld er over een jaar weer anders uitzien. Dit geldt ook voor flexwonen. De ontwikkelstrategie zal daarom jaarlijks tegen het licht worden gehouden en indien nodig worden aangepast.

Onderwerp

Ontwikkelstrategie Flexwonen

Datum

21 november 2023

Kenmerk

186017

Pagina

6 van 6