

Raadsinformatiebrieven

Aan : De leden van de Raad
van : M. de Bode
cc :
datum : 2 april 2025
Kenmerk : RIV-25-00946

onderwerp : Intentieovereenkomst Wonen Limburg en Gemeente Nederweert m.b.t. flexwoningen

Kennisnemen van:

De intentieovereenkomst met Wonen Limburg ten behoeve van het verkennen van de haalbaarheid van circa 27 flexwoningen.

Inleiding

De druk op de woningmarkt is groot en staat onder constante druk als gevolg van diverse factoren, waaronder bevolkingsgroei, een tekort aan nieuwbouw, veranderende gezinsstructuren, economische ontwikkelingen en een onbalans in vraag en aanbod in bepaalde gebieden. Ook in de gemeente Nederweert is deze druk op de woningmarkt merkbaar. Als reactie op bovenstaande uitdagingen hebben het Rijk, de provincie Limburg en de gemeenten in de Woondeal Limburg de ambitie opgenomen om tot en met 2030 in totaal 26.500 nieuwe woningen te bouwen in Limburg ¹. Voor Nederweert betekent dit de realisatie van in totaal 800 woningen oftewel 100 woningen per jaar.

Dit lost echter niet alle problemen op, aangezien onze woningmarkt onvoldoende aansluit bij mensen met dringende woonbehoeften. Daarnaast zorgt een stijgende taakstelling voor het huisvesten van aandachtsgroepen en een lage doorstroming in huurwoningen voor extra uitdagingen. Alleen inzetten op vrijkomende huurwoningen is niet voldoende, omdat reguliere woningzoekenden niet mogen worden verdrongen. Extra inspanningen zijn nodig.

Om hierop in te spelen, wordt naast reguliere woningbouw de ontwikkeling van flexibele woonvormen gestimuleerd. Deze zogenaamde flexwoningen kunnen een bijdrage leveren aan het beter functioneren van de huidige woningmarkt - ook op langere termijn - zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen. Daarmee kan flexwonen dienen als lanceerplatform of tussenlanding voor bepaalde doelgroepen. Het geeft hun tijd om de uiteindelijke weg te vinden op de reguliere woningmarkt.

Definitie flexwonen ²

Flexwoningen zijn compacte sociale huurwoningen die bedoeld zijn voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Flexwoningen zijn stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woningen die geplaatst worden voor een periode van minimaal 15 jaar

Daarnaast heeft minstens één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter:

- De woning is makkelijk verplaatsbaar;
- De locatie kan tijdelijk gebruikt worden in afwachting van definitieve invulling of een terrein met een niet-woon bestemming;
- De bewoner(s) hebben een tijdelijk huurcontract.

¹ Gemeente Nederweert, [4 De visie | Gemeente Nederweert](#), geraadpleegd op 15 maart 2024

² Flexwonen-wat is flexwonen, Rijksdienst voor ondernemend Nederland, [Flexwonen \(rvo.nl\)](#). Geraadpleegd op 15 maart 2024

De gemeente Nederweert zet in op de realisatie van flexwoningen op meerdere kleinere locaties, verspreid binnen de gemeente. In 2023 is een eerste verkenning uitgevoerd, waarbij twee locaties met de meeste potentie zijn geselecteerd. Deze locaties zijn beoordeeld op basis van criteria zoals ruimtelijke inpassing, eigendomssituatie, spreiding, milieubelemmeringen en nabijheid van voorzieningen.

De gemeente heeft de ambitie om verspreid over twee locaties – Hoebenakker en De Tref bij Boeket– in totaal circa 27 flexwoningen realiseren. Dit komt neer op circa 10 tot 20 woningen per locatie (zie onderstaand afbeelding voor de locaties).



Deze woningen, die voor minimaal 15 jaar en maximaal 30 jaar worden geplaatst op bovengenoemde locaties, bieden huisvesting aan spoedzoekers en starters (zoals mensen die door echtscheiding of uitstroom uit opvang snel woonruimte nodig hebben), statushouders (voormalig asielzoekers met een verblijfsvergunning) en Oekraïense ontheemden (vluchtelingen met recht op opvang in Nederland). Hierbij wordt gestreefd naar een balans tussen 'vragende' (mensen met een hulpvraag) en 'dragende' (bewoners die anderen sociaal kunnen ondersteunen) doelgroepen.

Door flexwonen te stimuleren en mogelijk te maken, kan de gemeente Nederweert inspelen op de veranderende behoeften van haar inwoners en bijdragen aan een inclusieve en toekomstbestendige gemeenschap. Daarmee wil de gemeente woonruimte bieden aan eenieder die zich thuis voelt in de gemeente Nederweert, hier een toekomst wil bouwen en wil bijdragen aan de gemeenschap.

Door een intentieovereenkomst met Wonen Limburg aan te gaan, wordt een eerste belangrijke stap gezet richting de realisatie van flexwoningen. Deze overeenkomst biedt de mogelijkheid om gezamenlijk de haalbaarheid en mogelijkheden van de flexwoningen te onderzoeken op de twee locaties, wat bijdraagt aan een effectievere aanpak van de dringende behoefte aan huisvesting.

Parallel aan het haalbaarheidsonderzoek naar flexwoningen op de twee genoemde locaties zoekt de gemeente actief naar een derde en eventueel vierde locatie. Dit is nodig om te voldoen aan eerder gemaakte prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Net als bij de huidige locaties wordt via een QuickScan een longlist opgesteld. Op basis van ruimtelijke randvoorwaarden brengt de gemeente de longlist terug tot een selectie van één of twee locaties.

Kernboodschap

De gemeente Nederweert en Wonen Limburg hebben een intentieovereenkomst ondertekend om gezamenlijk te werken aan de realisatie van circa 27 flexwoningen, verdeeld over twee locaties: Hoebenakker en De Tref bij Boeket. Deze woningen zijn bedoeld om spoedzoekers, statushouders en Oekraïense ontheemden te huisvesten. Flexwoningen bieden een tijdelijke woonoplossing voor een periode van minimaal 15 jaar en voorzien in de dringende vraag naar woningen, zonder daarbij reguliere woningzoekenden te benadelen. Met de ondertekening van de intentieovereenkomst wordt een eerste stap gezet om de haalbaarheid van dit plan te onderzoeken. Gelijktijdig start een participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden om draagvlak te creëren en transparantie te waarborgen.

Consequenties

Flexwoningen voorzien in de behoefte van urgente woningzoekende.

Flexwoningen bieden een oplossing voor de dringende behoefte aan huisvesting voor urgente woningzoekenden, zoals statushouders, zonder dat reguliere woningzoekenden verdrongen worden op de sociale huurmarkt. Ze kunnen dienen als lanceerplatform voor bepaalde doelgroepen, wat hen de tijd geeft om hun weg te vinden op de reguliere woningmarkt.

De intentieovereenkomst ligt in lijn met de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningbouwcorporaties, waaronder Wonen Limburg zelf.

Deze overeenkomst draagt bij aan de meerjarige doelen uit het Meerjarig kader prestatieafspraken 2021-2025 en de biedingen voor 2024. Ze past binnen de bindende Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties (2022), de Woondeal Limburg (2023), en de regionale Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025. In de bieding voor 2024 wordt vermeld onder afspraak 1.6 dat gemeente streeft naar het faciliteren van circa 45 tijdelijke/flexwoningen voor aandacht groepen en werkt hiervoor samen met woningcorporaties, in eerste instantie Wonen Limburg, rondom exploitatie en beheer. Dit gezamenlijk onderzoek naar haalbaarheid legt de basis voor verdere ontwikkeling en realisatie.

Na het vaststellen van de intentieovereenkomst tussen Wonen Limburg en de gemeente Nederweert, zullen de partijen gezamenlijk de haalbaarheid onderzoeken.

Beide partijen staan welwillend tegenover de mogelijke realisatie van flexwoningen in de gemeente Nederweert en leggen in de intentieovereenkomst de voorwaarden vast voor het gezamenlijke haalbaarheidsonderzoek. Indien dit onderzoek geen haalbaar plan oplevert, eindigt de intentieovereenkomst zonder verplichting tot een vervolgcontract. Bij overeenstemming over een haalbaar plan, zullen de partijen onderhandelen over de voorwaarden voor locatiebeschikking en een samenwerkings- of anterieure overeenkomst.

Bij bovenstaande situatie is gekozen voor een-op-een samen te werken met woning coöperatie Wonen Limburg.

Woningcorporatie Wonen Limburg is de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor tijdelijke gebruik van mogelijk eigen gronden ten behoeve van de realisering van flexwoningen. De gemeente onderbouwt dit standpunt met het argument dat het realiseren van flexwoningen bij voorbaat al resulteert in een negatieve businesscase. De ontwikkeling hiervan is voor een particuliere ontwikkelaar niet aantrekkelijk en/of gewenst. Andere binnen de gemeente actieve woningcorporaties (Wonen Zuid en Woonik) hebben aangegeven hier geen bezwaar in te zien. De gemeente zal gelijktijdig met het informeren van de raad, publicatie doen van de één-op-één uitgifte waarbij voldaan wordt aan de vereisten van het Didam-arrest.

Communicatie

Het participatie- en communicatieproces rondom de flexwoningen wordt in samenwerking met Wonen Limburg opgezet, met als doel transparantie, betrokkenheid van belanghebbenden en het creëren van draagvlak. Dit proces richt zich op het informeren en betrekken van omwonenden en andere stakeholders. Na het tekenen van de intentieovereenkomst en het informeren van de gemeenteraad middels deze Raadsinformatiebrief, wordt het participatietraject gestart. Dit omvat:

- Bewonersbrief en persbericht: Directe omwonenden ontvangen een bewonersbrief en de bredere omgeving wordt geïnformeerd via een persbericht. Hierin worden de flexwoningen, locaties en doelgroepen aangekondigd, met een uitnodiging voor de eerste informatiebijeenkomst op woensdagavond 7 mei 2025.
- Informatieavonden: Tijdens deze bijeenkomsten worden zowel plenaire sessies als kleinschalige groepsgesprekken gehouden om zorgen en ideeën te bespreken. Er worden

minimaal drie bijeenkomsten georganiseerd in de periode van mei tot en met juli. De bewonersbrief bevat een uitnodiging voor de eerste bijeenkomst.

- Updates: Voortgang wordt regelmatig gedeeld via de projectenpagina op de gemeentelijke website.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Bewonersbrief