



# Verkenning Flexwonen: StartR

Locatie Nesselande

---



# Inhoud

Inleiding: Tijdelijke Woningbouw en Woningnood .....	4
Landelijke trends.....	4
Flexwoningen en Tijdelijke Woningbouw .....	5
Stedelijke Opgave Wonen in Rotterdam .....	6
Coalitieakkoord 2022-2026 .....	6
Begroting 2023 en Collegetargets.....	6
Locatiekeuzes en -verkenning .....	6
Flexwonen Nesselande .....	8
Wijkprofiel .....	9
Het proces van Flexwonen en Tijdelijke Woningbouw.....	9
Studiefase (2020 - 2021).....	9
Initiatiefase (2022).....	10
Planvormingsfase (2023) .....	10
Vergunningsfase en bezwaarmogelijkheden (n.t.b) .....	12
Conclusie .....	13
Bijlage – Uitgangspunten Communicatie .....	15

# Inleiding: Tijdelijke Woningbouw en Woningnood

Een huurwoning zoeken is één ding, er een vinden en krijgen is iets heel anders. Lange wachttijden, te weinig huurwoningen, of te dure huurwoningen. Veel mensen vinden maar geen woning die bij hen past en die ze kunnen betalen. Vooral mensen met een laag en middeninkomen. Maar ook studenten, dak- en thuislozen, en mensen die er ineens alleen voor komen te staan. Het kabinet en de gemeentes nemen maatregelen tegen deze woningnood.<sup>1</sup> De vraag naar betaalbare en energiezuinige woningen was afgelopen jaar onverminderd hoog. De hoge inflatie, oplopende rentes, de fiks gestegen energieprijzen en het toenemende tekort aan bouw materiaal en arbeidskracht maakt dat deze opgaven in een kenterend tij gerealiseerd moeten worden.<sup>2</sup>

## Landelijke trends

Nederland kent een grote en urgente woningbouwopgave. In 2021 zijn er 8,129 miljoen huishoudens en 8,046 miljoen woningen in Nederland.<sup>3</sup> Door het verschil tussen starters en woningmarktverlaters komen er per saldo 98.000 woningzoekers bij. De woningzoekers (307.000) en de bijkomende starters (98.000) tellen samen op tot een totale vraag naar 402.000 woningen.

Voor mensen met een laag en middeninkomen zijn er te weinig betaalbare woningen. Daarom moeten woningcorporaties meer woningen voor hen beschikbaar stellen. Het kabinet wil dat meer gezinnen en specifieke doelgroepen, zoals jongeren en studenten, in aanmerking komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie.<sup>4</sup> Het lukt te veel mensen niet om een goede en betaalbare woning te vinden. Dit zorgt voor lange wachttijden en een extra hoge druk op de huisvesting. Dit maakt twee dingen duidelijk:

- Het is nodig om het bouwen van woningen te versnellen;
- Er is behoefte aan een structureel inzetbare flexibele woningvoorraad die plotselinge schommelingen in vraag en aanbod kan opvangen.<sup>5</sup>

Het kabinet heeft de ambitie om tot en met 2024 in totaal 37.500 woningen te realiseren op een (tijdelijke) passende locatie. Om dat te bereiken, zet het kabinet in op het plaatsen van flexwoningen en het transformeren van bestaande gebouwen in woningen. Flexwoningen zijn relatief snel te realiseren, flexibel inzetbaar en geschikt om op tijdelijk beschikbare locaties te plaatsen en voor hergebruik. Bovendien is de realisatie ervan vanwege het innovatieve ontwerp- en productieproces duurzaam en van goede kwaliteit. De flexwoningen komen op plekken waar de nood hoog is.

---

<sup>1</sup> [Maatregelen tegen woningnood | Huurwoning zoeken | Rijksoverheid.nl](#)

<sup>2</sup> [Staat van de Volkshuisvesting 2022 – grote opgaven in kenterend tij | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

<sup>3</sup> [Het statistisch woningtekort nader uitgelegd | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

<sup>4</sup> [Betere verdeling van betaalbare huurwoningen | Huurwoning zoeken | Rijksoverheid.nl](#)

<sup>5</sup> [Versnellen tijdelijke huisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

## Flexwoningen en Tijdelijke Woningbouw

Omdat reguliere woningbouw een lange doorlooptijd kent, zet het kabinet en de gemeenten in op flexwoningen. Die worden sneller gebouwd én kunnen ook op tijdelijk beschikbare locaties worden geplaatst. Deze modulaire en verplaatsbare woningen worden sneller opgeleverd omdat de bouwtijd korter is dan bij reguliere woningen. Overheden hanteren de volgende definities voor flexwoningen en tijdelijke woningbouw.<sup>6</sup>

*“Flexwoningen: verplaatsbare, stapelbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woningen, waarbij de woning, de locatie of de bewoning een tijdelijk karakter heeft. Hieronder vallen dus behalve tijdelijke woningen ook permanente woningen die bedoeld zijn voor tijdelijke verhuur.”*

*“Tijdelijke woningen: woningen gebouwd op een tijdelijke locatie (onthefing bestemmingsplan) of getoetst aan het Bouwbesluit voor tijdelijke woningen. Dit betekent dat een tijdelijke woning na een bepaalde periode verplaatst (of gesloopt) moet worden. Tijdelijke woningen zijn bedoeld voor specifieke doelgroepen die met spoed woonruimte nodig hebben. Ze zijn in de regel verplaatsbaar. Ook woningen die voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor permanente woningen maar op een tijdelijke locatie staan worden in dit rapport als tijdelijke woningen beschouwd. Tijdelijke woningen vormen een onderdeel van het bredere begrip flexwoningen.”*

In 2020 heeft het Planbureau voor de Leefomgeving (Ministerie Infrastructuur en Waterstaat) het rapport *“Ruimte voor Flexwoningen. Naar een afwegingskader voor het plannen van locaties voor tijdelijke woonruimte”* uitgebracht.<sup>7</sup> In dit rapport worden enkele criteria voor een ruimtelijk afwegingskader benoemd. In dit eerste afwegingskader wordt gekeken naar de voorwaarde of een locatie *geschikt of beschikbaar* is.

- Een locatie is beschikbaar als ze voldoen aan de volgende criteria: het huidige gebruik van de plek is ‘extensief’, op de locatie gelden geen (harde) omgevingsrechtelijke beperkingen, en op de locatie is de komende tien jaar geen woning- of utiliteitsbouw gepland.
- Een plek is geschikt als deze past bij de behoeften van de beoogde bewoners. Wat die behoeften precies zijn verschilt per regio, en verandert door de tijd.

Om het verschil te maken voor woningzoekenden en de versnelling te realiseren, is het belangrijk dat de flexibele woningvoorraad zo snel mogelijk wordt gerealiseerd. Eind mei 2022 riep minister Hugo de Jonge de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting in het leven om te ondersteunen bij deze opgave en de ambitie te realiseren. Vanuit het Rijk zijn er daarnaast verschillende soorten ondersteuningsmaatregelen en stimulansen die partijen helpen in de bouw, plaatsing, herplaatsing en exploitatie van flexwoningen en transformatie van vastgoed, zoals stimuleringsregelingen, mogelijkheden voor gezamenlijke inkoop en financiële herplaatsingsgaranties.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> [Integrale visie op de woningmarkt | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

<sup>7</sup> [Ruimte voor flexwoningen | PBL Planbureau voor de Leefomgeving](#)

<sup>8</sup> [Versnellen tijdelijke huisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

## Stedelijke Opgave Wonen in Rotterdam

### Coalitieakkoord 2022-2026

In het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) zijn afspraken gemaakt over het thema 'fijn en betaalbare wonen voor iedereen'.<sup>9</sup> Het College stelt,

*"We willen een aantrekkelijk, divers en betaalbaar woningaanbod creëren in prettig leefbare en veilige wijken. De woningmarkt in heel Nederland staat onder enorme druk: er zijn te weinig betaalbare woningen, er is nauwelijks doorstroming, de prijzen voor huur- en koopwoningen rijzen de pan uit en de wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. Huishoudens met een lager inkomen die in een slecht geïsoleerd huis wonen, hebben het extra zwaar door de stijgende energiekosten. Rotterdammers moeten in een huis kunnen wonen dat past bij hun behoefte en bij hun inkomen."*

In Rotterdam is er ook een groot tekort aan woningen, daarom is de ambitie om 50.000 nieuwe woningen te bouwen voor 2040. In 2019 heeft de Rotterdamse gemeenteraad het college opdracht gegeven op zoek te gaan naar geschikte locaties voor tijdelijke woningbouw, ook wel Flexwonen.<sup>10</sup> De gemeente wil naast reguliere woningbouw ook flexwoningen realiseren om het woningtekort te bestrijden. Flexwoningen zijn woningen die tijdelijk op een locatie staan waarna ze op een vervolglocatie door geëxploiteerd kunnen worden. Het doel is om op locaties verspreid over de stad 700 tot 1.000 flexwoningen te realiseren.

### Begroting 2023 en Collegetargets

Het college stelt zich als doel dat Rotterdam in de komende vier jaar zal starten met de bouw van 14.000 – 16.000 nieuwe woningen. Van deze woningen (uitgezonderd tijdelijke woningen) behoort 20% (tussen de 2.800-3.200 woningen) tot het sociale segment en 35% (4.900-5.600 woningen) tot het middensegment.<sup>11</sup>

### Locatiekeuzes en -verkenning

Tegen de achtergrond van de landelijke trends en stedelijke opgave is tijdens het Begrotingsdebat in november 2018 door het College van Burgemeesters en Wethouders (B&W) besloten om een verkenning naar geschikte locaties voor tijdelijke woningbouw te initiëren. In de gemeenten Leiden en Utrecht is reeds ervaring opgedaan met de realisatie van tijdelijke woningen.

De motie om tijdelijke woningbouw en flexwoningen te verkennen is aangenomen door de gemeenteraad. Zoals in de raadsbrief "afdoening motie Tijdelijke woningbouw biedt oplossingen" van raadsleden N. Balwantsingh (PvdA) e.a.<sup>12</sup> Bij het zoeken naar geschikte locaties is door de gemeente gekozen voor een pragmatische benadering waarbij er is geredeneerd vanuit mogelijk aanbod. Naast het actief zoeken naar geschikte locaties voor Flexwoningen, zet de gemeente ook in op het faciliteren van ontwikkelaars die op (eigen) grond Flexwoningen willen realiseren. De initiële inventarisatie van de locaties is op grond van een aantal criteria uitgevoerd, zie onderstaand tabel.

<sup>9</sup> [Eén Stad Coalitieakkoord 2022 - 2026 Rotterdam \(openrotterdam.nl\)](https://openrotterdam.nl)

<sup>10</sup> [Wonen en bouwen | Begroting Rotterdam 2021](#)

<sup>11</sup> [Doel: Integraal ontwikkelen van de stad | Begroting Rotterdam 2023](#)

<sup>12</sup> [Document RotterdamRaad - 20bb1577 Afdoeningsvoorstel motie Balwantsingh ea over tijdelijke woningbouw biedt oplossingen 18bb9390 \(Collegebrief\) - iBabs RIS](#)

<b>Criteria</b>	<b>Omschrijving</b>
<b>Duur beschikbaarheid</b>	De locaties zijn voor minimaal circa 15 jaar beschikbaar, dit mede vanwege het feit dat dit voor ontwikkelaars een minimale exploitatietermijn is voor een rendabele businesscase.
<b>Omvang</b>	Oppervlakte van de locatie welke een minimale omvang van 50 tot 100 eenheden mogelijk maakt, bij voorkeur meer; bij kleinere projecten wegen de inspanningen van ontwikkelaars en gemeenten nauwelijks op tegen de baten.
<b>Eigendom</b>	Eigendom van gemeente of particulier/corporatie welke open lijkt te staan voor een meer innovatieve ontwikkeling.
<b>Type bestemming</b>	Woonbestemming of groenbestemming, zonder directe sloopopgave, bij voorkeur met beschikbaarheid van bestaande leidingen.
<b>Gebiedsplannen</b>	Mate waarin het kansrijk is om mee te liften op plannen in de omgeving, dan wel deze te versterken.
<b>Doelgroep</b>	Ofwel centrale locatie voor doelgroepen als studenten/statushouders/jongeren ofwel locatie nabij herstructurering i.v.m. herhuisvesting met behoud netwerk ofwel locatie in gebied met specifieke behoefte tijdelijke bouw voor lokale jongeren of gescheiden stellen ofwel locatie in transformatie gebied met kansen voor <i>placemaking</i> .

Tabel 1. Selectiecriteria voor locaties voor Flexwoningen Rotterdam

## Flexwonen Nesselande

Uit de toename van het aantal actief woningzoekenden blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen in Rotterdam in de afgelopen periode sterk is gestegen.<sup>13</sup> Tegelijkertijd is het stadsbrede aanbod aan sociale huurwoningen afgenomen. Mede hierdoor en de schaarste in grond en woningvoorraad is op basis van pragmatische selectiecriteria gekeken naar geschikte locaties en spreiding in Rotterdam, waaronder Nesselande.

Aan de rand van Nesselande op een bedrijventerrein ligt in de Willem van Gispensstraat een onbebouwde groenstrook. De grond is in eigendom van de gemeente. De A20 ligt aan de andere zijde van het bedrijventerrein, op circa 200 meter afstand van de kavels. Deze locatie kent op dit moment een kantorenbestemming en maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Bedrijvenpark Nesselande. Als alternatief voor bedrijfspanden worden mogelijkheden onderzocht om in een aantal panden woningen te realiseren. Omdat deze flexwoningen een woonbestemming krijgen past de voorgenomen activiteit niet in het bestemmingsplan. Er is sprake van een functiewijziging omdat de voorziene kantoren nog niet gerealiseerd zijn. Een aantal van deze kavels (18 t/m 23) kunnen worden ingezet voor woningbouw. De grond is al bouwrijp.



*Willem van Gispensstraat – kavel 18 t/m 23 zijn blauw omlind*

<sup>13</sup> [Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad \(rigo.nl\)](http://rigo.nl)



## Wijkprofiel

In het noordoosten van de deelgemeente ligt de wijk Nesselande. De wijk heeft een groot aanbod van ruime woningen met een tuin en appartementen met zicht op de Zevenhuizerplas. Het diverse woningaanbod bevat ook seniorenwoningen, sociale huurwoningen en kavels waar mensen zelf een vrijstaande woning kunnen bouwen. Een eigen metrostation maakt een snelle verbinding naar het Alexandrium en het centrum van Rotterdam mogelijk.<sup>14</sup>

Nesselande trekt met strand, boulevard en winkelcentrum ook veel mensen van buiten de wijk. Nesselande is een kindvriendelijke wijk, waar onderwijs-, welzijns- en zorgorganisaties al vanaf de start van de wijk met elkaar samenwerken. De ligging aan de Zevenhuizerplas biedt Nesselande veel recreatiemogelijkheden. Door de aanleg van een groot strand met boulevard tussen de plas en het winkelcentrum wordt de ligging maximaal benut. Er wordt ruimte ingericht voor recreatieve voorzieningen en het houden van evenementen. In het gebouw De Kristal zijn naast een wijkcentrum, een gezondheidscentrum en een bibliotheek opgenomen.

Indicator	Gegevens 2021
Aantal inwoners	12.790
Aantal huishoudens	4.611
Aantal woningen	4.543
Aantal arbeidsplaatsen	2.469

Tabel 2. Wijkprofiel indicatoren Nesselande

## Het proces van Flexwonen en Tijdelijke Woningbouw

### Studiefase (2020 - 2021)

In de studiefase wordt op basis van enkele selectiecriteria bekeken of een locatie initieel geschikt is voor verdere planvorming. In deze fase van pre-verkenning zijn enkele criteria nader uitgezocht, zie tabel 2 voor een beknopte weergave van de uitkomsten. Naast de bovenstaande aspecten is verder in ogenschouw genomen de spreiding van flexwoningen in Rotterdam, aandeel sociale woningbouw in de wijk, het wijkprofiel van Nesselande en de nabijheid van (maatschappelijke) voorzieningen.

Duur beschikbaarheid	15 jaar
Omvang	4.550 m <sup>2</sup> (K18 t/m K23). Geschikt voor circa 140 (gestapelde) woningen
Eigendom/ Grondsituatie	Onbebouwd, bouwrijp en in eigendom van de gemeente
Huidige bestemming	Gemengd - 10 (bedrijven, kantoren)
Gebiedsplannen	Deze grond is bedoeld voor kantoren
Doelgroep	Starters; jongeren (uit de omgeving), statushouders, Oekraïners

Tabel 3. Toepassing selectiecriteria voor locaties voor Flexwoningen Nesselande

<sup>14</sup> [2022 | Wijkprofiel Rotterdam](#)

De inzet van de gemeente op de woningnood en bovengenoemde inventarisatie wordt door het huidige College verder benadrukt in de Coalitieafspraken<sup>15</sup>,

*“We bouwen vooral voor starters, sociale stijgers in de wijk, studenten, mensen met een kleine beurs en mensen met een middeninkomen. We bouwen niet alleen in het centrum en in Rotterdam Zuid, maar ook daarbuiten zoals in de kleine kernen zodat de jongeren daar kunnen blijven wonen.”*

*“Het grote woningtekort noopt ons om de Woonvisie Rotterdam te herzien, met aandacht voor onder meer een aantrekkelijk en divers woningaanbod, een vitale sociale sector en bouwen voor sociale stijgers, zodat zij wooncarrière kunnen maken in de wijk.”*

### **Initiatiefase (2022)**

In deze fase wordt bekeken of woningbouwcorporaties de locatie gaan ontwikkelen, exploiteren en beheren t.b.v. de realisatie van sociale huurwoningen. Woonstad Rotterdam heeft in 2022 aangegeven deze rol te willen verkennen. Op dit moment heeft Woonstad Rotterdam geen bezit in de wijk Nesseland, maar in de wijk wordt gewerkt aan de ontwikkeling (116 woningen) Common Green/Finesse. In de naastgelegen wijk Zevenkamp heeft Woonstad Rotterdam circa 750 woningen in beheer.

Samen met Woonstad wordt in deze fase de haalbaarheid van het plan onderzocht. Een sluitende concept businesscase is hier onderdeel van. De mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies worden bekeken en waar mogelijk worden deze alvast aangevraagd. De buurt zal ook worden betrokken. Er wordt een communicatieplan uitgewerkt. In deze fase wordt de geschiktheid van de locatie nog verder onderzocht en contact gelegd met belangrijke belanghebbenden, zoals de wijkagent, wijkmanager, wijknetwerker, wijkraad, omliggende bedrijven etc.

De omwonenden en bewoners van Nesseland zijn per brief op 10 mei, 6 juli en 20 oktober 2022 geïnformeerd over de ontwikkelingen, met op 8 november 2022 een bewonersavond waarbij de bewoners hun wensen en vraagstukken hebben geuit. Deze fase is afgerond na positief besluit van Woonstad op de businesscase en daarmee akkoord krijgt voor verdere uitwerking van de locatie.

### **Planvormingsfase (2023)**

In februari 2023 heeft bij Woonstad formele besluitvorming plaatsgevonden, met als conclusie dat Woonstad een akkoord heeft gegeven op verdere uitwerking van de planvorming als voorbereiding op de aanbesteding en vergunningsfase. In deze fase wordt het ontwerp uitgewerkt door Woonstad en toegewerkt naar het maken en formaliseren van nadere afspraken met de gemeente. Er wordt gekeken naar hoe dit plan past binnen de huidige logistiek, zoals verkeer en ontsluiting. Daarnaast wordt bekeken welke voorzieningen in de buurt aanwezig zijn en hoe er verbinding met de wijk te creëren is.

#### *Aanbesteding flexwoningen en praktische zaken toewijzing*

In deze fase worden ook de verschillende mogelijkheden voor de aanbesteding en inkoop van flexwoningen verkend. Onderdeel van het ontwerp zijn onder andere de

---

<sup>15</sup> [Eén Stad Coalitieakkoord 2022 - 2026 Rotterdam \(openrotterdam.nl\)](#)

woningconfiguraties, parkeervoorzieningen en de inrichting van de buitenruimte. De branchevereniging voor woningbouwcorporaties, Aedes, heeft op 14 april 2023 aangekondigd dat met 36 bouwbedrijven raamovereenkomsten gesloten zijn om verplaatsbare woningen te leveren aan woningcorporaties.<sup>16</sup> Woonstad werkt in deze fase aan de verkenning van een minicompetitie voor de bouw en oplevering van flexwoningen.

Het uitgangspunt is dat een uitvraag komt voor studio's of 2-kamer appartementen. De huurprijzen variëren van €452,20 (kwaliteitskortingsgrens, voor jongeren van 18 t/m 23 jaar) en €693,60.<sup>17</sup> De bewoners hebben het recht op huurtoeslag. De woningen worden ongeveer drie maanden voor de oplevering gepubliceerd via Woonnet Rijnmond. De inschrijfduur bij Woonnet blijft staan en doorlopen tijdens de bewoning van de flexwoningen. De doelgroepen die in aanmerking komen voor 2./3 van de woningen zijn jongeren van 18 t/m 27 jaar, waarbij jongeren van Nesselande voorrang krijgen. De overige 1/3 wordt passend toegewezen aan statushouders, Oekraïners en ontheemden. De bewoners t/m 27 jaar krijgen een contract van vijf jaar en bewoners boven 27 jaar worden tweejarige contracten aangeboden.

Flexwonen Nesselande is bedoeld voor groepen die het meest worden geraakt door de woningnood en 'nieuwkomers' zijn op de woningmarkt, zoals studenten, werkende jongeren en statushouders. Van alle studenten heeft 55% op korte termijn verhuisplannen (waarvan 38% binnen een jaar). Ongeveer de helft van hen zoekt een zelfstandige woonruimte. Ongeveer een kwart wenst een kamer met gedeelde voorzieningen en een kwart wenst een studio (eenkamerwoning). Doelgroepen met zorgaandacht maken geen deel uit van het project in Nesselande. Evenmin is in dit project ervoor gekozen om gezinnen te plaatsen vanwege de tijdelijkheid van de woningen en huurcontracten.

#### Communicatie, participatie en beheer

Parallel aan het formaliseren van de afspraken met de gemeente en het aanbestedingstraject wordt de inrichting van de buitenruimte, het sociaal en fysiek beheer en de toewijzing in concept verkend en waar mogelijk uitgewerkt. Onderdeel van deze planvorming is het onderzoeken van betrokkenheid van belanghebbenden door Woonstad en de gemeente, zoals omwonenden, bedrijven en studenten/jongeren. Mede op basis van deze plannen en analyses wordt in afstemming met belanghebbenden gekeken naar sociaal en fysiek beheer, veiligheid, leefbaarheid, voorzieningen en infrastructuur. Zo zijn er in 2022 en 2023 contacten gelegd met de wijkagenten om eventuele vraagstukken van veiligheid en leefbaarheid te signaleren en bespreken.

In deze hoedanigheid is in november en december 2022 aan de wijk c.q. omwonenden, bewoners en aanwezigen bij de bewonersavond gevraagd om zich aan te melden voor een klankbordgroep. Na twee uitvragen zijn acht bewoners en belanghebbenden, waaronder twee leden van de wijkraad, uitgenodigd voor participatie in de klankbordgroep. In dit kader is contact gelegd met (het secretariaat van) de wethouder voor een komende bewonersbijeenkomst. In overleg met de klankbordgroep wordt de volgende informatieavond voorbereid.

---

<sup>16</sup> [36 bouwbedrijven gaan duizenden flexwoningen leveren aan woningcorporaties | Aedes](#)

<sup>17</sup> Inkomensgrens sociale huur 2023: maximaal € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens; maximaal € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens. [Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie? | Rijksoverheid.nl](#)

De wijkagenten zijn ook gevraagd om een keer deel te nemen aan de klankbordgroep. De wijk kan hierdoor wellicht invloed uitoefenen op wat er in hun wijk speelt. Wat betreft de wensen ten aanzien van sociaal beheer, buitenruimte en mobiliteit kan de klankbordgroep input leveren die bijdragen aan de aansluiting van de woningen op de omgeving. Tevens kan de wijk meedenken met wat voor type sociaal beheer wenselijk is, zoals convenant, ondertekenen van huisregels door nieuwe bewoners, etc.

Desgevraagd door de Hogeschool Rotterdam en om de doelgroep van jongeren en studenten te betrekken is in het voorjaar van 2023 het project Flexwonen als casus gebruikt voor een zogenoemde *Multidisciplinary Challenge*. De studenten van het Instituut voor Bebouwde Omgeving hebben de locaties Nesselande en Feyenoord nader onderzocht en ontwerpen gepresenteerd, m.n. op de aspecten van binding met de buurt, duurzaamheid en gezondheid van bewoners.

#### Vereiste onderzoeken

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning worden diverse vereiste onderzoeken afgerond, waaronder flora, fauna, akoestiek en bodem (zie procedures in volgend onderdeel). Hierna kan een vergunningsaanvraag bij de gemeente ingediend worden. Deze fase eindigt met een definitief ontwerp op basis waarvan Woonstad de omgevingsvergunningsaanvraag kan indienen.

#### **Vergunningsfase en bezwaarmogelijkheden (n.t.b)**

Na afronding van de vereiste onderzoeken wordt een vergunningaanvraag ingediend bij de gemeente. Om flexwoningen mogelijk te maken moet er tijdelijk worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

#### *Afwijking reguliere procedure: Crisis en Herstelwet*

Flexwonen Rotterdam is stadsbreed aangemerkt als experiment voor de Crisis en Herstelwet (Chw). Dit maakt het mogelijk om via een reguliere WABO-procedure (acht weken) af te wijken van het bestemmingsplan voor een specifieke termijn; er is een M.E.R. beoordelingsbesluit nodig. Om snelheid te borgen moeten alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd voordat de omgevingsvergunning wordt aanvraagt.

#### *WABO-procedure*

Bij een reguliere WABO-procedure wordt de omgevingsvergunning gepubliceerd op [officialebekendmakingen.nl](https://officialebekendmakingen.nl) nadat deze verleend is. De vergunning is dan onherroepelijk. Men kan op de gepubliceerde vergunning bezwaar maken. Nadere uitleg over de reguliere procedures is te raadplegen op [Omgevingsloket online - De stappen](#) en [Overzicht: reguliere procedure Wabo - Kenniscentrum InfoMil](#).

De bewoners en klankbordgroep worden t.z.t. nog uitgebreid geïnformeerd over de procedures en bezwaarmogelijkheden.

## Conclusie

Tegen de achtergrond van een grote en urgente woningbouwopgave en schaarste in grond en woningvoorraad wordt in Rotterdam en Nederland door het kabinet en de gemeentes tijdelijke woningbouw ingezet als een van de oplossingen. Uit de toename van het aantal actief woningzoekenden blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen in Rotterdam in de afgelopen periode sterk is gestegen. Tegelijkertijd is het stadsbrede aanbod aan sociale huurwoningen afgenomen. In Rotterdam wordt door de gehele stad bekeken welke stukken grond beschikbaar zijn voor flexwoningen en het adresseren van de woningnood. In navolging van de in november 2018 aangenomen motie "Tijdelijke woningbouw biedt oplossingen" (18bb9390) is onder de noemer StartR een verkenning gestart naar geschikte locaties voor flexwoningen, waaronder Feyenoord, Oud-IJsselmonde, Hoogvliet, Rozenburg en Nesselande.

Mede hierdoor en de schaarste in grond en woningvoorraad is op basis van pragmatische selectiecriteria gekeken naar geschikte locaties en spreiding in Rotterdam. De locatieverkenning voor Nesselande is inmiddels afgerond. In Nesselande wordt de onbebouwde groenstrook in de Willem van Gispensstraat geselecteerd voor verdere verkenning en planvorming. Momenteel wordt toegewerkt naar het formaliseren van afspraken tussen de gemeente en Woonstad. Flexwoningen in Nesselande worden op een gefaseerde wijze gerealiseerd: initiatie, verkenning, planvorming en vergunningsaanvraag.

### **Studiefase (2020-2021)**

In de studiefase wordt op basis van enkele selectiecriteria bekeken of een locatie initieel geschikt is voor verdere planvorming. In deze fase van pre-verkenning zijn enkele criteria nader uitgezocht. Naast deze aspecten is verder in ogenschouw genomen de spreiding van flexwoningen in Rotterdam, aandeel sociale woningbouw in de wijk, het wijkprofiel van Nesselande en de nabijheid van (maatschappelijke) voorzieningen.

### **Initiatie (2022)**

In deze fase is bekeken of woningbouwcorporaties de locatie gaan ontwikkelen, exploiteren en beheren t.b.v. de realisatie van sociale huurwoningen. Woonstad Rotterdam heeft in 2022 aangegeven deze rol te willen verkennen.

### **Planvorming (2023)**

In februari 2023 heeft bij Woonstad formele besluitvorming plaatsgevonden, met als conclusie dat Woonstad een akkoord heeft gegeven op verdere uitwerking van de planvorming als voorbereiding op de aanbesteding en vergunningsfase. In deze fase wordt het ontwerp uitgewerkt door Woonstad en toegewerkt naar het maken en formaliseren van nadere afspraken met de gemeente. Tevens wordt toegewerkt naar de uitwerking van planvorming op de aanbesteding, sociaal en fysiek beheer, veiligheid/leefbaarheid, betrekken van de doelgroepen en bewoners, en informatiebijeenkomst met de wethouder.

### **Vergunningsaanvraag (n.t.b)**

Na afronding van de vereiste onderzoeken wordt een vergunningsaanvraag ingediend bij de gemeente. Om flexwoningen mogelijk te maken moet er tijdelijk worden afgeweken van het

vigerende bestemmingsplan. De bewoners en klankbordgroep worden t.z.t. nog uitgebreid geïnformeerd over de procedures en bezwaarmogelijkheden.

# Bijlage – Uitgangspunten Communicatie

## Doelgroep:

De woningen worden verhuurd in het sociale segment aan:

- 2/3 deel startende en urgent woningzoekenden (met voorrang voor inwoners uit Nesselande)
- 1/3 deel statushouders en Oekraïense ontheemden.

Andere doelgroepen zoals asielopvang of inwoners met een zorgindicatie, maken *geen* onderdeel uit van dit project. De statushouders hebben een geldige verblijfsvergunning en maken een zelfstandige woonstart.

## Participatie insteek

De noodzaak voor snel toegankelijke woningen is hoog, vanuit de gemeente en woningcorporatie is hier ook geen onduidelijkheid over. Als het vanuit het bestemmingsplan mogelijk is dan is het van groot belang dat deze woningen er komen. In dat kader wordt er vooral geïnformeerd over de komst van de woningen, voor wie deze zijn bestemd, voor welke periode de woningen er komen en hoe het beheer en sociale structuur georganiseerd wordt. Er is ruimte voor omwonenden om mee te denken hoe de woningen het best kunnen aansluiten op de omgeving. We organiseren een aantal momenten om fysiek met de omwonenden in gesprek te gaan. De gemeente neemt daarin in eerste instantie het voortouw en Woonstad Rotterdam helpt bij de voorbereiding en invulling. Het basisprincipe daarbij is dat we beiden transparant zijn en op iedere vraag gezamenlijk een inhoudelijk antwoord formuleren.

## Participatie aandachtspunten

- Geen bestemmingsplanwijziging maar een vergunningsaanvraag (tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan), we informeren stakeholders over de mogelijkheid om bezwaar te maken.
- Participatieruimte met elkaar vaststellen.
- Naast direct omwonenden ook alle overige stakeholders nader bekijken en aanvullende acties bepalen.
- Op de woonlocatie komt wellicht ook een maatschappelijke ruimte, over de invulling hiervan kan ook worden geparticipeerd.
- Vragen verlopen in eerste instantie via de gemeente, bij voorkeur via [startr@rotterdam.nl](mailto:startr@rotterdam.nl).

## Klankbordgroep

Om verder in gesprek te kunnen gaan met een afvaardiging namens de omwonenden wordt een klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep kan meedenken en adviseren rondom eventuele wensen en zorgen over onderhoud, groen, veiligheid en beheer. Ook na de planvorming en realisatie kan een klankbordgroep/buurtcommissie in stand blijven. Zo kan de woonlocatie proactief worden gevolgd, zijn er korte lijnen naar de verhuurder en gemeente en kunnen eventuele problemen op korte termijn worden aanpakt. De wijkraad wordt uiteraard ook betrokken bij deze klankbordgroep.

## Initiële inventarisatie belanghebbenden

- Woonstad Rotterdam
- Gemeente Rotterdam
- Klankbordgroep
- Wijkraad
- Omwonenden in aangrenzende wijk
- Bewonersplatformen
- Omliggende bedrijven (o.a. bedrijventerrein Nessepoort)
- Sporthal Kleine Vink
- Hockeyclub
- Gro-up buurtwerk
- Wijkagenten

## Communicatiemiddelen/mogelijkheden

- Brieven naar de omgeving
- Projectmanager gemeente + later contactpersoon Woonstad
- Collega's actief in de wijk (wijkmanager, wijknetwerker)
- Participatiewebsite mijn.rotterdam.nl
- Websites woonstadrotterdam.nl en Rotterdam.nl/starttr
- Informatie/participatiebijeenkomsten
- Klankbordgroep
- Na vergunningsperiode bord op de locatie met aankondiging initiatief
- Social media Nesselande + taggen van de bewonersplatforms
- Stadskrant gemeente, pagina Nesselande (huis aan huis krant)
- Middelen Woonstad in Nesselande
- Overige lokale media Nesselande
- Persbericht vanuit Woonstad en gemeente Rotterdam? Informeer en betrek woordvoerders wethouder + SO.
- Levendig q&a t.b.v. vragen media en omwonenden
- Oplevermoment met de bewoners en de directe omgeving

## Communicatieplanning

Wanneer	Communicatiemoment (/acties)
Mei 2022	1 <sup>e</sup> Brief aan omgeving en stakeholders (verkenning locatie is gestart)
Mei 2022	Wijkraad informeren en betrekken
Juni 2022	Bewoners spreken in bij commissievergadering
Juli 2022	2 <sup>e</sup> brief aan omgeving verzonden (groter gebied)
Oktober 2022	3 <sup>e</sup> brief aan omgeving, uitnodiging bijeenkomst
8 november 2022	1 <sup>e</sup> bijeenkomst omwonenden/stakeholders (fysiek + digitaal)
14-12-2022	Klankbordgroep – eerste bijeenkomst
Eind januari 2023	E-mail aan alle aanmelders bijeenkomst november (uitstel bijeenkomst 2)
Januari 2023	Mijn Rotterdam verder invullen als hoofdbron
Februari 2023	Klankbordgroep sessie 2
Februari 2023	Aanvullende acties naar overige stakeholders
Mei 2023	Klankbordgroep sessie 3
N.t.b	Informatiebijeenkomst met wethouder