

Flexwoningen – Gestelde vragen en antwoorden

Algemeen: Landelijk en Rotterdam-breed

Wat zijn flexwoningen?

Flexwoningen zijn verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Bij flexwonen is minstens één van de volgende punten tijdelijk: de woning zelf, de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst. De woningen worden volledig geproduceerd in een fabriek. Daardoor duurt het bouwen korter dan bij 'gewone' woningen. Ook is er minder overlast op de bouwplaats. De woningen zijn duurzaam, kunnen worden hergebruikt en zijn vrijwel CO2 neutraal. Flexwoningen zijn flexibel omdat ze gemakkelijk te verplaatsen zijn: als ze een aantal jaren op een plek hebben gestaan, kunnen ze worden verplaatst naar een andere plek.

Waarom worden flexwoningen gebouwd?

Er is een lange wachtrij woningzoekenden actief aan het zoeken op Woonnet-Rijnmond (sociale woningen). Een groep mensen is per direct op zoek naar een woning anders raken zij dakloos. En de gemeente heeft een landelijke taakstelling om statushouders en Oekraïense ontheemden onderdak te bieden. We zijn binnen de gemeente dus op zoek naar een oplossing om deze wachtrij te verkorten. Dit kan door tijdelijke woningen te creëren waar spoedzoekers tijdelijk een dak boven een hoofd hebben. Alleenstaande ouders, mensen in een echtscheiding met kinderen, starters en jongeren en statushouders helpen wij daarmee. De raad heeft via een motie verzocht om locaties te zoeken voor flexwonen. Zo kan de gemeente op korte termijn zorgen voor extra woningen.

Waar komen de flexwoningen in Rotterdam?

Op verschillende plekken zijn initiatieven voor 700 – 1000 flexwoningen. Ook zoeken we nog nieuwe plekken. Momenteel zijn de volgende locaties geselecteerd: Feijenoord (Persoonsdam en Oranjeboomstraat), Hoogvliet, De Kroon, Nesselande, De Esch (Toepad) en Oud-IJsselmonde (Verolme-terrein).

Wat is de status van de besluitvorming?

Vanwege de grote woningnood heeft de Rijksoverheid en de Gemeente Rotterdam besloten om compacte wooneenheden, de zogenoemde flexwoningen, te realiseren, met als doel om de bouwcapaciteit te verhogen en versnellen. In heel de stad geeft Rotterdam de komende jaar ruimte aan ongeveer 700 tot 1000 flexwoningen. Het besluit om flexwoningen in Rotterdam te realiseren vindt zijn grondslag in de aangenomen motie van november 2018, "Tijdelijke woningbouw biedt oplossingen" ([18bb9390](#)). Naar aanleiding van de motie is een verkenning gestart naar geschikte locaties. In mei 2021 zijn additioneel twee moties aangenomen, "Tijdelijk wonen duurzaam verlengd" ([21bb6970](#)) en "Haal druk van de ketel en versnel tijdelijke woningbouw" ([21bb6967](#))'.

Wat zijn de criteria voor de locatiekeuzes?

De gemeente heeft bij haar besluit voor locatiekeuzes gekeken naar diverse criteria, waaronder ontsluiting nabij bestaande infrastructuur, nabij een bestaande kern, logische aanvulling op bestaande woningbouw en beschikbaarheid (gemeentelijke) grond.

Hoe is de planschade geregeld?

Ruimtelijke procedures bieden mogelijkheden voor tegemoetkoming in planschade. Ook bij een tijdelijke vergunning kunnen omwonenden daar een beroep op doen. Voor meer informatie <https://www.rotterdam.nl/loket/planschade/>

Kan de gemeente afwijken van het bestemmingsplan en om welke reden?

Flexwonen heeft in Rotterdam sinds begin 2022 een experimentenstatus op basis van de crisis- en herstelwet verkregen bij het ministerie BZK. Deze status is geldig t/m 2026. Dit betekent dat een korte procedure kan worden gevolgd voor het tijdelijk wijzigen van het bestemmingsplan. Het is dan wel nog noodzakelijk de milieuonderzoeken te laten toetsen als vormvrije m.e.r. beoordeling. De aankondiging van het verlenen van de Omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.

Hoe ziet de ruimtelijke procedure eruit?

Flexwonen heeft in Rotterdam sinds begin 2022 een experimentenstatus op basis van de crisis- en herstelwet verkregen bij het ministerie BZK. Deze status is geldig t/m 2026. Dit betekent dat er geen uitgebreide bestemmingsplanprocedure meer nodig is voor flexontwikkelingen waarbij de woningen langer dan 10 jaar op één locatie staan of voor flexontwikkelingen die aangemerkt zijn als stedelijke ontwikkeling en dus een m.e.r.-beoordelingsbesluit plichtig zijn. Hierdoor kan een korte procedure worden gevolgd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het is dan wel nog noodzakelijk de milieuonderzoeken te laten toetsen als vormvrije m.e.r. beoordeling.

Een omgevingsvergunning biedt de mogelijkheid voor 15 jaar. Omdat het rijk de grote woningnood ook onderkent, biedt ze gemeenten in het kader van de Crisis- en Herstelwet de mogelijkheid om de flexwoningen 15 jaar te laten staan.

Flexwoningen in Nesselande

Projectorganisatie en -planning voor Nesselande

Hoe ziet het proces, planning en procedure eruit voor Flexwonen Nesselande?

Naar verwachting volgt – ter afronding van de verkenningsfase – in januari 2023 een nieuwe informatieavond voor de buurt en omwonenden, waarbij wij meer kunnen melden over nieuwe ontwikkelingen in het project en inzicht kunnen geven in de verdere planning. Momenteel zit het project in de verkenningsfase waarbij een businesscase met Woonstad wordt voorbereid.

Wat is de rol van de woningbouwcorporatie en verhurende partijen?

Het is niet de kerntaak van de gemeente om woningen te bouwen, exploiteren en beheren. Bij elke flexlocatie wordt een woningbouwcorporatie aangehaakt voor de ontwikkeling en toewijzing van de woningen en bij voorkeur ook in een meer actievare rol zoals voor de exploitatie en het beheer. De gemeente maakt met partijen afspraken over de woningtoewijzing, waarbij de gemeente bepaalt voor welke doelgroepen de woningen bestemd zijn. Gedurende de 15 jaar zullen er gesprekken gevoerd worden met de ontwikkelende partij zodat zij zich aan de afspraken houden.

Kan de gemeente in de toekomst vergelijkbare kavels in Nesselande ook inzetten voor de bouw van flexwoningen?

Momenteel zijn geen andere plekken/kavels in Nesselande geschikt.

Communicatie, bewonersbetrokkenheid en -participatie

Op welke wijze communiceert de gemeente met omwonenden?

De buurtbewoners van Nesselande, woonachtig in de nabijheid van de locatie van de flexwoningen, zijn geïnformeerd per brief d.d. 10 mei en 5 juli 2022. Omwonenden hebben op 20 oktober 2022 een uitnodigingsbrief gehad voor de bewonersavond op 8 november 2022. Voorts is besloten om een

klankbordgroep te organiseren waarbij bewoners in kleiner verband met de gemeente kunnen participeren over enkele aspecten van het project. Via de websites www.rotterdam.nl/starttr en mijn.rotterdam.nl is er ook een pagina geopend waar relevante documentatie, updates en informatie ter beschikking wordt gesteld.

Wat doet de klankbordgroep en waarover mag de groep meedenken?

In de klankbordgroep zijn de wijkraad vertegenwoordigd en vertegenwoordigers van de bewoners, organisaties en bedrijven uit de directe omgeving. Zodra de plannen verder uitgewerkt zijn i.o.m. de klankbordgroep, worden alle bewoners bijgepraat tijdens een informatieavond. De klankbordgroep kan meedenken over het stedenbouwkundig plan dat wordt opgesteld. En als het gaat om specifieke groepen toekomstige bewoners zoals bijvoorbeeld startende jongeren, studenten of statushouders en over het beheer van het gebouw en omgeving. De klankbordgroep mag meedenken. Beslissen over het plan doen gemeente en corporatie samen.

Worden naast de direct omwonenden ook de overige bewoners van Nesselande geïnformeerd?

De moties die hebben geleid tot de keuze om flexwoningen te realiseren zijn gepubliceerd op rotterdam.raadsinformatie.nl en voor iedere Rotterdammer en burger raadpleegbaar. Omdat natuurlijk andere buurtbewoners ook welkom zijn om mee te luisteren en denken in dit project zijn diverse andere gemeentelijke kanalen ingezet, zoals via de mailbox starttr@rotterdam.nl en de algemene pagina van flexwonen Rotterdam, www.rotterdam.nl/starttr. Via het nieuwe mijn.rotterdam.nl is er eveneens een pagina geopend waar relevante documentatie, updates en informatie ter beschikking wordt gesteld.

De gemeente heeft daarnaast de wijkraden en de wijkagent geïnformeerd en gevraagd te participeren ofwel op de hoogte te stellen van de communicatie en bewonersavonden.

Doelgroepen

Voor welke doelgroepen worden de flexwoningen Nesselande gebouwd en wie komt ervoor in aanmerking?

De appartementen zijn voor 1 of 2 persoons huishoudens. De vraag naar kleine sociale huurappartementen is groot. Voor de locatie in Nesselande is er een verdeling van ongeveer 2/3^e startende en urgent woningzoekenden (met voorrang voor inwoners uit Nesselande) en 1/3^e statushouders en Oekraïense ontheemden. Andere doelgroepen, zoals asielopvang of inwoners met een zorgindicatie, maken geen onderdeel uit van dit project.

Inmiddels zijn er diverse interesseemails binnengekomen in onze mailbox vanuit jongeren en overige bewoners vanuit Nesselande.

Mobiliteit, Transport en Verkeersveiligheid

Welke maatregelen neemt de gemeente ten aanzien van de verwachte parkeeroverlast en -druk?

De gemeente bekijkt de mogelijkheden om de parkeernorm te verruimen om de parkeerdruk te verlichten. Deze parkeerplaatsen zijn op eigen terrein. Daarnaast worden parkeermogelijkheden voor fietsers en scooters op het terrein gefaciliteerd.

Worden er voorzieningen geplaatst en/of oplossingen aangedragen voor de komst van deelvervoer?

Met de woningbouwcorporatie en aan de hand van de binnengekomen reacties en nadere analyses wordt rekening gehouden met het behoud (of uitbreiding) van (groen)voorzieningen. Er wordt ook gekeken naar deelvervoer op het terrein.

Huisvestingswensen

Hoe wordt rekening gehouden met geluidsisolatie van woningen?

Een standaard onderdeel van dit (en andere) bouwproject(en) is de ontwikkeling van woningen conform de hiervoor geldende regels en normen. De gemeente houdt zich altijd aan de vigerende wet- en regelgeving hieromtrent.

Houdt de gemeente rekening met de groenvoorzieningen bij de woningen?

Voor de ruimte rondom de woningen wordt een inrichtingsplan gemaakt. In de buitenruimte wordt zoveel mogelijk groen aangelegd en worden ook de wensen vanuit de klankbordgroep zoveel mogelijk meegenomen. Er komt een openbare groene buitenruimte.

Worden de woningen voorzien van een sociaal beheer en wat houdt dit in?

Een standaard onderdeel van het project en andere bouwprojecten is dat sociaal beheer wordt ingeregeld in de panden, waaronder een conciërge en beheerder. De wensen en zorgen van bewoners worden via de mailbox van StartR, wijkraad, bewonersavonden en klankbordgroep voortdurend meegewogen in de verdere planvorming.

Natuur en Milieu

Hoe houdt de gemeente rekening met de eisen ten aanzien van natuur, milieu, flora en fauna?

Een standaard onderdeel van dit (en andere) bouwproject(en) is een analyse van de omgeving en nader onderzoek naar de ecologische elementen. De gemeente houdt zich altijd aan de vigerende wet- en regelgeving hieromtrent.