



## Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van: 17 november 2023

Uw kenmerk:

Bijlage(n):

Ons kenmerk: 2023-038930/2023-038928

Contact: Jeannette Wijnmalen

Doorkiesnummer:

E-mailadres: j.wijnmalen@bar-organisatie.nl

Datum: 12 december 2023

Betreft: beantwoording schriftelijke vragen VVD over flexwoningen en over toewijzen van woningen

Geachte raadsleden,

### **INLEIDING**

Op 17 november 2023 hebben wij van de fractie VVD schriftelijke vragen ontvangen over flexwoningen en over het toewijzen van woningen. Met deze raadsinformatiebrief geven wij antwoord op de gestelde vragen.

### **Vragen over flexwoningen**

*Vraag 1: Wat zijn flexwoningen en wat is het doel van deze woningen in onze gemeente?*

Flexwoningen zijn woningen die tijdelijk worden geplaatst, bijvoorbeeld voor een periode van 10, 15 of 30 jaar. Het zijn woningen die in een fabriek worden gemaakt in grotere (geprefabriceerde) onderdelen en die ter plekke in elkaar worden gezet. Ze voldoen aan alle eisen van het huidige Bouwbesluit voor nieuwe woningen.

Voor het tijdelijk plaatsen van flexwoningen zou gebruik kunnen worden gemaakt van de (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit (BOPA) volgens de Omgevingswet, of van artikel 6 het Besluit uitvoering Crises- en Herstelwet.

*Vraag 2: Hoe kijkt het college naar de huidige behoefte aan flexwoningen in onze gemeente?*

Er is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen in onze gemeente voor o.a. de beoogde doelgroepen: starters, ouderen en statushouders. Flexwoningen bieden een mogelijkheid om op korte termijn te voorzien in de dringende woningvraag.

*Vraag 3: Heeft het college concrete plannen om flexwoningen te bouwen? Zo ja, hoeveel flexwoningen zijn er gepland?*

Het college heeft twee kansrijke locaties verder uitgewerkt. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 4. Uit eerste voorzichtige schetsen blijkt dat er wellicht ca. 120 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. De financiële businesscase bepaalt voor een belangrijk deel de haalbaarheid van het



realiseren van flexwoningen. Op dit moment zijn nog niet alle aspecten van de businesscase tot in detail inzichtelijk.

*Vraag 4: Wat zijn de geplande locatie(s) voor de bouw van flexwoningen en waarom is voor deze locatie(s) gekozen?*

Het college heeft een tweetal kansrijke locaties verder uitgewerkt, één in Poortugaal en de andere in Rhoon van ongeveer gelijke grootte. Wij hebben u hierover geïnformeerd met de raadsinformatiebrieven van 23 mei 2023 (789977) en 12 september 2023 (878435). Het gaat om de locaties Stationsstraat, tussen de Molendijk en Intratuin en Albrandswaardsedijk, naast SV Poortugaal. Op 27 november heeft u in Beraad en Advies gesproken over het onderwerp migratie. In vervolg hierop verwacht het college u begin 2024 een voorstel voor te kunnen leggen over kaders ten aanzien van doelgroepen en locaties.

*Vraag 5: Welke partijen zijn betrokken bij de realisatie van flexwoningen in onze gemeente? Is er al overleg geweest met woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, of andere stakeholders?*

Met omwonenden van de twee eerder genoemde locaties is na het zomerreces in de vorm van klankbordgroepen overleg geweest met als doel het ophalen van meningen en kennis over de locaties.

Daarnaast heeft het college de mogelijkheid van samenwerking met woningcorporaties onderzocht. Wooncompas heeft samen met twee andere corporaties uit Rotterdam een rekenmodel ontwikkeld.

*Vraag 6: Wat is de verwachte tijdslijn voor de realisatie van flexwoningen? Wanneer kunnen inwoners deze woningen verwachten?*

Het college verwacht eind 2024/begin 2025 te kunnen beginnen met het daadwerkelijk realiseren van flexwoningen.

*Vraag 7: Voor welke doelgroep(en) zijn de flexwoningen bestemd? Zijn er specifieke eisen of criteria voor de toewijzing van deze woningen?*

De flexwoningen zijn bestemd voor de eigen inwoners, namelijk starters, ouderen en statushouders. Het college verwacht u begin 2024 een voorstel voor te kunnen leggen over kaders ten aanzien van doelgroepen en locaties. Uw specifieke vragen over de toewijzing beantwoorden wij verderop in deze raadsinformatiebrief.

*Vraag 8: Kan het college de verwachte verdeling van doelgroepen voor de flexwoningen in onze gemeente uitdrukken in verhoudingen? Bijvoorbeeld, hoeveel procent van de flexwoningen is bestemd voor jongeren, ouderen, statushouders, of andere specifieke doelgroepen? En welke overwegingen hebben geleid tot deze verdeling?*



Zie hiervoor het antwoord op vraag 7 ten aanzien van het verwachte raadsvoorstel.

*Vraag 9: Welke maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat flexwoningen voldoen aan de nodige kwaliteitsstandaarden, veiligheid- en duurzaamheidseisen?*

De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. We zullen de duurzaamheidseisen zoals vervat in het Collegewerkprogramma van toepassing verklaren en we zullen gepaste aandacht geven aan veiligheidseisen waaronder die ter voorkoming van brand.

*Vraag 10: Zijn er financiële plannen en budgetten voor de bouw en exploitatie van flexwoningen in onze gemeente?*

Er is voor 2024 nog geen budget gereserveerd voor ontwikkeling en/of exploitatie van flexwoningen. Het eerdergenoemde raadsvoorstel van begin 2024 is de volgende stap in het proces. In de raadsvergadering van 18 december 2023 behandelt u de verordening voor de inzet van de Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen. Deze verordening maakt het mogelijk de genoemde bestemmingsreserve ook in te zetten voor het realiseren van flexwoningen.

*Vraag 11: Welke rol ziet het college voor zichzelf bij het faciliteren en promoten van flexwoningen in onze gemeente ?*

Het college richt zich op de rol van aanjager en verbinder in het ontwikkelproces. Daarnaast ligt het proces van vergunningverlening en communicatie/participatie met omwonenden bij de gemeente.

## **Vragen over toewijzing van woningen**

*Vraag 1: Hoeveel sociale huurwoningen zijn er momenteel beschikbaar in onze gemeente?*

Het meest actuele aanbod van sociale huurwoningen is te zien via <https://www.woonnetrijnmond.nl/>. Dit aanbod wisselt. Op het moment van het beantwoorden van deze vraag zijn er 3 sociale huurwoningen in Albrandswaard beschikbaar. De voorraad sociale huurwoningen ligt rond de 2600.

*Vraag 2: Hoeveel nieuwe sociale huurwoningen worden netto aan onze woningvoorraad toegevoegd tot 2030?*

De inzet is gericht op een netto toevoeging van 370 sociale huurwoningen

*Vraag 3: Wat zijn de criteria en het proces voor toewijzing in onze gemeente?*

Dit is geregeld in de [Verordening van de gemeente Albrandswaard houdende regels omtrent woonruimtebemiddeling \(Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020\)](#).

De woonruimteverdeling gebeurt via het woonruimteverdeelsysteem van de regio Rotterdam Rijnmond, te weten Woonnet Rijnmond. Inschrijfduur is één van de criteria op basis waarvan een woningzoekende een woning krijgt toegewezen wanneer deze reageert via Woonnet Rijnmond. Bovengenoemde verordening regelt verder in welke gevallen directe bemiddeling (rechtstreekse toewijzing door de corporaties buiten het verdeelsysteem om) is toegestaan. Dus ook bij directe bemiddeling geschiedt dit binnen de kaders van de verordening.

*Vraag 4: Transparantie en rechtvaardigheid in het toewijzingsproces zijn van groot belang. Kunt u uitleggen welke maatregelen worden genomen om dit te waarborgen?*

De corporaties verantwoorden hun woningtoewijzing aan de gemeente door de periodieke monitor op de prestatieafspraken, die de gemeente met de corporaties maakt. Verder bestaat voor inwoners de mogelijkheid om in bezwaar en beroep te gaan, zoals bij het afwijzen van een urgentieaanvraag.

*Vraag 5: Welke specifieke doelgroepen krijgen voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen en kan per doelgroep worden toegelicht welke overwegingen hierbij een rol spelen?*

Ook dit is geregeld in de eerdergenoemde verordening. Hieronder zetten wij deze doelgroepen op een rij:

- maximaal 25% van de vrijkomende woningen kan worden toegewezen aan inwoners van Albrandswaard. Dit vanwege hun verbondenheid met de gemeente Albrandswaard.
- maximaal 25% van de vrijkomende woningen kan worden toegewezen aan vergunninghouders die Albrandswaard op basis van de taakstelling moet huisvesten.
- maximaal 25% van de vrijkomende woningen kan worden toegewezen aan urgenten. Dit vanwege hun dringende woningbehoefte.
- tot slot kunnen de corporaties inwoners die moeten verhuizen omdat hun bestaande woningen zullen worden gesloopt in het kader van een herstructurering, ook via directe bemiddeling een andere woning toewijzen. Zij moeten de kaders van de verordening hierbij in acht nemen.

*Vraag 6: Kan in aantallen inzichtelijk gemaakt worden hoe vaak doelgroepen voorrang hebben gekregen en welke doelgroepen dat betrof?*

Zie hiervoor het antwoord op vraag 5.

*Vraag 7: Worden flexwoningen op een vergelijkbare manier toegewezen als sociale huurwoningen, of zijn er verschillen in de toewijzing?*

Hierover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. Er kan binnen de kaders van het woonruimteverdeelsysteem gebruik worden gemaakt van lokaal maatwerk, bijvoorbeeld in de vorm van toewijzing door loting en/of het labelen van woningen voor een specifieke doelgroep, zoals 55+ of jongeren.



Gemeente  
Albrandswaard

*Vraag 8: Welke specifieke doelgroepen krijgen voorrang bij de toewijzing van flexwoningen en kan per doelgroep worden toegelicht welke overwegingen hierbij een rol spelen?*

Zie hiervoor de beantwoording van vraag 7 onder het kopje 'vragen over flexwoningen'.

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris

de burgemeester,

mr. drs. Florus van der Linden   drs. Jolanda de Witte