

Ruimte voor flexwonen

Beleidsnota van de gemeente Tholen

5 september 2023

De opgave

De gemeente Tholen staat voor de opgave om flexwonen mogelijk te maken om een aantal aandachtsgroepen snel aan goede betaalbare huisvesting te helpen. Deze nota bevat het strategisch beleid voor flexwonen en hoe de gemeente daarmee omgaat.

Projectgroep Flexwonen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Ruimte voor flexwonen	2
2	De flexwoonbehoefte van 5 aandachtsgroepen	3
2.1	Starters op de woningmarkt.....	3
2.2	Spoedzoekers	3
2.3	Internationale werknemers.....	4
2.4	Oekraïense ontheemden	5
2.5	Statushouders.....	7
2.6	Indicatie flexwoonbehoefte 2023 en 2024	7
2.7	Flexwoonbehoefte 2025 tot en met 2030.....	8
3	De Thoolse aanpak van flexwonen.....	9
3.1	De drie typen van flexwoningbouw	9
3.2	Drie verschillende locatietypen.....	9
3.3	Volwaardige zelfstandige woningen op geschikte locaties	10
3.4	Ruimte geven aan initiatieven.....	10
3.5	Maatwerk in participatie	11
4	Van beleid naar uitvoering en realisatie	12
4.1	Uitvoering Flexwoningbouwprogramma	12
4.2	Toetsingskader	12
4.3	Uitvoeringsorganisatie	12

1 Inleiding

De gemeente Tholen staat voor de opgave om flexwonen mogelijk te maken voor een mix van aandachtsgroepen.

Flexwoningen zijn woningen waarvan het gebouw, de bouwlocatie en/of de bewoning een tijdelijk karakter heeft. Flexwoningen kunnen op betrekkelijk korte termijn voorzien in de grote en groeiende huisvestingsbehoefte van een aantal aandachtsgroepen en verminderen tegelijkertijd de druk op de huidige gespannen woningmarkt. Zo snijdt het mes aan twee kanten.

In deze beleidsnota richten we ons op de volgende aandachtsgroepen voor flexwonen:

- Starters op de woningmarkt;
- Spoedzoekers;
- Internationale werknemers;
- Oekraïense ontheemden;
- Statushouders.

Voor de uitvoering van dit beleid verwijzen we naar paragraaf 4.1 “uitvoering flexwoningbouwprogramma”.

1.1 Ruimte voor flexwonen

In de Zeeuwse Woondeal is afgesproken om in de periode tot en met 2030 Zeeland-breed ten minste 16.250 nieuwbouwwoningen te realiseren, waaronder flexwoningen. Aanvullend op de aantallen die in de woondeal zijn opgenomen, levert de gemeente Tholen net als andere (sub)regio's haar bijdrage aan flexwoningbouw. Het lokale (subregionale) flexwoningbouwprogramma voor Tholen was bij het sluiten van de Woondeal nog niet ingevuld (zie tabel 1). In het Tholense deel van de Woondeal is daarover afgesproken dat we samen met de woningcorporatie Stadlander en private partijen (grondeigenaren, ontwikkelaars en bouwers) flexwoningbouwplannen gaan ontwikkelen. We nodigen en dagen deze partijen uit om met initiatieven en plannen te komen en als gemeente gaan we daarvoor het pad effenen. Gezien de omvang en dringende karakter van de opgave is elk initiatief welkom en grijpen we de kansen die voorbijkomen. We geven ruimte aan initiatief en creativiteit. We geven daarnaast letterlijk ruimte door het waar mogelijk beschikbaar stellen van geschikte gemeentelijke bouwlocaties. We werken mee aan plannen en initiatieven van private partijen om particuliere grond te bestemmen voor (tijdelijke) flexwoningbouw.

Tabel 1: nieuwbouwprogramma Zeeuwse Woondeal inclusief flexwoningen

regio	totale opgave incl. Flexwoningen	opgave Flexwoningen t/m 2024	opgave Flexwoningen t/m 2030
De Bevelanden	5.500	200	450
Schouwen-Duiveland	1.120	-	56
Tholen	1.640	-	-
Walcheren	5.345	77	164
Zeeuws-Vlaanderen	2.915	42	130

In hoofdstuk 2 brengen we de flexwoonbehoefte van de genoemde aandachtsgroepen in kaart (de vraagzijde) en kwantificeren we de flexwoningbouwopgave voor 2023 en 2024. In hoofdstuk 3 gaan we in op de Thoolse aanpak van flexwonen. In hoofdstuk 4 beschrijven we de uitvoering van het beleid voor flexwonen door de ambtelijke organisatie Flexwoningbouw.

2 De flexwoonbehoefte van 5 aandachtsgroepen

We richten de focus voor flexwonen op de volgende vijf aandachtsgroepen:

- Starters op de woningmarkt;
- Spoedzoekers;
- Internationale werknemers;
- Oekraïense ontheemden;
- Statushouders.

In de volgende paragrafen brengen we de ‘flexwoonbehoefte’ van deze aandachtsgroepen in kaart.

2.1 Starters op de woningmarkt

Starters op de woningmarkt definiëren we als mensen die voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen in een huur- of koopwoning. De ‘groep’ is divers. Het kan gaan over jongeren of jonge stellen die vanuit het ouderlijk huis willen gaan samenwonen of vanuit onzelfstandige woonruimte (op kamers) op zoek zijn naar een zelfstandige woning. Het zijn meestal jonge mensen tussen 18 en ongeveer 30 jaar. Starters op de woningmarkt hebben het erg moeilijk op de woningmarkt. Zij vallen tussen wal en schip. Ze verdienen vaak te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, het woningaanbod in de particuliere huursector is heel klein en/of de huren al gauw te hoog. De starter op de woningmarkt krijgt bij de huidige koopprijzen de reguliere hypothecaire financiering vaak niet rond.

Starters zoeken een reguliere woning waar zij ongestoord en permanent kunnen wonen om een normaal bestaan op te bouwen. Waar het bereikbare woningaanbod momenteel ernstig tekortschiet, zijn zij vooral gebaat bij opschaling en versnelling van de (reguliere) nieuwbouwproductie van betaalbare en bereikbare woningen in zowel huur als koop. In de gemeente Tholen zijn we daar al mee bezig, bijvoorbeeld met de projecten Vroonstede in Sint-Annaland en Poststraat in Stavenisse. Met de Thoolse starters die niet kunnen of willen wachten tot de permanente betaalbare woningen klaar zijn, houden we rekening in het aantal te realiseren flexwoningen. Een flexwoning kan een eerste stap zijn op de woningmarkt om van daaruit op termijn door te stromen naar permanente huisvesting in een reguliere woning in de gemeente.

Conclusie flexwoonbehoefte starters op de woningmarkt

We nemen minimaal 20 flexwoningen voor starters op in de flexwoningbouwplannen voor 2023/2024. Omdat we ervan uitgaan dat de flexwoonbehoefte van starters op de woningmarkt in de gemeente Tholen groter is dan 20 flexwoningen, beschouwen we dit nadrukkelijk als een eerste stap.

2.2 Spoedzoekers

Onder spoedzoekers verstaan wij mensen/huishoudens die acuut, binnen enkele weken of hooguit een paar maanden, aan huisvesting moeten worden geholpen. Daarbij valt te denken aan huisvesting na echtscheiding, bij (dreigende) dak- en thuisloosheid en huisvesting van jongvolwassenen die vanuit de jeugd- en/of pleegzorg op zichzelf moeten gaan wonen.

In de gemeente Tholen hebben we vrijwel geen tijdelijke huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers. Ook ontbreekt het nog aan een urgentieregeling waarmee spoedzoekers voorrang kunnen krijgen op andere woningzoekenden bij de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen. Stadlander heeft als woningcorporatie de taak en verantwoordelijkheid om daar in samenspraak met de gemeente invulling aan te geven. Met een dringend karakter alleen is echter niet voldoende gewaarborgd dat spoedzoekers met de huidige vraagdruk op de woningmarkt snel

genoeg aan een (tijdelijke) woonoplossing kunnen worden geholpen. Zij zijn immers afhankelijk van het beschikbare woningaanbod. Als dat niet toereikend is, zijn flexwoningen ook voor spoedzoekers een goede tussenoplossing voor tijdelijke huisvesting totdat zij de stap kunnen maken naar permanente huisvesting in een reguliere woning.

Onderstaande tabel uit het Onderzoek Flexwonen Zeeland van de Stec Groep d.d. 10-10-2021 biedt enig houvast om de flexwoonbehoefte van spoedzoekers op Tholen te kwantificeren.

Tabel 4: Flexwoonbehoefte spoedzoekers volgens Stec

Doelgroep	Opgave Tholen
Scheidingsgevallen en verbroken relaties	Minimaal 6
Huisuitzettingen* en gedwongen verkoop	7 tot 15
Kwetsbare doelgroepen	Zie factsheet Oosterschelderegio (B.4)
Ex-gedetineerden	Circa 1
MBO-studenten	Mogelijk kleine behoefte vanuit starters
HBO- en WO-studenten	Weinig tot geen behoefte
Totaal, exclusief statushouders	Minimaal ca. 14 tot 22 flexwoningen
Statushouders	13 tot 28 voor jonge statushouders.
Totaal, inclusief statushouders	Minimaal ca. 27 tot 50 flexwoningen, inclusief maatwerk

Conclusie flexwoonbehoefte van spoedzoekers

Uit de bovenstaande tabel blijkt een structurele flexwoonbehoefte van minimaal 14 tot 22 flexwoningen voor spoedzoekers. De flexwoningbouwplannen voorzien daarom in 22 flexwoningen voor spoedzoekers.

2.3 Internationale werknemers

Onder internationale werknemers verstaan wij uit het buitenland afkomstige werknemers die hier tijdelijk werken en verblijven, maar (nog) niet de intentie hebben zich permanent te vestigen.

De internationale werknemers in de gemeente Tholen zijn voor een groot deel werkzaam in de logistieke sector en technische maakindustrie en voor een kleiner deel in de land- en tuinbouw. In deze nota doelen we nadrukkelijk niet op de seizoenarbeiders in de land- en tuinbouw. Deze doelgroep wordt met het bestaande beleid al gehuisvest op de plekken waar ze werken.

Internationale werknemers leveren een belangrijke bijdrage aan de Thoolse economie. Het gaat veelal om mensen in technische beroepen met een opleiding op MBO/HBO-niveau. De beschikbaarheid van goede betaalbare huisvesting is voor hen belangrijk. Tholen blijft hiermee aantrekkelijk voor het aantrekken van personeel door bedrijven. De gemeente Tholen heeft momenteel te maken met een groeiende vraag vanuit bedrijven/werkgevers naar het faciliteren van die huisvesting.

Internationale werknemers die werkzaam zijn in de gemeente Tholen kunnen tijdelijk worden gehuisvest in flexwoningen. Dat vermindert de druk op de 'reguliere' woningmarkt. Als zij zich permanent willen vestigen kunnen ze doorstromen naar permanente woonruimte.

Adviesbureau Stec groep heeft in 2019 in opdracht van de Zeeuwse gemeenten en Provincie Zeeland onderzocht hoeveel internationale werknemers er in Zeeland werkzaam zijn. Stec schatte dat er eind 2018 zo'n 430 internationale werknemers werkzaam waren in de gemeente Tholen. Dit aantal zou volgens Stec toenemen van ongeveer 610 tot 960 begin 2029. Gezien de actuele vraag vanuit de Thoolse werkgevers gaan we ervan uit dat momenteel naar schatting al tussen 600 en 800 internationale werknemers tijdelijk werkzaam zijn in de gemeente Tholen. Op basis van de berekeningen van Stec schatten wij dat op middellange termijn behoefte is aan enkele honderden flexwoningen voor internationale werknemers. Het is dus zaak om te zorgen dat hiervoor in de

komende jaren voldoende flexwoningbouwplannen worden ontwikkeld en dat er een continue bouwstroom van flexwoningen voor internationale werknemers op gang wordt gebracht.

Conclusie flexwoonbehoefte Internationale werknemers

Bedrijven zijn afhankelijk van internationale werknemers. Daarvoor nemen we 50 flexwoningen op in de flexwoningbouwplannen 2023/2024. Zo halen we de druk van de reguliere woningmarkt en hopen we illegale bewoning op de reguliere woningmarkt te beperken.

2.4 Oekraïense ontheemden

Door de oorlog in Oekraïne staat de gemeente Tholen sinds maart 2022 voor de opdracht om Oekraïense ontheemden te voorzien van een veilige opvangplek en te voldoen aan de daarbij behorende opdracht van de rijksoverheid. De opdracht¹ is als volgt opgebouwd:

Tabel 2: opdracht Gemeentelijke Opvang Oekraïne (GOO)

Opdracht (maart 2022)	135
Inspanningsverplichting (april 2022)	60
Extra opdracht (brief Min J&V 16-12-22)	40
Totaal te realiseren GOO-opvangplekken	240

De opdracht heeft betrekking op de Gemeentelijke Opvang Oekraïne plaatsen (GOO). De ontheemden die opgevangen worden op Particuliere Opvang Oekraïne plaatsen (POO) tellen hierin niet mee. Op 17 augustus 2023 verbleven 49 ontheemden in de POO en 176 ontheemden in een GOO-locatie. Onderstaande tabel 3 geeft een overzicht van de huidige opvanglocaties en de bezettingsaantallen.

Tabel 3: aantal en bezetting GOO-noodopvanglocaties op 6 juli 2023

GOO-locatie	Aantal plaatsen	Aantal bezet	Daadwerkelijk beschikbaar
Annewas	70	55	0
Maartenshof	40	36	0
Raedthuys	75	75	0
Pastorie	10	10	0
Totaal	195	176	0

Tabel 3 laat zien dat we op 6 juli 2023 beschikken over 195 GOO-opvangplaatsen. Om te kunnen voldoen aan onze opdracht per 1 juli 2023 van 240² zijn er dus 45 extra GOO-opvangplaatsen nodig. Deze plekken worden gerealiseerd/ingezet voor doorstroming vanuit de POO.

Alle GOO-opvanglocaties betreffen zogenaamde 'noodopvanglocaties'. Echter er is onderscheid in aan te brengen. In de Maartenshof, Raedthuys en de Pastorie (zie tabel 2) is geen sprake van zelfstandige wooneenheden. De woonruimte zelf en de voorzieningen als kookgelegenheid en sanitair (soms zelfs slaap- en woonkamer) moeten met vreemden worden gedeeld. In het Raedthuys zijn de meeste kamers voorzien van een eigen douche en toilet, maar niet van een eigen kookgelegenheid en gescheiden slaapgedeelte.

¹ Voor Oekraïense ontheemden stellen we de flexwoonbehoefte gelijk aan de door het rijk verstrekte opdracht.

² [Brief d.d. 16-12-2022 van staatssecretaris Van der Burg \(JenV\) aan de burgemeesters en voorzitters van de Veiligheidsregio's.](#)

In de Annewas zijn 14 zelfstandige wooneenheden, ieder met eigen kookgelegenheid (kitchenette) en sanitair. Het merendeel van de wooneenheden wordt niet gedeeld met 'vreemden', maar met eigen gezins-/familieleden.

Met alle waardering voor de inspanningen voor het inrichten en draaiende houden van de 'noodopvanglocaties' constateren we dat de woon- en leefsituatie van de ontheemden in het Raedthuys, Maartenshof en Pastorie, nu de situatie langer duurt en gaat duren, niet optimaal is en soms kan leiden tot spanningen. Dit wordt ook onderschreven door diverse (landelijke) onderzoeken en rapporten: voldoende privacy, eigen sanitair en kookgelegenheid dragen bij aan het garanderen van een menswaardige levensstandaard.

Op dit moment is geen sprake van duurzame huisvesting in de zin dat ontheemden goed kunnen wonen totdat een veilige en duurzame terugkeer naar Oekraïne mogelijk is of men zich definitief in Nederland kan en wil vestigen. Dit geldt ook voor het merendeel van de 49 ontheemden in de POO. Zij verblijven veelal bij anderen in de woning (de zogenaamde gastgezinnen).

Het crisis-/projectteam Oekraïne en CNO heeft eerder het college geadviseerd om de huurcontracten van Raedthuys en Maartenshof na de einddatum van het huidige contract (maart 2024) niet meer te verlengen. Het vrijmaken van deze opvanglocaties geeft de eigenaren tevens de mogelijkheid aan de slag te gaan met de eigen plannen met betrekking tot de doorontwikkeling van het vastgoed. Dit levert op termijn mogelijk een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort voor andere doelgroepen.

De overeenkomst met de Hervormde Gemeente Tholen voor de huur van de pastorie loopt tot 1 april 2024 en is daarna niet verlengbaar.

Met betrekking tot de Annewas is het advies om het gesprek aan te gaan met de eigenaar (Stadlander) om de huurovereenkomst te verlengen, zodat de ontheemden daar langer gehuisvest kunnen blijven. Daarom wordt het aantal plaatsten/wooneenheden van de Annewas vooralsnog niet meegenomen in de kwantificering voor flexwoningbouw.

Concreet is het advies om duurzamere huisvesting mogelijk te maken voor de ontheemden die verblijven in de POO en in de GOO-locaties Raedthuys, Maartenshof en Pastorie. In totaal gaat het om 175 potentiële doorstromers³.

Conclusie flexwoonbehoefte van Oekraïense ontheemden

Op korte termijn zijn 66 flexwoningen⁴ nodig om aan de opdracht huisvesting Oekraïense ontheemden te kunnen voldoen en om ruimte te creëren voor de doorstroming vanuit de GOO-noodopvang en POO. In verband met aflopende huurcontracten in maart 2024 en per 1 april 2024 van GOO-opvanglocaties streven we ernaar de benodigde 66 flexwoningen vóór 1 maart 2024 te realiseren (e.e.a. afhankelijk van beschikbaarheid, levertijd, doorlooptijden etc.). Indien de streefdatum in de praktijk niet haalbaar blijkt worden afspraken gemaakt met de verhuurders om de huidige huurcontracten voor een korte periode (gebaseerd op geschatte opleverdatum flexwoningen) te verlengen.

³ Voor de berekening is het uitgangspunt het aantal opvangplaatsen in Raedthuys, Maartenshof en Pastorie (totaal 125) en naar de gemiddelde bezetting over de afgelopen maanden in de POO (50).

⁴ Voor de berekening van het benodigde aantal flexwoningen hanteren we het algemene uitgangspunt dat de helft van de personen wordt gehuisvest in flexwoningen voor 4 personen en de andere helft in flexwoningen voor een- en tweepersoons huishoudens.

2.5 Statushouders

De overheid ondersteunt statushouders bij het opbouwen van hun bestaan. Daar hoort een woning bij. In de Huisvestingswet 2014 is geregeld dat gemeenten voor huisvesting van statushouders zorgen. De Rijksoverheid bepaalt elk halfjaar, door middel van de taakstelling, hoeveel statushouders een gemeente moet huisvesten. Voor deze taakstelling wordt een verdeelsleutel naar inwonertal van de gemeenten in Nederland gebruikt.

De taakstelling voor het eerste halfjaar 2023 (32 statushouders) is verdubbeld ten opzichte van de tweede helft 2022. Daarvan is op 1 juli 2023 een aantal van 31 gerealiseerd.

Statushouders worden in de gemeente Tholen gehuisvest in vrijkomende sociale huurwoningen van Stadlander. Daarnaast zijn er vrijwel geen alternatieven.

Hoewel de gemeente in goede samenwerking met Stadlander in voorbije jaren ruim aan haar taakstelling heeft voldaan, bestaat door de verdubbeling van de taakstelling voor 2023 het risico dat er onvoldoende betaalbare huurwoningen van Stadlander beschikbaar komen om toe te wijzen aan statushouders. Hierdoor kan het scenario ontstaan dat we niet voldoen aan onze taakstelling.

Stadlander geeft aan dat de taakstelling gerealiseerd kan worden door de voorraad woningen die aan statushouders kan worden toegewezen te vergroten. Stadlander verwacht daarom dat vooralsnog geen flexwoningen voor statushouders nodig zijn om aan de taakstelling te voldoen.

We gaan periodiek monitoren of de taakstelling wordt gerealiseerd en wat de effecten zijn op de wachttijden voor andere woningzoekenden. Als blijkt dat de maatregel van Stadlander onvoldoende effect heeft en/of leidt tot te lange wachttijden voor andere woningzoekenden, gaan we in gesprek over andere oplossingen, waaronder flexwoningen.

Conclusie flexwoonbehoefte Statushouders

Op aangeven van Stadlander gaan we er vooralsnog vanuit dat er in 2023 en 2024 geen flexwoningen voor statushouders nodig zijn. Daarom nemen we nu geen flexwoningen voor statushouders op in de flexwoningbouwplannen.

2.6 Indicatie flexwoonbehoefte 2023 en 2024

Tabel 4: indicatie flexwoonbehoefte in 2023 en 2024

Indicatie flexwoonbehoefte 2023-2024	aantal flexwoningen
Starters op de woningmarkt	min. 20
Spoedzoekers	ca. 22
Internationale werknemers	ca. 50
Oekraïense ontheemden	66
Statushouders	-
Totaal flexwoonbehoefte 2023-2024	ca. 158

Op basis van de kwantificering in de voorgaande paragrafen is de conclusie dat er in 2023 en 2024 een flexwoonbehoefte is van in totaal circa 158 flexwoningen.

De flexwoonbehoefte is per aandachtsgroep gekwantificeerd. Dit houdt niet in dat daadwerkelijk te realiseren flexwoonlocaties onderverdeeld worden per aandachtsgroep. De totale omvang van het flexwoningaanbod en de totale 'opvangcapaciteit' moeten voldoende zijn om alle aandachtsgroepen in voldoende mate (tijdelijk) zo snel mogelijk te kunnen huisvesten. Dat moet er in de praktijk toe leiden dat niet alleen sprake is van een flexibel aanbod, maar ook dat dit aanbod flexibel is in het

gebruik. Flexwoningen die in eerste instantie bijvoorbeeld worden gerealiseerd voor starters of de opvang van Oekraïners kunnen op termijn, naar gelang de behoefte, ook beschikbaar komen voor andere aandachtsgroepen.

Zoals eerder aangegeven in paragraaf 2.4 zetten we erop in dat 66 van de 158 flexwoningen vóór 1 maart 2024 worden gerealiseerd en beschikbaar komen voor Oekraïense ontheemden om de gewenste doorstroming vanuit GOO- en POO-noodopvang mogelijk te maken. Om zo snel mogelijk tot realisatie te komen van deze 66 woningen zal het crisis-/projectteam Oekraïne, waar nodig ondersteund door andere teams, dit separaat van deze nota uitwerken. Vanwege de tijdsdruk gebeurt dat op korte termijn. Voor de overige 92 flexwoningen is het streven om die vóór 1 januari 2025 te realiseren.

2.7 Flexwoonbehoefte 2025 tot en met 2030

We hebben de flexwoonbehoefte van 2025 en latere jaren nog niet in kaart gebracht of gekwantificeerd. Duidelijk is wel dat we er met de realisatie van 158 flexwoningen in 2023 en 2024 nog niet zijn. Wellicht zal de flexwoonbehoefte de komende jaren nog groeien. Het is noodzakelijk dat er de komende jaren voldoende flexwoningen beschikbaar zijn. Daarbij zijn de volgende ontwikkelingen relevant:

- **Oekraïense ontheemden:**
Gelet op het verloop van de oorlog in Oekraïne en de ontwikkelingen over de tijdelijke bescherming is de verwachting dat gemeenten de komende jaren verantwoordelijk blijven voor de opvang en huisvesting van de ontheemden.
- **Statushouders:**
Het is de verwachting dat de jaarlijkse instroom van asielzoekers en in het verlengde daarvan het aantal statushouders de komende jaren verder zal toenemen. Dit betekent dat daarmee ook de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders hoger zal worden. In paragraaf 2.2 is beschreven dat de opvangcapaciteit in de sociale huurwoningvoorraad voor statushouders aan haar grenzen begint te raken. Zoals gezegd zijn flexwoningen vrijwel het enige alternatief om de (tijdelijke) opvangcapaciteit voor statushouders relatief snel te vergroten.
- **Internationale werknemers:**
In paragraaf 2.2 trokken we de conclusie dat de komende jaren behoefte is aan enkele honderden flexwoningen voor Internationale werknemers. Dit betekent dat bovenop de 50 flexwoningen die we voor 2023 en 2024 hebben opgenomen, er in de periode 2025 tot en met 2030 nog substantiële aantallen bij moeten komen.

We gaan de flexwoonbehoefte van de aandachtsgroepen die dringend op zoek zijn voor de jaren 2025 tot met 2030 nader in kaart brengen. Het woningmarktonderzoek voor de regio West-Brabant West, waarvan de resultaten naar verwachting in september 2023 beschikbaar komen, is daarvoor belangrijke input.

3 De Thoolse aanpak van flexwonen

3.1 De drie typen van flexwoningbouw

Flexwoningbouwprojecten laten zich onderscheiden in drie verschillende typen:

- **Type A:** Flexwoningen voor tijdelijke bewoning in bestaande gebouwen:
Dit betreft het omvormen/verbouwen van bestaande gebouwen tot woongebouwen/-complexen tot flexwoningen. Het is een beproefde methode om nog sneller dan met tijdelijke nieuwbouw flexwoningen te realiseren. Het kan bijvoorbeeld gaan om voormalige hotels, kantoorgebouwen of boerenschuren en ook om woningen en woongebouwen die op de nominatie staan voor sloop.
- **Type B:** Tijdelijke nieuwbouw van flexwoningen:
Dit betreft toevoeging van verplaatsbare of demontabele woningen/woongebouwen op locaties met een tijdelijke woonbestemming. De flexwoningen staan er in principe voor bepaalde tijd, dat wil zeggen voor maximaal 15 jaar.
Tijdelijke flexwoningbouw kan worden gerealiseerd met tijdelijke vergunningen op locaties met een tijdelijke woonbestemming. Daarmee kunnen planprocedures worden verkort, waardoor de realisatie wordt versneld. Door tijdelijke woningbouw komen ook meer locaties in beeld, te weten die waar normaalgesproken geen woningbouw mogelijk is of die op middellange termijn een andere bestemming hebben of krijgen.
- **Type C:** Permanente nieuwbouw van flexwoningen
Dit betreft toevoeging van permanente woningen/woongebouwen voor tijdelijke bewoning op voor woningbouw bestemde locaties. De flexwoningen staan er voor onbepaalde tijd, alleen de bewoning heeft een tijdelijk karakter.

3.2 Drie verschillende locatietypen

Voor toekomstige flexwoningbouwplannen houden we alle drie projecttypen in beeld bij de onderstaande locatietypen. Dat wil zeggen dat alle drie projecttypen kunnen bijdragen aan voldoende plancapaciteit door in bestaande gebouwen en op permanente en tijdelijke woningbouwlocaties de gewenste aantallen flexwoningen te realiseren.

- **Agrarische gronden/(vrijkomende) bebouwing:**
Dit zijn locaties waarbij het agrarische gebruik is gestopt. De bestaande agrarische bebouwing is nog in goede staat. De locaties liggen buiten de bebouwde kom, over het algemeen in een landelijke omgeving en op afstand van de kern. Deze locaties kunnen geschikt zijn voor bewoners die minder afhankelijk zijn van openbaar vervoer en minder afhankelijk zijn van sociale netwerken. Daarnaast kan zo'n locatie ook zeer geschikt zijn voor de doelgroepen die in het buitengebied of op bedrijventerreinen werken.
- **(Leegstaande) bebouwing/gronden binnen de bebouwde kom:**
Dit zijn panden of gronden waar op korte termijn nog geen nieuwe invulling voor gevonden is. Over het algemeen zijn dit locaties die binnen loop- en/of fietsafstand van de noodzakelijke voorzieningen liggen. Deze locaties zijn geschikt voor doelgroepen waarvoor het belangrijk is dat zij integreren in de samenleving. Daarnaast zijn deze locaties zeer geschikt voor verschillende doelgroepen die niet beschikken over een auto en dus afhankelijk zijn van het openbaar vervoer en/of korte fiets- of loopafstanden. Tot slot zijn deze locaties zeer geschikt voor doelgroepen die sociale en economische binding met de kern hebben of willen opbouwen.
- **(Leegstaande) bebouwing/gronden aan de rand van de kern**
Dit zijn locaties die op dit moment niet in beeld zijn voor permanente woningbouw of andere

functies. Het zijn locaties die verder weg liggen van de noodzakelijke voorzieningen. Het is van belang dat de locaties bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, per fiets of met de auto. Dit locatietype houdt het midden tussen de andere twee locatietypen.

De ambtelijke organisatie Flexwoningbouw gaat direct na vaststelling van deze beleidsnota door het College aan de slag met het in kaart brengen van concrete locaties en de daarvoor benodigde procedures doorlopen met de initiatiefnemers. Daarbij houden we alle locatietypen in beeld.

3.3 Volwaardige zelfstandige woningen op geschikte locaties

Flexwoningen zijn weliswaar tijdelijk, maar het zijn wel volwaardige zelfstandige woningen. Een zelfstandige woonruimte heeft in ieder geval een eigen toegangsdeur die op slot kan, een keuken/kookgelegenheid en wc/douche. Ook de locatie en de afstand tot voorzieningen is van belang. Voor gezinnen met kinderen is het belangrijk dat werk, school en winkels goed bereikbaar zijn. Daarom is het belangrijk dat zij in of dicht bij een woonkern met basisvoorzieningen gehuisvest worden. Oekraïense ontheemden bijvoorbeeld beschikken vaak niet over een auto, waardoor zij afhankelijk zijn van de fiets, het openbaar vervoer of te voet. Voor internationale werknemers, die vaak wel over een auto beschikken is de nabijheid van deze voorzieningen in de dorpskern van minder groot belang.

Met de beoordeling van de geschiktheid van locaties willen we als gemeente praktisch omgaan. Dat wil zeggen dat we per project en locatie bezien hoe we de mobiliteit van de verschillende te huisvesten aandachtsgroepen goed kunnen regelen.

3.4 Ruimte geven aan initiatieven

Zoals gezegd willen we eigenaren van potentiële flexwoningbouwlocaties, bouwers en ontwikkelaars uitnodigen en uitdagen om met initiatieven en plannen te komen en als gemeente bijdragen aan een voorspoedige realisatie van die plannen. Daarbij hoort dat we niet vooraf limitatief benoemen wat mag en wat niet, maar juist zo min mogelijk op voorhand uitsluiten. Het gaat erom dat we in samenspraak met een grondeigenaar, bouwer en ontwikkelaar tot een voor alle betrokkenen – niet in de laatste plaats voor de toekomstige flexbewoners - goed eindresultaat komen.

In lijn met de principes van uitnodigingsplanologie willen we als gemeente zo min mogelijk bovenwettelijke eisen stellen aan de flexwoningen en flexwoningbouwplannen. Zo geven we ruimte aan eigen initiatief en creativiteit van initiatiefnemers, bouwers en ontwikkelaars. Eisen die we wel stellen zijn de volgende:

- **Bouwkwaliteit:** De flexwoningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Flexwoningen van het type B zijn demontabel en/of verplaatsbaar door de tijdelijke woonbestemming (maximaal 15 jaar) van de bouwlocatie.
- **Huurprijzen:** de huur die door de eigenaar/exploitant wordt gevraagd is afhankelijk van de doelgroep waarvoor die is bestemd.
- **Beheer en onderhoud:** De uiteindelijke eigenaar/exploitant van een flexwoningbouwproject is zelf verantwoordelijk voor het beheer. Het technisch beheer is vooral gericht op de woningen zelf en bijvoorbeeld het groenonderhoud van het openbaar terrein.
- **Contactpersonen:** aanspreekpunten en contactenpersonen zijn afhankelijk van de doelgroep. De eigenaar / exploitant zorgt voor één contactpersoon voor de gemeente.

3.5 Maatwerk in participatie

De komende jaren worden flexwoningbouwprojecten ontwikkeld zoals in de beleidsnota beschreven. Dit brengt allerlei veranderingen in de woon- en leefomgeving met zich mee. Denk aan meer verkeer, meer mensen die gebruik maken van voorzieningen en dergelijke. We gaan de inwoners van de verschillende kernen waar flexwoningen komen en omwonenden raadplegen over concrete flexwoningbouwprojecten, te beginnen met een inspraakavond over elk flexwoningbouwproject. Op zo'n avond kunnen de inwoners worden geraadpleegd en kunnen de belanghebbenden meedenken over het plan. Uiteindelijk zal dit positief bijdragen aan een succesvolle ontwikkeling en het draagvlak. Met deze participatie geven we invulling aan de omgevingsdialoog volgens de omgevingswet.

Het betrekken van omwonenden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de initiatiefnemer/eigenaar-exploitant. We doen dat volgens de communicatie- en participatieaanpak die we in Tholen toepassen. Zie daarvoor bijlage 1, Advies bewonersparticipatie bij flexwoningbouwprojecten. Op deze manier bereikten we een succesvol resultaat in het eerste traject van de concept-Omgevingsvisie. Daarbij waren inwoners en andere belanghebbenden intensief betrokken.

4 Van beleid naar uitvoering en realisatie

4.1 Uitvoering Flexwoningbouwprogramma

In paragraaf 2.6 concludeerden we dat er in 2023 en 2024 158 flexwoningen moeten worden gebouwd, waarbij we ernaar streven om er 66 voor Oekraïense ontheemden vóór 1 maart 2024 te realiseren. Dit deel van het flexwoningbouwprogramma heeft de hoogste prioriteit en snelheid. Het uitvoeringsdocument van deze 66 flexwoningen wordt afzonderlijk nader uitgewerkt door het crisis-/projectteam Oekraïne en CNO met ondersteuning van andere teams.

Aan realisatie van de resterende 92 flexwoningen (158 minus 66) is geen harde deadline gekoppeld. Daarom is het streven om deze woningen vóór 1 januari 2025 te realiseren. Realisatie is mede afhankelijk van de initiatieven uit de markt.

4.2 Toetsingskader

Deze beleidsnota betreft een eerste aanzet van het college van B&W om te komen tot de realisatie van flexwoningen voor de omschreven aandachtsgroepen. Het betreft een startpunt. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het beleid vast te stellen. Aanvullend wordt een Toetsingskader opgesteld waaraan potentiële ontwikkellocaties worden beoordeeld. Deze wordt naderhand door het college vastgesteld en vervolgens ter informatie aan de raad toegezonden.

4.3 Uitvoeringsorganisatie

Door het spoedeisende karakter is afgesproken om de verantwoordelijkheid voor uitvoering van de 66 flexwoningen voor de Oekraïense ontheemden in handen te leggen van het crisis-/projectteam Oekraïne en CNO, in nauwe samenwerking met en ondersteuning van andere teams. De ambtelijke organisatie Flexwoningbouw is verantwoordelijk voor de uitvoering van het bovenstaande strategische beleid, waarbij het streven is dat deze zo spoedig mogelijk zijn gerealiseerd. Begin 2025 gaan we bekijken in welke mate gebruik wordt gemaakt van de flexwoningen en of er behoefte is aan extra ruimte voor flexwoningen.

De ambtelijke organisatie Flexwoningbouw gaat concrete locaties in kaart brengen en beoordeelt initiatieven van derden omtrent de realisatie van flexwonen. Daarnaast zorgt de ambtelijke organisatie dat de juiste procedures doorlopen worden voor het wijzigen, waar nodig, van bestemmingsplannen en bewaakt de voortgang van de realisatie van flexwoningen. Tot slot zet de ambtelijke organisatie zich in voor een korte doorlooptijd van de flexwoningbouwplannen met het oog op snelle realisatie.