



Gewijzigd Raadsvoorstel

Registratienummer 11769864
Raadsvergadering 7 december 2021

Onderwerp

Flexwoningen die voor maximaal 15 jaar en één dag op een locatie worden geplaatst als categorie van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

In de Woonvisie 2020 is een flexibele schil van tijdelijke flexwoningen opgenomen om het woningtekort tegen te gaan. Op dit moment zijn wij bevoegd medewerking te verlenen aan vergunningen voor flexwoningen voor maximaal 10 jaar. Een termijn van 15 jaar en 1 dag is nodig voor de corporaties om een korting op de verhuurdersheffing te krijgen. Het ministerie geeft in het kader van de Crisis en herstelwet ons de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan een plaatsing voor langere periode mits de gemeenteraad deze woningen aanwijst als categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.



Voorgesteld besluit

Het college stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

flexwoningen die voor maximaal 15 jaar en één dag op een locatie worden geplaatst, aan te wijzen als categorie van gevallen op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht, waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist.

Aanleiding

Om de mogelijkheid te hebben een omgevingsvergunning te verlenen voor flexwoningen voor de duur van meer dan 10 jaar is voor deze categorie een aanwijzing nodig van uw raad

In de [Raadsinformatiebrief "Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch"](#) van 18 februari 2020 hebben wij u geïnformeerd over ons voornemen om te komen tot 500 extra flexwoningen. Deze komen bovenop de eerder gerealiseerde flexwoningen op de locaties in Empel, de Bruistensingel, de Overlaet, de Fuiik, de Aartshertogenlaan en het zelfbouwexperiment Minitopia in de Meerendonk. De Crisis en Herstelwet biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een langere periode dan 10 jaar te verlenen. Hiervoor hebben wij van uw gemeenteraad een categorie aanwijzing nodig voor flexwoningen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Dit maakt het mogelijk om, met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure, omgevingsvergunningen voor flexwoningen, voor een periode van meer dan 10 jaar te verlenen.

Zoals aangekondigd in de Commissie Omgeving van 24 november 2021 hebben wij aangekondigd met een gewijzigd raadsvoorstel te komen. Tijdens overleg met het ministerie over de Crisis en herstelwet gaf deze aan dat voor de aanmelding wij van uw gemeenteraad voor de flexwoningen een categorie aanwijzing ex artikel 6.5 lid 3 Bor nodig hebben. Om die reden hebben wij het dictum conform de wetgeving gewijzigd generiek opgesteld. Desalniettemin willen wij alleen de locatie in Noordoosthoek van de Grootte Wielen bij het ministerie voor de Crisis en herstelwet aanmelden.

Beoogd doel

We willen snel flexwoningen kunnen plaatsen waarvan het wenselijk is dat deze een vergunning krijgen voor langer dan 10 jaar. De flexwoningen gaan langer dan 10 jaar mee.

Flexwoningen worden steeds geavanceerder, gaan langer mee en zijn duurzamer dan tijdelijke woningen. Tijdelijke woningen worden voor een beperkte periode gebruikt om de druk op de woningmarkt te verlichten en worden na die periode weer afgebroken. Flexwoningen, zoals we die momenteel voor het project in De Grootte Wielen voorzien, zijn geprefabriceerde woningen die gemakkelijk zijn te (ver)plaatsen en permanent worden gebruikt maar eerst op een tijdelijke locatie worden geplaatst. Deze oplossing draagt beter en langer bij aan de opgave op onze woningmarkt maar vergt ook een beduidend hogere investering. De corporaties kunnen in aanmerking komen voor een korting op de verhuurdersheffing indien de woning minimaal 15 jaar en 1 dag wordt geplaatst om deze extra investeringen weer te compenseren.



Nu hebben wij met een reguliere procedure alleen de bevoegdheid om medewerking te verlenen aan vergunningen van maximaal 10 jaar. Op dit moment is, om vergunningen voor periode langer dan 10 jaar te verlenen is een uitgebreide afwijkingsprocedure of een herziening van het bestemmingsplan nodig. Deze procedures vergen veel extra tijd. De Crisis en herstelwet biedt gemeenten de mogelijkheid om met een reguliere omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan flexwoningen voor een periode langer dan 10 jaar. Wij willen de gemeente aanmelden bij het ministerie om van deze mogelijkheid gebruik te maken.



Relevante besluitgeschiedenis

[Woonvisie 2020](#) vastgesteld op 9 juni 2020, reg.nr. 9837154

[Raadinformatiebrief Voortgang Haalbaarheidsonderzoek Flexwoningen Noordoosthoek](#) van 6 april 2021



Argumenten

1. Door de aanmelding bij het ministerie kunnen wij sneller medewerking verlenen aan flexwoningen waarvan het wenselijk is dat ze vergund worden voor langer dan 10 jaar.

De Crisis- en Herstelwet biedt de mogelijkheid om met een reguliere procedure vergunningen voor een langere termijn dan 10 jaar te verlenen.

De Noordoosthoek in De Groote Wielen is aangewezen als kansrijke locatie voor flexwoningen. De mogelijkheid voor flexwoningen is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de Noordoosthoek van De Groote Wielen. Gebleken is dat meer tijd nodig is om tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen. We hebben daarom onderzocht of de flexwoningen afzonderlijk voor maximaal 15 jaar en 1 dag kunnen worden vergund. Zonder aanmelding is dit niet mogelijk met een regulier procedure, terwijl dit wel wenselijk is aangezien de woningbouwproductie om aandacht blijft vragen. Door aanmelding van de Noordoosthoek bij het ministerie kan toch sneller medewerking worden verleend aan een vergunning voor flexwoningen in de Noordoosthoek van De Groote Wielen voor maximaal 15 jaar en 1 dag.

Er is nog geen keuze gemaakt over het definitieve plan voor de flexwoningen (locatie en aantallen). Dit hangt onder andere samen met de opgehaalde reacties van de omgevingsdialoog en de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Noordoosthoek De Groote Wielen die gaan over flexwoningen.

2. Duurzame flexwoningen zijn niet rendabel voor een periode van 10 jaar

Gelet op de investeringen die gedaan moeten worden voor de plaatsing van geavanceerdere en meer duurzame flexwoningen is een langere vergunningsperiode nodig om deze ontwikkeling rendabel te maken. De wooncorporatie kan langere huurcontracten aangaan en de flexwoningen zijn langer beschikbaar voor woningzoekenden.

3. Langere huurcontracten zorgen voor minder stress bij de bewoners

De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang en de mogelijkheden om een betaalbare woning te kopen zijn beperkt. Vooral voor de tijdelijke huurders die over 5 jaar of daarna een flexwoning gaan huren is de huurperiode beperkt. Veelal té beperkt om rustig te kunnen uitkijken/zoeken naar een permanente woonplek. De onzekerheid zorgt voor stress onder bewoners en maakt de flexwoningen minder aantrekkelijk. Hoe langer men kan blijven hoe comfortabeler men woont.

De inzet van de woningbouwcorporaties is ook om meer te zorgen voor een 'thuis' dan alleen een dak voor het hoofd. Dit betekent dat de woningbouwcorporaties huurcontracten aangaan voor een langere periode van 2 jaar. Door recente verruiming van landelijke wetgeving is dit ook mogelijk geworden voor woningbouwcorporaties. Dit draagt bij aan de binding met buurt en wijk.



Kanttekeningen en risico's

1. Flexwoningen staan op plekken waar (nog) niet permanent gebouwd gaat worden

De plaatsing van flexwoningen gebeurt idealiter alleen op plaatsen waar vooralsnog niet permanent gebouwd gaat worden. In dat geval wordt de locatie gebruikt om het woningtekort tijdelijk te verlichten. Ook kunnen locaties worden gebruikt waar wel op termijn permanente bewoning is voorzien. Het uitgangspunt blijft dat de woningen binnen de periode van 15 jaar en 1 dag zijn verplaatst naar hun permanente locatie, zoals ook eerder in de [raadinformatiebrief van april 2021](#) is benoemd. Over de uitfasering van woonclusters maken we private afspraken. De publieke vergunningstermijn blijft nodig voor de haalbaarheid.

2. De plaatsing van flexwoningen langer dan 10 jaar heeft langere gevolgen voor de omgeving

Omdat de flexwoningen langer dan 10 jaar op één locatie komen te staan moet de inpassing van deze woningen nog zorgvuldiger gebeuren. Door de langere periode dat de flexwoningen op de locatie aanwezig zijn, worden er hogere eisen aan de inrichting van het gebied en het uiterlijk van de bouwwerken gesteld. Ook vergt dit extra aandacht voor een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners. Overigens blijft een omgevingsdialoog voorafgaand aan vergunningverlening nodig.



3. Levertijd van flexwoningen loopt op

Door de huidige marktomstandigheden, waarbij de vraag naar flexwoningen groter is dan het aanbod van de productie, is de levertijd aanzienlijk toegenomen. Na verlening van de omgevingsvergunning kan op dit moment de flexwoning niet direct worden geplaatst. Desondanks staan flexwoningen er sneller dan reguliere woningen.



Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen aan het voorstel verbonden.



Duurzaamheid

Een vergunning voor flexwoningen voor langer dan 10 jaar is duurzamer dan het steeds verplaatsen na verloop van 10 jaar termijn. Ook zijn de flexwoningen die langer dan 10 jaar worden geplaatst duurzamer in gebruik.



Participatie en communicatie

De omgevingsdialoog blijft, zoals wij hierboven hebben gesteld, nog steeds nodig om een goede afweging over het verlenen van de tijdelijke afwijking te kunnen maken. Flexwoningen hebben impact op de omgeving en het is vanzelfsprekend om daarover met de omgeving in overleg te treden en te blijven.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen



Registratienummer
Bevoegdheid raad
Portefeuillehouder
Commissie
Sector/Afdeling
Inlichtingen

kaderstellend
Roy Geers
Omgeving: 23 november 2021
SO/ROS
P.H.F.M. van Dongen
p.vandongen@s-hertogenbosch.nl
(073) 6155529



Besluit van de raad

Registratienummer 11769864

Raadsvergadering 7 december 2021

Onderwerp Flexwoningen die voor maximaal 15 jaar en één dag op een locatie worden geplaatst als categorie van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 30 november 2021 nr 11769864

besluit:

flexwoningen die voor maximaal 15 jaar en één dag op een locatie worden geplaatst, aan te wijzen als categorie van gevallen op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht, waardoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van datum 7 december 2021

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ..7..december..2021....
CONFORM BESLOTEN