

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aanvraag experimentenstatus Crisis- en herstelwet project flexwonen

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-12-2022
Notanummer	: 2022-1062
Datum	: 13-12-2022
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Aanmeldformulier flexwonen Deventer innovatieve duurzame experimenten.docx, Brief aanvraag status Chw bij ministerie.docx

### Parafering

<li>06-12-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>07-12-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 07-12-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

14-12-2022

B & W d.d.: 13-12-2022

### Besluit

1. Het project flexwonen Deventer aan te melden als experimentenstatus op basis van de Crisis- en herstelwet bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties middels de bij deze nota gevoegde brief en aanmeldformulier

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

De gemeente Deventer staat voor een grote woningbouwopgave met de wens om realisatie van de bouwopgave waar mogelijk te versnellen en zo snel mogelijk besluiten te nemen die realisatie van nieuwe woningen mogelijk maken. Dit betekent onder meer dat de wens bestaat om via een snelle procedure (reguliere procedure) tijdelijke woningbouw voor een periode van vijftien jaar planologisch mogelijk te maken op verschillende locaties binnen de gemeente Deventer. De termijn van 15 jaar is noodzakelijk voor een sluitende exploitatie van de plannen. Normaliter moet, om een tijdelijke omgevingsvergunning met een termijn van 15 jaar mogelijk te maken, de uitgebreide procedure van 26 weken worden toegepast. Het voorstel is om het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te verzoeken om aan de ontwikkeling van flexwonen in de gemeente Deventer, de experimentenstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet alsmede het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 6) toe te kennen. Bij een toekenning door het ministerie kan medewerking worden verleend via de reguliere omgevingsvergunningprocedure van 8 weken.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De zoektijd voor een sociale huurwoning loopt steeds verder op, er komen minder woningen vrij voor verhuur en de positie van de reguliere woningzoekenden dreigt verder te verslechteren door de toenemende vraag van bijzondere en urgente woningzoekenden. Deze groepen hebben met spoed een woning nodig, maar voldoen niet aan de vereisten van een urgentieverklaring. Voor deze groepen woningzoekenden die met spoed zijn aangewezen op de goedkope huurwoningen kan een flexwoning een oplossing zijn. Het gaat om diverse groepen spoedzoekers zoals jongeren, starters, inwoners met relatieproblemen, statushouders en inwoners die te maken krijgen met een herstructurering. Voor al deze groepen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven.

## **Kader**

- \* Crisis- en herstelwet, Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- \* De notitie "Flexwonen in Deventer" van 30 maart 2021
- \* Routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen vastgesteld op 22 december 2021
- \* Collegebesluit 22 november 2022 inzake flexwonen
- \* Prestatieafspraken woningcorporaties 2023

## **Betrokken partijen en participatie**

De woningcorporaties Woonbedrijfleder1, Rentree en de Marken samen met de gemeente Deventer.

## **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor:

Het toekennen van de experimentenstatus leidt tot snelle procedures

Binnen de gemeente Deventer bestaat de behoefte om (minimaal) 300 flexwoningen te realiseren. Om deze vorm van tijdelijke woningbouw op een locatie voor een periode van vijftien jaar mogelijk te maken via een omgevingsvergunning moet normaliter de uitgebreide procedure (3e graad afwijking) worden toegepast. Aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan worden verzocht om het project flexwonen binnen de gemeente Deventer een experimentenstatus toe te kennen op grond van de Crisis- en herstelwet alsmede het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Bij een toekenning door het ministerie kan medewerking worden verleend via de reguliere omgevingsvergunningprocedure van 8 weken. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de snellere procedure niet tot minder rechtsbescherming zorgt voor belanghebbenden.

Argumenten tegen:

De gemeenteraad moet de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen nog afgeven

Een voorwaarde voor de toekenning door het ministerie is dat de gemeenteraad flexwoningen die voor maximaal 15 jaar op een locatie worden geplaatst moet aanwijzen als categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Dit voorstel zal op korte termijn worden voorgelegd. Vooruitlopend op het standpunt van de gemeenteraad wordt de aanvraag al bij het ministerie ingediend. Op deze wijze is de voortgang gewaarborgd en sluiten beide

besluitvormingsprocessen bij elkaar aan. Als de gemeenteraad daar niet positief op beslist, kan niet van de procedure gebruik worden gemaakt.

De Omgevingswet treedt naar verwachting in op 1 juli 2023

De geplande inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet is 1 juli 2023. Aanvragen om omgevingsvergunning die na die datum worden ingediend kunnen dan niet meer op basis van de experimentenstatus worden afgehandeld. De status zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 worden toegekend. Er kan dus slechts, naar verwachting, een korte periode gebruik van worden gemaakt. Echter onder de Omgevingswet is het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteit' ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken.

### **Financiële consequenties en dekking**

De inzet kan worden gedekt uit de verkregen subsidies. In de volgende fase van het project zullen de vervolgcosten nader in beeld worden gebracht. De aanvraag gericht aan het ministerie brengt geen kosten met zich mee.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit worden openbaar gemaakt. De aanvraag zal worden verstuurd naar het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

### **Aanpak en uitvoering**

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties behandelt de aanvraag om het project flexwonen binnen de gemeente Deventer als experimentenstatus op basis van de Crisis- en herstelwet aan te merken. Naar verwachting volgt daarover in het eerste kwartaal van 2023 een besluit. Tot die tijd kunnen alle voorbereidende stappen om tot de aanvragen omgevingsvergunningen voor de diverse locaties te komen voort worden gezet. Na het besluit van het ministerie kunnen de aanvragen in behandeling worden genomen.

<b>1. Titel project</b>
Flexwonen gemeente Deventer
<b>2. Indiener</b>
Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p>De gemeente Deventer staat voor een grote woningbouwopgave met de dringende (bestuurlijke) wens om de realisatie van de bouwopgave waar mogelijk te versnellen en zo snel mogelijk besluiten te nemen die de realisatie van nieuwe woningen mogelijk te maken. Dit betekent onder meer dat de gemeente de wens bestaat om via een snelle procedure (reguliere procedure) tijdelijke woningbouw voor een periode van vijftien jaar planologisch mogelijk te maken op verschillende locaties binnen de gemeente Deventer.</p> <p>De beschikbaarheid van woningen in Deventer is de afgelopen jaren sterk gedaald. De oorzaken hiervoor zijn divers en kent grotendeels landelijke oorzaken. De consequenties voor bepaalde doelgroepen zijn groot en dit leidt tot een toename van urgent woningzoekenden. De gemeente en de woningcorporaties hebben de komende jaren een behoorlijke ambitie in het realiseren van extra woningbouw. Dit kost veel tijd. Reguliere woningbouw alleen is niet het antwoord op de problemen die de woningmarkt heeft. Het realiseren van (tijdelijke) flexwoningen is nodig om snel wat te kunnen doen aan de gespannen woningmarkt.</p> <p>Het project Flexwonen in de gemeente Deventer heeft als doel in 2023 300 flexwoningen samen met de woningbouwcorporaties Woonbedrijfleder1, Rentree en De Marken te realiseren voor verschillende doelgroepen die met spoed een woning zoeken.</p>
<b>4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?</b>
<p>De realisatie van flexwoningen is een onderdeel in de grotere woningbouwprogrammering van de gemeente Deventer. Wij staan de komende 15 jaar voor de opgave om naar schatting 11.000 woningen te realiseren.</p> <p>Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteit' ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt straks in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken.</p> <p>Instemmen met de aanmelding leidt derhalve tot mogelijkheden voor Deventer om de woningbouwopgave te versnellen. Het huidige aanbod op de woningmarkt wordt (gedurende de pilot) vergroot en worden diverse doelgroepen met een urgent woningvraagstuk voorzien van huisvesting. De verhuur van de flexwoningen biedt direct mogelijkheden om de economische structuur te verbeteren. Door de verschillende doelgroepen een stabiele woonsituatie te bieden kunnen zij, voor zover ze dat in hun huidige situatie niet kunnen / doen, hun energie (weer) richten op integratie, het vinden van betaald werk en het leveren van en bijdrage aan de economische structuur in de gemeente Deventer.</p> <p>Het project zal een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid in de sectoren bouw en civiel en de daarmee verbonden toeleveringssectoren.</p>
<b>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</b>
<p>Gezien de huidige druk op de woningmarkt en op de wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties, is het van groot belang dat flexwoningen snel gerealiseerd kunnen worden. Normaliter moet, om een tijdelijke omgevingsvergunning met een termijn van 15 jaar mogelijk te maken, de uitgebreide procedure van 26 weken worden toegepast. Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteit' ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt straks in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken.</p>

Daarnaast wordt in de ontwikkeling van het woonconcept onderzocht welke nieuwe bouw- en woonconcepten mogelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met het feit dat dit project wordt bedoeld voor een mix van bewoners. Enerzijds reguliere groepen woningzoekenden die met spoed is aangewezen op goedkope huurwoningen en anderzijds een aantal aandachtsgroepen uit het sociaal domein zoals maatschappelijke opvang, kwetsbare jongeren en statushouders die nu niet uit kunnen stromen uit een asielzoekerscentrum. Voor al deze groepen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven.

Voor al deze bewoners dienen deze complexen een prettige leefomgeving te bieden, waar contact en ontmoeting met medebewoners een stimulerende impuls geeft aan het 'samen' wonen in een flexwonen complex.

#### **6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

De woningen worden modulair en circulair en biobased gebouwd. Modulaire gebouwen kunnen hergebruikt, verplaatst of getransformeerd worden. Modulair vastgoed is daarmee een soort spaarbank van materialen, bouwdeelen en grondstoffen die elke keer opnieuw kunnen worden gebruikt waardoor de economische restwaarde maximaal blijft. Het is (potentieel) een gesloten keten waarmee grote aantallen afval, verspilling en CO<sub>2</sub>-uitstoot worden beperkt. Ook het aantal transportbewegingen van en naar een bouwplaats is vele malen lager dan bij traditionele bouwprojecten waardoor we minder wegverkeer, minder fijnstof en wederom minder CO<sub>2</sub>- uitstoot realiseren.

De woningen zijn all-electric woningen en daarmee gasloos. De verwarming van de woningen is dus ook elektrisch. Als de gebruikte elektriciteit groen wordt opgewekt, dan wordt er tijdens bewoning voor het verwarmen van de woning dus geen CO<sub>2</sub> geproduceerd. Naast elektrische verwarming zal een warmtepompboiler zorgen voor de warmwatervoorziening.

In de conceptontwikkeling van het woonconcept worden mogelijkheden onderzocht die in verband met de tijdelijkheid gebruik maken van eenheden of materialen, en/of eenheden die na gebruik gedemonteerd kunnen worden of elders opnieuw gebruikt kunnen worden (circulair).

#### **7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

Gezien de huidige druk op de woningmarkt en op de wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties, is het van groot belang dat flexwoningen snel gerealiseerd kunnen worden. De termijn van 15 jaar is noodzakelijk voor een sluitende exploitatie van de plannen. Flexwonen kan daarmee een bijdrage leveren aan het beter functioneren van de huidige woningmarkt, ook op langere termijn. Flexwonen kan snel gerealiseerd worden, kan voor wisselende doelgroepen ingezet worden en is afhankelijk van het concept goedkoper dan regulier bouwen. Daarmee kan flexwonen dienen als lanceerplatform of tussenlanding voor spoedzoekers, starters op de woningmarkt of mensen die met urgentie een woning zoeken. Het geeft hen respijt om hun uiteindelijke weg te vinden op de reguliere woningmarkt.

Normaliter moet, om een tijdelijke omgevingsvergunning met een termijn van 15 jaar mogelijk te maken, de uitgebreide procedure van 26 weken worden toegepast. We willen de procedure voor het project Flexwonen zo kort mogelijk houden.

Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteit' ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt straks in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken.

Gevraagd wordt om de bouw van tijdelijke woningen in de gemeente Deventer, waarmee voor een tijdsperiode van langer dan tien jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te hoeven volgen.

#### 8. Tijdsplanning (start/einde)?

We hebben samen met de woningbouwcorporaties de intentie en ambitie uitgesproken om 300 flexwoningen te realiseren in 2023. De voorbereidingen met betrekking tot locatiekeuzes, communicatie en participatie zijn reeds gestart. Aan de gemeenteraad moet de besluitvorming omtrent het aanwijzen van flexwoningen die voor maximaal 15 jaar op een locatie worden geplaatst als categorie van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist nog worden voorgelegd. Dit zal op korte termijn plaatsvinden.

De eerste woningen moeten en willen we in 2023 realiseren. Wij realiseren ons dat dit een ambitieus doel is want de haalbaarheid hiervan is mede afhankelijk van de hoeveelheid bezwaren die er eventueel van omwonenden/belanghebbenden worden ingediend.

Gelet op ontvangen subsidies en eventueel aanvullende ambities qua het aantal te realiseren flexwoningen bovenop de nu aangekondigde aantal van 300 loopt het project flexwonen in ieder geval door tot 2028.

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

DEV-PRO/ 2022-1062  
Zaaknummer

uw referentie

13 december 2022  
datum

S. Weertman  
contactpersoon

Aanvraag experimentenstatus Flexwonen project gemeente Deventer  
Onderwerp

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Deventer staat voor een grote woningbouwopgave met de dringende (bestuurlijke) wens om realisatie van de bouwopgave waar mogelijk te versnellen en zo snel mogelijk besluiten te nemen die realisatie van nieuwe woningen mogelijk maken. Dit betekent onder meer dat bij de gemeente de wens bestaat om via een snelle procedure (reguliere procedure) tijdelijke woningbouw voor een periode van vijftien jaar planologisch mogelijk te maken op verschillende locaties binnen de gemeente Deventer.

### **De opgave**

De gemeente Deventer heeft de opgave om fors te investeren in verstedelijking. Op dit moment gaat het om het bouwen van circa 11.000 woningen tot 2035. Deze woningen zullen gerealiseerd worden op zowel inbreidingslocaties alsook door in te zetten op een aantal uitbreidingslocaties. De woningen zullen een mix zijn van stedelijk- en landelijk wonen en mogelijkheden voor collectief en particulier opdrachtgeverschap.

Om deze ambitie tot stand te brengen willen wij onder andere de komende jaren (minimaal) 300 flexwoningen op meerdere locaties binnen de gemeente Deventer realiseren. Deze opgave volgt uit de afspraken die wij met de woningbouwcorporaties hebben gemaakt. De realisatie van flexwoningen draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte en een aantrekkelijke woongemeente zijn.

### **Toelichting**

De behoefte aan woningen in de gemeente Deventer is groter dan het aanbod. De verwachting is dat die vraag de komende jaren blijvend is. Er is ook veel vraag naar sociale huurwoningen. Omdat er nu sprake is van (grote) druk op de woningmarkt en nieuwe huurwoningen niet snel genoeg gebouwd kunnen worden, gaan we samen met de woningbouwcorporaties (onder andere) inzetten op een snelle tijdelijke oplossing: flexwoningen. Een flexwoning is een kant-en-klare woning die ergens tijdelijk wordt geplaatst. Het zijn moderne, volwaardige woningen die geproduceerd worden in een fabriek. De plaatsing van flexwoningen voor een bepaalde termijn kan met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

**Ons verzoek**

Gezien de huidige druk op de woningmarkt en op de wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties, is het van groot belang dat flexwoningen snel gerealiseerd kunnen worden. De termijn van 15 jaar is noodzakelijk voor een sluitende exploitatie van de plannen. Normaliter moet, om een tijdelijke omgevingsvergunning met een termijn van 15 jaar mogelijk te maken, de uitgebreide procedure van 26 weken worden toegepast. We willen de procedure echter zo kort mogelijk houden.

Wij verzoeken u daarom om aan de ontwikkeling van flexwonen in de gemeente Deventer, de experimentenstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet alsmede het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 6) toe te kennen. In de bijlage treft u het ingevulde projectformat aan.

Volledigheidshalve merken wij op dat de gemeenteraad het besluit omtrent het aanwijzen van flexwoningen die voor maximaal 15 jaar op een locatie worden geplaatst als categorie van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist nog moet nemen. Dit zal op korte termijn plaatsvinden. Daarnaast ligt het in de lijn der verwachting dat voor de (verschillende) locaties geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Dit is nog in onderzoek.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König