

1. Titel project
Flexwonen Oude IJsselstreek
2. Indiener
Gemeente Oude IJsselstreek, Harm Leijssen, projectleider Flexwonen
3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)
Het doel is om in 2024 ca. 50 flexwoningen te realiseren op gemeentelijke locaties door een private ontwikkelaar. Alle woningen in de sociale huur. Doelgroep starters, jongeren, alleenstaanden, statushouders en spoedzoekers. De locaties en de private ontwikkelaar zijn al bekend. Er is een overeenkomst gesloten met de private ontwikkelaar voor de realisatie, exploitatie en beheer van de flexwoningen. Deze ontwikkelaar is geselecteerd op basis van een Europese aanbesteding.
4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?
We realiseren op zes locaties en in meerdere kernen van de gemeente Oude IJsselstreek betaalbare flexwoningen. De woningen zijn bestemd voor woningzoekenden met een sociaal-economische binding. Deze flexwoningen zijn een mooie tussenoplossing in afwachting van permanente woningbouw op andere locaties in de gemeente. Op meerdere uitleglocaties worden betaalbare woningen gerealiseerd, maar de daadwerkelijke bouw van deze woningen laat nog enige jaren op zich wachten. De realisatie van betaalbare flexwoningen biedt een van de oplossingen voor de huidige woningnood. We voorkomen daarmee ook dat bewoners vanwege gebrek aan woonruimte naar elders vertrekken. Daarnaast zetten we in op doorstroming door o.a. starters te stimuleren van een kleine flexwoning naar een permanente grotere woning. De toekomstige bewoners met een binding met Oude IJsselstreek leveren ook een bijdrage aan versterking van de economische structuur. Ze maken gebruik van de voorzieningen die Oude IJsselstreek (scholen, sport, centrum, detailhandel) en (kunnen) werken bij de bedrijven. Inmiddels hebben er zich 80 geïnteresseerden gemeld bij de private ontwikkelaar.
5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?
Woningcorporatie Wonion die werkzaam is in de gemeente Oude IJsselstreek heeft aangegeven geen flexwoningen te willen realiseren. Daarom heeft de gemeente Oude IJsselstreek het initiatief genomen om gemeentelijke locaties beschikbaar te stellen voor de realisatie van flexwoningen. De commerciële partner is geselecteerd via een Europese aanbestedingsprocedure. Om de woningen goed te kunnen exploiteren voor een langere periode werkt de gemeente met een grondabonnement voor de flexwoningen. Dit houdt in dat de woningen 30 jaar lang binnen de gemeente geëxploiteerd kunnen worden op twee verschillende locaties. Dat een commerciële partij flexwoningen gaat realiseren voor sociale huurprijzen op meerdere gemeentelijke locaties voor een periode van 30 jaar is een unieke combinatie in Nederland. Daarnaast zorgen deze flexwonen, die gebouwd gaan worden door een regionale partner, voor een stimulans van de bouwsector voor wat betreft conceptuele en circulaire bouw.
6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?
De flexwoningen, die voldoen aan de BENG-norm, zijn volledig verplaatsbaar en herbruikbaar. Ze worden geproduceerd via een innovatief, modulair en circulair woonconcept in een assemblagefabriek in de Achterhoek. Na de eerste periode van maximaal 15 jaar worden ze verplaatst. Bij de oplevering wordt een project specifiek demontageplan opgesteld in de vorm van een handboek dat inzicht geeft in de werkwijze bij de toekomstige verplaatsing. Daarnaast voldoen de woningen aan het bouwbesluit permanent. Het conceptueel bouwen in een fabriek is een gecontroleerd proces; er is minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving. Daarnaast komt er mogelijk minder stikstof vrij bij fabrieksmatig bouwen en is er minder stikstofuitstoot op de bouwlocatie. Het groen op de locaties hoeft niet te wijken; de locaties worden na 15 jaar ook weer in oude staat hersteld als de woningen naar een tweede locatie gaan. .
7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?
De private ontwikkelaar zal pas de flexwoningen gaan produceren als er een onherroepelijke omgevingsvergunning is. Mogelijke bezwaren van belanghebbenden kunnen leiden tot een langere procedure en dus vertragingen. Om de planologische procedure zo vlot mogelijk te doorlopen en voor 15 jaar te kunnen afwijken, gaan we uitwijken naar de reguliere procedure onder de CHW innovatief project.

8. Tijdsplanning (start/einde)?

We hebben op 29 augustus 2023 de overeenkomst getekend met de commerciële ontwikkelaar. We zijn bezig met de ruimtelijke onderbouwing per locatie ter voorbereiding van de ruimtelijke procedure. De procedures voor alle locaties gaan we dit jaar nog opstarten. De planning is dat de eerste woningen tweede helft 2024 gereed zijn voor verhuur.