



Notitie Flexwoningen

Van : Burgemeester en wethouders
Datum B&W : 9 juli 2024
Onderwerp : Aanpak flexwoningen,

Voorwoord

Naar aanleiding van de vraag van de raad van 12 september 2023 wordt in deze notitie geprobeerd een beeld te schetsen van wat flexwonen inhoudt en hoe we er mee omgaan. Omdat het om een schets op hoofdlijnen gaat, wordt er niet diep ingegaan op specifieke onderdelen als bijvoorbeeld subsidiemogelijkheden, tijdelijke huurcontracten voor doelgroepen, ondersteuning vanuit provincie en/of rijk, technische mogelijkheden ten behoeve van tijdelijke woningen en de benodigde (uitgebreide) planologische procedures.

De gemeente kan nu een bijdrage leveren aan het verminderen van de acute woningvraag. In deze notitie wordt de procedure, de aanpak, om te komen tot de realisatie van flexwoningen, zowel fysiek als financieel, in kaart gebracht.

Aanleiding

Ook in onze gemeente hebben we te maken met een groeiende vraag naar betaalbare woningen. Er ligt een forse opgave volgens de Woondeal voor de bouw van in totaal 700 woningen in de periode 2022 - 2030. Het streven is om daarvan een klein deel als flexwoningen te realiseren. Ook in de gemeentelijke Woon(zorg)visie zijn flexwoningen al genoemd in de thema's 2 en 5. Daarnaast is het onderzoeken en mogelijk realiseren van flexwoningen (als alternatieve woonvormen) ook vastgelegd in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

Prettig en betaalbaar wonen moet voor iedereen snel beschikbaar zijn, ook als je met spoed een woning nodig hebt. Toch is de woningnood in Nederland hoog. Veel starters, studenten, jongeren, Oekraïense ontheemden, statushouders, dak- en thuislozen, gescheiden personen en mensen met financiële problemen kunnen geen geschikte woonruimte vinden. Flexwoningen bieden hiervoor uitkomsten, deze woningen zijn per definitie snel te realiseren. De minister heeft daarom de ambitie om tot en met 2024 37.500 flexwoningen te plaatsen op passende locaties. Hiervoor zijn grote stappen gezet waardoor het aantal flexwoningen in Nederland gestaag toeneemt.

Wat verstaan we onder flexwoningen

Eén van de oplossingen om op korte termijn woonruimte te realiseren, is het plaatsen/bouwen van tijdelijke woningen, zogenaamde flexwoningen. Dit zijn kleinere tijdelijke woningen met een lagere huur die een maximaal aantal jaren op een locatie of in een gebouw gerealiseerd worden. Na de afgesproken termijn gaan ze naar een andere locatie of worden afgebroken. Denk hierbij niet alleen aan bijvoorbeeld Tiny Houses, maar ook aan leegstaande kantoor- of winkelpanden. En aan grote woningen die geschikt zijn om op te splitsen in meerdere kleine woningen.

De term 'flexwoningen' gaat dus over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd op tijdelijke locaties. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Nieuwbouw flexwoningen worden in een fabriek gebouwd. Ze zijn daarnaast duurzaam en circulair. Er is minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving. Daarnaast kan door transformatie een bestaand gebouw (zoals leegstaand kantoor) omgezet worden in tijdelijke woningen.

Verschil met reguliere woningen

De duur van het gebruik van een flexwoning op een locatie wordt meestal op 15 jaar gezet, maar kan tot 30 jaar oplopen. Omdat de levensduur van de flexwoning korter is dan van een reguliere woning zijn de eisen die aan de flexwoning worden gesteld ook lager dan die aan een reguliere woning. Een flexwoning is doorgaans een flexibele, kleine woning die bedoeld is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. De flexwoning wordt tijdelijk gehuurd van de eigenaar van de woning, bijvoorbeeld de woningcorporatie. Eventueel voor maximaal 2 jaar met een tijdelijk huurcontract. Er zijn ook projecten denkbaar waarbij het mogelijk is om deze woningen te koop aan te bieden. Bij een flexwoning wordt niet gekeken naar hoe lang iemand al ingeschreven staat voor een woning, maar naar wie het beste bij de woning en de woonomgeving past. Vaak bevindt een flexwoning zich in een complex met meerdere flexwoningen. Dit kan een eigen complex zijn, maar soms worden oude kantoorgebouwen ook omgebouwd tot flexwoningen. Het kan zijn dat de locatie eerder stopt dan dat de levensduur van de flexwoning voorbij is, de woning moet dan eigenlijk op een andere locatie geplaatst worden (om kapitaalsvernietiging te voorkomen).

Voor wie zijn Flexwoningen bedoeld

De Nederlandse woningmarkt bestaat grotendeels uit grondgebonden eengezinswoningen en een klein deel appartementen. Alternatieve woonvormen zijn zeldzaam, terwijl de woonbehoefte steeds meer divers wordt. Studenten, alleenstaanden, statushouders, samengestelde gezinnen, jongeren en arbeidsmigranten; veel groepen mensen zoeken snel toegankelijke, betaalbare kleine huisvesting. Ook wordt de gemiddelde huishoudensgrootte steeds kleiner en wonen Nederlanders gemiddeld steeds korter op dezelfde plek. Doelgroepen die geschikt zijn voor huisvesting in een flexwoning zijn bijvoorbeeld studenten, tijdelijke (buitenlandse) werknemers, expats/buitenlandse kenniswerkers, statushouders, mensen die beschermd moeten wonen, mensen die zojuist een relatie hebben verbroken, starters en mensen die antikraak willen wonen (in bv een kantoorpand). Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn in te spelen op de vraag naar woningen, zonder dat dit ten koste gaat van de bouw van permanente woningen. Door kortere juridische procedures en omdat de woningen grotendeels in de fabriek worden gebouwd, kan de woningvoorraad relatief snel worden uitgebreid met tijdelijke flexibele woningen. Daarmee kan de toegankelijkheid en het aanbod op de woningmarkt op korte termijn worden vergroot.

Locatie en omgevingsplan

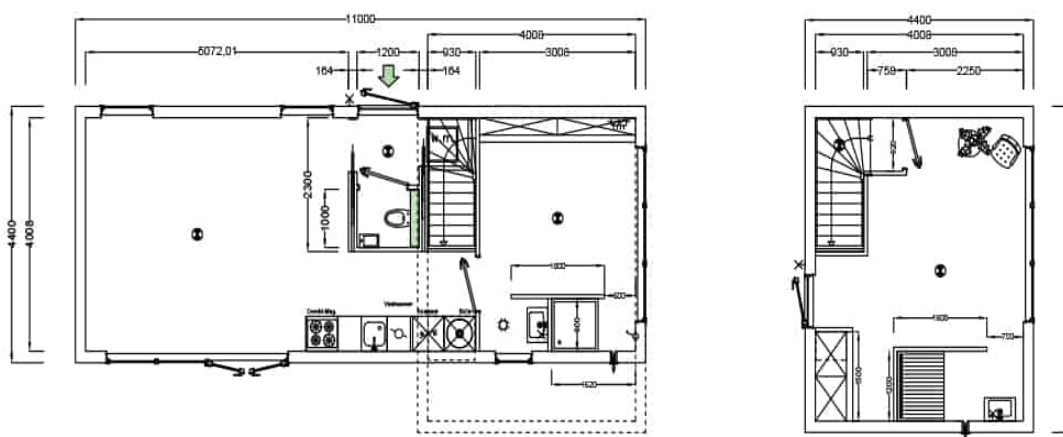
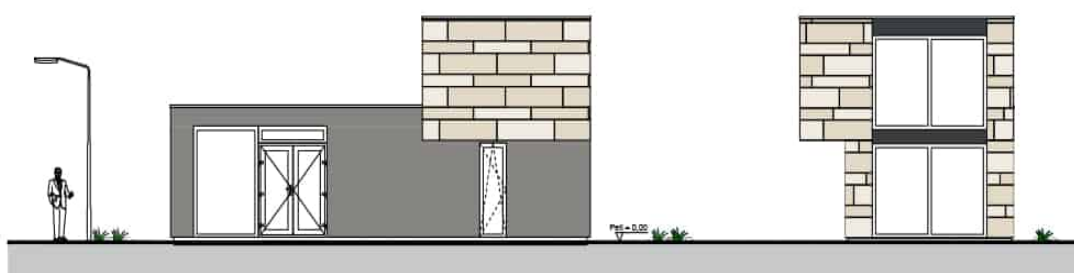
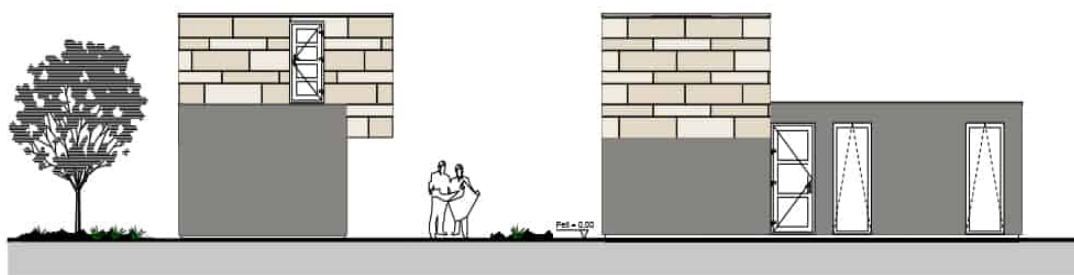
De minister wil dat er jaarlijks 15.000 van deze woningen gerealiseerd worden om het woningtekort snel aan te pakken. Flexwoningen zijn namelijk veel sneller te bouwen dan reguliere woningen, omdat ze geheel of gedeeltelijk in een fabriek gemaakt worden. Deze tijdelijke woningen staan er vanaf start planvorming binnen één tot twee jaar, terwijl dat bij reguliere woningen gemiddeld zeven jaar duurt. Dat heeft vooral te maken met hoe snel vergunningen worden verleend. Daarnaast hoeven gemeenten het omgevingsplan voor flexwoningen niet te wijzigen. Ze mogen op plekken komen die geen woonbestemming hebben of waar het maken van definitieve plannen op zich laat wachten. Maar het is wel een tijdelijke oplossing. De meeste bewoners van flexwoningen hebben namelijk eigenlijk een reguliere woning nodig. Het is dus mogelijk om op reeds aangekochte percelen, in afwachting definitieve bouwplannen, tijdelijke woningen te plaatsen. De toekomstige bewoner kan dan al daar wonen en hoeft geen beroep te doen op een reguliere woning in de voorraad. Ook is het mogelijk om voormalige winkels of kantoorgebouwen te gebruiken. Dit om de leefbaarheid te bevorderen. Planologisch is het tijdpad niet veel veranderd. Onder de oude wetgeving (de Crisis en Herstelwet) was het mogelijk, met instemming van de raad, een omgevingsvergunning snel te verlenen (8 weken). Onder de nieuwe wetgeving (Omgevingswet) hoeft het niet langer te duren als alle ingrediënten positief zijn (bestemmingsfunctie = wonen). Als dat niet het geval is (bestemmingsfunctie $\neq$ wonen en bouwplan meer dan 15 woningen) heeft de raad adviesrecht en is de procedure al gauw $8 + 6 = 14$ weken.



voorbeeldplan

Investerings en financiële tegemoetkoming

Het rijk komt gemeenten financieel tegemoet met de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF). Is de corporatie van plan te investeren in flexwoningen? Of investeren zij al en verhuren zij flexwoningen als sociale huurwoning? Dan hebben zij andere financiële risico's en onzekerheden dan met een regulier woningbouwproject. De RTHF, eerder Financiële Herplaatsingsgarantie genoemd, beperkt deze risico's en onzekerheden. Het subsidiebedrag is het verschil tussen de fictieve boekwaarde (balanswaarde) van de flexwoning en de verkoopopbrengst (marktwaarde). Van dit bedrag betaalt: het Rijk 60%; de gemeente 25%; corporatie 15%. Als voorbeeld van zo'n flexibele woonoplossing kan de FlexWoning van een Nederlands bedrijf genoemd worden. Het voldoet aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en andere bouwregelgeving. Deze woning heeft een ruime woonkamer met open keuken en 2 losse slaapkamers. Andere kenmerken zijn een dakterras, warmteterugwininstallatie, airconditioning en gebruik van duurzame materialen. Het bedrijf kan de woning al leveren voor een prijs die begint vanaf € 175.000.



Hierboven staat een voorbeeld van een Flexwoning, gevels en plattegrond

Inzet van het rijk en provincie: versnellingskamers flexwonen en onderzoek flexwoningen

Gemeenten kunnen zich aanmelden voor de zogeheten Versnellingskamers Flexwonen. In een versnellingskamer wordt op een gestructureerde wijze stap voor stap toegewerkt naar een haalbaar en gedragen flexwoonproject. Deze versnellingskamers worden in samenspraak met de provincies per gemeente of regio georganiseerd. De organisatie en begeleiding is in handen van het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

In de Friese Woondeals (www.fryslan.frl/wonen) is een procesafspraken gemaakt over flexibele woningen in Fryslân. Het volgende is afgesproken:

“Provincie en gemeenten onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen en welke aantallen hiermee gemoeid zijn. Deze aantallen worden vastgelegd bij de herijking van de woondeals (naar verwachting eind 2024). Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties is vanuit het Rijk een (financiële) herplaatsingsgarantie beschikbaar. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van tijdelijke woningen aan de woningbouwopgave in Fryslân.”

Op dit moment wordt door provincie Fryslân dit onderzoek naar flexibele woningen uitgevoerd. Naast algemene informatie over flexibele woningen, zal in het rapport worden ingegaan op de behoeften van de Friese gemeenten op dit onderwerp. Hierover willen zij graag met alle Friese gemeenten in gesprek gaan. Later dit jaar zullen wij dit onderzoek met de raad delen.

Huidige stand van zaken

Aedes heeft momenteel enige ervaring opgedaan met het realiseren van flexwoningen: “Flexwoningen kunnen een instrument zijn om de woningnood te verlichten. Doordat er voor flexwoningen kortere procedures gelden en je bepaalde ontheffingen hebt, kun je sneller woningen realiseren. Waar we het eerst hadden over tijdelijke woningen, hebben we het nu over reguliere woningen op tijdelijke locaties. Overigens draagt die betere kwaliteit wel bij aan de acceptatie van flexwoningen. “ Ook zijn er mogelijkheden voor financiële ondersteuning. De BZK-regeling is bedoeld voor gemeenten die in korte tijd meer sociale huurwoningen willen ontwikkelen.

DE VOOR- EN NADELEN VAN FLEXWONINGEN

De voordelen van het realiseren van flexwoningen

1. Snel realiseerbaar: korte bouwtijd

De tijdelijke woningen kunnen sneller gebouwd worden dan traditionele reguliere woningen. Dit geeft een snel antwoord op de huidige woningvraag en achterblijvende woningaanbod.

Snellere bouwprocessen van tijdelijke woningen kunnen leiden tot minder bouwgerelateerde uitstoot in vergelijking met langdurige bouwprojecten van permanente woningen.

2. Flexibiliteit en mobiliteit

De tijdelijke woningen zijn gemakkelijk(er) verplaatsbaar. Tijdelijke woningen bieden de mogelijkheid om zich aan te passen aan veranderende omstandigheden, zoals veranderende woningvraag naar grootte, huurprijs en /of locatie.

3. Duurzaamheid en recyclebaarheid

Als gemeente willen we circulair zijn. Dit willen we zoveel mogelijk stimuleren. De tijdelijke woningen worden gebouwd met duurzame, milieuvriendelijke materialen in vergelijking met traditionele reguliere woningen die mogelijk meer belastende bouwmaterialen bevatten. Dit heeft een aantal voordelen: gemakkelijk demonteren en verplaatsen, tijdelijke woningen die goed geïsoleerd en energiezuinig zijn, hebben lagere energiebehoefte.

4. Betaalbaarheid

Net als elders in het land staat de betaalbaarheid van woningen ook in onze gemeente onder druk. De tijdelijke woningen zijn over het algemeen kostenefficiënter te bouwen en te onderhouden dan traditionele reguliere woningen. Het bouwproces van tijdelijke woningen is efficiënter en vereist minder tijd dan traditionele bouwprojecten. Dit leidt tot lagere arbeidskosten en kan resulteren in een algehele kostenbesparing in vergelijking met reguliere woningen. Dit draagt bij aan betaalbare huisvesting.

5. Doorstromingsmogelijkheden

Deze tijdelijke woningen kunnen fungeren als tussenstap voor mensen die op zoek zijn naar permanente huisvesting. Dat betekent dat met name starters op de woningmarkt hier een goede opstap hebben. Dit beantwoordt snel aan de huidige vraag en stimuleert doorstroming op de woningmarkt doordat mensen de kans krijgen om (tijdelijk) te wonen in afwachting van andere woonopties.

6. Duurzaam Ruimtegebruik

De tijdelijke woningen maken efficiënter gebruik van ruimte mogelijk, vooral in de bebouwde omgeving waar grond schaars is. Ze bieden een tijdelijke oplossing zonder langdurige impact op het gebruik van de beschikbare ruimte.

7. Voorkomen belasting elektriciteitsnetwerk

De tijdelijke woningen (moeten) worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk. Op het moment is er sprake van netcongestie. Kleinere woningen gebruiken minder elektriciteit en zullen de belasting op het elektriciteitsnetwerk verminderen.

De nadelen van het realiseren van flexwoningen

1. Levensduur

Als tijdelijke woningen een kortere levensduur hebben en frequenter moeten worden vervangen, kunnen de accumulatieve effecten op de stikstofuitstoot toenemen, vooral als de sloop- en bouwprocessen niet op duurzame wijze worden uitgevoerd.

2. Kosten aspect

Net als elders in het land staat de betaalbaarheid van woningen ook in onze gemeente onder druk. De tijdelijke woningen zijn over het algemeen kostenefficiënter om te bouwen en te onderhouden dan traditionele permanente woningen. Het bouwproces van tijdelijke woningen is efficiënter en vereist minder tijd dan traditionele bouwprojecten. Dit leidt tot lagere arbeidskosten en kan resulteren in een algehele kostenbesparing in vergelijking met permanente woningen. Echter de maximale afschrijvingstermijn is korter: maximaal 30 jaar ipv 50 jaar. Dit betekent een huurtermijn van maximaal 60%, waarbij de woning ook kleiner is en een lagere huur heeft dan een (grotere) reguliere woning. Hiermee zou een flexwoning voor wat betreft de investering niet veel onderdoen voor een traditionele woning. Wel blijft de huur lager, hiermee wordt wel een doelgroep bediend.