



Flexwonen

visie en kaders

22 juni 2023

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel notitie	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Flexwonen: waar hebben we het over?	5
2.1	Flexwonen nader gedefinieerd	5
2.2	Beoogde doelstellingen	5
2.3	Beoogde doelgroepen en hun behoeften	5
3	Aandachtspunten flexwonen	7
3.1	De businesscase	7
3.2	Snelheid van realisatie	7
3.3	Imago en draagvlak	7
3.4	Toewijzing en beheer	8
4	Onze visie op flexwonen	9
4.1	Relatie met ons ondernemingsplan en portefeuillebeleid	9
4.2	Onze visie op flexwonen	9
5	Kaders van beleid	11
	Bijlage 1 – Potentiële doelgroepen flexwonen (niet limitatief)	13
	Bijlage 2 – Aandachtspunten flexwonen	15
	Bijlage 3 – Risico's en beheersmaatregelen	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 De woningcrisis: een van de grootste problemen de komende jaren

De woningnood in Nederland is hoog. Ondanks landelijke ambities om de woningbouw te versnellen is er nog altijd sprake van een structureel woningtekort. Zeker voor woningzoekenden die op korte termijn een (andere) woning nodig hebben, is de situatie op de woningmarkt op zijn zachtst gezegd ongelukkig. Zij vallen tussen wal en schip, staan soms letterlijk op straat of wonen nog thuis en kunnen überhaupt niet uit de startblokken vertrekken. Gezien alle ontwikkelingen verwachten we dat de druk op de woningmarkt hoog blijft en dat de woningschaarste de komende 10 tot 20 jaar nog zal aanhouden.

Een structureel woningtekort vraagt om het structureel en snel bijbouwen van woningen. Hierbij speelt echter een aantal problemen¹. Zo is er een tekort aan bouwlocaties en zijn er tekorten aan personeel, middelen en materialen. Verder is vaak sprake van lange procedures bij gemeenten, omgevingsdiensten en nutsbedrijven waarbij bezwaarprocedures het ontwikkelproces nog verder kunnen vertragen. Ook maken de veelheid aan vereisten en veranderende eisen en sterke stijging van bouwkosten bouwprojecten soms onhaalbaar.

Kort samengevat loopt de bouw van (permanente) woningen vast, dit terwijl snelheid maken noodzakelijk is gezien de tekorten op de woningmarkt. Dit vraagt om het zoeken naar mogelijkheden om, al dan niet tijdelijk, snel woningen te realiseren. Inzetten op versnelling van woningbouw is dan ook een belangrijk speerpunt in ons ondernemingsplan.

1.1.2 Landelijke inzet op een 'structurele flexibele schil'

Vanwege toenemende druk op de woningmarkt zet de Rijksoverheid met het 'programma Woningbouw'² in op een 'structurele flexibele schil'. Een structurele flexibele schil moet de schommelingen in vraag en aanbod voor woonruimte opvangen. Concreet is de ambitie geformuleerd dat er jaarlijks 15.000 flexwoningen en 15.000 woningen uit transformatie bijkomen. Het programma is onderdeel van de 'Nationale Woon- en Bouwagenda'³ waarmee landelijk meer regie wordt genomen op de volkshuisvesting en strakker wordt gestuurd op woningbouwprogrammering.

Om versnelling van flexwoningen te verwezenlijken worden verschillende maatregelen getroffen die financiële obstakels moeten verkleinen, het lokaal maatwerk en integrale samenwerking bevorderen, wet- en regelgeving verduidelijken en waarmee oplossingen worden gezocht voor dilemma's.

1.1.3 Landelijke initiatieven gezamenlijke inkooptrajecten

Landelijk worden ook initiatieven ontplooit rondom gezamenlijke inkooptrajecten en het ontzorgen van corporaties bij het daadwerkelijk realiseren van flexwoningen.

¹ RVO (2022) - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties - Voorjaarsrapportage 2022

² Ministerie van BzK (2022) - Programma Woningbouw

³ Ministerie van BzK (2022) - Nationale Woon- en Bouwagenda

Zo heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) op dinsdag 6 december 2022 een opdracht voor 2.000 flexwoningen definitief gegund aan negen leveranciers. De oplevering van de woningen vindt plaats in 2023.

Ook Aedes is een inkooptraject gestart voor minstens 8.000 flexwoningen. Corporaties kopen deze flexwoningen in volgens een afgesproken standaard bij een aantal via een aanbesteding geselecteerde producenten.

1.1.4 Toenemende aandacht flexwonen in ons werkgebied

Binnen ons werkgebied krijgt flexwonen in toenemende mate aandacht. In de gemeente Rotterdam staat flexwonen al enige tijd in de belangstelling. Zo heeft de Rotterdamse gemeenteraad in 2018 de motie 'Tijdelijke woningbouw biedt oplossingen' aangenomen. De gemeenteraad constateerde dat de druk op de woningmarkt niet op korte termijn via de reguliere procedures was te verlichten. Als uitwerking en invulling van de motie heeft het toenmalig college van B en W een inventarisatie gemaakt van geschikte locaties en inzichtelijk gemaakt hoe de tijdelijke woningen passen in het gehele Rotterdamse woonbeleid. Uiteindelijk is de ambitie geformuleerd om de komende jaren 700 tot 1.000 flexwoningen te realiseren in Rotterdam. Inmiddels werkt de gemeente Rotterdam onder de noemer 'StartR'⁴ samen met verschillende partners aan de realisatie van deze flexibele woningen.

Afzonderlijk van de gemeente Rotterdam is een initiatiefgroep gestart onder de noemer de 'Rotterdamse Woon Versneller Coalitie'. In de vorm van een open coalitie hebben de initiatiefnemers, de Rotterdamse woningcorporaties en het onderwijs de handen ineengeslagen. Samen onderzoeken ze de mogelijkheden om voor 2025 minimaal 2.000 circulaire flexwoningen te realiseren. Naast het vinden van locaties wordt binnen de coalitie gewerkt aan het oplossen van dilemma's die spelen bij de realisatie van flexwonen.

Ook in de andere gemeenten binnen ons werkgebied is er een toenemende belangstelling voor de realisatie van flexwoningen. Zo heeft in Ridderkerk de CDA-fractie in de vorige collegeperiode een motie⁵ ingediend met het verzoek aan het college te onderzoeken of op één of meerdere locaties, genoemd in de Visie Grondposities, tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden. In dit kader heeft het toenmalige college een analyse gemaakt van de geschiktheid voor flexwonen van de percelen opgenomen in de Visie Grondposities.

1.2 Doel notitie

In dit document beschrijven we onze visie op flexwonen en de manier waarop wij hier invulling aan willen geven in ons werkgebied. Dit mede in het licht van ons ondernemingsplan en het portefeuillebeleid. Uiteindelijk dient de notitie als beleidsmatige onderlegger om toekomstige flexwonen-initiatieven aan te toetsen.

⁴ Zie <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/startr>

⁵ Motie onderzoek tijdelijke woningen op grondposities

Flexwonen is een relatief nieuw onderwerp. Dit maakt dat ontwikkelingen op dit gebied snel opvolgen en dat er in de tijd nieuwe inzichten op dit thema ontstaan. Jaarlijks zullen we dit document dan ook actualiseren.

1.3 Leeswijzer

Allereerst schetsen we de achtergrond van flexwonen in termen van definitie, doelstellingen en beoogde doelgroepen (Hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 bespreken we de verschillende aandachtspunten rondom het onderwerp. Hoofdstuk 4 beschrijft onze visie op flexwonen. In hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** schetsen we de beleidsmatige kaders waaraan we toekomstige flexwonen-initiatieven toetsen.

2 Flexwonen: waar hebben we het over?

2.1 Flexwonen nader gedefinieerd

In de praktijk blijkt dat de betekenis van de term 'flexwonen' varieert. In deze notitie hanteren we de volgende definitie:

Flexwoningen zijn verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk⁶ op een locatie (veelal zonder woonbestemming) worden geplaatst en als aanvulling op de permanente woningvoorraad worden gezien.

In deze betekenis staat de tijdelijkheid van het vastgoed centraal en gaat het om verplaatsbare woningen c.q. units die tijdelijk op een locatie worden gezet. Met deze definitie sluiten we aan bij de definitie/criteria zoals gehanteerd door de Rijksoverheid, WSW en in de dVi en dPi en kiezen we in deze notitie voor een smallere definitie⁷.

Transformatie van leegstand vastgoed voor tijdelijke woningen, als tijdelijke invulling met het oog op toekomstige gebiedsontwikkeling of herontwikkeling van het vastgoed

blijft in deze notitie buiten beschouwing.

2.2 Beoogde doelstellingen

Met het inzetten op flexwonen beoogt de Rijksoverheid twee doelen. Ten eerste moet flexwonen ruimte bieden voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Ten tweede kunnen flexibele woonvormen er voor zorgen dat, nu en in de toekomst, beter kan worden ingespeeld op de dynamiek van de samenleving. Flexwonen als aanvulling (flexibele schil) op de permanente woningvoorraad. Anders gezegd, flexwonen als ventiel van de woningmarkt.

2.3 Beoogde doelgroepen en hun behoeften

Op basis van diverse onderzoeken^{6, 8, 9} en de (Rotterdamse) praktijk kunnen (niet limitatief) verschillende doelgroepen worden onderscheiden (zie bijlage 1). Hoewel de gemene deler is dat het gaat om mensen die op zeer korte termijn huisvesting nodig hebben, is goed beschouwd de samenstelling van deze groep en hun woonbehoeften en -voorkeuren, tamelijk divers. Hierdoor zijn sommige flexwonen-concepten en locaties voor de ene potentiële doelgroep beter geschikt dan voor de andere. In dit kader onderscheiden Platform 31 en Expertisecentrum Flexwonen in hun publicatie⁸ vier kenmerken waarin doelgroepen verschillen:

⁶ Met tijdelijk bedoelen we in beginsel een periode van 15 jaar.

⁷ Permanente woningen die bedoeld zijn voor tijdelijke verhuur nemen we in onze definitie niet mee

⁸ Stec-groep (2017). *Klein wonen: trend of hype? Een verdiepende visie op Micro-wonen en Tiny Housing*

⁹ Platform 31 & Expertisecentrum Flexwonen (2019). *Aan de slag met flexwonen!*

- De mate van **planbaarheid** van de behoefte aan tijdelijke woonruimte. Sommigen doelgroepen hebben met spoed huisvesting nodig ten gevolge van onvoorziene gebeurtenissen bijvoorbeeld een verbroken relatie of gedwongen woning verkoop. Flexwonen is dan een snelle noodoplossing. Voor anderen is de behoefte aan tijdelijke woonruimte lang van tevoren te voorzien bijvoorbeeld voor studenten of mensen die vanwege een verbouwing tijdelijk hun woning moeten verlaten.
- De **duur** van de **tijdelijke bewoning**. Voor seizoenarbeiders gaat het om enkele maanden voor studenten enkele jaren.
- De mate van **erkenning van urgentie**. Sommige groepen worden in urgentieregelingen genoemd, andere niet.
- De mate van **zelfredzaamheid**. Het gaat om zowel 'dragende' bewoners als 'vragende' bewoners: mensen met veel of juist weinig tot geen eigen hulpmiddelen en (sociaal, financieel, cultureel) kapitaal.

3 Aandachtspunten flexwonen

Onder de juiste omstandigheden kunnen flexwoningen snel gerealiseerd worden. Indien kortere planologische procedures worden doorlopen en slimme productiewijze worden toegepast zijn flexwoningen sneller uit te breiden dan reguliere woningen. Verschillende barrières kunnen er echter voor zorgen dat een flexwonen-project niet sneller, of zelfs helemaal niet, van de grond komt. Op deze plaats lichten we enkele belangrijke aandachtspunten eruit. In bijlage 2 is een uitgebreider overzicht opgenomen.

3.1 De businesscase

Een belangrijk aandachtspunt is de businesscase. Het is niet altijd eenvoudig om deze sluitend te krijgen. Belangrijke reden is dat een rendabele investering veelal een exploitatieduur van minimaal circa 20 tot 25 jaar vereist. Deze periode correspondeert niet met het termijn waarvoor locaties in de regel beschikbaar zijn voor flexwonen en/of het termijn waarbinnen de woningen nog voldoen aan Bouwbesluit tijdelijke bouw (maximaal 15 jaar). Een sluitende businesscase bij tijdelijke bouw vraagt veelal om een herplaatsingsgarantie voor een tweede verhuurperiode of financiële compensatie wanneer dit niet mogelijk is.

Om deze barrière deels weg te nemen heeft de Rijksoverheid op 6 december 2022 de contouren van een financiële herplaatsingsgarantie gepresenteerd¹⁰. Dit dient als afdekking van het potentiële financieel risico dat ontstaat wanneer na 10-15 jaar geen zicht is op herplaatsing van flexwoningen. De garantie is enerzijds gericht op het vergroten van de kans op herplaatsing van flexwoningen door het ondersteunen van de investeerder bij het vinden van een volgende exploitatie-locatie. Anderzijds is sprake van een financiële uitkering aan de investeerder, indien de flexwoning na de eerste exploitatie-periode tegen een relatief lage waarde moet worden verkocht, omdat er geen nieuwe locatie voorhanden blijkt.

Ook heeft de Rijksoverheid op 20 september 2022 de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen opengesteld. Vanuit deze regeling is € 100 miljoen beschikbaar. In deze regeling wordt de onrendabele top op afgedekt met een bijdrage van maximaal €12.000 inclusief BTW, in ruil voor afspraken over het ontwikkeltempo van deze projecten, en de toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen.

3.2 Snelheid van realisatie

Hoewel vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet meer ruimte is gecreëerd om kortere planologische procedures te doorlopen, verloopt het totale proces van initiatief tot ingebruikname van flexwonen in de praktijk niet altijd sneller (bijvoorbeeld door bezwaarprocedures vanuit omwonenden of door afstemming en afwegingen tussen gemeentelijke afdelingen).

3.3 Imago en draagvlak

Verder speelt dat flexwoningen niet altijd een goed imago kennen vanwege veronderstellingen over de 'uitstraling' van de woningen en/of vanwege de doelgroep die

¹⁰ Ministerie van BzK (2022). *Financiële herplaatsingsgarantie voor versnelling tijdelijke huisvesting* [kamerbrief]
Ministerie van BzK (2022). *Herplaatsingsgarantie flexwoningen: Toetsingskader risicoregelingen* Rijksoverheid

er gaat wonen. Dit werkt nadelig voor het creëren draagvlak van flexwoningen onder (directe) omwonenden en belanghouders.

3.4 Toewijzing en beheer

Tot slot vragen toewijzing en beheer aandacht. Daarbij geldt dat het aantal 'vragende' bewoners niet te groot moet zijn ten opzichte van het aantal 'dragende' bewoners. Daarnaast kan er sprake zijn van intensiever (sociaal) beheer vanwege diversiteit van de doelgroep, de grote doorstroming en/of de kwetsbare bewoners die er wonen.

4 Onze visie op flexwonen

4.1 Relatie met ons ondernemingsplan en portefeuillebeleid

Als Wooncompas maken wij een thuis voor mensen met een bescheiden inkomen of in bijzonder situaties en geven we ze de ruimte om daar hun thuis van te maken. Zo bieden we een thuis voor mensen die, al dan niet vanwege onverwachte wendingen, met spoed op zoek zijn naar een woning of tussen wal en schip vallen op de woningmarkt. Tevens zetten we in op betaalbare woningen én een goede match tussen huurder en woning. Ook zetten we in op versnelling van woningbouw door de snelheid waarmee we ontwikkelen, bouwen en verbouwen. Dit is vooral nu urgent, in een tijd waarin de woningnood hoog is. We werken daarbij vanuit onze kernwaarden *mensgericht, verbindend en ondernemend*.

Gelet op het voorgaande sluit het bieden van flexwonen aan bij onze missie en speerpunten voor de komende jaren. Investeren in flexwonen past ook bij onze ondernemende houding, temeer omdat flexwonen meer onzekerheden met zich mee brengt dan reguliere (permanente) woningbouw. Dit vraagt het tonen van lef, waarmaken wat we beloven en het nemen van initiatief en verantwoordelijkheid.

4.2 Onze visie op flexwonen

4.2.1 Flexwonen als (tijdelijk) ventiel van de woningmarkt

We vinden dat een structureel woningtekort vraagt om een structurele oplossing door het snel bijbouwen van (permanente) woningen. Tegelijkertijd zien we diverse vertragende factoren voor de realisatie van permanente woningbouw, terwijl de vraag naar betaalbare (sociale) huurwoningen onverminderd hoog blijft. Daarnaast zien we dat we door het woningtekort vastlopen in de herhuisvesting bij bestaande projecten. We zien daarom een hoge urgentie in het op korte termijn, al dan niet tijdelijk, realiseren van woningen.

In onze visie is flexwonen alleen zinvol wanneer hierdoor locaties beschikbaar komen die voor permanente woningbouw niet of nog niet beschikbaar komen en/of wanneer het realiseren van deze woningen (in bouwtijd en/of proceduretijd) sneller gaat dan permanente woningbouw. In dit kader zien we flexwonen zien we als een aanvulling (flexibele schil) op onze permanente woningvoorraad en (tijdelijk) ventiel van de woningmarkt.

4.2.2 Flexwonen niet voor elke doelgroep geschikt en locatieafhankelijk

Flexwonen is niet geschikt voor iedereen. Dit is deels locatieafhankelijk. Het realiseren van flexwonen moet niet leiden tot een verschuiving van een structureel probleem. In die zin gaat flexwonen hand in hand met het bouwen van permanente woningen en het toepassen van bijzondere eisen van toewijzen voor sommige doelgroepen.



4.2.3 Flexwonen voor 'herhuisvestingskandidaten'

We omarmen flexwonen ook voor 'herhuisvestingskandidaten'. Met de ambitie om snelheid te maken in onze herstructurerings- en verduurzamingsopgave ontstaat ook de wens voor een tijdelijke, lokale opvang voor bewoners.

Voor het realiseren van schuifruimte in het kader van herhuisvesting zijn we op dit moment namelijk afhankelijk van onze eigen locaties en het slim faseren en programmeren binnen en tussen onze projecten. De onderlinge afhankelijkheid van de projecten is daarmee groot; vertraging in een project kan vertraging in de uitvoering van een ander project betekenen. Met de realisatie van flexwoningen creëren we 'schuifruimte' en kunnen we makkelijker een 'treintje van transitie' van onze vastgoedportefeuille op gang brengen.

4.2.4 Flexwonen en kwaliteit

Aan tijdelijke woningen kunnen vanuit Bouwbesluit lagere eisen worden gesteld dan aan permanente woningen. Het gaat dan o.a. om lagere eisen rondom isolatie, geluidsbelasting, daglichttoetreding, buitenruimte en plafondhoogte. Het werken met lagere eisen helpt om de bouwkosten te beperken.

Ondanks de lagere eisen hebben tijdelijke woningen vaak een vergelijkbare kwaliteit als reguliere woningen. De meeste verplaatsbare woningen van corporaties voldoen zelfs op (bijna) alle punten aan het Bouwbesluit voor permanente woningen. Ook de kwaliteitsniveaus van de flexwoningen in de recente aanbestedingstrajecten van het Rijksvastgoedbedrijf (2.000 woningen) en van Aedes (8.000 woningen) stijgen op veel aspecten uit boven de minimumeisen in het Bouwbesluit. Een reden om uit te gaan van de eisen voor permanente woningen is dat er daardoor zicht kan zijn op vervolexploitatie na de eerste periode.

We sluiten aan bij de kwaliteitsniveaus zoals in de hiervoor genoemde aanbestedingstrajecten zijn gehanteerd. Vanuit ons perspectief is het van belang dat niet wordt ingeboet op de kwaliteit van woningen en omgeving. Volkshuisvesting gaat immers verder dan enkel het bieden van woonruimte maar beslaat ook de woningkwaliteit, de ruimtelijke omgeving en de factoren die daarbij het welzijn van bewoners bepalen. Bovendien wordt door eisen te stellen aan de kwaliteit van flexwoningen de levensduur en exploitatie en dus de herplaatsbaarheid waarschijnlijker.

4.2.5 Kansen voor centrale (collectieve) distributie



5 Kaders van beleid

In het kader van de realisatie van flexwoningen stellen we de volgende kaders:

Locaties flexwoningen

- We realiseren alleen op locaties die voor permanente woningbouw niet of nog niet beschikbaar komen en/of wanneer het realiseren van deze woningen (in bouwtijd en/of proceduretijd) aanzienlijk sneller gaat dan permanente woningbouw.

Business case

- De business case van flexwonen is onvergelijkbaar met (reguliere) permanente woningbouw. Dit maakt ook dat de onrendabele top (ORT) moeilijker te bepalen is en niet vergelijkbaar met reguliere woningbouw. Per project bekijken we wat een acceptabele business case is.
- [Redacted]
- We investeren niet op locaties waar een beperkt aantal flexwoningen te realiseren zijn. Om van toegevoegde waarde te zijn voor de woningmarkt is het realiseren van een substantieel aantal flexwoningen op een locatie nodig. Bovendien wegen een beperkt aantal flexwoningen op een locatie niet op tegen de investeringen die we moeten doen in mensen en middelen.

Risicobereidheid

- [Redacted] De risicoanalyse moet tezamen met de financieel en maatschappelijke beoordeling beschouwd worden.
- [Redacted]
Hoewel de risico's bij flexwonen in de regel groter zijn dan bij reguliere (permanente) woningbouw, is het nodig om middels flexwoningen snel woningen toe te voegen gezien de structurele woningnood en het vastlopen van de (permanente) woningbouw. De risico's hebben we scherp in beeld en beheersen we op verschillende manieren: een maximaal percentage flexwoningen binnen onze totale vastgoedportefeuille, strategische go-no go moment (zie hierna) en scherp blijven op de business case van projecten en risico's die een rol spelen.
- We houden een strategische go/no-go moment over eventuele uitbreiding van de flexwonen-portefeuille na realisatie van de eerste [Redacted] flexwoningen.

¹¹ Ministerie van BzK (2023) - Toelichting voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie 29 maart 2023

-

-

Toewijzing en beheer

- Per project maken we in afstemming met de gemeenten en eventuele andere stakeholders een afweging van de meest geschikte doelgroep(en) gegeven de urgentie van de doelgroepen (en hun omvang en woonbehoeften) en de ligging en kwaliteit van de beoogde locatie.
- Per project zorgen we voor een gezonde balans tussen dragers én vragers binnen de kaders van wet- en regelgeving en wat technisch mogelijk is. We streven naar een verhouding van  dragers en  vragers.

Participatie

- Belangrijke voor de realisatie van flexwonen is ook het organiseren van draagvlak voor het project. Dit is een van de risico's voor het slagen van dergelijke projecten. Dit vergt per project een goed communicatie- en participatietraject waarin aandacht is voor het verhaal richting omwonenden en andere stakeholders ('storytelling'). Per project en locatie bepalen we hoe we het communicatie- en participatietraject inrichten.

Kwaliteit

- Bij de realisatie van flexwonen wegen we de balans tussen prijs en kwaliteit zorgvuldig af. Daarbij houden we rekening met de kwaliteit van de woning, de leefomgeving, de stedenbouwkundige inpassing etc.
- Randvoorwaardelijk zijn de technische eisen die door de Rijksoverheid worden gesteld aan flexwoningen in het kader van de financiële herplaatsingsgarantie¹¹.

Onze rol bij realisatie van flexwonen-concepten

- Per project maken we een afweging wat we in eigen beheer doen en wat we outsourcen al dan niet in samenwerking met collega-corporaties.

Bijlage 1 – Potentiële doelgroepen flexwonen (niet limitatief)





K



Bijlage 2 – Aandachtspunten flexwonen

Aandachtspunt	Beschrijving
Businesscase	
Exploitatieduur	– Exploitatietermijn van circa 20 tot 25 jaar nodig voor rendabele businesscase. – Via de Crisis- en herstelwet kan vooruitlopend op de Omgevingswet een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd worden afgegeven, in allerlei varianten van tijdsduur. [redacted] K it – [redacted] K
(Des)investeringen	– Kosten voor grond en infrastructuur (riolering, elektriciteit, wegen) zijn nadelig voor de businesscase. Vraag is wie verantwoordelijk is voor deze kosten. – Na de verhuurperiode moet rekening worden gehouden met kosten voor (geheel of gedeeltelijke) sloop, verwijdering/verplaatsing en/of renovatie/refurbishment. – Vraag is wat de restwaarde van de flexwoningen is einde exploitatie
Inkomsten	– Met flexwoningen wordt veelal gericht op doelgroepen met een beperkte bestedingsruimte. Dit beperkt het inkomstenpotentieel. Eventueel kan gestuurd worden door ook huishoudens met een hoger inkomen te huisvesten. Vraag is wel in hoeverre deze huishoudens bereid zijn een dergelijke woning te huren. – Mogelijk kan gebruik gemaakt worden van subsidies
Onderhoudskosten	– Mogelijk hogere kosten voor mutatieonderhoud door hoge mate van doorstroming
Beheerkosten	– Hogere beheerkosten door hoge mate van doorstroming [redacted] K
Planvoorbereiding	
Bouwtechnische voorschriften	– [redacted] K – Wanneer een tijdelijk flexwooncomplex permanent aanwezig blijft, moet de kwaliteit in overeenstemming gebracht worden met hoofdstukken 2 t/m 6 van het Bouwbesluit opgenomen voorschriften voor nieuwbouw. – Vraag bij verplaatsing is met welke bouwtechnische voorschriften rekening gehouden moet worden. Wordt getoetst aan de dan geldende bouwtechnische voorschriften of aan het rechtens verkregen niveau (niveau bouwtechnische voorschriften van het bouwwerk bij eerste vergunning) [redacted] K

Aandachtspunt	Beschrijving
Juridische aspecten en procedures	– Er zijn meerdere juridische aspecten en procedures van toepassing bij het planologisch mogelijk maken van flexwoningen: bestemmingsplan herzien, aanwijzing voorlopige bestemming voor flexwoningen, buitenplanse afwijking en de kruimelgevallenregeling. – De hele besluitvormingsprocedure om een bestemmingsplan herzien duur al snel een jaar afgezien van mogelijke bezwaarprocedures. [REDACTED] e [REDACTED] K
Locaties	– PBL heeft een ruimtelijk afwegingskader gemaakt met voorwaarden waaraan beschikbare locaties moeten voldoen: huidig gebruik is extensief of onderhevig aan minimaal 50% leegstand in het geval van winkels of kantoorgebouwen, geen omgevingsrechtelijke beperkingen, geen harde plannen voor woning- of utiliteitsbouw binnen 10 jaar. – Niet alle locaties zijn geschikt flexwoningen. Deels vanwege de ligging i.r.t. beoogde doelgroep en hun mobiliteitsmogelijkheden, maar deels ook ondergrond moet geschikt zijn of gemaakt voor bewoning (nutsaansluitingen, infrastructuur), beschikbaarheidstermijn van de locaties.
Draagvlak	– Twijfels en zorgen over flexwonen bij (direct) omwonenden en andere belanghebbenden werken vertragend. Flexwoningen hebben soms nog een negatief imago waar het gaat om de esthetiek van de gebouwen. Daarnaast leiden veronderstellingen over de doelgroep die gehuisvest wordt tot zorgen.
Realisatie	
Capaciteit	– De capaciteit van mensen en middelen (waaronder grondstoffen) bij productie en plaatsing van flexwoningen is een aandachtspunt. – Het voortraject vergt ook beschikbaarheid van mensen bij betrokken partijen (corporatie, gemeenten, etc.)
Aansluiting op nutsvoorzieningen	– Aansluiting op nutsvoorzieningen kan vertragend werken. Nutsbedrijven werken volgens bepaalde planning. [REDACTED] e [REDACTED] K
Verhuur en beheer	
Toewijzing	– In het algemeen geldt dat het aantal 'vragende' bewoners niet te groot moet zijn ten opzichte van het aantal 'dragende' bewoners. Ook de mate waarin 'vragers' kunnen terugvallen op professionele begeleiding en 'dragere' op enige coaching kunnen rekenen maakt of een bepaalde mix succesvol is. Uit verschillende praktijkvoorbeelden blijkt dat studenten een belangrijke dragende doelgroep is. Er wordt vrijwel nergens gekozen voor een mix van alléén mensen die hun weg in de Nederlandse samenleving nog moeten vinden, zoals arbeidsmigranten, expats, internationale studenten en statushouders. – Om perspectief te hebben op een andere (permanente) woonruimte na afloop van de tijdelijke huurperiode is het behoud van inschrijfduur of het bieden van voorrang van belang.
Sociaal beheer	– Aandacht voor (sociaal) beheer is nodig. Wanneer mensen met diverse achtergronden relatief kortdurend samen wonen en eventueel voorzieningen delen kan dit het leefklimaat negatief beïnvloeden. Goed (sociaal) beheer is niet alleen nodig voor het waarborgen van een goed leefklimaat in het gebouw. Dit is ook van belang om de relatie met de omgeving goed te houden. Het niet goed reageren op incidenten kan leiden tot relatie- en imagoschade. Belangrijk voor het leefklimaat is de mix van bewoners.

Aandachtspunt	Beschrijving
Juridische vraagstukken bij verhuur	Voornaamste aandachtspunten zijn gerelateerd aan de opzeggingsgronden van de huurcontracten. – Om verhuurders van flexwoningen voldoende zekerheid te bieden dat de woningen tijdig – dat wil zeggen met het aflopen van de tijdelijke omgevingsvergunning – leeg zijn en kunnen worden verwijderd, is door de Tweede Kamer een amendement aangenomen. In de schriftelijke huurovereenkomst moet melding zijn gemaakt van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en van het tijdvak waarvoor die is verleend (maximaal termijn van 15 jaar). – Enkel onder bepaalde voorwaarden mag een woningcorporatie zelfstandige woningen – dus: onroerende woningen – tijdelijk verhuren. De wet- en regelgeving biedt voor een aantal doelgroepen de mogelijkheid voor tijdelijk huurcontracten. Voor zelfstandige DAEB-woningen geldt daarbij een huurtermijn van maximaal twee jaar, voor onzelfstandige woningen maximaal vijf jaar. 

Bijlage 3 – Risico’s en beheersmaatregelen

Categorie		Risico	Beschrijving	Kans ¹	Impact ¹	Beïnvloedbaar ²	Risico respons ³	Beheersmaatregelen				
Sociaal/maatschappelijk	1	Communicatie naar derden	Risico's i.r.t. imago, draagvlak, bezwaar & beroep kunnen ontstaan bij onjuist en niet tijdig informeren aan derden.	K	K	K	K	- Interne processen en controles goed inrichten				
	2	Media	Mogelijke negatieve beeldvorming in de media vanwege realisatie flexwonen i.r.t. beoogde doelgroepen.					- Zorgvuldig communicatie- en participatietraject inrichten				
	3	Draagvlak	Mogelijk beperkte draagvlak vanwege realisatie flexwonen en beoogde doelgroep.					- Zorgvuldig communicatie- en participatietraject inrichten				
Politiek/bestuurlijk	4	Politieke beslissingen overheden	Wijzigingen in samenstelling politiek, verschuiving belangen en actualiteit van onderwerpen kunnen invloed hebben op politieke beslissingen rondom flexwonen. Op drie niveau's mogelijk: landelijk, provinciaal, gemeentelijk.									
Juridisch/procedureel	5	Wet- & regelgeving/verdragen	Mogelijke risico's wanneer niet wordt voldaan aan geldende landelijk wet- en regelgeving, Europese wetgeving en internationale verdragen.					- Goed oog houden voor geldende wet- en regelgeving rondom, realisatie flexwonen en toewijzing en beheer. - Interne processen en controles goed inrichten				
Financieel/economisch	6	K						K				
	7											
	8											
Kwaliteit	9	Resultaat gebouw	Mogelijke risico's ontstaan wanneer kwaliteit afwijkt van verwachtingen door uitvoering of slecht ontwerp. Kan effect hebben op levensduur en daarmee restwaarde en verplaatsbaarheid.						- Tijdens inkoopproces goed oog houden voor geleverde kwaliteit flexwoningen			
Organisatorisch	10	Intern organisatorisch	Risico's die verband houden met interne organisatie. Flexwonen vergt intensiever beheer.						- Interne processen goed inrichten			

Gehanteerde schalen:
¹ 'Zeer groot', 'Groot', 'Gemiddeld', 'Klein', 'Zeer klein'
² 'Moeilijk', 'Redelijk', 'Goed'
³ Categorieën risico respons: 'Accepteren', 'Beheersen', 'Vermijden', 'Overdragen'

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens