

Van: " " < @ridderkerk.nl>
Verzonden: woensdag 22 mei 2024 10:50
Aan: " " < @flexwonen.nl>; " " < @flexwonen.nl>; " " < @wooncompas.nl>; " " < @wooncompas.nl>; " " < @wooncompas.nl>; " " < @wooncompas.nl>; " " < @ridderkerk.nl>; " " < @ridderkerk.nl>; " " < @ridderkerk.nl>
Onderwerp: Informatie en documenten onderzoek flexwonen Ridderkerk & doelgroeoenanalyse
Bijlage(n): image001.png, Beoordeling locaties.xlsx, 2023 06 22 - Flexwonen - visie en kaders (ter verspreiding).pdf, 20240524 Checklist Flexlocatie Voorbeeld Wooncompas.xlsx, 
Importance: High

Beste

Ik had het op mij genomen de verzamelde info met jullie te delen. En belofte maakt schuld, dus bij deze.... Er zit ook vertrouwelijke info tussen dus bij deze het verzoek deze info vertrouwelijk te behandelen..... Onder aan deze mail ook de agenda voor de bijeenkomst van maandag.

- Bijgaand:
- 1) Een notitie van Wooncompas over flexwonen
 - 2) Een checklist voor flexlocaties van Wooncompas
 - 3) Een analyse van een aantal locaties voor de huisvesting van asielzoekers waarvan er een aantal ook voor flexwonen interessant kunnen zijn
 - 4) De bij deze analyse behorende notitie.

Hieronder de met behulp van aangevulde lijst met mogelijke contactpersonen:

Bronnen voor longlist potentiële flexwonenobiecten en -locaties

stakeholder	
WBV Samenwerking Slikkerveer	
Zorginstelling St. de Overburen:	
Zorginstelling Pameijer:	
Particulier initiatief A	
Particulier initiatief B	
St. Op Weg naar huis (economische daklozen)	

Andere initiatieven:

Ik stel voor dat we maandag bespreken hoe we deze contactpersonen benaderen.

- Agenda 27 mei:
- 1) Welkom & mededelingen
 - 2) Stand van zaken doelgroepenanalyse
 - 3) Verkennen locaties:
 - a. Aanpak

- b. Eerste bevindingen obv analyses
4) Vervolg

Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur Wonen Ridderkerk

Tel: 06-
E-mail: [@ridderkerk.nl](mailto: @ridderkerk.nl)
Werkdagen: ma – di – woe – do

RIDDERKERK



Van:
Verzonden: woensdag 8 mei 2024 12:58
Aan: < @flexwonen.nl>; < @flexwonen.nl>;
< @wooncompas.nl>; < @wooncompas.nl>;
< @wooncompas.nl>; < @ridderkerk.nl>;
< @ridderkerk.nl>

Onderwerp: Aantekeningen en acties overleg onderzoek flexwonen Ridderkerk & doelgroepenanalyse 6 mei
Urgentie: Hoog

Beste

is zo vriendelijk geweest om de aantekeningen en de acties uit ons overleg van maandag 6 mei op een rij te zetten.
Zie hieronder.

Als jullie jullie bijdragen met mij delen dan verspreid ik ze.
Dan houd ik ook het overzicht op de voortgang.

Beste

Naar aanleiding van ons prettig gesprek over het onderzoek flexwonen in Ridderkerk, hebben we de volgende afspraken gemaakt:

I. Doelgroepenanalyse

- stuurt beleids/visiedocument over 'goed wonen' met o.a. de checklist locaties
- stuurt ook checklist/stoplichtmodel potentiële locaties
- zorgt voor cijfers over vanuit de zorginstellingen (MO en GGZ) gewenste uitstroom in de regio/naar Ridderkerk
- vraagt Burgerzaken om uitdraai uit de BRP van aantal verbroken relaties (echtscheidingen + geregistreerd partnerschap)
- stuur overzicht met huisvestingsbehoefte n.a.v. herstructureringsopgave incl. globale planning
- deelt resultaten scan mogelijke locaties asielzoekers

De groep spoedzoekers destilleren we uit de volgende doelgroepen:

1. Studenten
2. Arbeidsmigranten en expats
3. Vergunninghouders (met speciale aandacht voor opgave huisvesting asielzoekers)
4. Oekraïense ontheemden
5. Uitstroom MO en GGZ

6. Verbroken relaties
7. Restgroep (waaronder aantal huisuitzetting/gedwongen verkoop en behoefte a.g.v. herstructureringsopgave)

II.Kansenverkenning

- agenderen kansenverkenning flexwonen in intern acquisitieoverleg
- Zouden alle deelnemers onderstaand schema willen in- of aanvullen?

Bronnen voor longlist potentiële flexwonenobjecten en -locaties

stakeholder	Naam contactpersoon	contactgegevens	opmerkingen
WBV Samenwerking Slikkerveer			
Zorgorganisatie A			
Zorgorganisatie B			
Kerkelijke instelling 1			
Kerkelijke instelling 2			
Bouwer/ontwikkelaar A			
Bouwer/ontwikkelaar B			
Makelaar 1			
Makelaar 2			
Ondernemer in de recreatiesector			
Particulier initiatief A			
Particulier initiatief B			
Overige suggesties.....			

III. Planning

Maandag 27 mei 11- 12.30 uur: bespreking concept-rapportage doelgroepanalyse + start locatieverkenning

Hartelijke groet,
 [Redacted Signature]



Expertisecentrum Flexwonen
 [Redacted Email]@flexwonen.nl
www.flexwonen.nl

De Outlook-uitnodiging voor het overleg van maandag 27 mei heb ik jullie reeds gestuurd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted Signature]
Beleidsadviseur Wonen Ridderkerk
 Tel: [Redacted Phone]
 E-mail: [Redacted Email]@ridderkerk.nl
 Werkdagen: ma – di – woe – do

RIDDERKERK





Expertisecentrum
Flexwonen

RIDDERKERK



RIDDERKERK



Criteria	Locaties							
							Locaties A 38	
	Baggerdepot	Nieuw Reijerwaard	Loods Y6	Boomgaard	Industrieweg 10 Oude gemeentewerf	Sportpark	Kruisweg	Gronden A 38
Aantal m2	19960	3.600 m2 (bebouwing kwart daarvan)	13521 m2 perceel, pand 1178 m2	circa 125.000 m2	circa 6.000 m2	circa 23.500 m2	4000 m2	circa 24000 m2 (smal)
Bestemming	Agrarisch, baggerdepot	Bedrijf 4.1	(pand), rest zonder bebouwing (z)	Agrarisch (boomgaard)	Beheersverordening V...e (plantsoenpost)	Sportpark	recreatie (opslag)	recreatie
Eigendom gemeente		GRNR	De Staat	Nee, derden	Ja	Ja	Ja	gedeeltelijk van gemeente, gedeeltelijk van diaconie
Realisatietermijn	voor 1 juli '25 te realiseren	Staat nu nog keet (tot wanneer? oplevering?)	eerst verwerven		ligt braak	bruikbaar na herinrichting sportpark	beschikbaar na opzegging huurcontract	afhankelijk van derde partij
Motie agrarische gronden	NVT	nvt	nvt	van toepassing	nvt	nvt	van toepassing	van
Inpasbaarheid locatie	Buiten BSD	nvt	lastig, weggestopt achter Panatonni, zicht vanaf De Noord	Qua ruimte goed inpasbaar	Qua ruimte redelijk inpasbaar, hou rekening met dijk en cultuurhistorie	Qua ruimte goed inpasbaar	slecht, vanwege snelweg en rotterdamseweg	slecht, smal perceel, doorsnijdt open landschap
Geluid & Lucht	Akoestisch onderzoek	nodig - waarschijnlijk lastig tot niet haalbaar	Zware industrie (ook vanuit Krimpen)	Geluid vanuit Veren Ambacht	inpasbaar	aandachtspunt vanwege akoestisch onderzoek vanwege Rotterdamseweg	Slecht, akoestisch onderzoek vanwege Rotterdamseweg en A38	Slecht, akoestisch onderzoek vanwege Rotterdamseweg en A38
Bodem	Afvoeren partijen	Onderzocht	moet gesaneerd worden (hoe daar te komen? Via water?)	Onderzoeken, verwachting oplosbaar	saneren	oplosbaar	Onderzoeken, verwachting oplosbaar	Onderzoeken, verwachting oplosbaar
Externe Veiligheid	hogedruk gasleiding langs weg Oudeland	windmolen veiligheidscontour	Plasbrandaandachtsgebied	Berkmans en buisleiding	inpasbaar	tankstation	buisleiding, hoogspanningsleiding, 380 kv?, snelweg	buisleiding, hoogspanning sleiding, 380 kv?, snelweg, drinkwatergebied

Bereikbaarheid/ontsluiting	Ontsluiten via carpool	multimodaal ontsloten	Alleen te ontsluiten via percelen derden.	Goed ontsluitbaar, hou rekening met bussluis (voorkomen sluipverkeer) ontsluiting via Noldijk/gebr. Meeldijk?	via twee kanten te ontsluiten, slecht OV	slecht bereikbaar, onderzoeken hoe te ontsluiten voor auto (zie onderzoek)	redelijk voor langzaam verkeer, slecht voor auto's. oversteeek Rotterdamseweg	Geen ontsluiting aanwezig
Inrichting terrein		speeltuin in zone windmolen	Er is ruimte voor speelplek, aandacht veiligheid vanwege De Noord	Veel mogelijkheden	vanwege dijk beperkter	Veel mogelijkheden (wel rekening houden met geluid)	Klein perceel, weinig mogelijkheden	Smal, maar langgerekt. Beperkt de mogelijkheden
Civiel (riolering, wegen e.	Weinig infrastructuur in de buurt, aansluiten op drukriool moet berekend worden. Weg	Alles aanwezig riool op terrein aanwezig.	geen openbare weg. aansluiting op riool distributie	tegangsweg vanaf noldijk of Handelsweg via pp Bakker B. Riool achterzijde	ontsluiting naar 2 kanten. Riool aanwezig	Alles aanwezig riool aanwezig	geen riool	niks
Civiel (nutsvoorzieningen)	electra en water mogelijk	Alles aanwezig	niet aanwezig,	mogelijkheid tot aansluitingen vanaf leidingen in Noldijk	Alles aanwezig klicmelding gedaan vlak bij	Alles aanwezig grote aansluitingen moeten bepaald	water aanwezig, oude NAM leidingen	niks
Voorzieningen nabij	Vlietplein - Botter	Aldi Olmenlaan - Driemaster (1,5 , nu nog geen wandelpad	Dillenburgplein & De Reijer	Stationstuinen in Barendrecht tzt, OBS Piramide in Rijsoord	Dillenburgplein en de Regenboog of schakelklas Gemini	De Werf en scholen	De Werf en scholen	Aldi Olmenlaan en Driemaster
Aantal te huisvesten personen	>250	<250	<250 (in bestaand pand)	>250	<250	>250	<250	>250
Draagvlak omgeving		bedrijven weinig bezwaren te verwachten, bewoners langs looproute meer	bedrijven weinig bezwaren te verwachten, bewoners langs looproute meer		bezwaren te verwachten	bezwaren te verwachten	enkel looproutes bezwaren	enkel looproutes bezwaren
flora en fauna	Daan invullen	waarschijnlijk weinig belemmeringen (check Daan)	vleermuizen?	LET OP; hoge beplanting rond sportveldenwaarschijnlijk weinig belemmeringen	waarschijnlijk weinig belemmeringen	waarschijnlijk weinig belemmeringen	aardig wat begroeiing	waarschijnlijk weinig belemmeringen
Advies COA								
Advies PZH								
Ambtelijk advies		Valt af ambtelijk	Valt af ambtelijk				Valt af ambtelijk	Valt af ambtelijk

	Niet op te lossen met maatregelen	
	Op te lossen met maatregelen, moeilijk	Grote mate van onzekerheid
	Neutraal	
	Op te lossen met maatregelen, makkelijk	Kleine mate van onzekerheid
	Geen maatregelen nodig	

Centrum - Oost			
Noordenweg 24 perceel is 1022 m2. Betreft enkel bovenverdieping gebouw (uitzoeken m2)	De Jong Intra perceel is 3017 m2, ruimte in bebouwing (3 - 5 laags gebouw)	Havenstraat 53 Verschoor perceel is 463 m2, gebouw is 3 hoog	Noordenweg 2 NIMA perceel is 1800 m2 (zuid) 1800 m2 (noord). Uitzoeken of dit bij elkaar hoort, dan mogelijkheden.
Bedrijfsbestemming	Bedrijfsbestemming	Bedrijfsbestemming	Bedrijfsbestemming
Nee, derden	Nee, derden	Nee, derden	Nee, derden
afhankelijk van derde partij	afhankelijk van derde partij	afhankelijk van derde partij	afhankelijk van derde partij
nvt	nvt	nvt	nvt
Kan inpandig, geen buitenruimte. Beperking is visie centrum NO.	gebouw biedt veel ruimte, buitenruimte is te vinden op parkeerplaats. Beperking is visie centrum NO.	Enkel binnen pand mogelijkheden, geen buitenruimte	Afhankelijk of heel het pand mee doet. Dan mogelijkheden
Akoestisch onderzoek nodig (bedrijven en Rotterdamseweg)	Akoestisch onderzoek nodig (bedrijven en Donkerslootseweg)	Akoestisch onderzoek nodig (bedrijven)	Akoestisch onderzoek nodig (bedrijven)
nvt	nvt (tenzij bij buitenruimte open gooien)	nvt	nvt
Esso Rotterdamseweg	inpasbaar	inpasbaar	inpasbaar

Goed bereikbaar	Goed bereikbaar	Goed bereikbaar	Goed bereikbaar
buitenruimte => enkel specifieke doelgroepen mogelijk	Buitenruimte nu verhard, veel geluidsbelasting	buitenruimte => enkel specifieke doelgroepen mogelijk	Buitenruimte nu verhard, veel geluidsbelasting
Alles aanwezig grote aansluitingen moeten	aanwezig grote aansluitingen moeten bepaald	Alles aanwezig grote aansluitingen moeten bepaald	Alles aanwezig grote aansluitingen moeten bepaald
aanwezig grote aansluitingen moeten bepaald	aanwezig grote aansluitingen moeten bepaald	Alles aanwezig grote aansluitingen moeten bepaald	Alles aanwezig grote aansluitingen moeten bepaald
centrum dichtbij. Andere scholen verder weg	centrum aan te lopen. Andere scholen verder weg	Rehoboth en centrum dichtbij. Andere scholen verder weg	Rehoboth en centrum dichtbij. Andere scholen verder weg
<250	extra (tijdelijke) bebouwing	<250	volledige beschikking bebouwing
bezwaren te verwachten vanuit omgeving	bezwaren te verwachten vanuit omgeving	bezwaren te verwachten vanuit omgeving	bezwaren te verwachten vanuit omgeving
waarschijnlijk weinig belemmeringen	waarschijnlijk weinig belemmeringen	waarschijnlijk weinig belemmeringen	waarschijnlijk weinig belemmeringen
Te klein		Te klein	onder voorbehoud



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. Wooncompas is vanaf het voorjaar 2022 betrokken bij dit initiatief. De ambitie en de Woonversneller zijn in een nieuwe fase gekomen; de reguliere door-ontwikkelfase. Daarbij pakken de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam, Havensteder, Woonbron en Wooncompas de handschoen gezamenlijk verder op om de komende jaren een substantieel aantal flexwoningen te realiseren.

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.

De gemeente Barendrecht werkt aan een 'vlekkenplan' voor mogelijke locaties van flexwoningen. In Albrandswaard is recent het gesprek geopend over de realisatie van flexwoningen op een aantal locaties.

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 (bijvoorbeeld tijdelijke transformatie van de Aarhof blok2 in Rotterdam), blijft in deze notitie buiten beschouwing. Een dergelijke investering heeft een ander profiel dan tijdelijke woningbouw op een tijdelijke locatie. De reguliere beoordelingscriteria zoals opgenomen in het investeringsstatuut volstaat voor toetsing van deze vastgoedinvesteringen.

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.

Op dit moment is flexwonen niet opgenomen in het portefeuillebeleid. Gezien alle ontwikkelingen vinden we dat we op dit gebied een bijdrage moeten en kunnen leveren.

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.

Flexwonen is met name geschikt voor groepen die toch al op zoek waren naar iets flexibels maar die nu een beroep doen op de reguliere markt (bijvoorbeeld seizoensarbeiders). Voor veel doelgroepen geldt dat men een permanente woonoplossing zoekt. Flexwonen is voor deze groepen een (tijdelijke) noodmaatregel. Scheidingsgevallen (met een lager inkomen),

statushouders (tenzij als oplossing in de periode tot gezinshereniging) en een deel van de jongeren zijn eerder gebaat bij een structurele oplossing dan bij een tijdelijke oplossing.

Verder is het de vraag of de echt kwetsbare doelgroepen (bijvoorbeeld vanuit de uitstroom maatschappelijke opvang) wel gebaat zijn bij flexwonen in het kader van het bieden van een stabiele basis en omgeving.

Om te kunnen bouwen aan je leven is een duidelijk perspectief op een andere (permanente) woonruimte van belang. Als Wooncompas vinden we dit randvoorwaardelijk.

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

Als Wooncompas zien we kansen in een centrale landelijke of regionale distributie van tijdelijke woonvoorzieningen. Dus niet per woningcorporatie in bezit, maar vanuit een collectief. Samenwerking met een marktpartij biedt hierin kansen. Er ontstaat een dynamische landelijke/regionale schil; vraag en aanbod kunnen beter op elkaar worden afgestemd, de risico's worden geminimaliseerd en eventueel verlegt naar de markt. Binnen dit overkoepelende concept kunnen wij ons voorstellen dat Wooncompas de rol van ontwikkelaar vervult voor het eigen werkgebied.

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.
- Voor de business case is het vetrekpunt dat we rekenen met een eerste exploitatietermijn van minimaal 15 jaar met aanvullende garanties voor een tweede exploitatietermijn van 15 jaar.
- 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. We denken aan een ondergrens van circa 20 flexwoningen.
Indien op een locatie meer dan 25 flexwoningen worden gerealiseerd voor een exploitatieperiode van minder dan 30 jaar, sturen we aan op meer garanties om toekomstige risico's af te kunnen dekken. Hetzij door herplaatsingsgarantie op een tweede locatie, hetzij door de woningen te brengen onder de financiële herplaatsingsgarantieregeling van de Rijksoverheid¹¹.

Risicobereidheid

- Voor de risicoanalyse per project hanteren we onze standaard risicoanalyse (projectontwikkeling). De risicoanalyse moet tezamen met de financieel en maatschappelijke beoordeling beschouwd worden.
In bijlage 3 is een algemene kwalitatieve risico-inschatting voor flexwonen opgenomen. 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 500 flexwoningen.

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

- Randvoorwaardelijk zijn de criteria van WSW rondom borging van investeringen in flexibele woningen. Een flexibele woning kan als onderpand bij WSW worden ingezet wanneer: 1) zowel de grond als de flexibele woningen in eigendom zijn van de corporatie of 2) wanneer de flexibele woningen door de corporatie zijn betaald en in opdracht van de corporatie op grond worden geplaatst waarbij de grond geen eigendom is van de corporatie maar sprake is van een juridisch houdbaar opstalrecht of erfpachtrecht.
- Randvoorwaardelijk zijn ook de eisen die door de Rijksoverheid worden gesteld aan flexwoningen in het kader van de financiële herplaatsingsgarantie¹¹.

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 50 procent dragers en 50 procent 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)

Doelgroep	Omschrijving	Doel flexwoning	Zelfredzaamheid	Planbaarheid	Duur tijdelijke bewoning	Voorwaarden
<i>Jongvolwassenen</i>						
Lager opgeleide (werkende) jongeren	Lager opgeleide (werkende) jongeren (MBO of lager)	eerste stap op de woningmarkt	dragend	planbaar	wisselend, doel is een permanente woning	- Locatie belangrijk; goede bereikbaarheid OV en dagelijkse voorzieningen - Eventueel gedeelde woonvoorzieningen i.h.k.v. opbouwen sociale contacten - Betaalbaarheid
Young professionals	Hoger opgeleide (werkende) jongeren (HBO, WO)	eerste stap op de woningmarkt	dragend	planbaar	wisselend, doel is een permanente woning	- Locatie belangrijk; goede bereikbaarheid OV en dagelijkse voorzieningen - Eventueel gedeelde woonvoorzieningen i.h.k.v. opbouwen sociale contacten - Betaalbaarheid
Studenten - MBO	Jongvolwassenen studierend aan MBO	tijdelijke stap op de woningmarkt	dragend	planbaar	enkele jaren	- Locatie belangrijk; goede bereikbaarheid OV, dagelijkse voorzieningen en schoollocatie - Betaalbaarheid
Studenten - HBO en WO	Jongvolwassenen studierend aan HBO of WO	tijdelijke stap op de woningmarkt	dragend	planbaar	enkele jaren	- Locatie belangrijk; goede bereikbaarheid OV, dagelijkse voorzieningen en schoollocatie - Betaalbaarheid
<i>Arbeidsmigranten</i>						
Tijdelijke arbeider (seizoensgebonden arbeid)	Arbeidsmigrant die een korte tijd in Nederland verblijft (tot 6 maanden) om (veelal seizoensgebonden) werkzaamheden uit te voeren in verband met tijdelijk toegenomen werkdruk van een bedrijf. Het hoofdverblijf is buiten Nederland.	tijdelijke stap op de woningmarkt	dragend	planbaar	enkele maanden	- Locatie is ondergeschikt - Betaalbaarheid
Tijdelijke arbeider (niet-seizoensgebonden arbeid)	Arbeidsmigrant die voor de middellange korte tijd in Nederland verblijft (6 maanden tot 3 jaar) om (niet-seizoensgebonden) werkzaamheden uit te voeren. Het hoofdverblijf is buiten Nederland.	tijdelijke stap op de woningmarkt	dragend	planbaar	enkele jaren	- Locatie is ondergeschikt - Betaalbaarheid
Expats	Werkzaam voor een internationale organisatie en voor een langere periode gestationeerd in Nederland.	tijdelijke stap op de woningmarkt	dragend	planbaar	enkele jaren	- Locatie belangrijk; voorkeur hoogstedelijk wonen vanwege flexibele, kosmopolitische leefstijl
Buitenlandse kenniswerkers	Hoogopgeleide immigrant van buiten de EU die hier komt werken vanwege zijn specialistische kennis. Het verschil met de expat is, dat de kennismigrant bij een volledig nieuwe werkgever gaat werken.	tijdelijke stap op de woningmarkt	dragend	planbaar	enkele jaren	- Locatie belangrijk; voorkeur hoogstedelijk wonen vanwege flexibele, kosmopolitische leefstijl.

Doelgroep	Omschrijving	Doel flexwoning	Zelfredzaamheid	Planbaarheid	Duur tijdelijke bewoning	Voorwaarden
<i>Uitstroom uit opvang, instelling of detentie</i>						
Asielzoekers	Iemand die asiel heeft aangevraagd en in afwachting op de beslissing van de overheid huisvesting nodig heeft.	tijdelijke stap op de woningmarkt	vragend	niet-planbaar	enkele maanden	- Locatie is ondergeschikt - Betaalbaarheid
Statushouders	Asielzoeker die als vluchteling erkend is en een tijdelijke verblijfsvergunning heeft voor een periode van vijf jaar. Soms in afwachting van gezinshereniging. Wisselende omstandigheden en onduidelijkheid toekomst.	eerste stap op de woningmarkt	vragend	enigszins planbaar	wisselend, doel is een permanente woning	- Op korte termijn geschikte woonruimte wenselijk i.h.k.v. inburgering - Locatie belangrijk; goede bereikbaarheid OV en dagelijkse voorzieningen - Eventueel gedeelde woonvoorzieningen i.h.k.v. opbouwen sociale contacten - Betaalbaarheid
Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen	Mensen in een beschermd-wonen-omgeving of in de maatschappelijke opvang, die kunnen uitstromen naar een zelfstandige woning in de wijk. Lang niet alle personen uit deze doelgroep zijn geschikt voor flexwonen, omdat velen juist vastigheid nodig hebben.	eerste stap op de woningmarkt	vragend	planbaar	wisselend, doel is een permanente woning	- divers vanwege heterogeniteit doelgroep
Ex-gedetineerden	Re-integreert in de maatschappij na periode van detentie en is opzoek naar huisvesting.	eerste stap op de woningmarkt	vragend	enigszins planbaar	wisselend, doel is een permanente woning	- Snelheid betrekken woning - Eventueel gedeelde woonvoorzieningen i.h.k.v. opbouwen sociale contacten / re-integratie - Betaalbaarheid - Mogelijkheid om leven weer op te kunnen bouwen
Dak- en thuislozen (waaronder zwerfjongeren)	Mensen zonder vaste woon- of verblijfplaats die opzoek zijn naar huisvesting.	eerste stap op de woningmarkt	vragend	niet-planbaar	wisselend, doel is een permanente woning	- Snelheid betrekken woning - Eventueel gedeelde woonvoorzieningen i.h.k.v. opbouwen sociale contacten - Betaalbaarheid - Mogelijkheid om leven weer op te kunnen bouwen
<i>Overige woningzoekenden</i>						
Echtscheidingen en andere verbroken relaties	Alleenstaanden of eenouder gezinnen die na scheiding of verbroken relatie opzoek zijn naar nieuwe woonruimte.	tussenstap op de woningmarkt	wisselend	niet-planbaar	wisselend, doel is een permanente woning	- Snelheid betrekken woning - Locatie is ondergeschikt - Betaalbaarheid
Huisuitzettingen en gedwongen verkoop	Huishoudens die vanwege huisuitzetting of gedwongen verkoop geen vaste woon- of verblijfplaats heeft	tussenstap op de woningmarkt	vragend	niet-planbaar	wisselend, doel is een permanente woning	- Snelheid betrekken woning - Locatie is ondergeschikt - Betaalbaarheid
In between houses	Huishoudens midden in een verhuizing, vorige woning reeds verkocht of in verbouwing	tussenstap op de woningmarkt	dragend	planbaar	enkele maanden	- Snelheid betrekken woning - Locatie is ondergeschikt
Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering	Huishoudens in afwachting van terugkeer naar de woning die gerenoveerd wordt of waarvan sloop/nieuwbouw plaatsvindt van de woning.	tussenstap op de woningmarkt	wisselend	planbaar	enkele maanden, jaren	- Locatie belangrijk; goede bereikbaarheid OV en dagelijkse voorzieningen, voorkeur locatie dicht bij oorspronkelijke buurt f.b.v. voortzetting dagelijkse patronen en netwerken

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. In het kader van flexwonen wordt een grens van maximaal 15 jaar gehanteerd. Deze grens hangt vooral samen met de vereisten van het Bouwbesluit voor tijdelijke woningbouw. – Een exploitatietermijn van 10 tot 15 jaar werkt belemmerend voor de businesscase. De businesscase is wel rendabel wanneer de investeringskosten over twee verhuurperiodes wordt uitgesmeerd. Dit vraagt veelal om een herplaatsingsgarantie voor een tweede verhuurperiode, terugnamegarantie of financiële compensatie.
(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 en in geval van verhuur aan kwetsbare doelgroepen
Planvoorbereiding	
Bouwtechnische voorschriften	– Wanneer flexwoningen voor een maximale termijn van 15 jaar worden verhuurd hoeft de woning niet te voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente nieuwbouw. – 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). Vanwege dit risico wordt op dit moment veelal met een te lage restwaarde gerekend.

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. De aanwijzing voorlopige bestemming voor flexwoningen geldt voor een termijn van maximaal 5 jaar.
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. Woningen kunnen pas worden aangemeld nadat ze een postcode en huisnummer hebben gekregen.
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 'dragers' 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. Voornaamste aandachtspunt is dat wij huurder niet tijdig informeren over het einde van het contract of niet voldoen aan de overige voorwaarden waardoor wij het risico lopen dat het contract automatisch wordt omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd waardoor er huurbescherming ontstaat en in dit geval wij wel het risico lopen tot het uitbetalen van verhuiskostenvergoeding en het vinden van passende woonruimte

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.	Gemiddeld	Gemiddeld	Goed	Beheersen	- Interne processen en controles goed inrichten
	2	Media	Mogelijke negatieve beeldvorming in de media vanwege realisatie flexwonen i.r.t. beoogde doelgroepen.	Gemiddeld	Groot	Moeilijk	Beheersen	- Zorgvuldig communicatie- en participatietraject inrichten
	3	Draagvlak	Mogelijk beperkte draagvlak vanwege realisatie flexwonen en beoogde doelgroep.	Gemiddeld	Groot	Redelijk	Beheersen	- 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.	Gemiddeld	Groot	Moeilijk	Accepteren	
Juridisch/procedureel	5	Wet- & regelgeving/verdragen	Mogelijke risico's wanneer niet wordt voldaan aan geldende landelijk wet- en regelgeving, Europese wetgeving en internationale verdragen.	Gemiddeld	Gemiddeld	Goed	Beheersen	- Goed oog houden voor geldende wet- en regelgeving rondom, realisatie flexwonen en toewijzing en beheer. - Interne processen en controles goed inrichten
Financieel/economisch	6	Marktontwikkelingen	Mogelijk risico's voor afzetbaarheid door veranderende behoefte of beschikbaarheid locatie voor tweede exploitatieperiode.	Groot	Groot	Redelijk	Beheersen	- Garantiestellingen in planontwikkelingsfase - Alternatieve aanwendbaarheid; flexwoningen anders inzetten (bijvoorbeeld afspraken/overdragen aan COA t.b.v. opvang asielzoekers)
	7	Investering	Veranderde bouw- en bijkomende kosten, onvoorziene kosten tijdens realisatie of onjuiste raming kunnen effect hebben op de begroting en daarmee op de business case.	Gemiddeld	Groot	Redelijk	Beheersen	- Tijdens het project kosten blijvend monitoren en updaten (in ieder geval per fase/besluitvormingsmoment en mogelijk ook tussentijds)
	8	Exploitatie	Mogelijk financiële risico's ontstaan wanneer exploitatiekosten en -opbrengsten respectievelijk te laag of te hoog zijn ingeschat.	Gemiddeld	Groot	Redelijk	Beheersen	- Tijdens het project verwachte exploitatiekosten en -opbrengsten blijvend updaten (in ieder geval per fase/besluitvormingsmoment en mogelijk ook tussentijds)
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.	Klein	Gemiddeld	Goed	Beheersen	- 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.	Gemiddeld	Gemiddeld	Goed	Beheersen	- 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'

Checklist Posities Flex

Locatie A

24-Apr-23

Aanbieding/Project:	Locatie A	Financieel kader	fictief !!!
Aanbieder:	Gemeente A	Investeringsraming:	€ 5,000,000
Status:	Verkenmend	rendementsverwachting: le raming	€ -2,000,000
Via:		Voorzien in MJB:	voorzien bij wooncompas
VHE:		Impact:	Ruimtelijk beperkt, is bouwstrip
Doelgroep	1/3/ 2/3 (ntb)		Maatschappelijk beperkt, is bouwstrip
Bouwjaar:	202xx		Portefeuille/vhv redelijk, 40 vhe
Wijk:	xx	Conclusie:	Go maar volgende fase
Ontwikkelaar	(Wooncompas)		

1. Komt het voort uit een hoger afsprakenkader?

Afspraken in Prestatie afspraken?
Betreft een gebied buiten de zgn. 'focusgebieden'?
Past de uitbreiding in de beoogde ontwikkeling/vase?
Oraght het bij aan Wijken in Balans?
Toelichting

2. Beheergebieden corporaties

Ligt de aanbieder in het beheergebied van de betrokken corporatie?
Zijn er andere corporaties actief in het beheergebied?
Toelichting

3. Beschikbaarheid van de locatie

Grond is van gemeente of corporatie
Er staat geen vastgoed dat verwijderd moet worden
Grond is technisch beschikbaar (K&L) etc.
Grond is milieukundig geschikt
Toelichting

3. Bereikbaarheid van de locatie

Locatie goed bereikbaar met de auto? Voldoende parkeren?
Locatie goed bereikbaar met OV
Locatie goed bereikbaar voor LV?
Toelichting

4. Ruimtelijke Ordening

Bestemmingsplan aanpassing nodig?
Omgevingsvergunning eenvoudig passen?
Architectisch risico?
Flora en Fauna risico?
Toelichting

5. Leefbaarheid en sociaal beheer

Kan de omgeving dit sociaal aan?
Is de omvang van de locatie geschikt voor sociaal beheer?
overzichtelijkheid in orde?
kwetsbare functies in de omgeving?
Toelichting

6. Impact op de organisatie

Is de impact op de afdeling Vastgoed groot?
Is de impact op de afdeling Verhuisservice groot?
Overige impact te verwachten?
Toelichting

7. Samenwerkingsvorm

Is er samenwerking tussen corporatie(s) en gemeente nodig?
Is er samenwerking tussen verschillende corporaties nodig?
Andere vormen van samenwerking nodig?
Toelichting

8. Businesscase

Is de locatie voorzien in de begroting bij de betrokken corporatie(s)? Financieel?
Is de locaties voorzien in de begroting op jaarschijf?
Is het onrendabele deel passend/te dragen voor corporatie(s)?
Is het onrendabele deel passend/te dragen voor de gemeente?
Zijn er subsidies mogelijk?
Zijn er subsidies ingerekend?
Zijn er grote afhankelijkheden of voorwaarden?

Toelichting

9. Reputatie / draagvlak

Is er veel weerstand van stakeholders te voorzien?
Is weerstand weg te halen?
Is het risico van reputatieschade voor corporaties groot?
Is het risico van reputatieschade voor gemeente groot?
Toelichting

10. Doelgroep

Statushouders
Ontheemde Dekrainers
Andere kwetsbare doelgroepen

Reguliere woningzoekenden 1 persoonsthl.
Reguliere woningzoekenden 2 persoonsthl.
Reguliere woningzoekenden >3 personen.
Studenten
Starters

11. Beoogde Producten

PMC 11
PMC 12
PMC 13
PMC 14
Gezamenlijke ruimten
Toelichting

12. Past hiermee in strategie en beleid van corporaties

Past in Ordeningsstrategie van de corporatie?
Past binnen wensportefeuille van corporatie
Past in de woonvisie van de gemeente

Toelichting

13. Eventuele bijzonderheden

ja	nee	nvt
x	x	
x	x	
x	x	
		x

Locatie draagt niet direct bij aan verbetering van wijken en/of past niet specifiek bij uitbreidings-,
groeigebieden. Geen placemaking etc.

ja	nee	nvt
x	x	
x		
Complex xxx van Wooncompas op ca 60 meter afstand.		

ja	nee	nvt
x	x	
x		
	x	
		nmb

grond is van gemeente, moet fors opgehoogd worden. Milieukundig niet bekend. Stedin trafo dus kabels en
leidingen. Bouwrijp wellicht kostbaar voor de gemeente

ja	nee	nvt
x	x	
x		
x		

Parkeren aan bedrijvenlaan. Beperkt parkeren eigen locatie mogelijk, supermarkt op xxx, basisschool op
xxx.

ja	nee	nvt
x	x	
	x	
	x	
x		

Op groen veldje aan sloot dus Flora en Fauna niet uit te sluiten. Bestemming = XXXX

ja	nee	nvt
x	x	
x		ntb
x		
x		
	x	

De afwijzing vastgoed zal de ontwikkeling organiseren, samen met het de gemeente en de inkoop verzorgen.
woonwijk

ja	nee	nvt
redelijk		
redelijk		
	beperkt	

De afwijzing vastgoed zal de ontwikkeling organiseren, samen met het de gemeente en de inkoop verzorgen.
Inschatting is een matig intensieve inzet van 4 uur per week voor een periode van 3/4 jaar. Ervaring (van
collega corporaties) leert dat voldoende aandacht besteed moet worden aan sociaal beheer. In
voorbereiding intensief betrekken. Na realisatie geen aparte beheersinzet voorzien. Verhuur bij
voorkeur via reguliere weg of via maatschappelijke partners.

ja	nee	nvt
x	x	
	x	
	x	

geen bijzonderheden, gemeente maakt bouwrijp en verhuurt aan Wooncompas

ja	nee	nvt
x	x	
	x	
		ntb
		ntb
x		
x		
x		

Berekend met 1 x 15 jaar met daarna een herplaatsing naar een andere locatie voor 15 jaar. Gemeente maakt
bouwrijp en woonrijp. Grondhuur a xx /jaar. Subsidie (nog) niet ingerekend, hier moet de gemeente zich
aan commiteren. Nog geen gevoel bij kans op weerstand/bezwaar vanuit de gemeente, maar dit is vaak te
verwachten, vooral vanuit naastgelegen wooncomplexen. De businesscase bij 1x15 jaar met Financiële
Herplaatsings Garantie is ongunstiger dan een garantie voor/plus nog eens 15 jaar verhuur elders.

ja	nee	nvt
		beetje
x	x	
	x	
	x	

Nog geen gevoel bij kans op weerstand/bezwaar vanuit de gemeente, maar dit is vaak te verwachten, vooral
vanuit naastgelegen wooncomplexen. Voldoende zorg besteden aan communicatie van en naar omgeving

ja	nee	nvt
1/3e (13)		
	x	
	beperkt (tot max 50% incl. de 1/3 statushouders)	
x		
?x	?x	
	x	
x		
x		
x		

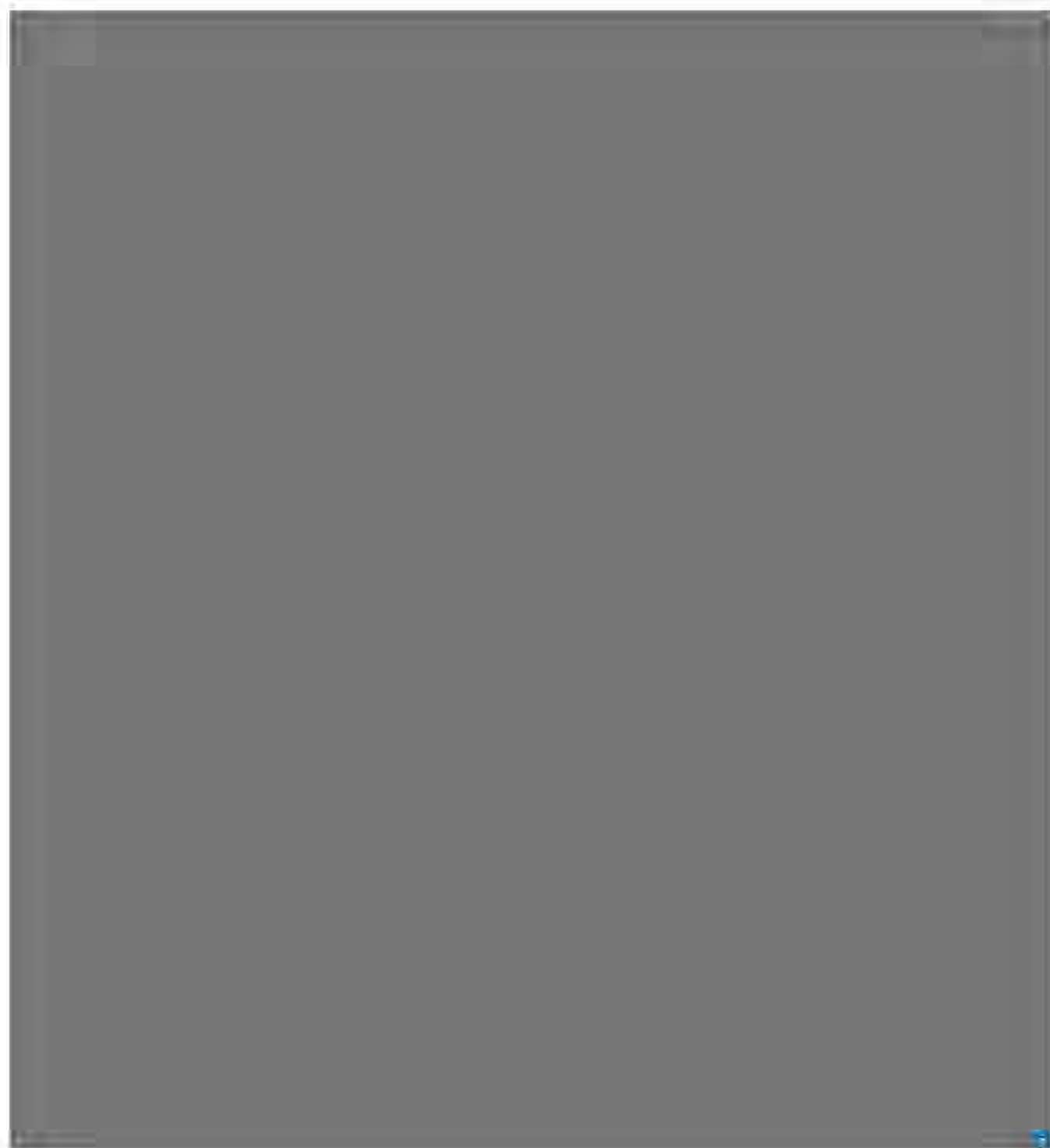
Obv uitgiftes gemeente 1/3 statushouders. 2/3 minder kwetsbaren. Zouden goed starters of huisverlaters
uit de omgeving kunnen zijn en draagvlak te vergroten

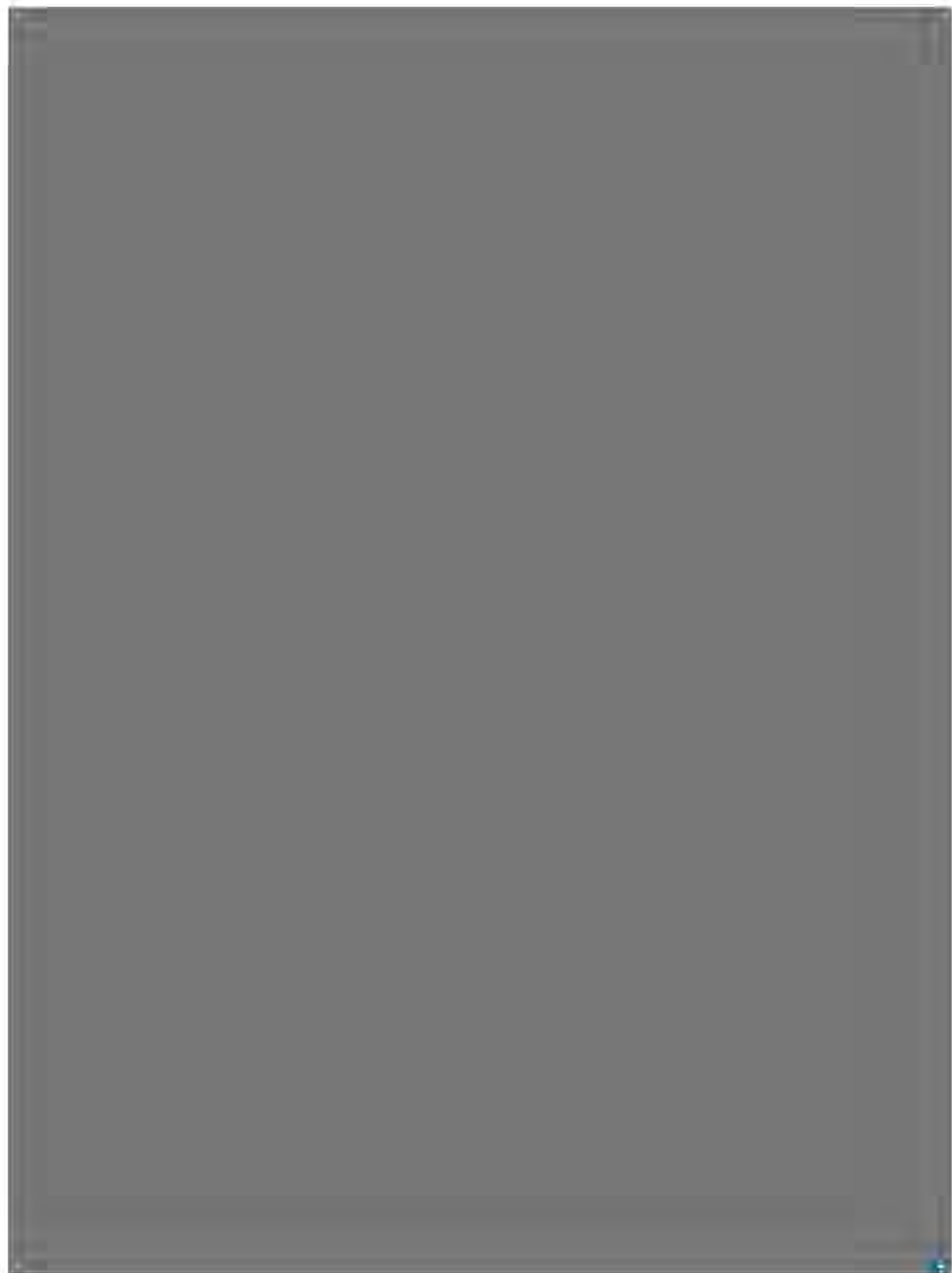
ja	nee	nvt
40		
evt 1 kleine		

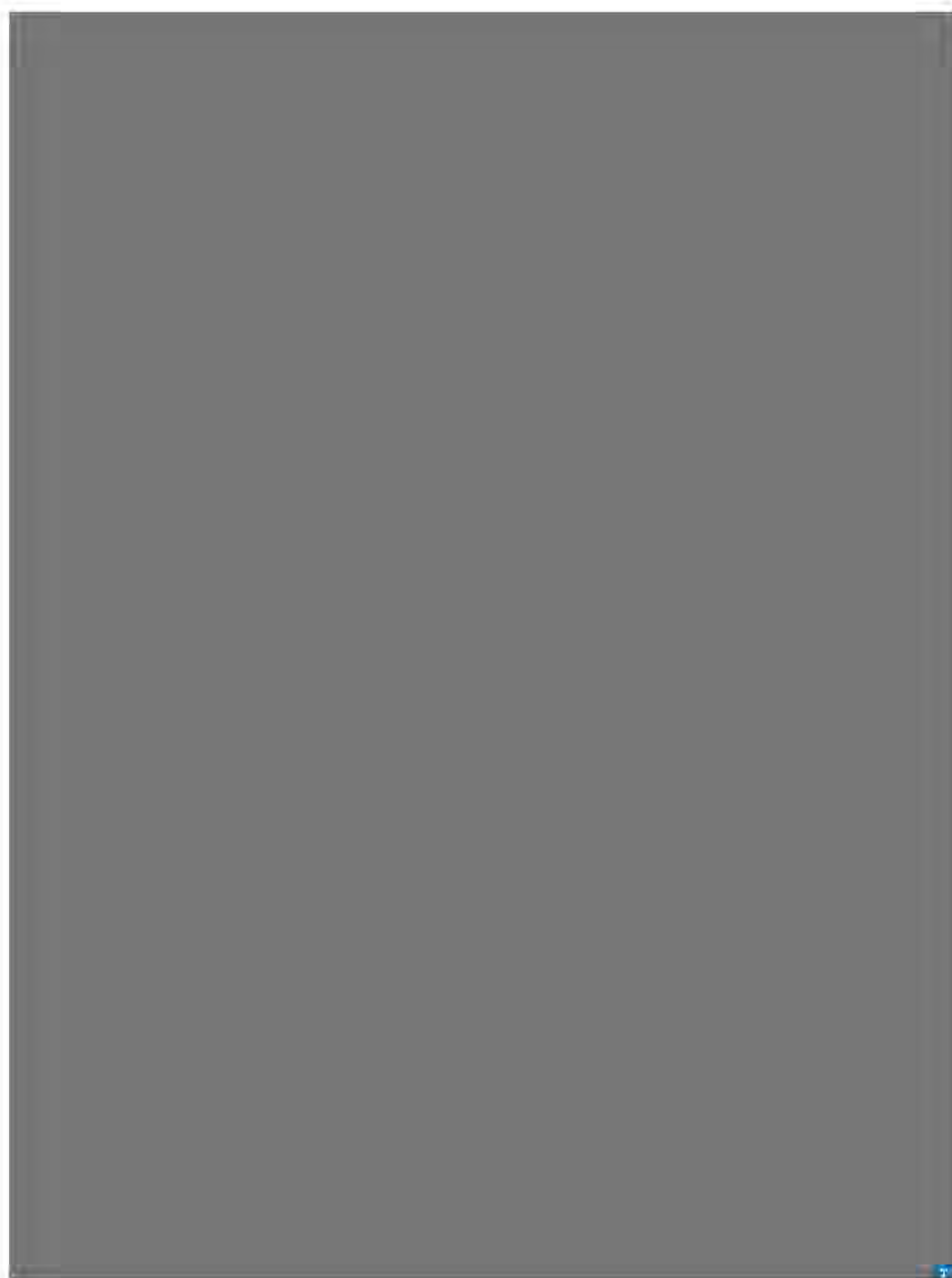
40 PMC 11 (ca 24 m2 gbo) + bij voorkeur 1 kleine tot middelgrote gezamenlijke ruimte (wassen, ontmoeten) +
fietsenstalling + 4 tot 6 parkeerplaatsen

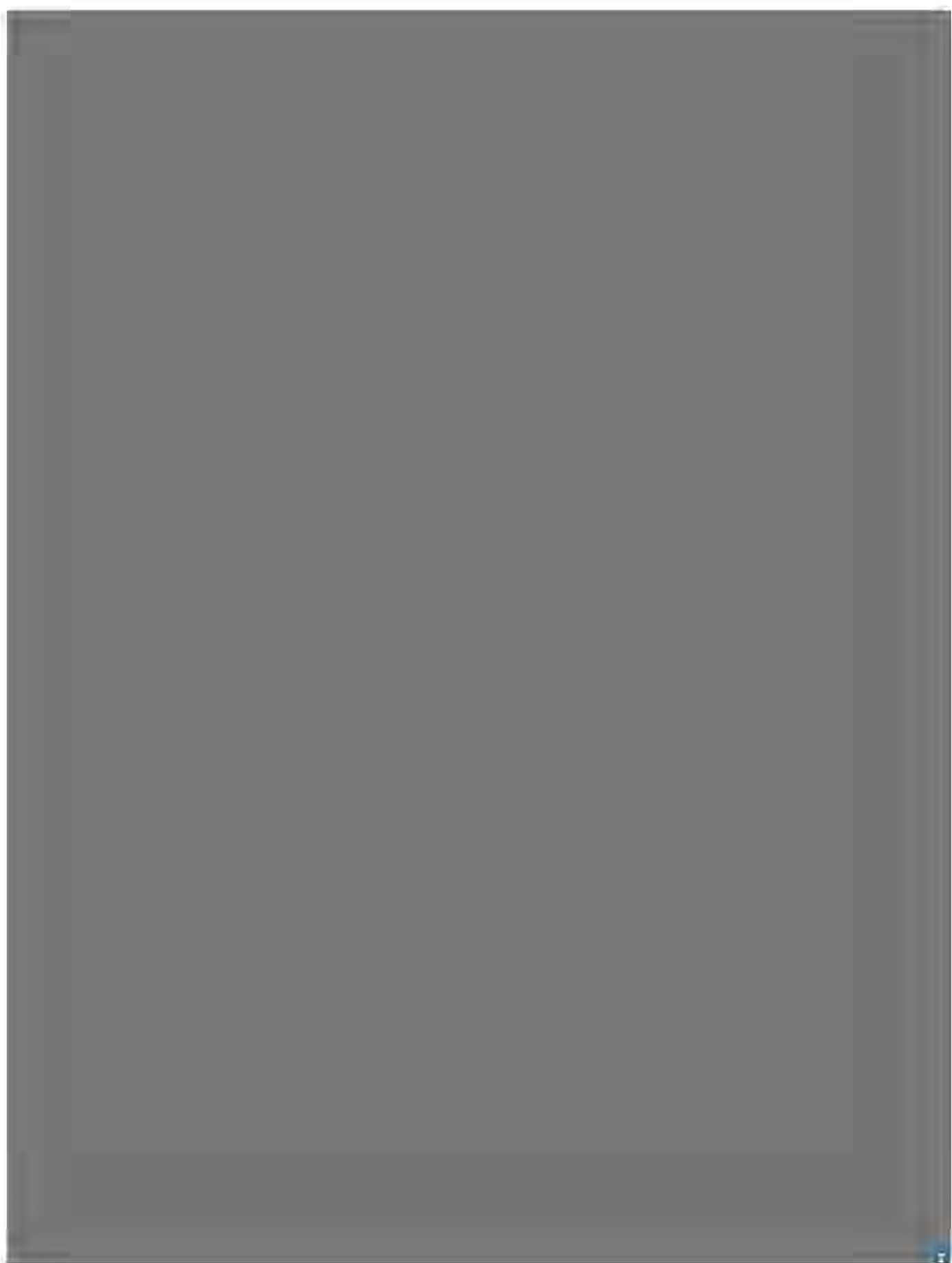
ja	nee	nvt
x	x	
x		
x		

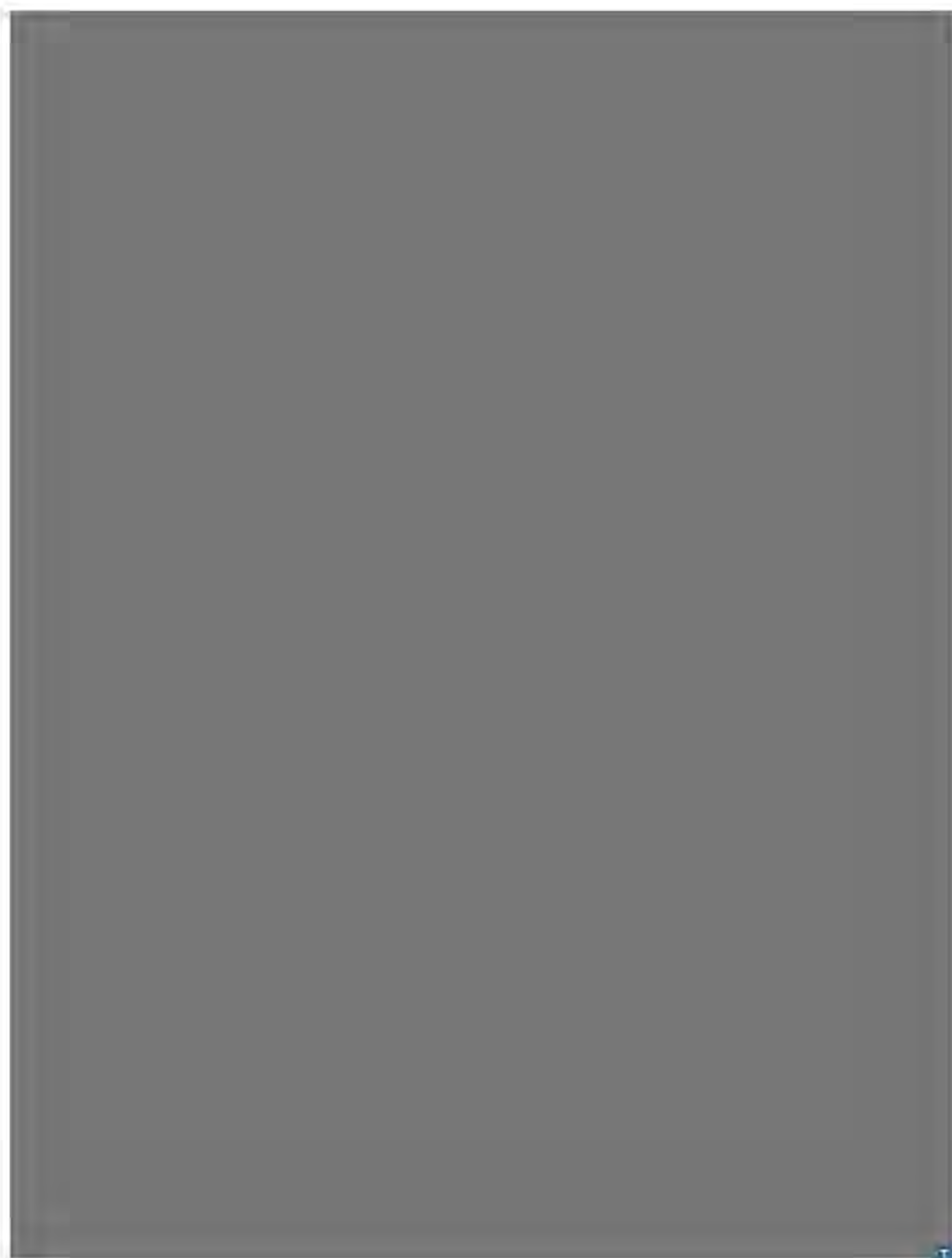
Op korte termijn toevoegen van extra wooneenheden

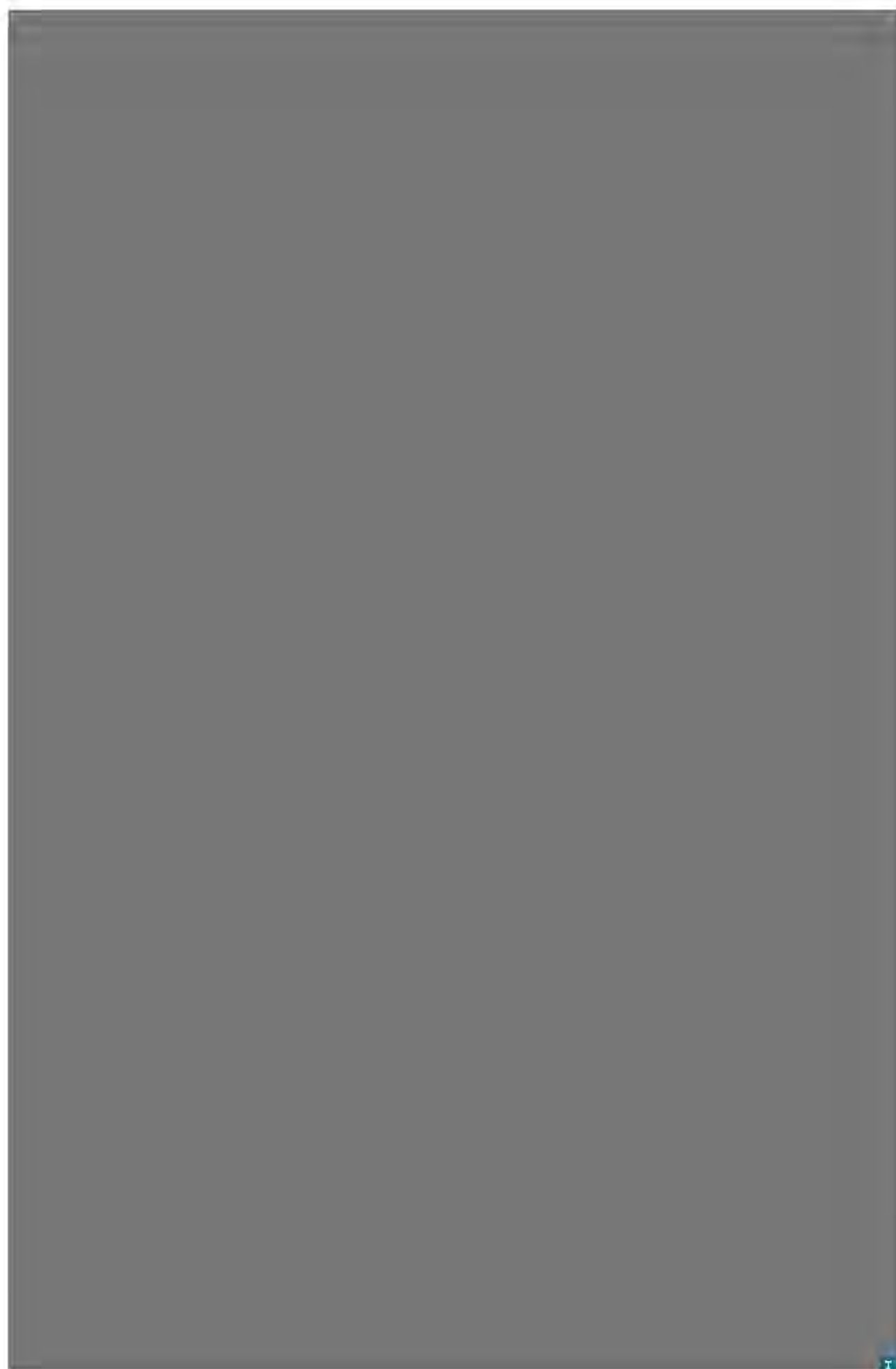


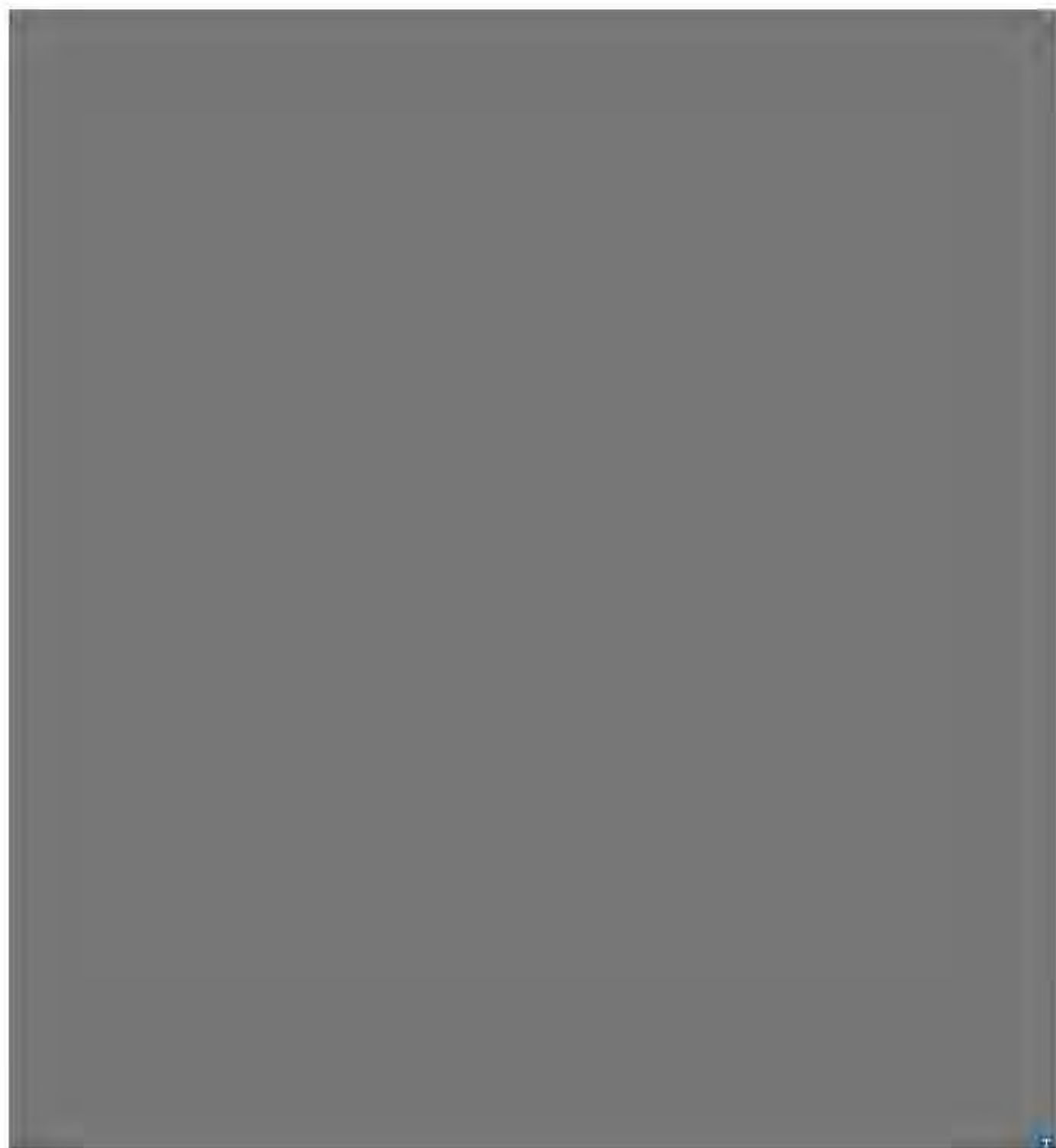




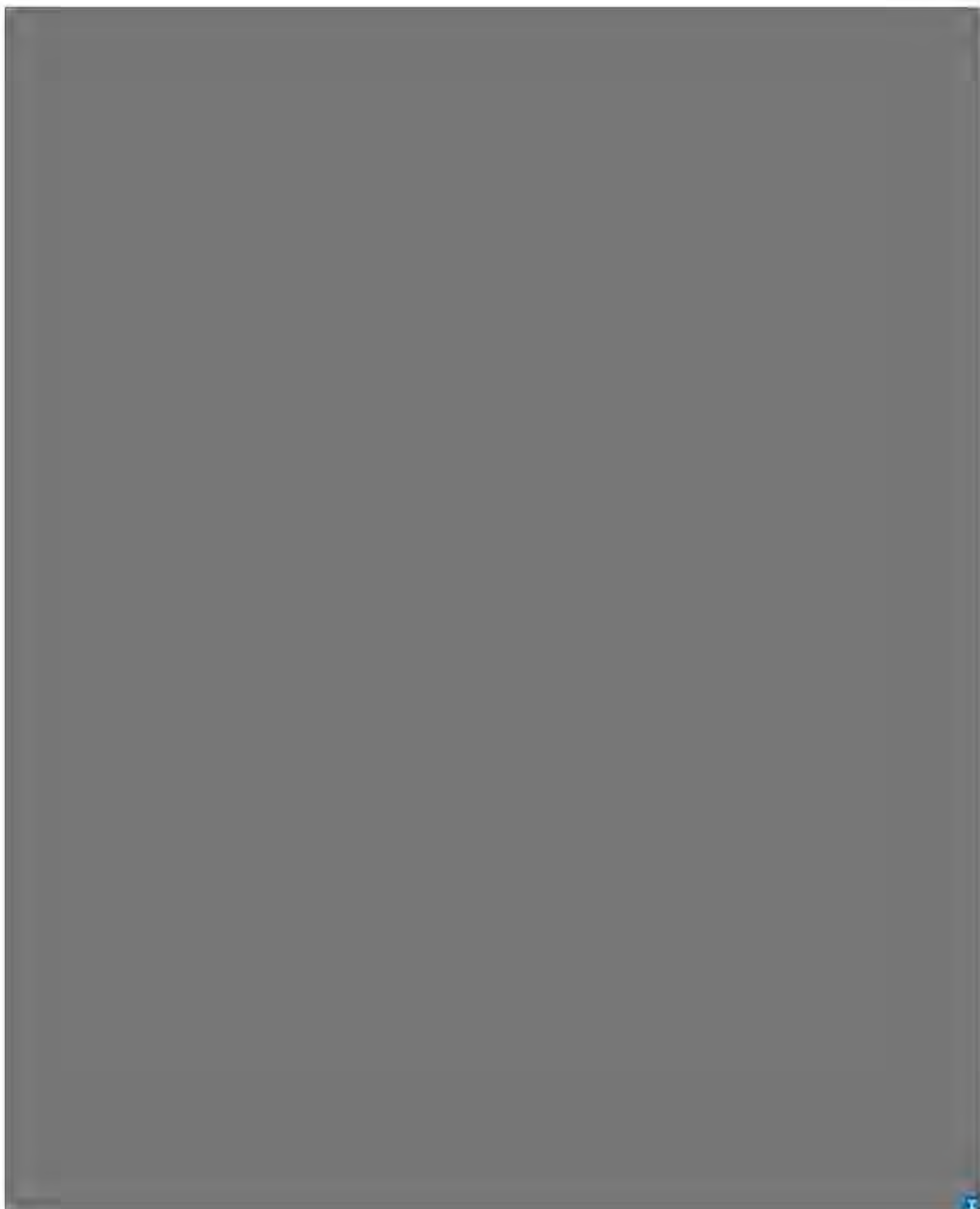












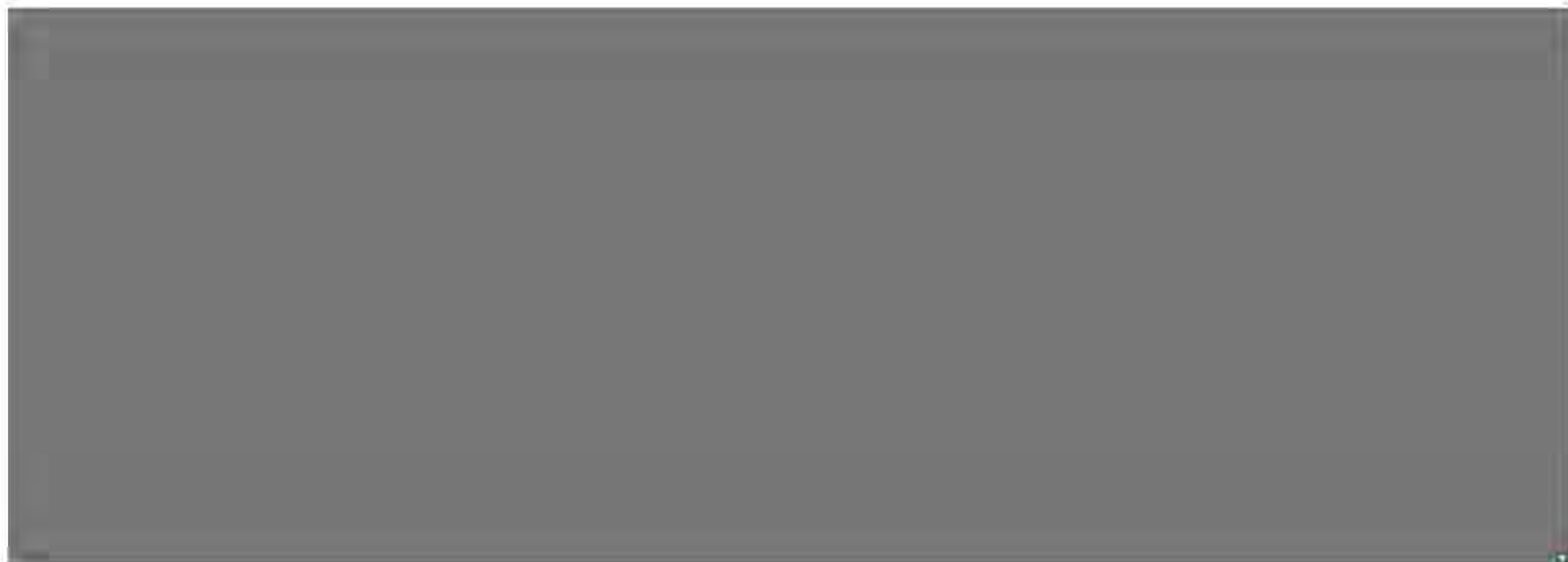












Toelichting grondslagen

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.

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek