

Handreiking Flexwonen



A. Schilperoord (Gemeente Delft), E. Leijzer (Vidomes), J. Kassies (BTW), B. van Hees (Hof Wonen),
A. Menkveld (Provincie Zuid-Holland), J. Woudwijk (BTW), J. Hoft en P. Groenendijk (SVH)

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1. Flexwonen: Wat is het en voor wie?	3
Doelgroepen.....	4
Aanbevelingen om het succes op een flexwoonlocatie te vergroten	6
2. Flexwoningen bouwen: Wat komt er allemaal bij kijken?	7
De maatschappelijke businesscase van flexwonen	7
Stappenplan om tot geschikte locaties te komen	7
Mogelijke risico's en aanbevelingen.....	8
Grootste uitdagingen bij het realiseren van een flexwoonproject	10
6 Tips van Peter van Ling en Albert Groothuizen van Wonen Midden-DelflandFout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
De rol van de provincie.....	12
3. Voortgang: Wat doen we nu al en waar liggen kansen?.....	13
Stand van zaken januari 2024.....	14
Aanbevelingen.....	15
4. Overige tips en meer informatie	15
Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (RVO)	15
Aedes.....	16
Verdere bronnen.....	16
Rekenmodel	17
Bijlage 1: Toewijzen van flexwoningen	18
Bijlage 2: Delftse werkwijze	20
Bijlage 3: Bronvermeldingslijst	21

Samenvatting

In opdracht van de stuurgroep Flexwonen, bestaande uit een bestuurlijke aanjager vanuit de bestuurlijke tafel wonen en uit het SVH-bestuur, hebben verschillende experts¹ vanuit gemeenten, provincie en corporaties een beknopte handreiking opgesteld. Het doel is om collega's die met het onderwerp flexwonen aan de slag gaan, op weg te helpen. In deze handreiking worden vragen beantwoord, zoals: Waar is informatie en ondersteuning te vinden? Welke leerpunten haal je uit een proces rondom een flexwoonproject? Hoe loopt het proces van een flexwoonproject? Welke tips zijn er om met omwonenden om te gaan? Dit stuk is beschikbaar gesteld aan gemeenten en corporaties in Haaglanden die nu of in de toekomst met flexwonen aan de slag willen of al concrete flexwoonprojecten hebben gepland.

Partijen zien flexwonen als deeloplossing om bijvoorbeeld de woningbouw te versnellen, tijdelijk onbenutte locaties in te zetten en meer woningzoekenden passend te huisvesten. BZK heeft aangegeven dat er landelijk 15 duizend² flexwoningen bij moeten komen. Voor Haaglanden, waar 6,5% van de Nederlandse bevolking woont, zou dit gaan om 975 flexwoningen per jaar. De SVH-corporaties hebben de ambitie om het aantal flexwoningen in de regio Haaglanden te vergroten. Onderzoek van Companen³ laat zien dat er in de regio Haaglanden permanent behoefte is aan een flexibele schil van 1.500 tot 4.500 woningen. De corporaties hebben de ambitie uitgesproken om minimaal 1.500 flexwoningen toe te voegen als daarvoor voldoende locaties beschikbaar komen.

Om het landelijke doel van 15 duizend flexwoningen te halen is een Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting opgericht (hierna 'Taskforce'), zijn bouwsubsidies beschikbaar gesteld, zijn via het Rijksvastgoedbedrijf 2.000 woningen besteld, is in mei 2023 een herplaatsgarantieregeling gelanceerd en worden waar mogelijk in woondeals afspraken gemaakt over flexwonen.

De praktijk is echter weerbarstig en vraagt om aandacht, urgentie en noodzaak om de regionale ambitie te verwezenlijken. In 2022 zijn in Nederland 4.300 flexwoningen opgeleverd⁴. Voor 2023 waren er vergevorderde plannen voor de bouw van 12.000 flexwoningen⁵, waarvan 710 in Haaglanden. Inmiddels zijn we in 2024 beland en kunnen we stellen dat de plannen bij lange na niet worden gerealiseerd. De komst van meer dan 100.000 Oekraïense ontheemden naar Nederland na de inval van Rusland op 23 februari 2022 heeft een grote impuls gegeven aan de bouw van flexwoningen. Daarnaast zijn de taakstellingen voor de huisvesting van statushouders in de opeenvolgende jaren meer dan verdubbeld, wat een grote druk op de bestaande regulier vrijkomende (sociale) huurwoningen geeft, waardoor steeds vaker flexwoningen worden ingezet als flexibele schil om het aanbod te vergroten. Uit de projectlijsten blijkt dat (er nog) te weinig locaties beschikbaar zijn om de

¹ Het expertteam flexwonen bestaat uit medewerkers vanuit de gemeente Delft, Hof Wonen, Vidomes, de Bestuurlijke Tafel Wonen en de SVH.

²De totale Rijksambitie van 37.500 voor 2022-2024, is opgebouwd uit 3 jaarschijven: 2022: 7.500, 2023: 15.000 en 2024: 15.000.

³Onderzoek flexwonen in opdracht van SVH uitgevoerd door Companen, 7 februari 2022.

⁴<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-2326a2384b164bd50e545a4d0f6bbc68a48cf765/pdf>

⁵<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/09/15/realisatiecijfers-en-de-plannen-voor-flexwoningen-in-2023-en-2024>.

gestelde 1.500 flexwoningen door corporaties en gemeenten te realiseren. In veel gevallen stuiten initiatieven op bezwaren van omwonenden, de business-case sluit niet altijd of bij nader inzien blijkt op een gevonden locatie permanente woningbouw mogelijk. Deze notitie dient als onderlegger en ondersteunt en faciliteert bij het delen van kennis en het maken van goede afspraken om daarmee de productie van flexwoningen door corporaties in de regio Haaglanden te verhogen.

Flexwonen is geen easy-fix, er komt veel bij kijken en de haalbaarheid is afhankelijk van de financiële middelen en van de beschikbaarheid en mogelijkheden van de locatie. Daarnaast is het draagvlak vanuit gemeenten en omwonenden (onder andere ten aanzien van de toekomstige huurderssamenstelling) van groot belang.

Al met al biedt flexwonen een kans om op relatief korte termijn snel meer woningen bij te bouwen. Het tijdelijke karakter van flexwoningen maakt het een aantrekkelijke en slimme vorm van bouwen. Het vinden en toetsen van geschikte locaties blijft nog een uitdaging. Het advies hierin is om ervoor te zorgen dat partijen tijdig zijn aangehaakt om draagvlak te creëren en om zo sneller beslissingen te kunnen nemen. Informeer bij de betreffende gemeente wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren van flexwoningen.

Daarbij is het raadzaam dat elke partij zich in een vroeg stadium bewust is van de uitgangspunten in het kader van financiële middelen en capaciteit. Om dit te bereiken is het advies om open en transparant te zijn over een gezamenlijke business case. Via de websites van het rijk en de provincie is informatie te vinden over de verschillende subsidies en regelingen. Hierbij is het advies: verdiep je van tevoren in de beschikbare subsidies en de regelingen en zet deze tactisch in. Elke subsidie of regeling heeft weer eigen voorwaarden, dus een juiste afweging en benutting van de mogelijkheden is aan te raden.

Als laatste is het aan te raden om bewust te zijn van de verschillende vergadercycli, dit geldt zowel voor de eigen organisatie als voor andere betrokken partijen. Inzicht en afstemming van deze data draagt bij aan de snelheid in het proces van een project.

1. Flexwonen: Wat is het en voor wie?

De term 'flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die, in aanvulling op reguliere woningbouw, in veel gevallen relatief snel en relatief goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. In de brede definitie gaat het niet alleen om verplaatsbare, stapelbare, modulaire en fabrieksmatig geproduceerde units. Ook transformatie van leegstaand vastgoed naar tijdelijk wonen, skaeve huse, zelfgebouwde tiny houses, shortstay huisvesting voor arbeidsmigranten, studentenhuisvesting en huisvesting van expats in permanente reguliere woningen behoren tot de brede definitie. Flexwoningen kunnen daarmee in eigendom zijn van particulieren, corporaties, institutionele beleggers, uitzendbureaus, zorgorganisaties, gemeenten of het Centraal Orgaan Asielzoekers. Het kunnen koop- en huurwoningen zijn in het sociale, midden en dure segment.

In het vervolg van dit stuk beperken we ons tot flexwoningen die gerealiseerd worden door de SVH-corporaties in het (sociale) huursegment. Door hen is de ambitie uitgesproken om minimaal 1.500 flexwoningen te realiseren. In de ambities en realisatiecijfers van het Rijk zijn ook andere vormen en niet door SVH-leden gerealiseerde flexwoningen inbegrepen.

Doelgroepen

Naast een brede definitie van het object (de tijdelijke woonvorm) bestaan er ook verschillende beelden bij wat het subject (de toekomstige bewoners) voor flexwoningen zijn. De volgende specifieke doelgroepen worden landelijk genoemd:

1. HBO- en WO-studenten
2. MBO-studenten
3. Arbeidsmigranten
4. Expats/buitenlandse kenniswerkers
5. Statushouders
6. Oekraïense ontheemden
7. Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen
8. Echtscheidingen en andere verbroken relaties
9. Huisuitzettingen en gedwongen verkoop
10. Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering
11. Zwerfjongeren
12. Ex-gedetineerden
13. Starters
14. Jongeren

Bovenstaande lijst is niet uitputtend. Met name vanuit de woonruimteverdeling wordt door corporaties regelmatig de term 'spoedzoekers' gebruikt wanneer over de doelgroep voor flexwoningen wordt gesproken. Een spoedzoeker is een woningzoekende die snel op zoek is naar een woning en die niet kan wachten op een toewijzing aan de hand van zijn inschrijfduur en ook geen voorrang kan krijgen op basis van een regeling. Er is een specifieke doelgroep die zeker in flexwoningen gehuisvest kan worden, maar waar de corporaties niet primair hun taak zien in het voorzien van deze huisvesting. Dat geldt bijvoorbeeld voor de arbeidsmigranten. Corporaties gaan ervan uit dat de werkgevers van deze arbeidsmigranten primair aan zet zijn om deze doelgroep van goede (flexibele) huisvesting te voorzien.

Belangrijk om te weten is dat de financieringsvorm vanuit het Rijk voor het huisvesten van Oekraïners op een andere wijze gebeurt dan het huisvesten van statushouders. Dit maakt de businesscase voor het huisvesten van Oekraïners gunstiger en daarmee sneller haalbaar. Bij vluchtelingen uit Oekraïne gaat het om een vergoeding per dag, per gerealiseerde plek, die aan de gemeente wordt uitgekeerd. Voor het huisvesten van statushouders dient een aanvraag voor subsidie gedaan te worden. Deze subsidie is eenmalig en wordt doorgaans per woning toegekend. Zie het hoofdstuk 5 met tips en aanvullende informatie waar de subsidiemogelijkheden te vinden zijn.

Tenslotte duikt ook de term ‘aandachtsgroep’ op, vaak in relatie tot het rijksprogramma ‘Een thuis voor iedereen’. Dit programma schrijft voor dat gemeenten, met in regionaal afgestemde woon(zorg)visies, aandacht moeten besteden aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Zij kunnen in de ogen van het rijk zowel in een permanente woning als in een flexwoning worden gehuisvest, afhankelijk van de behoefte en het ter plekke vrijkomende aanbod. Het betreft mensen met een medische en/of sociale urgentie, mensen die dreigen dak- of thuisloos te worden, mensen die rolstoelafhankelijk zijn of een lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid hebben, sekswerkers die willen stoppen en in een andere omgeving willen wonen, remigranten-gezinnen met de Nederlandse nationaliteit die na terugkeer naar Nederland dakloos zijn. Maar het gaat ook om statushouders, de uitstroom van mensen uit een intramurale instelling, dak- en thuislozen (volwassenen en jongeren), ex-gedetineerden, arbeidsmigranten, woonwagendwoners, uitwonende (deels internationale) studenten en ouderen. Wat partijen betreft is het maatwerk en kan afhankelijk van de ondersteuningsbehoefte van de doelgroep ook worden gekeken naar huisvesting in flexwoningen.

Wat alle hiervoor beschreven doelgroepen bindt is dat zij met spoed een bij hun gezinssamenstelling en inkomen passende woning zoeken. Omdat zij vaak (nog) alleenstaand zijn en over een minimaal inkomen beschikken is een (sociale) flexwoning een redelijk alternatief als ‘opstapwoning’ naar een reguliere woning. Om die reden is het huurcontract doorgaans een huurcontract van tijdelijke aard (jongerencontract of contract tot einde vergunningsperiode) en kan de inschrijving als woningzoekende blijven bestaan gedurende de woontijd in de flexwoning. Hiermee maakt de woningzoekende na een paar jaar wonen in een flexwoning een betere kans om door te stromen naar een permanente woning.

In het vervolg van dit document hebben we het over de flexwoningen van de SVH-corporaties die bedoeld zijn voor groepen bewoners die de woningcorporaties tot hun doelgroep vinden behoren. Hiermee is er bewust ruimte voor verruiming van de doelgroep als een individuele corporatie dat wenst (bijvoorbeeld ook ouderen, Oekraïense ontheemden of studenten).

Gemixte doelgroepen op de locatie

Flexwoningen zijn er niet voor één doelgroep en doorgaans worden groepen binnen een complex gemixt die dan met elkaar een ‘community’ kunnen vormen. De samenstelling kan in theorie met geopolitieke ontwikkelingen en economische omstandigheden meebewegen. Een relatief korte woontijd en een flexibel voor verschillende groepen huurders in te zetten schil van woningen is onderdeel van het concept. In bijlage 1 is meer informatie opgenomen over het verhuren van flexwoningen.

Flexwoningen worden door pers en omwonenden vaak geframed als woningen waarin alleen potentieel overlast gevende mensen komen te wonen. Ook is het beeld dat de units er bijna altijd langer dan eerst aangegeven en soms wel permanent blijven staan. Het is in dat kader belangrijk om na de denken over duidelijke communicatie over de formele plaatsingsduur, een goede mix van ‘vragers’ en ‘draggers’ en goed sociaal beheer bij de start en gedurende de bewoningsfase.

Groepen als starters of gescheiden personen kunnen behulpzaam zijn bij de opbouw van de gemeenschap en het onderhouden van contacten met omwonenden.

Aanbevelingen om het succes op een flexwoonlocatie te vergroten

Vanuit eerdere flexwoonprojecten worden een aantal aanbevelingen gedaan om het succes op de locatie te vergroten.

1. Breng verschillende werelden samen

- Maak een nieuwkomersprogramma
- Zorg voor gemeenschappelijke ruimtes
- Zorg voor voldoende begeleiding/ogen en oren op de locatie (huismeester)
- Stel gedragsregels op en zorg ook dat mensen zich eraan houden
- Uitstromers uit zorg: huurcontract inclusief opvang en begeleiding
- Aandacht voor selectie en begeleiding

2. Maak het complex (in dichtbebouwde gebieden) overzichtelijk qua maat en opzet

- Schaalgrootte: Gezonde woongemeenschap maximaal 120 personen
- Verhouding dragers en vragers: doorgaans is dit 3/4 dragers, 1/4 vragers. Ter inspiratie: zie het gemengd wonen project van Woonin, PLace2BU, dat is opgeleverd in 2017.

3. Variatie in woningtypen en heb oog voor de locatie en het beheer ervan

- Kleine woningen, spoedzoekers en veel verhuizingen
- Let op de kwaliteit van de woningen (warm/gehorig, snel kapot)
- Locatie: voorzieningen in de buurt? Is er groen? Is het schoon?

4. Beperk het aantal betrokken partijen/zorg voor duidelijke structuren

- Verschillende systemen
- Taken afstemmen en afbakenen
- Toegankelijke informatie voor bewoners
- Eenvoudige processen (verhuurproces bijvoorbeeld)

Door de inzet van flexwoningen worden locaties die (nog) niet in te zetten zijn voor permanente woningbouw beter benut en ontstaat er meer ruimte voor iedereen op de extreem krappe markt van kleine goedkope woonruimte. Verder wijzen voorstanders er op dat modulair gebouwde woningen behoorlijk circulair zijn omdat er meer hout en minder staal, steen, lijm, cement en beton wordt gebruikt.

2. Flexwoningen bouwen: Wat komt er allemaal bij kijken?

De maatschappelijke businesscase van flexwonen

Door de krapte op de sociale woningmarkt wonen mensen nu onnodig in een te dure vorm van maatschappelijke opvang/ zorginstelling. Zij kunnen niet doorstromen. Zij kunnen terecht in een flexwoning, met misschien een lichte vorm van begeleiding. De kosten van deze woonvorm is maatschappelijk vele malen lager dan de bestaande situatie. Door het ontschotten van de geldstromen wordt flexwonen betaalbaar⁶!

In veel opzichten lijkt een het realiseren van een flexwoonproject op een regulier bouwproject, maar er zijn ook een aantal belangrijke verschillen. De Rijksoverheid heeft een uitgebreide website⁷ ontwikkeld waarop de fasen van een flexwonen project te vinden zijn.

Stappenplan om tot geschikte locaties te komen

Een project kan op verschillende wijzen worden gestart. Afhankelijk van de basisvraag wordt allereerst een proces opgestart, vanuit hier volgt al dan niet het project. Het initiatief kan vanuit verschillende partijen komen zoals de corporatie, de ontwikkelaar, een private partij, een inwoner, maar ook kan een initiatief ontstaan uit een vraag van de Rijksoverheid. Een voorbeeld hiervan is een oproep vanuit het Rijk naar extra opvang van vluchtelingen, wat via een aantal doorlopen stappen samengegaan is met het zoeken naar locaties geschikt voor flexwonen waar zowel statushouders als spoedzoekers kunnen worden gehuisvest. Ter illustratie vindt u in bijlage 2 de werkwijze van de gemeente Delft.

Een gangbaar stappenplan bij het zoeken naar locaties voor spoedzoekers en flexwonen ziet er als volgt uit:

1. De gemeente start een **onderzoek** naar mogelijke locaties,⁸ mogelijke vragen:
 - Is de locatie op korte termijn direct beschikbaar (braakliggende grond, leegstand)?
 - Is de locatie voor minimaal 5-10-15 jaar beschikbaar?
 - Eenvoud om snelheid te behouden: eigen grond, toetsing op showstoppers (ruimtelijke aspecten, milieu, juridische knelpunten).
 - Reflectie op basis van ligging (nabij bedrijvigheid, kwetsbaar gebied, afgelegenheid).
 - Financiële haalbaarheid (ligt er al enige infrastructuur die kansrijk is om tijdelijk woningen neer te zetten, ook i.v.m. de financiële haalbaarheid).
2. Uit dit onderzoek volgt een **shortlist** met een paar locaties.
3. De meest kansrijke locaties worden door middel van een **quickscan** getoetst. Dit levert een beeld van de mogelijkheden binnen een gemeente. Mogelijkheden voor wonen blijken niet altijd eenvoudig te vinden i.v.m. het bestemmingsplan.

⁶ Berekeningen van DVS en IPW (november 2023)

⁷ Berekeningen van DVS en IPW (november 2023)

⁸ Een locatiescan kan uitgevoerd worden door Bureau Arcadis | Over Morgen (werd voorheen door het Kadaster uitgevoerd).

Het bestemmingsplan kan een andere uitkomst geven dan gewenst. Is de bestemming op deze locatie anders dan 'wonen', dan wordt de wenselijkheid van wonen op deze locatie bepaald en moet een RO-procedure worden gevolgd.

4. Het resultaat van de quickscan wordt **integraal** besproken en beoordeeld op **wenselijkheid** (past het in beleidslijnen/visies gemeente) **en haalbaarheid** (capaciteit, middelen, onmogelijkheden in procedures)

5. Bij positieve ontvangst wordt een **haalbaarheidsonderzoek** ingezet; dit wordt alleen gedaan als de potentiële locatie er bestuurlijk klaar voor is om verder het proces in te gaan.

6. **Intake en start** van het project via de Prioriteringskamer:

- a) De opgave wordt inzichtelijk gemaakt
- b) Opzetten projectteam

7. **Oprichting** om van start te gaan met het project.

- a) Check op subsidiemogelijkheden
- b) Businesscase uitwerken (kan bijvoorbeeld samen met corporatie)
- c) Demarcatie bepalen, wie is verantwoordelijk voor wat
- d) Vergunningstraject bepalen (RO-procedure)
- e) Planning inzichtelijk maken

Mogelijke risico's en aanbevelingen

- Financiële middelen: Kadernota – begroting – vaststelling begroting (dit proces start al in het begin van het jaar ervoor) hierdoor ben je als gemeente moeilijk wendbaar in snelheid.
 - Krijg zo spoedig mogelijk de financiële tekorten inzichtelijk en bekijk of dit in verschillende begrotingen (van verschillende stakeholders) kan worden opgelost
 - Als er geen financiële middelen beschikbaar dan loop je altijd achter de feiten aan. Dit brengt de haalbaarheid in gevaar en zorgt voor grote vertraging.
- Hickups belemmeren de slagkracht van het proces binnen een gemeente.
 - Bestuurlijke betrokkenheid vanaf het begin en gedurende het gehele proces. Dit helpt om moeilijke keuzes snel voor te leggen en knopen door te hakken.
 - Bandbreedtes van het project in een vroeg stadium naar college en raad. Dan kun je met afwijkingen altijd terug naar de raad.
- Locatiekeuze maken voor wonen waar een andere bestemming op rust zonder gebiedsvisie voor dit gebied
 - Maak keuzes op bestuurlijk niveau over de (on)mogelijkheden en handel hiernaar.
 - Stel prioriteiten.
 - Bepaal wanneer er gestart wordt met een gebiedsvisie.
 - Maak voor corporaties inzichtelijk waar er ruimte is voor flexwoningen
- Gebruik locatie van 5 naar 10 naar 15 jaar i.v.m. haalbaarheid, haalt snelheid uit proces
 - Onderzoek of het mogelijk is op regionaal niveau doorschuiflocaties af te spreken i.v.m. de tijdelijkheid van de flexwoningen.

- Kijk naar ervaringen van andere flexwoonprojecten in het bepalen van het gebruik van een locatie, wees realistisch met het oog op haalbaarheid van de business case. Welke doelgroep? Wat voor een prijsklasse?
- Regel een locatie garantie zodat een woningcorporatie meer financiële zekerheid heeft. Dit draagt bij aan een positievere businesscase.
- Regelgeving/ procedures
 - Ga na welke mogelijkheden er bij de gemeente zijn in procedure versnellingen; dit is namelijk niet bij elke gemeente op dezelfde wijze geregeld.
- Tekort aan financiële middelen/ tekort aan capaciteit
 - Zorg dat elke partij zich in een vroeg stadium voldoende bewust is van de uitgangspunten in het kader van financiële middelen en capaciteit en handel hier ook naar.
- Verstremeling van de verschillende businesscases van partijen
 - Wees open & transparant over de gezamenlijke businesscase.
 - Schrijf gezamenlijk een collegestuk en/of een stuk voor de raad.
- Afhankelijkheden van subsidies en procedures en vergadercycli maakt het snel schakelen lastig.
 - Heb inzicht in de vergadercycli van de eigen organisatie en die van de andere partijen om zo snelheid te houden in het proces van het project; stem dit zoveel mogelijk op en met elkaar af.
- Afhankelijkheid van toekenning subsidies
 - Wees tactisch met aanvragen van subsidies/regelingen.
 - Denk na over de volledigheid van de aanvraag bij subsidies, snelheid heeft voorrang op volledigheid. Dit om te voorkomen dat de subsidie misgelopen wordt.
- Overhevelen subsidie niet mogelijk
 - Houd rekening met wet- & regelgeving, zoek dit bijtijds uit en win advies in.
- Houd rekening met tijdelijkheid i.r.t. de eisen aan een locatie waarbij bovenwettelijke eisen worden gesteld. Dit brengt de haalbaarheid onnodig in gevaar.
- Denk na over waar kosten landen wanneer het een tijdelijke invulling betreft. Kunnen bouw- en woonrijp maken vallen onder een andere business case? Zo drukken de kosten niet op het ene project maar wordt het eerlijker verdeeld
- Handboek flexwoningen
 - Inmiddels zijn er een aantal handige handboeken met betrekking tot flexwonen welke partijen kan helpen om flexwonen van de grond te krijgen. Zie hiervoor bijvoorbeeld het handboek van de Rijksoverheid of de provincie Drenthe.

- Spreek in een vroeg stadium duidelijk af wie welke kosten in de demarcatie draagt.
- Herplaatsing van Flexwoonproject. De woningen zullen op na 15 jaar een vervolglocatie moeten krijgen. Er is op dit moment nog weinig informatie over dit proces. Probeer vooraf afspraken te maken over de kosten bij verplaatsing en neem dit mee in de businesscase.
- Waar in te kopen
 - Om de corporaties te helpen, het proces te versnellen en het financieel aantrekkelijker te maken zijn er drie aanbestedingstrajecten opgestart. Deze zijn opgestart door Aedes, de Rijksoverheid en de Bouwstroom.

Grootste uitdagingen bij het realiseren van een flexwoonproject

- Het vinden van een vervolglocatie na 15 jaar. Let hierbij op kosten voor het verplaatsen en de herplaatsing.
- Goede timing en goede keuze opzet overleg met omwonenden en informeren van de gemeenteraad.
- Financiële middelen beschikbaar gesteld krijgen door betrokken partijen.
- Afstemming verkrijgen met het bestuur over het afnemen van units.
- Onzekerheden maken het lastig om risico's goed te bepalen.
- Het is nog pionieren met de flexlocaties.
- Hoe zet je als corporatie een flexwoonproject in de boeken?
- Voor flexwoonprojecten zijn wel reguliere acties nodig zoals huisnummerbesluit, aanleg riolering, aanleg nuts. Dit zijn trajecten die veel (wacht)tijd kosten.
- Transparantie over de gemeentelijke besluitvorming.

Pro's:

- De welwillendheid van de betrokkenen.
- De urgentie om deze woningen neer te zetten.
- De beschikbaarheid van flexwoningen.

6 Tips van Wonen Midden-Delfland

Eind oktober 2023 leverde Wonen Midden Delfland 30 verplaatsbare woningen op in Maasland. In samenwerking met de gemeente kregen Peter van Ling (directeur) en Albert Groothuizen (projectleider) het voor elkaar om de verplaatsbare woningen te realiseren. En dat binnen anderhalf jaar. Peter en Albert delen hun belangrijkste inzichten en geven 6 tips voor een succesvolle realisatie van woningen die voldoen aan het Bouwbesluit maar tijdelijk op een locatie mogen staan.

1. Investeer aan de 'voorkant' in afspraken en kaders om de hoofdlijnen te schetsen

Maak van tevoren goede afspraken over de kaders en hoofdlijnen, maar ga nog niet te veel in de details.

Projectnaam: Euterpe
Gemeente: Midden-Delfland
Doelgroep: Inwoners & spoedzoekers
 Gemeente Midden-Delfland, Oekraïners
Bestemming: Afwijken van Sport naar 'tijdelijk wonen'
Exploitatietermijn: 10 jaar (2x)
Woningen: 30. Kleinste type is 32,1 m². Grootste woningtype is 96,8 m²
Partijen: Wonen Midden-Delfland, Gemeente Midden-Delfland, MOOS (Bouwer)

De details kom je vanzelf tegen. Als je goede afspraken met elkaar hebt gemaakt over de kaders zijn de details goed op te lossen wanneer je daar eenmaal mee te maken krijgt. Zorg ervoor dat de hoofdlijnen goed zijn onderhandeld en vastgelegd met samenwerkingspartners.

2. Samen kan er veel: investeer in korte lijnen en onderling vertrouwen

De samenwerking met de gemeente is heel belangrijk geweest. Door te investeren in korte lijnen en onderling vertrouwen hebben we veel voor elkaar gekregen. We hebben vanaf het begin een gezamenlijk doel gesteld: snel nieuwe verplaatsbare, demontabele woningen bouwen. We hebben elkaar regelmatig opgezocht en hebben geleerd dat elkaar vertrouwen soms vraagt om zaken los te laten. Echter, blijf wel betrokken. Geef elkaar de ruimte in vertrouwen maar hou elkaar ook vast in de samenwerking.

3. Pragmatisme is belangrijker dan binnen de lijntjes van je functie kleuren.

Pak obstakels pragmatisch aan door gebruik te maken van elkaars netwerk en/of expertise. De woningen pasten niet in het bestemmingsplan zodat een ruimtelijke onderbouwing geschreven moest worden. In plaats van een discussie over verantwoordelijkheden en kosten, hebben we praktische afspraken gemaakt. In deze situatie hebben we ervoor gekozen dat de gemeente contact opnam met het Hoogheemraadschap om voor de waterberging een oplossing te vinden. Denk in mogelijkheden en oplossingen om obstakels praktisch en snel op te lossen.

4. Deskundigheid op elk vakgebied is belangrijk

Van bouwkundige tot juristen, ambtenaren, verhuurmedewerkers en projectleiders. Kennis en ervaring zijn belangrijke factoren geweest om snelheid te kunnen maken en op elkaar te kunnen vertrouwen. Deskundigheid op elk vakgebied draagt bij op meerdere thema's:

1. Je kunt sneller schakelen met de juiste mensen
2. Het draagt bij aan onderbouwde en gedragen risico's
3. Het helpt in de onderbouwing dat het een eerlijke prijs is die we betalen

Zorg er dus voor dat je deskundigheid op elk vakgebied aan tafel hebt tijdens het realisatieproces.

5. Draagvlak kun je creëren

Neem zorgen van omwonenden serieus en ga hierover in gesprek. Ga een keer een kop koffie drinken met de bewoners en luister naar de zorgen. Wees niet bang om de moeilijke gesprekken te voeren. Door de zorgen van omwonenden de ruimte te geven en serieus te nemen, voelen mensen zich gehoord. Een besluit in hun voor- of nadeel wordt dan makkelijker geaccepteerd: men heeft zijn/haar zegje kunnen doen. Je kunt niet vroeg genoeg met participatie beginnen. Hoe eerder omwonenden worden meegenomen in de plannen, hoe beter.

6. Een gezonde dosis lef is essentieel

We hebben echt een paar risico's moeten nemen om dit project te realiseren. We zijn in zee gegaan met een bedrijf dat als startup nieuw op de woningmarkt is. Daarnaast hebben we onze de raad van commissarissen echt moeten overtuigen om dit project daadwerkelijk te realiseren. Draag er zorg voor dat risico's verantwoord en onderbouwd zijn. Als iedereen blijft zeggen: "waarom moet ik mijn nek uitsteken", gebeurt er niks.' Neem het risico, zet de stap en zorg ervoor dat het een verantwoord, onderbouwd risico is.

Daarbij is het ook belangrijk dat iedereen ook vanuit bestuurlijk oogpunt de ruimte krijgt om een project te realiseren. Durf af en toe buiten de lijntjes van je functie te kleuren, durf een advies van een jurist (gedeeltelijk) naast je neer te leggen.

Sinds eind april is het project van Wonen Midden-Delfland in het realisatieboek van BZK opgenomen.

De rol van de provincie

De provincie Zuid-Holland wil flexwonen stimuleren en heeft daartoe in juni 2021 het programmaplan Flexwonen gemaakt. Hierin is een aantal beleidslijnen bepaald met bijbehorende acties. Naast algemene voorlichting, het organiseren van webinars e.d., is een initiatief genomen om in Haaglanden een geo-datagedreven locatiescan uit te voeren naar locaties voor flexwonen en leegstaand vastgoed. In 2022 en 2023 is er een door Platform31 in samenwerking met de Provincie Zuid Holland een **praktijkleerkring Flexwonen** gehouden. In deze praktijkleerkring zijn 10 gemeenten en de provincie Zuid-Holland gezamenlijk aan de slag gegaan met het opstellen van uitvoeringsplannen voor flexwonen.

Dit heeft tot waardevolle inzichten geleid. Om er een paar te noemen:

1. Nu de omgevingswet is ingegaan op 1 januari 2024 is de BOPA-procedure beschikbaar; de Kruimelregeling en de Crisis- en herstelwet zijn met de ingang van de omgevingswet komen te vervallen. Aandachtspunt is om na te gaan hoe lokaal afspraken zijn gemaakt om af te wijken van het omgevingsplan. Dit kan per gemeente verschillen.
2. De duur van een huurcontract kan gelijk zijn aan de termijn waarvoor de omgevingsvergunning is afgegeven.
3. Zowel het Rijk als de Provincie hebben diverse stimuleringsregelingen voor flexwoningen.

Ook de komende jaren biedt de Provincie ondersteuning aan. Zo is het voor gemeenten en corporaties mogelijk om bij de vliegende brigade te vragen voor ambtelijke ondersteuning, in de vorm van een projectleider, kostendeskundige of omgevingsmanager in het kader van versnelling van de woningbouw.

Woningbouwprogrammering

Gemeenten mogen in principe niet meer dan 130% van de vastgestelde woningbehoefte programmeren. Dit geldt echter niet voor flexwoningen. Flexwoningen kunnen dus altijd als extra programma worden toegevoegd en daarvoor hoeven geen permanente woningen te worden 'ingeleverd'. In de regionale uitvoeringsprogramma's (ook wel woondeals) die in maart 2023 tussen Rijk, Provincie, gemeenten en corporaties zijn afgesproken is bepaald dat 30% van de te bouwen woningen een sociale huurwoning dient te zijn. Elke door een corporatie opgeleverde flexwoning telt mee voor deze opgave.

Omgevingsbeleid

In het omgevingsbeleid van de provincie is bepaald dat flexwoningen worden beschouwd als nieuwe verstedelijking. Met andere woorden: daar waar eenmaal flexwoningen met bijbehorende ophogingen, wegen, ondergrondse infrastructuur en doorgaans heipalen zijn gebouwd zal in de toekomst waarschijnlijk bebouwing blijven. De grond kan als weiland 'teruggegeven' worden. Onderdeel van hoe de gemeente flexwoningen definieert, is de tijdelijke aard van de locatie. Dit betekent dat flexwoningen binnen 'Bestaand Stedelijk Gebied (BSD)' gerealiseerd moeten worden tenzij ze in een gebied worden gebouwd dat al is goedgekeurd voor een toekomstige woonwijk of bedrijventerrein. Waar mogelijk is ruimte in de onderhandeling met de provincie over gebruik van de buitenruimte gezien de tijdelijke aard.

Er is ruimte voor maatwerk in de randen van BSD voor nieuwe flexwoonprojecten als er geen natuur- of landschappelijke waarden in het geding zijn, maar niet in de open ruimte. Flexwoningen voor arbeidsmigranten worden onder voorwaarden in Greenportgebieden toegestaan. Aan gedeputeerde staten wordt voorgelegd om ook de bouw van grootschalige asielzoekerscentra buiten BSD toe te staan. Gemeenten doen er goed aan om bij planvorming buiten BSD snel in vooroverleg met de provinciale ruimtelijke plontoetsers te treden.

3. Voortgang: Wat doen we nu al en waar liggen kansen?

In 2022 is er in opdracht van de regio⁹ en de provincie een locatiescan uitgevoerd door het kadaster. Het kadaster heeft zowel op potentiële locaties voor flexwonen, als op leegstaand vastgoed gescand. Onderstaand overzicht toont de eerste resultaten van de uitgevoerde scans. Resultaten van de scans zijn aan de gemeenten gerapporteerd.

Resultaten locatiescan 2022

Omschrijving/ Adm beschikbaar	Percelen > 250 m2	Gebouwen > 250 m2
Den Haag	32	186
Zoetermeer	34	81
Westland	77	76
Delft	36	146
Leidschendam-Voorburg	17	48
Pijnacker-Nootdorp	16	90
Rijswijk	30	37
Wassenaar	16	74
Midden-Delfland	nb	Nb
	258	738

De opgehaalde resultaten zijn, per gemeente, op ambtelijk niveau gewogen. De locaties zijn in beeld en er wordt nog gekeken naar de juiste invulling.

Vanuit de RVT (Regionale Versnellingstafel) is besloten om voor de aankomende twee jaren de plannen op openbaar te zetten in de planregistratie van PZH. Dit zal de rode vlaggenlijst genoemd worden en via de lokale bouwtafels worden aangereikt. Als er gebouwd moet worden binnen twee jaar zal er al een goedgekeurd plan moeten liggen is hierbij de veronderstelling. Deze vlaggenlijst zal ook de inzichtelijkheid van flexprojecten verbeteren.

Uit gesprekken met medewerkers van verschillende gemeenten is bekend dat er flexwonen plannen in de planregistratie staan met een vertrouwelijkheidsniveau gemeente.

⁹ Voor Midden-Delfland staan geen resultaten vermeld omdat het uitvoeren van een scan door de gemeente, op dat moment, niet noodzakelijk werd gevonden.

Deze plannen worden daardoor dus niet in bovenstaand overzicht vermeld. Ook is bekend dat er plannen voor flexwonen bestaan die nog niet zijn opgenomen in de provinciale planregistratie.

Stand van zaken januari 2024

Omschrijving	Gerealiseerde eenheden in 2023 ¹⁰	Eenheden gepland in 2024 t/m 2030 ¹¹
Den Haag	70	22
Zoetermeer		80
Westland		
Delft		172
Leidschendam-Voorburg		24
Pijnacker-Nootdorp		
Rijswijk	68	460
Wassenaar		
Midden-Delfland	30	30
	168	855

Wat in eerste instantie niet het geval was, maar nu wel, is dat flexwoningen meetellen in de realisatie afspraken en daarmee ook in het te behalen aandeel sociale woningbouw. Om deze reden zijn de flexwonenprojecten (separaat) opgenomen in de provinciale planregistratie.

Provinciale planregistratie

Het verschil tussen januari en december 2023 lijkt in eerste instantie niet zo groot maar de 1.280 geplande eenheden van januari hebben betrekking op 2023 terwijl in het overzicht van december 181 eenheden gepland staan voor 2023. Eind 2023 zijn er 151 flexwoningen gerealiseerd. In de planregistratie wordt gewerkt met vier niveaus van vertrouwelijkheid:

1. Gemeente
2. Regio
3. Provincie
4. Openbaar

Het niveau van vertrouwelijkheid wordt bepaald door de gemeente die de plannen invoert in de planregistratie. Kenmerkend voor bovenstaand overzicht is dat het alleen plannen betreft met een vertrouwelijkheidsniveau van Provincie en/of Openbaar. In de regionale versnellingstafel van 27 november 2023 is de beschikbaarheid van de gegevens van projecten besproken. Daarom is voorgesteld om plannen voor de aankomende twee jaar in ieder geval voor iedereen inzichtelijk te maken in de planregistratie van de provincie.

¹⁰ Het betreft het totaal aan realisatie flexwoningen, niet alleen door corporaties gerealiseerd.

¹¹ Dit zijn niet alleen corporatie flexwoningen, ook van andere partijen

Aanbevelingen

Tijdens de leegstandsscan op bestaand vastgoed door het kadaster zijn ook verrassend veel reguliere woningen 'tevoorschijn' gekomen. In de grotere gemeenten varieerden de aantallen 'leegstaande' woningen tussen de 2.000 en 2.500. Het betrof woningen van corporaties, ontwikkelaars, maar ook van particulieren. Een eerste analyse maakte duidelijk dat een deel van de leegstand werd veroorzaakt door oude woningen welke nog wel geregistreerd stonden in de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen) maar, in afwachting van sloop, niet meer bewoond waren. Ook nieuwe woningen veroorzaakten een deel van de leegstand omdat deze wel geregistreerd stonden in de BAG maar er de betreffende adressen nog geen nieuwe bewoners stonden ingeschreven in de BRP (Basis Registratie Personen). Verdere aanbevelingen naar aanleiding van ervaringen en uitkomsten uit de locatiescan zijn:

1. Focus op flexwonen: er worden kansen voor flexwonen gemist door leegstaande gebouwen tijdelijk bewoonbaar aan te bieden. Stel per gemeente één dossiereigenaar aan die verantwoordelijk is voor het overzicht van leegstaande gebouwen. Daarnaast moet deze dossiereigenaar ook kansen zien waar tijdelijke bewoning een oplossing kan bieden.
2. Deel uitkomsten van de scan met woningbouwcorporaties: Beoordeel uitkomsten van de scan opnieuw op haalbaarheid (of voer nieuwe scan uit).
3. Stel een overzichtelijke planning op, kleine stappen vooruit.
4. Draag werkzaamheden tijdig over van beleid naar uitvoering.
5. Monitor de voortgang vanuit de regionale planregistratie. Er is een afspraak in de maak dat alle projecten voor de komende 2 jaar (tot 2026) op openbaar komen te staan.
6. Maak gebruik van inzet versnellingskamer RVO.
7. Pleit bij de overheid voor een eenduidig subsidiebeleid.
8. Maak een afwegingskader om de geschiktheid van locaties te waarderen en zo met elkaar te vergelijken.

4. Overige tips en meer informatie

Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (RVO)

De Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (RVO) in samenwerking met de uitvoeringsorganisatie tijdelijke huisvesting (BZK) een toolbox samengesteld waarbij per fase instrumenten en tips zijn uitgewerkt.

In de toolbox is onder andere een rekentool aanwezig om een exploitatie door te rekenen waarbij rekening wordt gehouden met één of meerdere verplaatsingen. Er is informatie over de herplaatsgarantieregeling, over subsidieregelingen en veelgebruikte ruimtelijke ordeningsprocedures, over de beschikbare ondersteuning door de taskforce bij vragen, over aanbesteding en het Didam-arrest, over het gebruik van huurcontracten bij flexwoningen en over fiscale aspecten.



Informatief is een publicatie uit de zomer van 2023 waarin 9 gerealiseerde flexwoonprojecten worden beschreven. Eén daarvan is het project Mozartlaan in Delft waar de gemeente initiatiefnemer en eigenaar is van een tijdelijk wooncomplex waar Oekraïense ontheemden worden gehuisvest.

Aedes

Aedes, de branchevereniging van corporaties heeft met 36 bouwbedrijven in het voorjaar van 2023 raamovereenkomsten gesloten om flexwoningen te leveren aan leden. Dat biedt in het eerste jaar ruimte aan 8.000 woningen en 10.000 per jaar in de twee daaropvolgende jaren. Een corporatie die flexwoningen wil bouwen kan als het ware een mini-tender tussen enkele deelnemende bouwbedrijven doen op basis van de vooraf bepaalde product-marktcombinaties en prijsstellingen. De woningen voldoen aan bouwkwaliteit permanent en kunnen daarmee ook aangemeld worden voor de fysieke en financiële herplaatsgarantieregeling.

Leden van Aedes kunnen inloggen op een afgeschermd deel van de site en hebben dan toegang tot uitgebreide informatie.

Verdere bronnen

Bronnen waar veel nuttige informatie te vinden is zijn kenniscentra en onderzoeksbureaus. Zo heeft Platform31 een aantal publicaties over flexwonen gemaakt en verzorgen zij voor de provincie Zuid-Holland een praktijkleerkring flexwonen. Daarnaast houden zij regelmatig webinars voor gemeenteambtenaren en anderen in opdracht van BZK over flexwonen.

Het expertisecentrum Flexwonen heeft ook een informatieve website. Met name het overzicht van **praktijkvoorbeelden** dat het expertisecentrum bijhoudt, laat snel zien waar in de omgeving welke projecten gerealiseerd zijn.

Een laatste vermelding is er voor Bureau Arcadis|Over Morgen. In 2022 is er in alle gemeenten in Haaglanden door het kadaster een locatiescan, voor flexwonen geschikte leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen grond, gehouden. Het kan in de nabije toekomst handig zijn om een nieuwe locatiescan te houden. Het kadaster biedt dit instrument niet langer aan. Wel kunt u terecht bij Bureau Arcadis|Over Morgen.

Rekenmodel

Er is een rekenmodel gemaakt (in opdracht van het ministerie) waarin speciaal voor flexwoningen normbedragen zijn opgenomen voor verplaatsingskosten, sociaal beheer, mutaties en dergelijke: zie <https://rekenenrondomwonen.nl/rekenmodellen/exploitatie-van-verplaatsbare-woningen/#download>.

Bijlage 1: Toewijzen van flexwoningen

Toewijzing¹²

In Haaglanden is het verhuren van een deel van de woningvoorraad via de Huisvestingsverordening gereguleerd. Dat houdt in dat voor een flexwoning in principe een Huisvestingsvergunning verplicht is, mits deze woningen binnen de reikwijdte van Huisvestingsverordening artikel 2:1 vallen (voorbeeld: onzelfstandige flexwoningen zijn uitgezonderd van de vergunningplicht).

Het verhuren van flexwoningen door corporaties, valt in veel gevallen ook onder de woonruimte-verdeelregels uit de Huisvestingsverordening (zie de precieze reikwijdte in artikel 3:1). Dat houdt in dat flexwoningen in veel gevallen conform de woonruimteverdeelpregels verhuurd moeten worden. Dat kan op een aantal manieren. Bijvoorbeeld door te adverteren op Woonnet Haaglanden en de volgordebepaling aan te houden (Huisvestingsverordening artikel 3:5). Alternatieven zijn het direct bemiddelen binnen de ruimte die de verordening daarvoor biedt (artikel 3:9, 3:10, 3:11) ofwel anders aan te bieden als daar onderliggende afspraken over gemaakt zijn (artikel 3:12 of artikel 7:4). Tot slot kunnen gemeenten in lokaal maatwerk (Huisvestingsverordening artikel 3:8) lokaal beleid vastleggen over het toewijzen van flexwoningen.

NB: Bij het betrekken van een flexwoning in de regio, heeft de woningzoekende recht op het behouden van de opgebouwde inschrijfduur (zie verderop).

Huurcontract: 3 mogelijkheden

i. Huurcontract voor onbepaalde tijd

Een regulier huurcontract met extra opzeggrond, namelijk omwille van het aflopen van de omgevingsvergunning voor de flexwoning. Dit is mogelijk sinds 1 januari 2022 (opzeggingsgrond toegevoegd aan artikel 7:274 BW). Opzegging van het contract moet voldoen aan de wettelijke grondslagen en moet de opzeggingsgrond bevatten. Een verhuiskostenvergoeding door de verhuurder is in dit geval niet verplicht.

ii. Huurcontract voor bepaalde tijd

Het uitgangspunt van corporaties is om geen tijdelijke huurcontracten af te sluiten. Dat mag wel voor door de minister aangewezen groepen, zoals arbeidsmigranten, expats en huurders uit MO (RTIV artikel 22a).

iii. Doelgroepencontract

Bijvoorbeeld geschikt voor jongeren. Voor deze contractsoort gelden specifieke kaders. Die zijn op de website van de Rijksoverheid te vinden, evenals een modelcontract.

¹² Deze bijlage is geschreven in april 2024, op basis van de toen geldende Huisvestingsverordening. De verordening wordt per 1 januari 2025 aangepast. Die aanpassing (en eventuele latere aanpassingen) kunnen leiden tot wijzigingen in de in deze bijlage beschreven kaders.

Uitstroom uit flexwoning

Woningzoekenden die een flexwoning betrekken in de regio, mogen hun opgebouwde inschrijfduur behouden (Huisvestingsverordening artikel 3:3, lid 6, sub a). De bedoeling hiervan is dat de bewoner van een flexwoning na afloop van de huurperiode voldoende inschrijftijd heeft opgebouwd om daarmee 'op eigen kracht' via Woonnet een andere woning te vinden (of via andere kanalen). Woningzoekenden moeten hiervoor zelf contact opnemen met Woonnet Haaglanden.

Een deel van de beoogde en geschikte doelgroepen voor een flexwoning, heeft nog geen inschrijfduur opgebouwd bij het betrekken van de flexwoning. Denk bijvoorbeeld aan statushouders of spoedzoekers zonder inschrijfduur (zoals Oekraïense ontheemden of mensen uit een echtscheiding die nog niet ingeschreven waren). Deze groep heeft weinig baat bij het behoud van de opgebouwde inschrijfduur bij het betrekken van de flexwoning, omdat zij op dat moment nog (bijna) niks hadden opgebouwd. Ook kan het voorkomen dat een woningzoekende wel inschrijfduur heeft, maar toch niet tijdig de flexwoning kan verlaten, omdat er tot dan toe onvoldoende inschrijfduur is opgebouwd om een passende woning te vinden. In uitzonderingen kan een corporatie de huurder dan toch bemiddelen naar ander passend woningaanbod – dit conform de kaders voor directe bemiddeling (Huisvestingsverordening artikel 3:9, 3:10, 3:11, 3:12 en eventueel lokaal maatwerk).

Bijlage 2: Delftse werkwijze

Ter illustratie: De gemeente heeft voor een flexwoonproject de samenwerking gezocht met een Delftse corporatie. Een dergelijk project doorloopt net als ieder ander project een proces. In de praktijk blijkt dat dit proces de nodige hobbels heeft.

De gemeente Delft gebruikt het zogenaamde Stedelijk programmeren. Dit is om betere keuzes te kunnen maken aan welk plan, op welke plek en wanneer de gemeente wil meewerken.

Stedelijk programmeren is een werkwijze waarin wordt gekeken naar de stad als geheel. Maar ook naar de wijken, straten en gebieden hierbinnen. Zo bewaakt de gemeente de samenhang en goede groei van de stad. Een initiatief wordt op integrale wijze bekeken en beoordeeld op wenselijk of niet-wenselijk voor de stad Delft. Ook wordt de haalbaarheid (capaciteit, middelen, andere conflicterende belangen) gewogen. Zie de website van de gemeente voor meer informatie over deze werkwijze onder Samen Plannen Maken. Een initiatief en het daaruit volgende project wordt diverse malen voorgelegd aan het DT (directieteam), B&W (Burgemeester & Wethouders) en Raad via het portefeuillehouders overleg, de collegevergaderingen, commissievergaderingen, Raadsvergaderingen, dit afhankelijk van situatie. Ook wordt de participatie met belanghebbenden in het proces meegenomen.

Bijlage 3: Bronvermeldingslijst

Pagina 2

- Onderzoek flexwonen in opdracht van SVH uitgevoerd door Companen, 7 februari 2022.
- <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-2326a2384b164bd50e545a4d0f6bbc68a48cf765/pdf>
- <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/09/15/realisatiecijfers-en-de-plannen-voor-flexwoningen-in-2023-en-2024>.

Pagina 6

- <https://www.portaal.nl/over-ons/inclusieve-buurtten/onze-gemengd-wonen-projecten/place2bu/>
- <https://www.woonin.nl/gemengd-wonen/place2bu/>

Pagina 7

- <https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/flexwonen>
- <https://overmorgen.nl/nieuws/vind-nieuwe-plekken-voor-flexwonen-met-de-locatiescan-flexwonen/>

Pagina 10

- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/05/08/handboek-flexwoningen-bouwen>
- Document: ‘Stappenoverzicht huisvesting aandachtsgroepen en flexwonen Drenthe’, versie Juni 2022
- <https://flexwonen.nl/netwerkgids/profiel/provincie-zuid-holland/>
- <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/versnellen-woningbouw/flexwonen/>
- <https://www.platform31.nl/artikelen/met-de-praktijkleerkring-flexwonen-zuid-holland-sneller-flexwonen-realiseren/>

Pagina 11

- <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/versnellen-woningbouw/versnelling-woningbouw-vliegende-brigade/>

Pagina 12

- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/toolbox>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/documenten/publicaties/2023/04/26/realisatieboek-tijdelijke-huisvesting>

Pagina 15

- <https://aedes.nl/nieuwbouw/vernieuwde-aedes-brochure-over-ervaringen-met-verplaatsbare-woningen>
- <https://www.platform31.nl/wonen-en-woningmarkt/flexwonen/>
- <https://flexwonen.nl/>
- <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden>
- <https://rekenenrondomwonen.nl/rekenmodellen/exploitatie-van-verplaatsbare-woningen/#download>.

Pagina 16

- <https://overmorgen.nl/nieuws/vind-nieuwe-plekken-voor-flexwonen-met-de-locatiescan-flexwonen/>

Pagina 18

- <https://www.delft.nl/samen-plannen-maken#:~:text=De%20gemeente%20gebruikt%20het%20zogenaamde,wijken%2C%20straten%20en%20gebieden%20hierbinnen.>