



Flexwonen - waarom willen we dat?

Wim Reedijk

Expertisecentrum Flexwonen

Wat is Flexwonen?

Flexwonen gaat om tijdelijkheid van:

- **de bewoning** (en/of)
- **de woning zelf** (en/of)
- **de locatie**

Waarom is die flexibiliteit eigenlijk nodig?

- Vraag en aanbod: een structurele disbalans
- Nu extra groot door woningtekort van 330.000 >> in 10 jaar tijd 1 miljoen woningen bouwen om demografische ontwikkeling bij te houden
- De vraagkant verandert ook, de samenleving wordt dynamischer. Door:
 - Flexibilisering arbeidsmarkt, migratiestromen binnen- en buitenlands nemen toe, toename mobiliteit, toename kleine huishoudens, extramuralisering van zorg.

Waarom Flexwonen?

Gevolg:

- Een toenemend aantal mensen/huishoudens heeft een acute woningvraag. En geen gelegenheid gehad om 'wachttijd' op te bouwen.
- Zij zijn vaak bereid die met een tijdelijke oplossing in te vullen. Als het maar snel kan! Vandaaruit zoeken zij wel naar een vervolg.
- Flexwonen is daarmee 'de invoegstrook' van de woningmarkt.

Voor wie is Flexwonen?

Wie zijn die starters, herstarters en spoedzoekers?

- Studenten WO/HBO/MBO
- Statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning)
- Andere vluchtelingen (b.v. Oekraïners)
- Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen
- Echtscheidingen en andere gebroken relaties
- Huisuitzettingen/gedwongen verkoop van woning
- Tijdelijke herhuisvesting (renovatie/verduurzaming)
- Zwerfjongeren en zwerfouderen
- Arbeidsmigranten en expats
- Overige categorieën spoedzoekers (mantelzorgers, uitstroom jeugdzorg, terugkeerders uit buitenland, ex-gedetineerden, etc.)

Flexwonen is de invoegstrook van de woningmarkt

Perspectief woningzoekende:

Flexwonen is geen alternatief voor **een woning**, maar voor **géén woning**

Perspectief exploitant/gemeente:

Flexwoningen zijn **geen alternatief** voor permanente woningen, maar **een aanvulling**.

Naar een woningmarkt die mee ademt

Ontspannen markt

In verschillende woningmarkten werkt dat mee ademen anders:

- In **krimp- of anticipeerregio's** zoals Limburg, bestaan nu wachtlijsten. Maar over ca. 10 jaar kan dat heel anders zijn en dreigt leegstand.
- De provincie zette daarom een rem op de woningbouw: voor elke nieuwe woning moest er een gesloopt worden.
- Om te ademen kiezen corporaties en marktpartijen nu voor flexibele oplossingen, waar men (zo nodig) over 10 of 15 jaar weer afscheid van kan nemen.
- Wonen Limburg zette daarbij de toon

Naar een
woningmarkt die
mee ademt

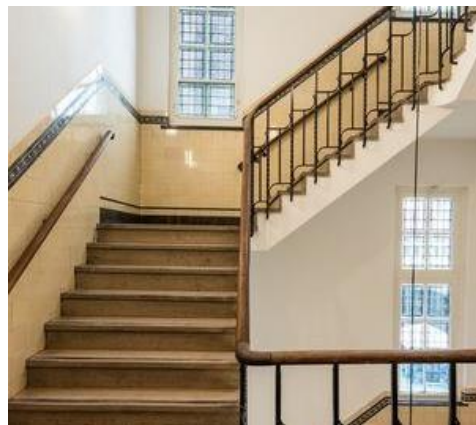
Gespannen markt

In een **gespannen woningmarkt** is leegstand op termijn geen issue. Flexibel is daar vooral een weg om:

- **Snel woningen toe te voegen.** Er zijn projecten van start planontwikkeling tot oplevering in 6 maanden gerealiseerd (Den Bosch). Traditionele bouw duurt 4 tot 7 jaar
- **Gebruik te maken van extra mogelijkheden**, zoals tijdelijk beschikbare locaties en gebouwen, die anders onbenut blijven.

Met flexwonen maken we gebruik van mogelijkheden die anders onbenut blijven:

- Leegstaande gebouwen die tijdelijk ingezet kunnen worden (b.v. kantoorgebouwen, zorggebouwen en ander maatschappelijk vastgoed)
- Bestaande of nieuwe gebouwen die permanent ingezet worden voor tijdelijk wonen



Met flexwonen maken we gebruik van mogelijkheden die anders onbenut blijven:

- Locaties die niet of nog niet geschikt zijn voor permanente woningbouw (b.v. randen van bedrijventerreinen)
- Investeringskracht van partijen die geen gewone woningen willen bouwen, maar wel shortstay voorzieningen voor bepaalde doelgroepen, zoals studenten, internationale medewerkers of vluchtelingen.



Met flexwonen maken we gebruik van mogelijkheden die anders onbenut blijven:

- Locaties die al wel bouwrijp zijn maar waarvan de ontwikkeling nog lang duurt (b.v. grootschalige ontwikkellocaties waar gefaseerd wordt gebouwd)
- Andere locaties die tijdelijk gebruikt kunnen worden voor verplaatsbare modulaire woningen





Flexwoningen vragen vooral om flexibel denken.

- Een **andere manier van bouwen**: kijk creatief naar transformatiekansen in bestaande gebouwen en maak gebruik van modulaire bouw om verplaatsbare woningen te krijgen.
- Een **andere businesscase**: als je een nieuwe woning in 10 of 15 jaar moet terugverdienen krijg je niet de gewenste kwaliteit of is ie niet betaalbaar. Maar met een verlengde exploitatie op een tweede, of volgende locatie kan dat wel. Die puzzel is echt te maken.
- Een **andere manier om naar locaties te kijken**: Zoek buiten de bestaande plancapaciteit naar onvermoede kansen. Ze zijn er altijd en er zijn zoektechnieken ontwikkeld die resultaat opleveren.



Flexwoningen bouwen is nog geen appeltje-eitje

- Hou rekening met levertijden, óók bij de producenten van modulaire woningen
- Een snelle procedure werkt alleen als er geen oponthoud komt door bezwaren. Zorg dus voor een goede omgevingsdialoog
- Kwaliteit krijg je alleen door voldoende investeringsruimte. Zorg dus voor perspectief op vervolgeexploitatie
- Mensen tijdelijke woonruimte aanbieden vereist ook (mede)verantwoordelijkheid nemen voor vervolgoplossingen. Behoud van inschrijftijd en goede voorlichting



Hoe zit het nu met de businesscase van flexwonen?

- Grote verschillen tussen:
 - transformatie
 - verplaatsbare bouw
 - permanente bouw
- Daarnaast zijn er verschillen per doelgroep:
 - Naar acceptabel huurniveau
 - Naar gewenste vorm van beheer en de kosten daarvan



De businesscase van verplaatsbare woningen

- Een kwalitatief goede woning kun je niet in 10 jaar exploiteren, zelfs niet in 15 jaar.
- Er is voor de exploitant dus uitzicht nodig op vervolg op één of meer andere locaties. Gemeenten spelen daar een sleutelrol. B.v. met grondabonnement (zie Leiden)
- Provincies, rijksoverheid en kadaster hebben mogelijkheden om gemeenten daarbij te helpen
- Provincie Utrecht onderzoekt de mogelijkheden in de U16 regio
- In de Bevelanden is een vergelijkbaar traject gestart



Verkenning in de U16

- Het lijkt goed mogelijk om de aarzeling om nu in te stappen weg te nemen. Dan moeten we kiezen voor:
 - Verplaatsbare woningen van goede kwaliteit, die duurzaam zijn en een aantrekkelijk woonmilieu opleveren, maar daardoor ook een substantiële investering vergen
 - De ruimte en tijd bieden om die investering terug te verdienen, zowel met gematigde huren in het sociale segment als in de middenhuur



‘Treintje’ van opties

Dat kan door corporaties en andere investeerders een garantie te bieden op ten minste één van de volgende opties:

1. **een tijdelijke locatie alsnog permanent maken**
Soms is tijdelijk vergunnen de snelste weg om iets te realiseren, maar blijkt na verloop van tijd dat er toch geen reden (meer) is om het te beëindigen.
2. **een tijdelijke vergunning op de huidige locatie verlengen**
Als het alternatieve gebruik van de tijdelijke locatie op zich laat wachten kan ook tijdelijk verlengd worden
3. **een vervolglocatie toezeggen als een project toch beëindigd moet worden**
Als een tijdelijke vergunning echt tijdelijk blijft, wordt een vervolglocatie aangeboden om door te exploiteren; in de businesscase moeten dan wel de verplaatsingskosten worden meegenomen
4. **een financiële garantstelling als 1, 2 en 3 niet haalbaar blijken**
Er wordt nu gewerkt aan een garantieregeling waarbij de rijksoverheid een flink deel van het resterende risico overneemt als exploitant en gemeente daar ook in meedoen.

Ten slotte:

Er staan al ca. 500
projecten voor
flexwonen in
Nederland

Kijk op

[www.flexwonen.nl/
praktijkvoorbeelden](http://www.flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden)

