

Notitie Flexwoningen

Gemeente Medemblik

03-07-24

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Aanleiding	5
3. Definitie flexwoningen.....	5
4. De behoefte	6
5. De Omgevingswet.....	6
5.1 Het omgevingsplan	6
6. Afwegingen, draagvlak en locaties.....	7
6.1 Afwegingen.....	7
6.2 Exploitatie	7
6.3 Doelgroepen	8
6.4 Draagvlak	9
6.5 Potentiële locaties	9
6.6 Particuliere locaties	9
6.7 Locaties woningcorporaties	9
7. Financiën	10
7.1 Kosten	10
7.2 Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT)	10
7.3 Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF).....	11
7.4 Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)	11
7.5 Rekenmodel	12
7.6 Maximale huur voor flexwoningen.....	12
8. Conclusie	12
Bijlage 1: Voorbeelden in de omgeving	13
Bijlage 2: Purmerend tijdelijke huisvesting	16

1. Inleiding

In 2023 bedroeg het woningtekort in Nederland 390.000 woningen, een tekort dat ook voelbaar is in de gemeente Medemblik. In de Woondeal Noord-Holland Noord is overeengekomen dat er tot 2030 40.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 12.500 in West-Friesland. Medemblik draagt hieraan bij door zich in te spannen om in totaal 1.650 woningen te realiseren tot 2030. Dit aantal sluit aan bij de toekomstige woonbehoefte. Flexwoningen zijn voor gemeenten, grondbezitters, corporaties en andere investeerders nog steeds een relatief nieuw concept. Flexwoningen bestaan in veel verschillende smaken, zo kunnen deze woningen zowel modulaire woningen als containerwoningen zijn.

Mede doordat flexwoningen een relatief nieuw concept zijn, zijn er vragen over de financiering, businesscases en de relevantie van flexwoningen ten opzichte van permanente bouw. In de gemeente Medemblik bedraagt de inschrijfduur voor een sociale huurwoning tussen de 10 en 11 jaar, en de actieve zoekduur tussen de 4 en 5 jaar.¹² Hoewel flexwoningen niet het ultieme middel zijn om de woningnood op te lossen, kunnen ze wel bijdragen aan het verkorten van de lange wachtlijsten voor de sociale sector. Flexwoningen bieden vooral een oplossing voor spoedzoekers die snel onderdak nodig hebben. De flexwoningen bieden een overbrugging voor woningzoekenden door huisvesting voor hen mogelijk te maken. De woningen zijn vanwege de tijdelijkheid niet ideaal voor permanente bewoning. Na een periode in een flexwoning kunnen de spoedzoekers doorstromen naar een reguliere woning, die vrijkomt of in de tussentijd wordt gebouwd. Flexwoningen fungeren hierdoor als een tussenoplossing, waarbij ze een middel zijn en geen doel op zich. Permanente woningbouw geniet de voorkeur op tijdelijke woningbouw, echter is permanente bouw niet op alle locaties mogelijk, terwijl tijdelijke bouw hier soms wel gerealiseerd kan worden.

Een bijzondere vorm van flexwonen is het plaatsen van units voor bijvoorbeeld de opvang van vluchtelingen. Hierbij is dan veelal geen sprake van een regulier huurcontract. Combinaties met zowel wonen als tijdelijke opvang kunnen aantrekkelijk zijn om een gemengde leefomgeving te creëren en voor het verkrijgen van een goede business case. Deze notitie gaat hoofdzakelijk over het creëren van woonruimte die verhuurd wordt via huurcontracten. Daarmee is de notitie minder afhankelijk van de 'waan van de dag' met betrekking tot de nieuwe Spreidingswet en de tijdelijke subsidieregelingen.

Recent heeft de gemeenteraad besloten om de kansen te verkennen voor het realiseren van een tweetal locaties voor het huisvesten van arbeidsmigranten in tijdelijke woonunits. Daarmee is al een stap gezet richting de mogelijke realisatie van flexwoningen. Deze notitie is vooral bedoeld om ook voor andere grondeigenaren, ontwikkelaars en exploitanten overzichtelijk te maken wat er zoal nodig is voor het realiseren van flexwoningen en deze partijen uit te dagen om met voorstellen te komen. Locaties worden in dit document niet

¹ Woonschakel. Februari 2024. *Rapportage verhuur & leefbaarheid 2023*

² Woningstichting Het Grootslag. 21 februari 2024. *Verhuurrapportage 2023*

genoemd. De reden hiervoor is dat we kansen willen laten ontstaan en niet vooraf zelf locaties aan willen wijzen.

2.Aanleiding

Op lokaal niveau is de roep voor flexibele woonvormen sterk aanwezig. In 2022 werd in de gemeenteraad van Medemblik de motie *Flexwoningen en Tiny Houses*³ aangenomen welke zegt dat de gemeente Medemblik zich in dient te zetten voor de realisatie van flexwoningen. De motie *Kansrijke locaties flexwoningen*⁴ van 9 november 2023 roept verder op tot het doen van onderzoek naar potentiële locaties voor flexwoningen.

De wens voor flexwoningen komt ook terug in het collegeakkoord.⁵ Hierin staat: “we zetten op korte termijn in op creatieve woonoplossingen die direct de druk op de woningmarkt kunnen verlagen onder andere flexibel (niet permanent) modulair bouwen, tiny houses, woningsplitsingen en woonboten.”

De breed gedragen wens voor flexwoningen in de gemeente Medemblik werd al in de Woonvisie⁶ opgenomen. Deze notitie is een uitwerking van de motie *Kansrijke locaties flexwoningen*, de passage uit het collegeakkoord en van punt 3.4 van de uitvoeringsagenda van de Woonvisie. In deze notitie worden flexwoningen duidelijk gedefinieerd, uitgangspunten aangegeven en enkele locaties in beeld gebracht.

Ook de Provincie Noord-Holland ziet in flexibele woonvormen mogelijkheden om op de korte termijn te voorzien in een woonvraag, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen.⁷

3.Definitie flexwoningen

Voor het definiëren van flexwoningen gaat de gemeente Medemblik uit van de definitie zoals deze door de Rijksoverheid wordt gebruikt. Dit doen we om een uniform kader te hanteren.^{8 9 10} Flexwoningen worden als volgt gedefinieerd: *flexwoningen zijn stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woningen, waarbij de woning, de locatie of de bewoning een tijdelijk karakter heeft.*

³ Gemeente Medemblik. 24 september 2022. *Motie vreemd aan de orde van de dag: Tiny houses en flexwoningen*

⁴ Gemeente Medemblik. 9 november 2023. *Motie: Kansrijke locaties flexwoningen*

⁵ Gemeente Medemblik. 2022. *Collegeakkoord: De toekomst: een verantwoordelijkheid van ons allemaal*

⁶ Gemeente Medemblik. 2024. *Woonvisie 2024-2028*

⁷ Provincie Noord-Holland. 4 april 2020. *Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025*

⁸ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. 27 januari 2021. Geraadpleegd van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/flexwonen#wat-is-flexwonen%3F>

⁹ Planbureau voor de Leefomgeving. 12 juli 2022. *Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod.*

¹⁰ Tweede Kamer der Staten-Generaal. 19 januari 2023 *Rapport Kansen en risico's van tijdelijke woningen*

4. De behoefte

In 2021 zochten 9.282 mensen actief naar een woning binnen de sociale huursector in de gemeente Medemblik.¹¹ De vraag naar (kleinere) woonruimte groeit ook. We verwachten een toename van het aantal huishoudens, vooral in kleinere samenstellingen. Dit komt door de vergrijzing, minder paarvorming en een toegenomen aantal scheidingen. Ook verwachten we meer ouderen die vaak hun partner hebben verloren, terwijl mensen van middelbare leeftijd vaker dan vroeger alleen zullen wonen voor korte of langere tijd.¹² Tot 2030 wil de gemeente Medemblik 1.650 nieuwe woningen bouwen om te voldoen aan de toekomstige woningbouwbehoefte.¹³

5. De Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet, hierin wordt bouwen in een technisch en ruimtelijk deel gescheiden. De scheiding wordt ook wel de knip genoemd. De Kruimelregeling uit de Wabo en de Crisis- en Herstelwet komen niet terug in de Omgevingswet. In de Omgevingswet wordt wat voorheen het bestemmingsplan was, nu een omgevingsplan.

5.1 Het omgevingsplan

Als de bouw van verplaatsbare woningen niet past binnen een omgevingsplan, kan het toch mogelijk worden gemaakt met een reguliere wijziging van het omgevingsplan of via een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit. Op beide manieren kunnen tijdelijke activiteiten mogelijk gemaakt worden, zonder dat hier een maximale tijdsduur aan verbonden is. Wel geldt dat, wanneer flexwoningen langer dan 15 jaar blijven staan, zij moeten voldoen aan de bouwtechnische kwaliteitseisen voor nieuwbouw in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl).

¹¹ Sweco, 18 juli 2023. *Verdiepend Woonbehoefteonderzoek Gemeente Medemblik*

¹² Centraal Bureau voor de Statistiek, 16 december 2021. *Huishoudensprognose 2021-2070: Groei aantal huishoudens houdt aan*

¹³ Gemeente Medemblik, 2024. *Woonvisie 2024-2028*

6. Afwegingen, draagvlak en locaties

6.1 Afwegingen

Bij besluitvorming over flexwoningen is het belangrijk om de volgende overwegingen in acht te nemen. Deze overwegingen zijn richtlijnen en kunnen per project variëren. Deze aandachtspunten zijn als volgt:

- Overweeg of de permanente woningbouw voorgaat op flexwoningen;
- Overweeg of de kosten voor de realisatie van flexwoningen niet gelijk mogen zijn aan die van permanente woningen;
- Onderzoek de mogelijkheid van flexwoningen op grond waar permanente woningbouw nog niet gerealiseerd kan worden;
- Bekijk of het project passend gemaakt kan worden voor subsidieregelingen;
- Houd rekening met het minimaliseren van aanpassingen aan de ontsluitingen;
- Denk na over waar de bewoners van de flexwoningen heen kunnen wanneer de flexwoningen weg zullen gaan;
- Houd rekening met omgevingsafhankelijke factoren, zoals onder andere flora en fauna, spuitzones, geurzones, geluidszones, vervuilde grond, verkeerssituatie, riool, nutsvoorzieningen (aardgasvrij), water;
- Houd rekening gehouden worden met voldoende parkeermogelijkheden. Voor flexwoningen gelden dezelfde parkeernormen als bij reguliere woningen. Met een onderbouwend casus-specifiek onderzoek kan van de gemeentelijke norm worden afgeweken;
- Onderzoek de nabijheid van voorzieningen, zoals een huisarts, tandarts, scholen, winkels en een openbaar vervoersverbinding.

6.2 Exploitatie

De gemeente staat open om samen te werken met zowel de woningcorporaties, als met particuliere investeerders. Gezien de doelgroepen die doorgaans in flexwoningen gehuisvest worden, ligt het voor de hand dat woningcorporaties de exploitatie op zich nemen. Gezamenlijk zal gekeken worden wie de verantwoordelijkheid draagt voor de inrichting en het onderhoud van het openbaar terrein;

De realisatie van de flexwoningen kan in verband met grondposities ook voor particuliere investeerders interessant zijn. Met een eigen grondpositie vervalt een grote kostenpost. Particulieren kunnen met flexwoningen ook een tijdelijke invulling geven aan stukken grond waar zij nog geen bestemming voor hebben (rondgemaakt). Dit biedt hen de mogelijkheid om de waarde van hun vastgoed te benutten en tegelijkertijd bij te dragen aan de oplossing van het huisvestingsprobleem in de gemeente.

6.3 Doelgroepen

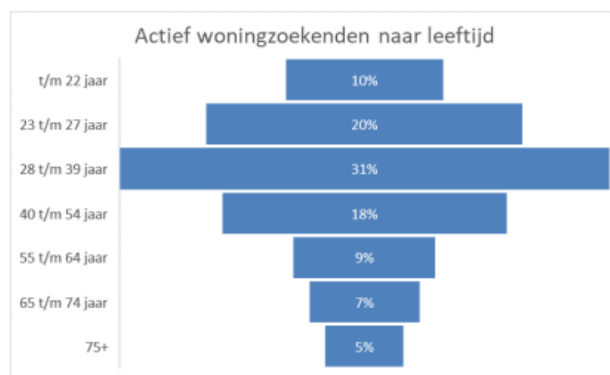
Bij flexwoningprojecten wordt gestreefd naar een verdeling waarbij 70 procent van de woningen naar starters en jongeren gaat, terwijl de overige 30 procent wordt verdeeld onder andere aandachtsgroepen. Deze verdeling geldt landelijk als passend en wordt ook vereist door de landelijke subsidieregelingen. De groep starters en jongeren is verreweg de grootste groep actief woningzoekenden binnen de gemeente.^{14 15} Voor deze groep is het lastig om in aanmerking te komen voor

koopwoningen, aangezien zij vaak nog niet voldoende vermogen hebben opgebouwd. Ook de huurmarkt is voor deze twee groepen niet ideaal. Zij verdienen vaak te weinig voor de vrije huur en hebben voor de sociale huur nog niet voldoende wachtjaren opgebouwd.

De vraag naar sociale huurwoningen is groter dan het aanbod. Om de groep jongeren en starters meer kans te bieden op een sociale huurwoning, kunnen flexwoningen een kans bieden. Deze woning is dan een opstap naar een reguliere huur- of koopwoning. Het is wel van belang dat deze jongeren hun inschrijfduur kunnen behouden als zij een flexwoning betrekken. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van de landelijke Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT), dan dient deze 30 procent conform de door het Rijk gestelde regeling volledig te gaan naar ontheemde Oekraïners en statushouders.

Flexwoningen zoals bedoeld in deze notitie zijn bedoeld om de wachtlijsten in te korten en de woningnood tegen te gaan. In deze notitie zijn de flexwoningen dan ook niet bedoeld als opvang voor asielzoekers. De flexwoningen kunnen echter wel gebruikt worden voor de taakstelling voor het huisvesten van statushouders door de flexwoningen als bijvoorbeeld een tussenvoorziening te gebruiken. Het gebruik als tussenvoorziening voor statushouders is daarnaast anders dan wanneer de bewoner van een flexwoning een contract voor een aantal jaar tekent. Met het oog op de doorstroming binnen de taakstelling, is het hierbij de bedoeling dat de statushouders door zullen stromen naar een reguliere woning wanneer dit mogelijk is. Een reguliere woning bevordert de inburgering binnen de buurt beter, dan dat een tijdelijke woonruimte dit doet.

Woningcorporaties kunnen alleengaande statushouders tijdelijk huisvesten in flexwoningen, waardoor zij niet direct een gezinswoning hoeven aan te bieden. Dit voorkomt dat een gezinswoning onbenut blijft tijdens de wachttijd voor gezinshereniging, die soms enkele jaren kan duren.



Het aantal actief woningzoekenden ingedeeld in percentages en leeftijdsgroepen¹⁸.

¹⁴ Woningstichting Het Grootslag. *Verhuurrapportage 2023*

¹⁵ Bureau Stedelijke Planning. 17 januari 2023. *Eindrapport Woonbehoefteonderzoek Westfriesland*

6.4 Draagvlak

Eén van de belangrijke voordelen van verplaatsbare woningen is dat deze snel gebouwd kunnen worden. De praktijk leert dat dit vooral geldt voor de realisatiefase, zoals weergegeven in de ideale planning in bijlage 1. De planontwikkeling kan echter nog altijd lang duren door bijvoorbeeld bezwaarprocedures. Om ervoor te zorgen dat de planontwikkeling zo goed mogelijk verloopt, moet er rekening gehouden worden met het benodigde draagvlak. Om draagvlak te creëren, is het wenselijk dat de omwonenden herhaaldelijk worden uitgenodigd voor gesprekken, bij voorkeur op de beoogde bouwlocatie, zodat zij een goed beeld krijgen van het plan. Weeg af dat, wanneer toekomstige bewoners in beeld zijn, hun betrokkenheid bij het participatieproces een positieve bijdrage kan leveren aan het draagvlak onder de bestaande bewoners en aan de integratie van de nieuwe bewoners in de buurt.

6.5 Potentiële locaties

Bij het realiseren van flexwoningen treedt de gemeente faciliterend op. Bij nieuwbouwlocaties willen we ook kijken of er naast de gerealiseerde permanente woningen ook flexwoningen geplaatst kunnen worden. Er dient onderzocht te worden welke mogelijkheden er zijn op locaties waar in de toekomst woningbouw gepland is. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande infrastructuur, die eerst kan worden gebruikt voor flexwoningen en later voor permanente woningen. De grotere nieuwbouwlocaties bieden het voordeel van het voor-achterbouwconcept, ook wel bekend als het verschuifconcept. Wanneer een stuk grond in drie fasen is verdeeld, kunnen de flexwoningen gemakkelijk worden verplaatst van fase 2 naar fase 3. Hierbij bestaat de overweging om de woningen gedurende de hele tijd op één van de fasen te laten staan, zodat de flexwoningen de grond van fase 3 bezet houden totdat fasen 1 en 2 zijn bebouwd.

6.6 Particuliere locaties

Er zijn enkele locaties in handen van ontwikkelaars waar flexwoningen optioneel kunnen zijn naast de beoogde permanente woningbouw. Hier voeren we overleg mee om te bekijken of zodra deze projecten starten, het ook mogelijk is om tijdelijke woningen naast permanente woningbouw te realiseren.

6.7 Locaties woningcorporaties

Zowel de Woonschakel als het Grootslag beschikken over kleine verspreide stukken binnen de gemeente of wensen kleine percelen, ook wel snipperlocaties genoemd. Deze locaties zijn niet altijd geschikt voor reguliere woningbouw, maar bieden wellicht interessante mogelijkheden voor de realisatie van flexwoningen. Deze stukken 'snippergroen' bevinden zich doorgaans in de nabijheid van bestaande bebouwingen, wat gunstig kan zijn voor de integratie in de bestaande leefomgeving. Het potentieel van deze locaties zal verder worden onderzocht om te bepalen of ze geschikt zijn voor de ontwikkeling van flexibele en betaalbare woonruimtes die kunnen bijdragen aan het verlichten van de druk op de woningmarkt in de gemeente.

7. Financiën

7.1 Kosten

Flexwoningen hebben lagere realisatiekosten dan reguliere woningen, waardoor ze interessante opties zijn voor bepaalde projecten en locaties. De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) kan daarnaast helpen de businesscase rond te maken.

De afschrijftermijn is echter wat veel exploitanten af doet schrikken. Hiervoor is er vanuit de Rijksoverheid de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF). Deze regeling biedt partijen die zich aan flexwoningen committeren een herplaatsingsgarantie wanneer zijzelf de woning niet nogmaals kunnen exploiteren.

De aanschafkosten en andere realisatiekosten moeten vaak in 10 jaar afgeschreven worden, tenzij er een herplaatsing plaats kan vinden of dat er tot een tijdsverlenging besloten wordt.

Er zijn momenteel zestig tot tachtig marktpartijen die flexwoningen aanbieden. Wat zij aanbieden verschilt in kwaliteit, design en grootte. De flexwoningen die zij aanbieden variëren van €60.000 tot €180.000 euro per woning. Al eerder gebruikte woningen kunnen aanzienlijk goedkoper zijn.

Daarnaast moet de openbare ruimte aangepast worden om de flexwoningen te kunnen faciliteren. Hierbij moet gedacht worden aan de ontsluiting, parkeermogelijkheden, nutsvoorzieningen en grondkosten. Hierover kunnen afspraken gemaakt worden. Wanneer er sprake is van grond waar na de flexwoningen permanente bebouwing zal komen, kan er voorgesorteerd worden op investeringen in bijvoorbeeld de riolering.

7.2 Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT)

De optie bestaat ook dat een gemeente zelf flexwoningen realiseert. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Dit is een regeling van het Rijk die gemeenten ondersteunt bij het financieren van flex- en transformatiewoningen.¹⁶

Bij de SFT geldt dat de gemeente de aanvrager is. Bij de uitvoering mag zij samenwerken met bijvoorbeeld woningcorporaties, ontwikkelaars of andere organisaties. De gemeente moet hierbij zelf opletten of zij voldoet aan de staatssteunregels. Per woning kan €7.800 worden ontvangen tot een maximum van €5.000.000 per gemeente, inclusief btw. Een van de voorwaarden die geldt is dat voor hetzelfde project geen andere specifieke uitkeringen ontvangen mogen worden. Hier gelden wel uitzonderingen voor de financiële herplaatsingsgarantie en subsidies die het ministerie van Justitie en Veiligheid verleent voor ontheemden.

¹⁶ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. 28 september 2023. *Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT)*. Geraadpleegd van: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sft>

7.3 Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF)

De Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF) is een garantiestelling voor organisaties die zich committeren aan flexwoningen.¹⁷ In tegenstelling tot de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT), kan iedereen die flexwoningen wil plaatsen aanspraak maken op deze regeling. Bij verloop van de wettelijke plaatsingsduur moet verkend worden of een flexwoning verplaatst kan worden naar een andere locatie. Dit gebeurt eerst in de regio.

Wanneer het niet mogelijk is de flexwoningen te herplaatsen in de regio, dan wordt er naar andere regio's in de provincie gekeken. Wanneer ook dit of in de provincie niet mogelijk is, dan zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt. Op deze manier wordt de kans op herplaatsing vergroot. Mocht de woning dan alsnog niet geplaatst kunnen worden, dan volgt er een financiële compensatie. Het subsidiebedrag is het verschil tussen de fictieve boekwaarde (balanswaarde) van de flexwoning en de verkoopopbrengst (marktwaarde). De kostenverdeling is vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie.

Voordat een investeerder de subsidie aanvraagt, is er een besluit nodig van het college van B&W. Hierin staat dat het college bereid is 25% van de onrendabele top voor rekening te nemen bij toekenning van de subsidie. Voordat de flexwoning in aanmerking komt voor deze herplaatsingsregeling, kent de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland verschillende uitgangspunten¹⁸.

7.4 Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)

De Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) helpt gemeenten om meer passende woonruimte beschikbaar te maken voor aandachtsgroepen. Onder aandachtsgroepen wordt bij de regeling verstaan:¹⁹

- Dak- en thuislozen;
- Statushouders;
- Mensen die uitstromen uit een intramurale situatie;
- Arbeidsmigranten;
- Uitwonende studenten;
- Woonwagenbewoners;
- Mensen met sociale of medische urgentie (de gemeente kan zelf bepalen wie een sociale of medische urgentie krijgt);
- Ontheemden uit Oekraïne.

¹⁷ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. 26 februari 2024. *Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF)*. Geraadpleegd van: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/rthf>

¹⁸ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. 26 februari 2024. *Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF)*. Geraadpleegd van: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/rthf>

¹⁹ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. 23 oktober 2023. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/rha>

Bij de RHA mag de locatie van de flexwoning veranderen in de 10 jaar dat de woning voor aandachtsgroepen of ontheemden uit Oekraïne bestemd is. Het moet wel een locatie in de gemeente blijven. De woonruimten mogen ook deel uitmaken van een gemengd project, waarin ook mensen wonen die niet onder de aandachtsgroepen vallen. Deze uitkering is in dat geval alleen te gebruiken voor het deel dat bestemd is voor de aandachtsgroepen. Wanneer van deze regeling gebruik wordt gemaakt, is het niet mogelijk om een uitkering voor verblijfsruimten of voor het om- of verbouwen van bestaande woningen te krijgen.

7.5 Rekenmodel

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een gestandaardiseerd rekenmodel ontwikkeld waarmee alle betrokken partijen inzicht kunnen krijgen in de financiële aspecten van de exploitatie.²⁰

7.6 Maximale huur voor flexwoningen

Zowel bij reguliere woningen als bij flexwoningen wordt de maximaal redelijke huur bepaald door de punten in het woningwaarderingstelsel.

8. Conclusie

Flexwoningen zijn voor de gemeente Medemblik een middel en niet een einddoel op zich. Deze woningen bieden kansen voor jongeren, starters, doorstroommogelijkheden voor spoedzoekers en andere aandachtsgroepen, zoals beschreven in de regionale urgentieverordening.

Het realiseren van flexwoningen is geen eenvoudige taak en kan worden bemoeilijkt door diverse factoren, waaronder locatiebeperkingen, uitdagende businesscases en bezwaarprocedures. Deze obstakels kunnen initiatiefnemers ontmoedigen om door te gaan met de ontwikkeling van flexwoningen. Permanente woningbouw geniet daarnaast de voorkeur over flexwoningen. Echter liggen er kansen bij locaties waar permanente woningbouw niet mogelijk is, maar waar wel openingen liggen voor tijdelijke woningbouw.

Om tot een goede businesscase te komen, zijn er verschillende regelingen beschikbaar vanuit het Rijk. Deze regelingen kunnen helpen bij de financiering van flexwoningprojecten, maar ook bij de (financiële) ondersteuning bij herplaatsing wanneer flexwoningen na de periode van 10 of 15 jaar moeten worden verplaatst.

²⁰ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. 4 oktober 2023. *Rekenmodel flexwonen*. Geraadpleegd van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/documenten/publicaties/2023/10/04/rekenmodel-flexwonen>

Bijlage 1: Voorbeelden in de omgeving

Wognum

De Woonschakel, het Grootslag en de gemeente Medemblik hebben veertig appartementen ontwikkeld op het voormalig tennisterrein in Wognum die in 2017 zijn opgeleverd. De bouwprijs was €92.500 per appartement. De appartementen zijn bedoeld voor een mix van reguliere starters en vergunningshouders.

Het complex bestaat uit acht appartementen van 88m² op de begane grond. Deze zijn voor gezinnen met minimaal twee en maximaal vier kinderen. Op de verdieping erboven zijn appartementen gerealiseerd van 44m², deze zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens. In totaal zijn er 32 appartementen gerealiseerd.²¹ De huurprijs varieerde anno 2017 tussen de €450 en €650. De Woonschakel is verantwoordelijk voor appartementen en de gemeente voor de openbare ruimte.



Andijk, Kleingouw

Bij het Kleingouw worden 28 flexwoningen geplaatst. Deze zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het gaat om woningzoekenden die ingeschreven staan bij Woonmatch West-Friesland waarbij de toewijzing verloopt via Grootslag. Voor deze woningen wordt geen gebruik gemaakt van de Regeling Huisvesting Aandachtgroepen. De woningen zijn bedoeld om de lange wachttijd voor woningzoekenden in te korten. De door Clean2Anywhere gemaakte woningen zijn grotendeels gemaakt van hergebruikt materiaal en hout en zijn bijna energieneutraal.

²¹ Ursem Modulaire Bouwsystemen. z.d. 40 appartementen Dirk Veermanhof Wognum.
<https://www.ursem.nl/projecten/dirk-veermanhof/>

Purmerend

De gemeente Purmerend heeft in 2018 het besluit genomen om 200 tijdelijke woningen te bouwen, verdeeld over vier locaties in de stad.²² De woningen zijn bedoeld voor inwoners van Purmerend die om wat voor reden dan ook op korte termijn tijdelijke huisvesting nodig hebben. De circulaire woningen zijn gebouwd door Nezzt/De Meeuw, zijn gasloos, voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp die de warmte van de afgevoerde lucht uit de woningen gebruikt. Een 'hoogwaardige bouwkundige schil' zorgt voor een hoge isolatiewaarde.

De woningen staan op vier verschillende locaties:

- Etserstraat (Purmerend-Noord), 28-31 woningen
- Kanaaldijk (Weidevenne), 20 woningen
- Karekietpark (Overwhere), 44 woningen
- Verzetslaan (Gors), 108 woningen

Opvallend aan dit project is dat de gemeente zelf als opdrachtgever optreedt, wat als aanvullend wordt gezien op de bouw van woningen door de lokaal werkzame woningcorporaties. De woningen in Purmerend blijven maximaal tien jaar op hun plek. Daarna kunnen ze worden verplaatst naar andere locaties. Zie bijlage 3 voor meer informatie.

Castricum

In Castricum aan de Puikman 1 worden woonunits aangeboden van 27 m² met een binnenmaat van 23,7 m². Deze woonunits zijn zelfstandige studio's die bestaan uit een eigen toilet, douche en wastafel, een eenvoudige pantry en het woon/slaapgedeelte. De locatie bestaat uit 48 woonunits waarvan één woonunit wordt gebruikt als technische ruimte, washok en kantoor van de beheerder op locatie. Op het terrein zijn voldoende parkeerplaatsen en er is een fietsenstalling aanwezig. De woningen worden verhuurd vanaf €500,- exclusief.²³



²² 123Flexwonen. z.d. *200 woningen Purmerend*. Geraadpleegd van <https://123flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/200-woningen-purmerend/>

²³ FlexWonen NH. z.d. Geraadpleegd van <https://www.flexwonennh.nl/locaties/puikman-castricum/>

Alkmaar

Het project 'Start me up' aan de Achter de Bergerweg in Alkmaar is een voorbeeld van modulaire houtbouw van Finch Buildings. Dankzij de samenwerking tussen woningcorporatie Woonwaard, de gemeente en lokale zorgpartijen zijn hier in korte tijd 38 woningen gerealiseerd voor jongeren van 18 tot 28 jaar.

20 woningen zijn bestemd voor het project 'Start me up.' Een project dat bedoeld is om jongeren extra ondersteuning te bieden om op te starten en zelfstandig te kunnen wonen. De andere 18 woningen worden regulier verhuurd op basis van inschrijfduur. Er gelden huurcontracten van maximaal 5 jaar.²⁴



²⁴ 123flexwonen. z.d. Geraadpleegd van <https://123flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/modulaire-woningen-aan-de-bergerweg-in-alkmaar/>

Bijlage 2: Purmerend tijdelijke huisvesting

PURMEREND

DIVERSE LOCATIES



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Kanaaldijk, Etserstraat, Karrekietpark, Verzetslaan en Waterlandlaan en mogelijk volgen meer locaties; Purmerend

PARTIJEN

Gemeente Purmerend,
De Meeuw



242
woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Purmerend

OMVANG TERREIN

Diverse locaties

BESTEMMING

Locaties zonder permanente
woonbestemming

EXPLOITATIETERMIJN

15 jaar

VERGUNNING

Kruimelafwijking (15 jaar)

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
Klein (29,7 m ²)	188
Groot (47,5 m ²)	54

CONFIGURATIE

Divers

DOELGROEPEN

- Spoedzoekers
- Statushouders
- Oekraïense ontheemden



Het succes van de verplaatsbare woningen in Purmerend gonst door de gemeente, want de vraag naar dit type woningen is alleen maar toegenomen. Het biedt de gemeente Purmerend de unieke kans om in te spelen op deze behoefte door in nog meer verplaatsbare woningen te investeren. Dat past bij de ambitie van de stad, die de komende jaren nog meer (verplaatsbare) woningen wilt realiseren.



PLANNING

De gemeente Purmerend heeft de realisatie van 200 woningen zelf opgepakt. Dit heeft de gemeente meer vrijheid gegeven in de toewijzing van kwetsbare doelgroepen.

Door het bieden van onderdak krijgen mensen een basis om het leven weer op de rails te zetten waardoor uiteindelijk minder gebruik hoeft te worden gemaakt van andere sociale voorzieningen.



VOORBEELDPLATTEGRONDEN

De gemeente Purmerend geeft aan dat verplaatsbare woningen een oplossing is die een beetje verplichting brengt om de kloof tussen de woningzoekenden en de woningmarkt te verkleinen.

