

TOELICHTING FLEXWONEN

Nummer:

Portefeuillehouder: D.A. Grimbergen
Portefeuille: Wonen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Datum: 8112022

Onderwerp: flexwonen

INLEIDING

Door verschillende overheidsinstanties wordt gezocht naar een oplossing voor de toenemende druk op de Nederlandse woningmarkt. Het ministerie van BZK ziet het bouwen en plaatsen van flexwoningen als één van de oplossingen om de hoogste druk op de woningmarkt te verlagen. De MRA bereidt in dat verband een "realisatieakkoord flexwoningbouw" voor. Dit is een akkoord tussen rijk, MRA, gemeenten en de betrokken corporaties. Het rijk stelt via dit akkoord extra middelen beschikbaar voor de bouw, het beheer en de herplaatsing na de exploitatieperiode. Het akkoord wordt separaat voor besluitvorming voorgelegd.

Lars en Lily is een voorbeeld van een flexwoningproject in Lelystad die landelijk als voorbeeldproject wordt gezien. In deze memo wordt uiteengezet wat flexwoningen zijn, wat de voordelen/ kansen zijn van het realiseren van flexwoningen en voor welke doelgroepen het geschikt zou kunnen zijn.

DEFINITIE FLEXWONINGEN

"Een flexwoning is een stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woning, waarbij de woning, de locatie of de bewoner een tijdelijk karakter heeft¹".

Onze focus ligt vooral op woningen waarbij de locatie van tijdelijke aard is.

¹ Definitie uit: *Ministerie van BZK (2019a), Kamerbrief over stimuleringsaanpak Flexwonen, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.*

FLEXWONINGEN HEBBEN MEERDERE VOORDELEN

1. Er is meer vraag dan aanbod op de Lelystadse woningmarkt.

Doordat flexwoningen een snellere vergunningsprocedure doorlopen dan reguliere woningbouw, kunnen ze sneller worden gerealiseerd. Vanwege de krapte op de woningmarkt en in het kader van de woningbouwversnelling is dit welkom. Daarnaast kan het bijdragen aan het verkorten van de actieve zoekduur tot 2 jaar voor sociale huurwoningen.

2. De behoefte aan flexwonen is permanent.

Er zijn altijd mensen die door omstandigheden onverwacht moeten verhuizen. Hierbij kan sprake zijn van urgente- en minder urgente situaties. Voor deze mensen is een tijdelijke woning gewenst.

3. Flexwoningen kunnen fungeren als aanjager voor gebiedsontwikkeling.

3.A. Door een woning te realiseren van hoge kwaliteit en een juiste mix van dragende- en vragende doelgroepen kunnen flexwoningen de functie van placemaking vervullen.

3.B. Flexwoningen kunnen in een nieuwe wijk zorgen voor draagvlak voor voorzieningen.

De bewoners hebben behoefte aan voorzieningen (infrastructuur maar bijvoorbeeld ook retail en horeca) wat ondernemers aantrekt. Indien voorzieningen zijn gerealiseerd wordt het gebied aantrekkelijker om er permanente woningbouw te realiseren.

4. Er is altijd sprake van hoog- en laagconjunctuur op de woning- en arbeidsmarkt.

4.A. Er is een stijgende vraag naar woonruimte. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld arbeidsmigranten en vergunninghouders moeilijk worden gehuisvest. Dit leidt vaak tot ongewenste effecten zoals huisvesting in vakantieparken, verhuur door huisjesmelkers en bankslapen. Flexibele huisvesting is essentieel om dit op te vangen.

4.B. Indien alle woningbouw van permanente aard is wordt een leegstandsrisico gelopen wanneer de vraag naar woonruimte afneemt. Hier is Lelystad maar al te bekend mee. Indien er sprake is van een flexibele schil kan woonruimte makkelijker worden afgeschaald. Hierdoor kan vraag en aanbod beter en flexibeler op elkaar afgestemd worden.

VOOR FLEXWONINGEN ZIJN MEERDERE DOELGROEPEN DENKBAAR

Flexwoningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen, waaronder spoedzoekers. Dit zijn woningzoekende op de woningmarkt die snel een woning nodig hebben maar die door een smalle beurs en onvoldoende inschrijfduur niet in aanmerking komen voor een reguliere sociale huurwoning. De juiste balans tussen vragende- en dragende doelgroepen is een belangrijke voorwaarde voor een succesvol flexwoningproject. Flexwoningen zijn o.a. geschikt voor starters, Oekraïense ontheemden, statushouders maar ook pas gescheiden mensen of arbeidsmigranten.