

FLEXWONINGEN

Welke aspecten spelen een rol ?

gemeente Krimpenerwaard

Inhoud van de presentatie

1. Inleiding
2. Relevante aspecten flexwonen – door Quinto
3. Wat doen we al ?
4. Vragen aan de raad
5. Afsluiting

Inleiding

Welkom Quinto: Willem Weggeman en Herro Zoutendijk

Algemeen:

Woningtekort

Woonvisie; 4000 tot 2040

IOK’s en ontwikkellocaties

Flexwonen verkend met QW (RIB okt 2023)

Inleiding

Speerpunt raad 15 juli:
Realiseer in 2026 10 - 30 flexwoningen

Achtereenvolgens in deze presentatie:

- Meer info over aspecten die van belang zijn.
- Wat is in gang gezet?
- Welke vragen hebben we aan de raad?

Flex – verschillende definities

- Juridisch: type huur- of gebruikscontracten
- Fysiek: duur en bouwmethode

Duur/bouwmethode	Modulair	Traditioneel
Tijdelijk	3D optimaal	Ongeschikt
Permanent	2D en 3D mogelijk en groeiend	Tot voor kort de meest toegepaste methode






quinto

Voordelen modulair en flex

Snelheid vergunningsproces

- BOPA voor tijdelijk (flexwoningen) sneller dan permanent
- Maar BOPA doorgaans 12+ maanden

Snelheid bouw

- Parallel aan bouwrijp, infra en fundatie: ca 2-4 maanden
- Kortere bouwtijd dankzij condities en efficiency: 30-50%
- Minder vertraging door weersomstandigheden

Duurzaamheid

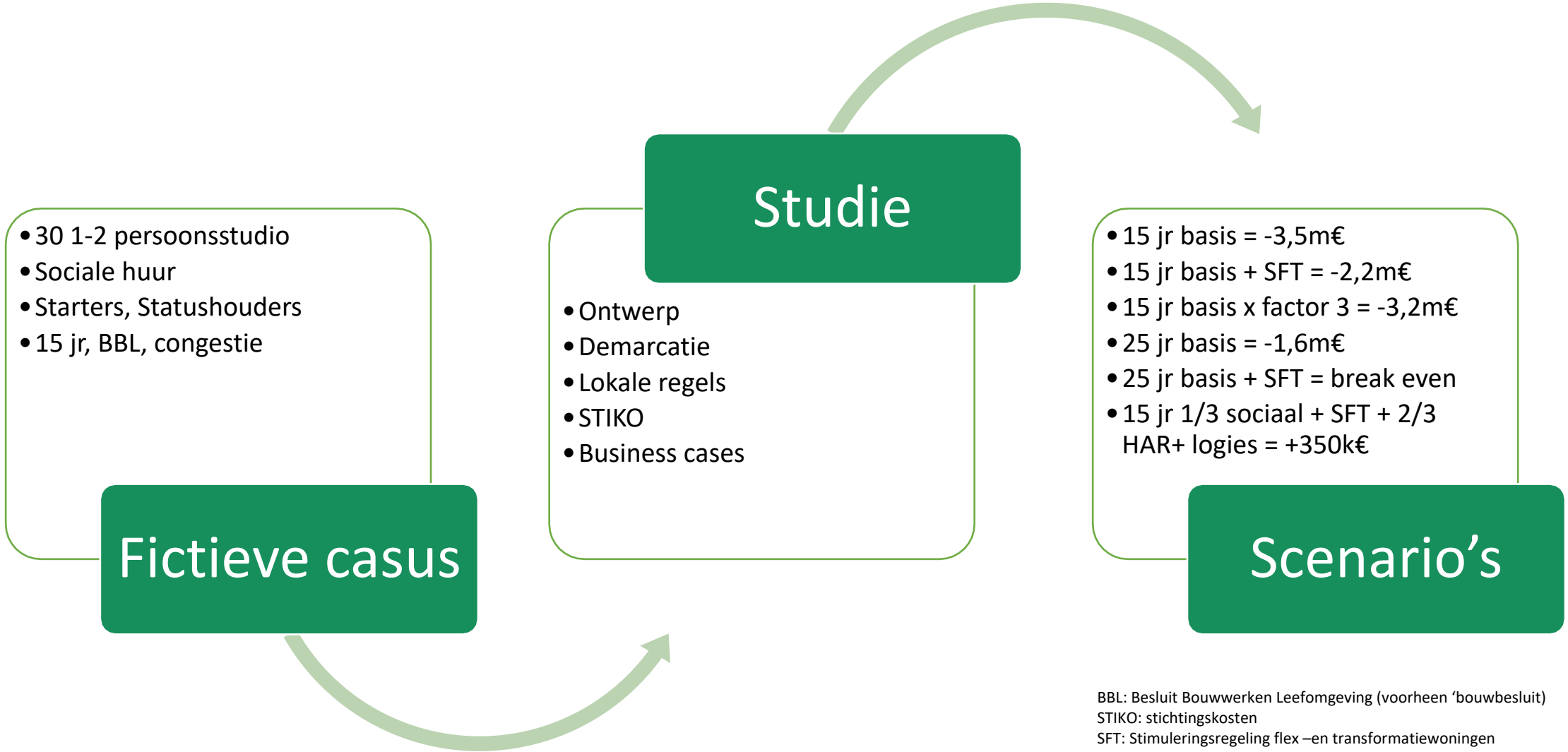
- Minder transport en materieel op locatie: lagere uitstoot en stikstof
- Minder materiaalverspilling en meer circulair

Overige

- In fabriek veiliger werken dan op bouwplaats
- Minder afhankelijkheid schaarse vakmensen
- Minder transportbewegingen, geluid en bouwstof in omgeving

quinto

Studie



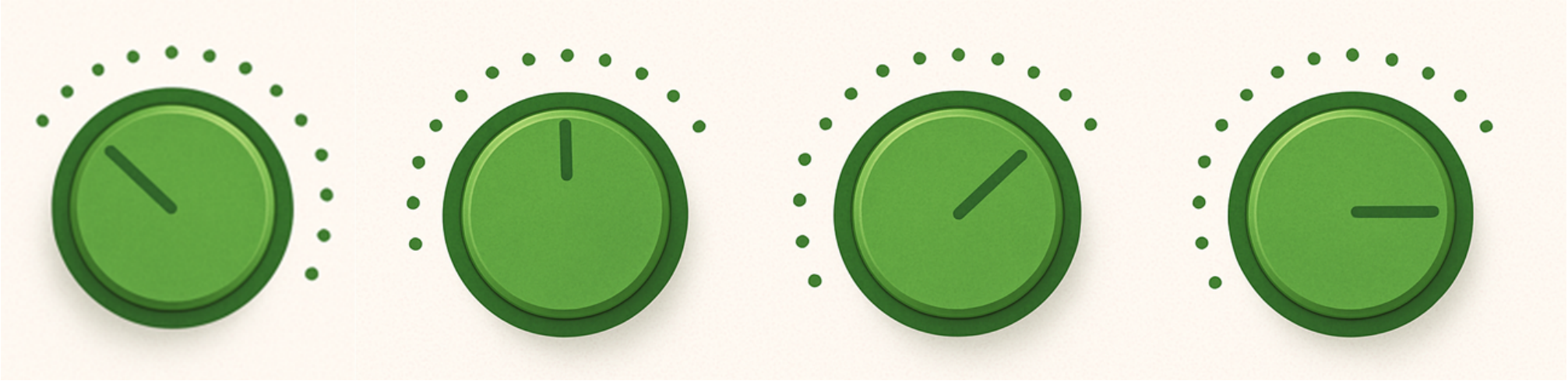
BBL: Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen 'bouwbesluit)
STIKO: stichtingskosten
SFT: Stimuleringsregeling flex –en transformatiewoningen
HAR: Hotel en Accommodatie Regeling

quinto

Aandachtspunten indien marktpartij

- Huurprijzen vrijgesteld van BTW, voorheffing vervalt, +21%;
- Een marktpartij betaald marktrente 6-12%
- Financiering gekoppeld aan vergunningsduur
- Risico huurderving

De belangrijkste knoppen om aan te draaien



Initiatief gemeente en/of corporatie

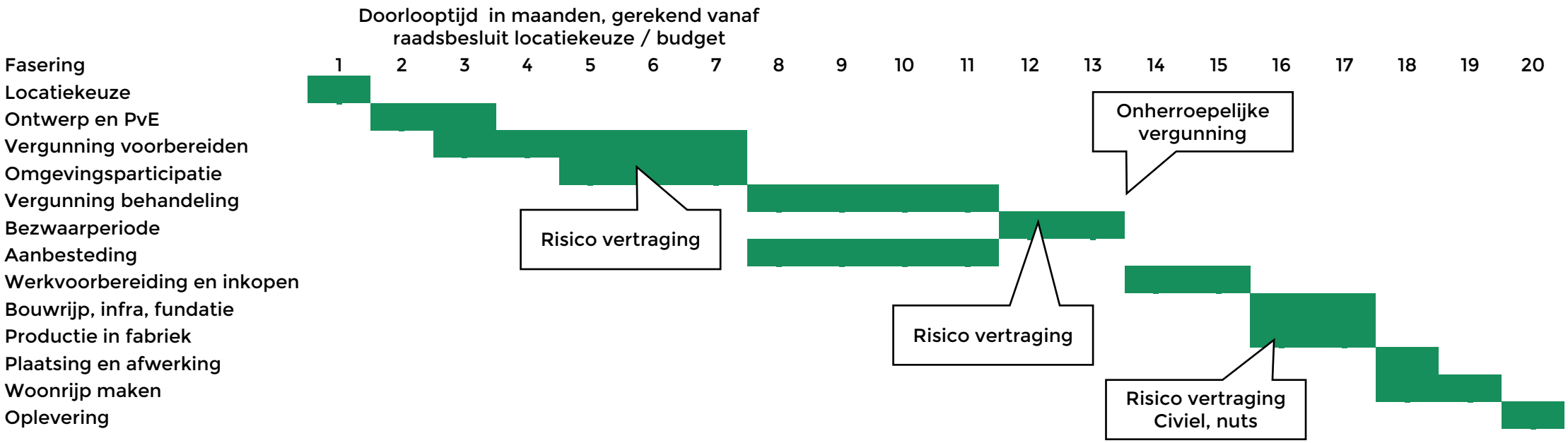
Toegang tot lage rente

Vergunningsduur naar 25 jaar

SFT subsidie 20k / studio

Met daardoor

Doorlooptijd modulair project



Planvorming

Locatiekeuze

- Welke omgevingsfunctie?
- Tijdelijk vs permanent?
- Wat is de omvang van bouwrijp, nuts en netcongestie?
- Wat is de impact op de omgeving?

Doelgroep

- Voor wie?
- Hoelang?
- Welke specifieke eisen?

Partners

- Financiering
- Ontwikkeling
- Aannemer, modulaire bouwer, installateur
- Exploitatie en beheer

quinto

Wat doen we al?

1. Informatie verzamelen en delen.
2. Scherp zijn op kansen (bv toekomstig vrijkomend vastgoed)
3. Verkennend gesprek met eigenaar van concrete locatie.
4. Samenwerking corporaties – prestatieafspraken (oa conceptueel (permanent) bouwen)
5. Eigen ervaring met modulair bouwen: tijdelijke sporthal en scholen

Vragen aan de raad

1. Welk probleem wil uw raad oplossen met specifiek flexwonen?
2. Is flexwonen daarvoor het meest geschikte instrument?
3. In de speerpunt noemt u spoedzoekers, waaronder jongeren, gescheiden ouders en maatschappelijk urgenten. Hebben we daar als gemeente een tijdelijke voorziening voor nodig?
4. Bent u bereid om na te denken over een financiële bijdrage om een project haalbaar te maken?
5. Wilt u overwegen een herplaatsingsgarantie afgeven?

Vragen aan de raad

6. Wanneer zet je als gemeente je ambtelijke tijd/energie/budget in voor tijdelijke oplossingen en wanneer voor permanente oplossingen?
7. Moeten locaties die eventueel geschikt zijn voor permanente woningbouw ook onderzocht worden voor flexwoningen?
8. Heeft u concrete locaties in gedachten die het college zou moeten onderzoeken?

Afsluiting door portefeuillehouder

