



HAALBAARHEIDS ONDERZOEK FLEXWONEN



Gemeente Achtkarspelen

Presentatie raad



DE OPDRACHT

HAALBAARHEID FLEXWONEN IN ACHTKARSPLEN ONDERZOEKEN

- ✓ Uitvoeren gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek
gemeente Achtkarspelen en woningcorporatie SWA

- ✓ Allerlei facetten van flexwonen meenemen:
 - Woonvraag en doelgroepen
 - Toewijzing en leefbaarheid
 - Bouw en kwaliteit
 - Juridisch en procedureel
 - Financiering en organisatie
 - Businesscase

EXPERTISE INWINNEN

EEN GEVARIEERDE EN LOKAAL GERICHTE AANPAK

✓ Driedigde aanpak:

- **Deskresearch** om alle aspecten en *best practices* en ervaring elders in Nederland in beeld te krijgen
- **Experts** raadplegen om de businesscase goed te onderbouwen
- **Interviews** om lokale kennis, ervaring en mogelijkheden in kaart te brengen



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



vereniging van
woningcorporaties



FLEXWONING

WAT IS DAT EIGENLIJK?

- ✓ Andere benaming voor een tijdelijke woning
- ✓ Tijdelijkheid van woning, locatie of bewoners
- ✓ Vaak ingezet voor spoedzoekers, zoals statushouders, mensen die gescheiden zijn of starters
- ✓ Aanbod is heel divers, verschillen in kwaliteit, uitstraling, grootte en duurzaamheid.

Vier redenen om te kiezen voor flexwonen

Flexwoningen kunnen sneller gebouwd worden



Snelheid

Flexwoningen zijn betaalbaarder in aanschaf en energiezuinig



Betaalbaarheid

Flexwoningen kunnen verplaatst worden en hergebruikt



Flexibiliteit

Er is minder weerstand omdat flexwoningen tijdelijk zijn



Weerstand



SNELHEID

Bouw gaat sneller: 3 tot 6 maanden

Verandering van huidige wetgeving naar Omgevingswet

Van snellere doorloop procedures, naar gelijk aan reguliere bouw

Weinig rek om nieuwe werkwijze in organisaties op te zetten; kost tijd

Conclusie: bouw sneller maar proces niet



BETAAL BAARHEID

**Flexwoning is goedkoper in
aanschaf, maar vaste kosten voor
grond, bouw- / woonrijp en
onderzoeken wel maken**

**Extra kosten komen van
verplaatsing en hogere
onderhoudskosten**

**Korte looptijd maakt
businesscase ongunstig**

Geen verschil in recht huurders

**Conclusie: regulier
bouwen is beter
betaalbaar**



FLEXIBILITEIT

**Bij veranderingen van de markt
zijn woningen verplaatsbaar**

**Bouwen buiten
woningbouwprogramma om
mogelijk**

**Echter 'rollende voorraad'-effect:
zijn flexwoningen wel het
probleem bij afnemende vraag?**

**Conclusie: flexibiliteit
flexwonen is groter,
maar niet per se
noodzakelijk in deze
gemeente**



WEERSTAND

Algemene beeld is minder weerstand tegen flexwonen, want tijdelijk

Ervaring en verwachting: juist meer weerstand door gekozen doelgroep

Verkort, maar goed participatietraject nodig om tot snellere ontwikkeling te komen; juist hier weinig bemensing voor

Conclusie: niet flexwonen maar de doelgroep bepaald weerstand

BUSINESSCASE

EXPERTISE COMBINEREN MET LOKALE CIJFERS

- ✓ Rekenmodel Expertteam flexwonen van de RVO
- ✓ Rekenmodel BZK sinds 3^e kwartaal 2023
- ✓ Cijfers laten zien dat onrendabele top in gunstigste geval vergelijkbaar is met reguliere nieuwbouw van woningcorporatie SWA.
- ✓ De businesscase geeft geen aanleiding om tóch voor flexwoningen te kiezen

Flexwoningen van tijdelijke of permanente kwaliteit met een exploitatie termijn van 15 jaar, zonder verplaatsing



Scenario A/B
15 jaar

Flexwoningen van tijdelijke of permanente kwaliteit met een exploitatie termijn van 30 jaar, met 1 verplaatsing



Scenario A/B
30 jaar

Flexwoningen van permanente kwaliteit met een exploitatietermijn van 30 jaar, zonder verplaatsing



Scenario C

Reguliere woningen plaatsen door SWA, met als uitgangspunt de businesscase van SWA voor nieuwbouwprojecten



Scenario D

CONCLUSIE

FLEXWONEN GEEN PASSENDE WOONVORM VOOR DE GEMEENTE ACHTKARSPLEN

Flexwoningen zijn, in vergelijking met reguliere nieuwbouw, in de gemeente Achtkarspelen:

1. **Niet of nauwelijks sneller** te realiseren;
2. **Gelijk of minder betaalbaar** voor de gemeente en woningcorporatie;
3. **Flexibeler**, omdat ze bij afnemende marktdruk gemakkelijk verplaatst of verwijderd kunnen worden;
4. Niet aantrekkelijker qua weerstand omdat er een gelijke hoeveelheid of zelfs **meer weerstand verwacht** wordt vanwege de beoogde doelgroep



VRAGEN?

Lees meer in de volledige rapportage:

Haalbaarheidsonderzoek
Flexwonen gemeente
Achtcarspelen

