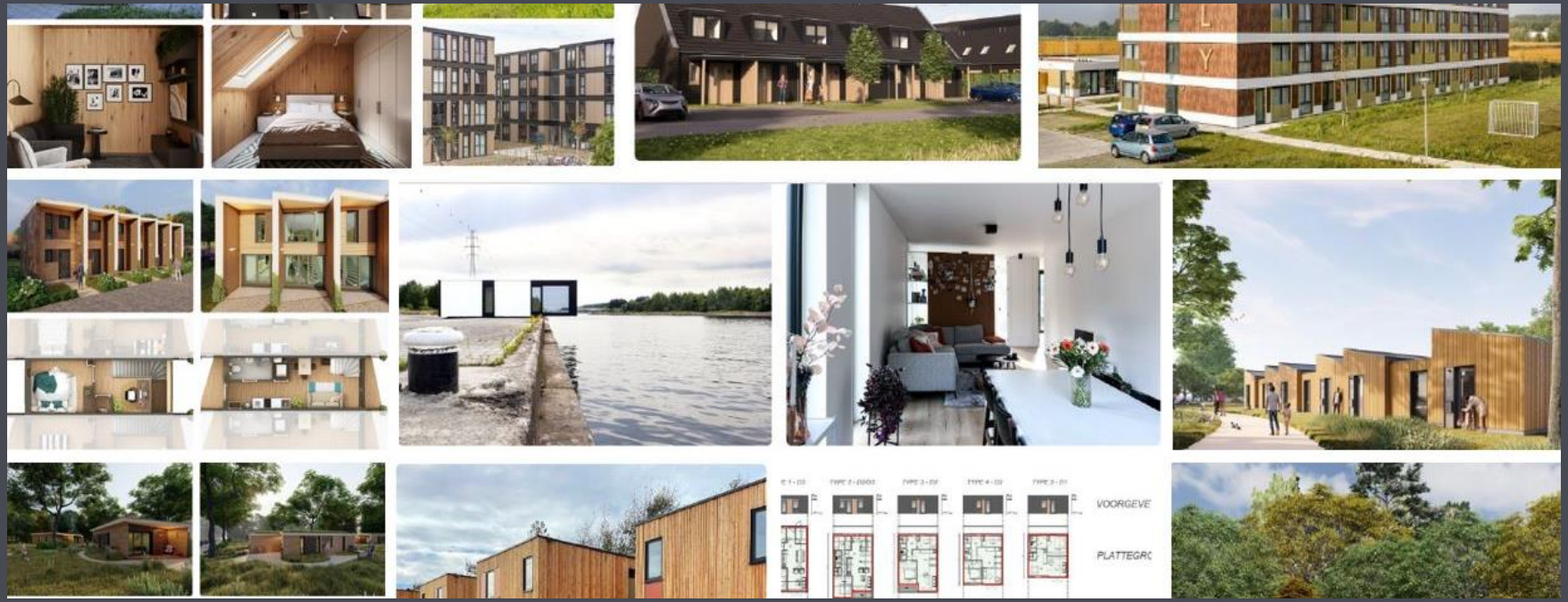
Haalbaarheidsonderzoek Flexwonen

GEMEENTE ACHTKARSPELEN



3 november 2023 | Charlotte Puister, Jelle Bouma

INHOUD

Samenvatting	3
Inleiding	6
Aanpak	9
Woonvraag	11
Toewijzing en leefbaarheid	19
Bouw en kwaliteit	22
Juridische en procedureel	26
Financiering en organisatie	30
Scenario’s en businesscase	39
Conclusies	45
Bronnen	49
Bijlagen	51

SAMENVATTING

Flexwonen gezien als dé kortetermijnoplossing voor de woningnood
Het Rijk ziet flexwoningen als dé oplossing om op korte termijn meer woningen beschikbaar te maken om zo versneld de woningnood in Nederland tegen te gaan. Dit leidde in de afgelopen jaren tot veel aandacht voor flexwoningen, experimenten met het plaatsen van flexwoningen en verschillende subsidies, regelingen en kennisnetwerken om de bouw van flexwoningen te stimuleren. De gedachte daarbij is dat flexwoningen sneller, flexibeler en betaalbaarder zijn dan reguliere nieuwbouw én dat er relatief weinig weerstand tegen is vanuit omwonenden.

Gemeente Achtkarspelen spreekt ambitie uit voor 50 flexwoning voor 2026
In de woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 benoemt de gemeente dat zij nog een bouwopgave heeft voor de komende periode, onder andere naar aanleiding van de gunstige ligging tussen Leeuwarden en Groningen. De toekomst laat zich echter lastig voorspellen; behoefte aan woningen kan op lange termijn afnemen ten gevolge van vergrijzing en migratiebewegingen. Daarom benoemt de gemeente flexwoningen (tijdelijke woningen) in haar woonvisie als een mogelijkheid om flexibiliteit in haar woningvoorraad aan te brengen. In navolging van het benoemen van flexwoningen in de woonvisie heeft de raad van de gemeente Achtkarspelen de ambitie uitgesproken om in de komende bestuursperiode (2022-2026) 50 flexwoningen te realiseren.

De redenen van de raad om flexwoningen te willen realiseren zijn:
- ✓ Het sneller kunnen doorlopen van procedures om woningen te realiseren;
- ✓ Het kunnen toevoegen van woningen buiten het reguliere woningbouwprogramma om zo een flexibele schil te vormen in tijden van hoge marktdruk;
- ✓ De hoge mate van duurzaamheid, circulariteit en innovatie past bij de ambities van de gemeente Achtkarspelen.

Haalbaarheidsonderzoek naar flexwoningen
We hebben binnen het onderzoek gekeken naar de haalbaarheid van flexwoningen. De gemeente Achtkarspelen heeft woningcorporatie SWA gevraagd als partner voor het realiseren van flexwoningen in de gemeente. Samen hebben zij dit haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren met als doel om te bepalen of flexwoningen passend en (financieel) haalbaar zijn in de gemeente Achtkarspelen. Binnen het onderzoek hebben beide partijen samen opgetrokken.

Opzet van het onderzoek
Het haalbaarheidsonderzoek is opgebouwd uit deskresearch, het inwinnen van ervaringen van experts op het gebied van flexwonen, interviews met medewerkers van de relevante afdelingen van de gemeente Achtkarspelen en woningcorporatie SWA en een grove financiële doorrekening van de mogelijke scenario's voor flexwoningen in de gemeente Achtkarspelen.

Flexwoningen geen passende oplossing voor de gemeente Achtkarspelen
Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat voor de gemeente Achtkarspelen geldt dat, in vergelijking met het toevoegen van permanente woningen, flexwoningen:
1. **Niet of nauwelijks sneller** te realiseren zijn;
2. **Gelijk of minder betaalbaar** zijn voor gemeente en woningcorporatie;
3. **Meer flexibiliteit** bieden wanneer de marktdruk afneemt, omdat ze makkelijk te verwijderen of verplaatsen zijn;
4. een **gelijke hoeveelheid of wellicht meer weerstand** zullen opleveren vanuit de omwonenden in verband met de beoogde doelgroep.

De gemeente Achtkarspelen en woningcorporatie SWA trekken hieruit de conclusie dat flexwonen voor haar werkgebied en inwoners geen passende woonvorm is. De doorslaggevende factoren hierbij zijn de gelijke, of in veel gevallen hogere, onrendabele top die uit de opgestelde businesscase naar voren komt, het feit dat een flexwonen-project niet de gewenste en verwachte versnelling oplevert ten opzichte van permanente toevoeging én de verwachte (hoge mate van) weerstand voor een dergelijk project.

Op de twee pagina's hierna staat een toelichting op bovenstaande uitkomst.

SAMENVATTING

In het algemeen zijn er een aantal redenen die vaak genoemd worden als belangrijke redenen om voor flexwonen te kiezen. De meest relevante zijn:

1. Het is **snel** te realiseren;
2. Het zijn **betaalbare** woningen die óók kwaliteit bieden;
3. Wanneer de marktdruk afneemt zijn woningen **flexibel**: gemakkelijk te verwijderen of verplaatsen;
4. Er is minder **weerstand** tegen tijdelijke woningen dan permanente woningen.

In deze samenvatting staat per reden uitgewerkt waarom deze wel of niet van toepassing is op flexwoningen in de gemeente Achtkarspelen. Per reden stellen we beknopt vast wat voor- en nadelen zijn, zoals in de volledig rapportage uitgebreid is behandeld. Daarna trekken we een conclusie voor de gemeente Achtkarspelen.

1: De bouw gaat sneller, maar het proces niet

Ten aanzien van de snelle realisatie van flexwoningen worden we door de Omgevingswet ingehaald. De reguliere doorlooptijd van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), die gehanteerd kan worden voor het realiseren van flexwoningen, is gelijk aan de huidige kruimelregeling en zal zonder bezwaren de standaard doorlooptijd van acht weken worden. Maar wanneer er bezwaren zijn, zoals nu de verwachting is, is de doorlooptijd 24 weken. Gelijk aan een wijziging van het omgevingsplan, zoals bij een permanente toevoeging op de woningvoorraad dient te worden. Een versnelling gaat hiermee verloren ten opzichte van de huidige praktijk per 1 januari 2024.

De snelheid van bouwen is een voordeel dat wel blijft bestaan. Waar flexwoningen in drie tot maximaal zes maanden worden geplaatst, geeft woningcorporatie SWA aan dat hun bouwpartner de reguliere woningen in negen maanden bouwt. Dit levert dus wel een kleine versnelling op.

In de gesprekken met gemeenten en woningcorporatie merken we dat er weinig rek is bij beide organisaties om een nieuw proces voor realisatie flexwonen op te zetten, te doorlopen en te bemensen. Dit kan een versnelling in de weg staan, ten opzichte van het reguliere proces waar men al mee bekend is. Zeker in het licht van eventuele precedentwerking van een nieuw flexwonen-traject. Tot slot geldt ook voor flexwonen-projecten dat de wachttijd van één tot anderhalf jaar voor de aanleg van nutsvoorzieningen een vertragende factor is.

We concluderen op basis van bovenstaande toelichting dat er in de context van de gemeente Achtkarspelen geen of slechts minimaal sprake is van een versnelling bij het kiezen voor flexwoningen.

2: Regulier bouwen is beter betaalbaar te maken

Wat betreft betaalbaarheid van woningen staat vast dat flexwoningen een lagere aanschafwaarde hebben dan een reguliere, permanente woning. Afhankelijk van de exploitatieduur en afspraken over vervolgexploitaties valt de businesscase gunstiger of minder gunstig uit. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met eventuele verplaatstingskosten, verwachte hogere onderhoudskosten ten opzichte van reguliere woningen door een hogere mutatiegraad en afspraken over grond en opstallen. SWA stelt op basis van de opgestelde businesscase vast dat de onrendabele top in de gunstigste variant van de businesscase gelijk is en in andere varianten minder gunstig is dan bij het bouwen van reguliere, permanente sociale huurwoningen.

De betaalbaarheid voor de huurders van flexwoningen en hun huurdersrechten zijn vastgelegd en kunnen worden gewaarborgd op eenzelfde wijze als reguliere sociale huurwoningen. Er is daarin geen verschil met reguliere nieuwbouw.

We concluderen op basis van bovenstaande toelichting dat een keuze voor flexwonen voor huurders niet tot een kostenvoordeel leidt. Voor de gemeente Achtkarspelen liggen de kosten voor flexwonen hoger dan bij een regulier traject, in verband met o.a. de afspraken over grond en opstallen. Voor woningcorporatie SWA is de onrendabele top gelijk of hoger aan een reguliere toevoeging van permanente woningen. Voor de gemeente Achtkarspelen is er daarmee geen sprake van flexwonen als een betaalbaarder alternatief voor reguliere toevoeging. Een flexwonen project is mogelijk zelfs minder betaalbaar voor gemeente en SWA.

SAMENVATTING

3: Flexibiliteit flexwonen is groter, maar voor SWA niet noodzakelijk
Als we kijken naar de daadwerkelijke flexibiliteit die tijdelijke woningen bieden, geeft dit voor de gemeente Achtkarspelen voordelen. We weten immers niet hoe de woningmarkt fluctueert in de tijd: blijft de druk hoog of gaan we in de toekomst terug naar een krimpscenario? Door te kiezen voor flexwoningen hoeft de keuze om permanent toe te voegen niet nu gemaakt te worden en kan buiten het reguliere woningprogramma worden gebouwd. Bij de huidige hoge druk op de woningmarkt worden flexwoningen toegevoegd en gebruikt. Blijkt aan het einde van de exploitatieperiode dat de marktdruk zodanig laag is dat deze niet meer nodig zijn, dan kunnen ze verwijderd en verplaatst of verkocht worden.

Een belangrijke kanttekening is dat bij een lage marktdruk de vraag naar relatief nieuwe flexwoningen niet als eerste afneemt. Juist de verouderde, energetisch minder goede woningen met een onwenselijke plattegrond zijn als eerste minder in trek. Daar kan de woningcorporatie op inspelen door juist dat bezit te slopen; een manier van werken waar zij nu al aan gewend zijn (het principe van de rollende voorraad, zie pagina 17 van de rapportage). De nieuwbouw, of dat nu flexwoningen of permanente woningen zijn, blijft dan het gewilde alternatief, ook bij een lagere marktdruk. Hierin bestaat geen verschil tussen de scenario's.

We concluderen om bovenstaande redenen dat er in de context van de gemeente Achtkarspelen wel sprake is van meer flexibiliteit bij een keuze voor flexwonen. Tegelijkertijd zien we dat de werkwijze van SWA bij permanente toevoeging niet hoeft te leiden tot ongewenste leegstand bij een afnemende vraag.

4. Niet flexwonen maar de doelgroep bepaald weerstand
Tot slot concluderen we in de gesprekken met medewerkers van de gemeente Achtkarspelen en SWA dat de verwachte weerstand tegen tijdelijke woningen gelijk, zo niet groter, is dan permanente woningen. Het feit dat het om tijdelijke woningen gaat, maakt ook dat de verwachte kwaliteit en uitstraling onder de inwoners in de kernen minder positief is. Er worden wel kansen gezien om dit te ondervangen door een goed participatietraject. Zo'n traject legt wel een druk op de organisaties van de gemeente en corporatie, terwijl zij aangeven dat daar weinig rek in zit.

Ook ligt de verwachte weerstand aan één van de beoogde doelgroepen, statushouders, in relatie tot de beeldvorming en draagkracht onder de lokale bevolking. Daarin maakt het geen verschil of dit flexwoningen of reguliere woningen zijn en gaat dit dus op voor alle scenario's.

We concluderen naar aanleiding van de hier benoemde redenen dat flexwonen niet per se, en op de beoogde locatie zeker niet, leidt tot minder weerstand tegen het project. Gezien de beoogde doelgroep kunnen we stellen dat voor alle flexwonen scenario's weerstand een reden tot vertraging in het project zal zijn.

Aanvullend heeft de raad aangegeven ook kansen voor flexwoningen te zien vanwege het duurzame, circulaire en innovatieve karakter. We hebben in de vergelijking tussen eisen aan flexwoningen en reguliere woningen hierin geen groot verschil kunnen ontdekken die doorslaggevend zou moeten zijn in de keuze voor flexwoningen.

FLEXWONEN

INLEIDING: WAAROM FLEXWONEN IN ACHTKARSPELEN?

Flexwonen gezien als dé kortetermijnoplossing voor de woningnood
In maart 2019 heeft de Tweede Kamer al een motie aangenomen dat zij 15.000 flexwoningen per jaar toegevoegd willen zien worden aan de woningvoorraad. Het Rijk ziet hierin dé oplossing om op korte termijn meer woningen beschikbaar te maken om zo versneld de woningnood in Nederland tegen te gaan. Dit leidde in de afgelopen jaren tot veel aandacht voor flexwoningen, experimenten met het plaatsen van flexwoningen en verschillende subsidies, regelingen en kennisnetwerken om de bouw van flexwoningen te stimuleren.

De urgentie voor het snel realiseren van kwalitatief goede woningen is groot. De gedachte daarbij is dat flexwoningen sneller geplaatst kunnen worden dan reguliere nieuwbouw en dat zij daarbij ook nog goedkoper zijn. Met het reguliere bouwproces gaat dit (te) traag. De kwaliteit van de huidige flexwoning is zodanig dat het een gelijkwaardig alternatief is van reguliere nieuwbouw, is het geluid dat veel aanbieders laten horen.

Vanuit de Rijksoverheid en lokale overheden wordt met interesse gekeken naar de flexibiliteit en de mogelijkheid om met verkorte procedures en regelgeving te werken. Dit zorgt voor een snelle plaatsing van de woningen. Maar bij afnemende vraag in de toekomst kunnen de woningen worden verwijderd en elders worden geplaatst waar wel veel vraag naar woningen is.

Flexwoningen bieden als het ware de mogelijkheid om schommelingen in druk op de woningmarkt op te vangen. Ze vormen de zogenoemde flexibele schil van de woningmarkt.

Al met al wordt flexwonen gezien als dé korte termijn oplossing voor de woningnood.

Gemeente Achtkarspelen spreekt ambitie uit voor 50 flexwoning voor 2026
In de woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 benoemt de gemeente dat zij nog een bouwopgave heeft voor de komende periode, onder andere naar aanleiding van de gunstige ligging tussen Leeuwarden en Groningen. De toekomst laat zich echter lastig voorspellen; behoefte aan woningen kan op lange termijn afnemen ten gevolge van vergrijzing en migratiebewegingen. Daarom benoemt de gemeente flexwoningen (tijdelijke woningen) in haar woonvisie als een mogelijkheid om flexibiliteit in haar woningvoorraad aan te brengen. Daarmee kan zij beter inspelen op de dynamiek op de woningmarkt. Op moment van schrijven (najaar 2023) zien we nog geen afname van de behoefte aan woningen.

In navolging van het benoemen van flexwoningen in de woonvisie heeft de raad van de gemeente Achtkarspelen de ambitie uitgesproken om in de komende bestuursperiode (2022-2026) 50 flexwoningen te realiseren.

Raad ziet kans voor flexwoningen vanwege snelheid, flexibiliteit en duurzaamheid
De raad geeft aan een drietal redenen te zien om te kiezen voor flexwoningen. Zo ziet zij kansen om procedures om flexwoningen te realiseren sneller te kunnen doorlopen in vergelijking met het doorlopen van procedures voor reguliere nieuwbouw. Daarnaast kunnen flexwoningen buiten de reguliere woningbouwprogrammering worden toegevoegd en daarmee een flexibele schil vormen in tijden van hoge marktdruk. Tot slot denkt zij dat door innovatie en de hoge mate van duurzaamheid en circulariteit dit type woningen aansluit bij de ambities van de gemeente Achtkarspelen.

FLEXWONEN

INLEIDING: WAAROM FLEXWONEN IN ACHTKARSPELEN?

Versnellingskamer: start verkenning Achtkarspelen
In juni 2022 is in het kader van een eerste verkenning van de mogelijkheden voor flexwonen door medewerkers van de Werkmaatschappij 8KTD deelgenomen aan een versnellingskamer. Tijdens deze sessie is met landelijke deskundigen op het gebied van flexwonen verkend in hoeverre flexwonen een oplossing kan bieden voor de woonproblematiek in de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. De belangrijkste uitkomsten van deze sessie waren:

- ✓ Flexwonen kan een oplossing bieden voor het huisvesten van starters, statushouders en andere spoedzoekers door een tijdelijke uitbreiding van de woningvoorraad;
- ✓ Flexwoningen moeten een betaalbare woonvorm zijn die qua verschijningsvorm past bij de bestaande bouw op de beoogde locatie;
- ✓ Er zijn locaties in beeld bij de gemeente, waarbij twee voor de hand liggende locaties voor vervolgonderzoek worden aangewezen;
- ✓ Binnen de van toepassing zijnde wetgeving in juni 2022 kunnen flexwoningen relatief snel worden gerealiseerd. Voorwaarden daarvoor zijn wel dat er geen belemmeringen zijn door zwaarwegende bezwaren en aanleg van nutsvoorzieningen.

De uitkomsten van de versnellingskamer gaf aanleiding om dit haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Daarnaast geven de uitkomsten kaders voor beoogde doelgroepen en locaties voor de gemeente Achtkarspelen.

Gemeente en woningcorporatie SWA trekken samen op
De gemeente Achtkarspelen heeft lokale woningcorporatie SWA gevraagd als partner voor het realiseren van flexwoningen in de gemeente. Zowel de gemeente als de corporatie hebben behoefte aan een geode onderbouwing van het nut en de haalbaarheid van een flexwonen-project in de gemeente Achtkarspelen. Om deze reden hebben zij dit haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren. Zij hebben daarbij beide vragen over onder andere de woonvraag, leefbaarheid, bouw en kwaliteit, wet- en regelgeving en financiering voorgelegd aan het onderzoeksteam. Het doel van het onderzoek is om te bepalen of flexwoningen passend en (financieel) haalbaar zijn in de gemeente Achtkarspelen. Binnen het onderzoek hebben beide partijen samen opgetrokken.

FLEXWONEN

INLEIDING: WAT ZIJN FLEXWONINGEN?

Wat is een flexwoning?
Een flexwoning is een andere benaming voor tijdelijke woning. Onder flexwonen verstaan we verschillende vormen van tijdelijkheid:

- De woning is tijdelijk. Dit betekent dat een woonconcept, doorgaans in hoge mate prefab gebouwd en demontabel, slechts voor een bepaalde tijd op een bepaalde locatie staat. De woningen zijn gemakkelijk verplaatsbaar.
- De locatie is tijdelijk. Het kan zijn dat een locatie slechts tijdelijk beschikbaar is voor wonen. Bijvoorbeeld een braakliggend terrein waar pas over 15 jaar permanent gewoond kan worden, kan eerst tijdelijk worden ingezet als woongebied met flexwoningen. Ook leegstaande gebouwen die tijdelijk ingevuld worden met wooneenheden vallen hieronder.
- De bewoners zijn tijdelijk. Hier is sprake van wanneer het huurcontract tijdelijk is. De regelgeving voor tijdelijke huurcontracten zal naar aanleiding van de invoering van het aangenomen wetsvoorstel vaste huurcontracten per 1 januari 2024 aangescherpt worden*. De verwachting is dat het daardoor minder vaak voor gaat komen dat flexwoningen tijdelijk verhuurd worden.

We hanteren voor deze opgave bovenstaande definities, die breed gedeeld worden onder overheden, ontwikkelende partijen en marktpartijen.

*Lees meer over het aangenomen wetsvoorstel vaste huurcontracten op www.tweedekamer.nl; zoekterm: wet vaste huurcontracten

Wie wonen er in flexwoningen?
Door verschillende omstandigheden kunnen mensen tijdelijk of met spoed op zoek zijn naar een woning. Flexwoningen kunnen bijdragen aan het huisvesten van deze groepen woningzoekers. We noemen deze woningzoeker vaak ook wel spoedzoekers. Een breed aantal woningzoekers valt onder de groep spoedzoekers, zoals bijvoorbeeld:

- ✓ Mensen die onlangs zijn gescheiden en hun oude woning verlaten;
- ✓ Starters die door wachttijden en huizenprijzen geen voet aan de grond krijgen op de reguliere woningmarkt
- ✓ Ex-daklozen en ex-gedetineerden
- ✓ Statushouders en arbeidsmigranten
- ✓ Mensen die hun woning door huisuitzettingen en gedwongen verkoop moeten verlaten.

Bovenstaande lijst is niet uitputtend, maar geeft een beeld van de diversiteit van de groep spoedzoekers.

Wie bieden flexwoningen aan?
Er zijn vele aanbieders van flexwoningen en zij bieden een diversiteit aan flexwoningen in verschillende verschijningsvormen aan. Van containerwoningen met een studio-indeling tot rijwoningen waarvan aan de buitenkant bijna niet te zien is dat het om een flexwoning gaat. De aanbieders van deze woningen zijn veelal ontwikkelaars. Een aantal bekende zijn Barli en Startblock, maar ook Heijmans (van de Heijmans One) en BAM.

Veel van deze aanbieders leveren enkel hun product en een eventueel onderhoudspakket. Enkele verzorgen indien gewenst ook de verhuur van hun flexwoningen. Een voorbeeld daarvan is Rabobank Smartbuilds, die hier een partner voor heeft aangetrokken. In verreweg de meeste gevallen zijn het een lokale woningcorporatie en gemeente die de organisatie en investering in het realiseren van de flexwoningen op zich nemen. De exploitatie wordt dan door de woningcorporatie voor haar rekening genomen.

AANPAK



Bron: www.conceptenboulevard.nl | Tala, model flex 3

AANPAK

HOE

Deskresearch in combinatie met organisatiekennis
Op basis van de uitvraag van de gemeente Achtkarspelen en de aanvullende vragen van woningcorporatie SWA hebben we het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd in vier stappen:

1. We startten met deskresearch om allerlei facetten van flexwonen in kaart te brengen. Hierbij maakten we gebruik van bestaande bronnen van bijvoorbeeld Platform 31, het expertteam flexwonen van het RVO en Aedes. Daarnaast hebben we gebruikgemaakt van eerdere analyses die de gemeente Achtkarspelen in het kader van de versnellingstafel flexwonen heeft gedaan.
2. We spraken vervolgens met medewerkers van de gemeente Achtkarspelen en de woningcorporatie om hun verwachtingen, ambities en mogelijkheden voor flexwoningen binnen de gemeente Achtkapspelen in kaart te brengen.
3. We spraken met ervaringsdeskundigen over hoe zij flexwonen hebben opgezet. Daarbij legden we de focus op het opstellen van een businesscase voor flexwonen in de gemeente Achtkarspelen.
4. We hebben samen met de gemeente Achtkarspelen en woningcorporatie SWA de uitkomsten van het deskresearch, de interviews en de businesscase besproken. Op basis van dit gesprek kan een onderbouwde keuze worden gemaakt voor het al dan niet toevoegen van flexwoningen in de gemeente Achtkarspelen.

Interviewlijst
Gemeente Achtkarspelen:

- ✓ Jessica Jongsma-Brinks, Ymca de Graaf, afdeling Sociaal Domein
- ✓ Jantine Kerkmeester, afdeling Grondzaken
- ✓ Pieter de Haas, Silke Daals en Tamara Wiersema, afdeling Ruimtelijke Ordening (RO).
- ✓ Wieke de Boer en Remi Osinga, Projectleiders statushouders

Woningcorporatie SWA:

- ✓ Gosse Haaksema, manager financiële zaken
- ✓ Johannes Douma, manager wonen
- ✓ Martijn Rijpstra, manager vastgoed en techniek
- ✓ Rutger Bosch, coördinator vastgoed

Samenwerking met gemeente Achtkarspelen en SWA
Binnen dit haalbaarheidsonderzoek en voor eventuele vervolgstappen naar aanleiding daarvan trokken de gemeente Achtkarspelen en woningcorporatie samen op. Binnen het onderzoek informeerden we beide partijen gelijktijdig en planden we overleggen zo veel mogelijk gezamenlijk in. Binnen het proces organiseerden we in ieder geval drie contactmomenten: een startoverleg, het bespreken van eerste resultaten aan de hand van een conceptrapportage en het bespreken van de eindrapportage.

Leeswijzer
Naar aanleiding van de uitvraag van de gemeente Achtkarspelen en aanvullende vragen van woningcorporatie SWA hebben we de volgende onderwerpen opgenomen in ons haalbaarheidsonderzoek. Deze rapportage is opgebouwd aan de hand van één hoofdstuk per onderstaand onderwerp. De rapportage sluit af met een hoofdstuk met scenario's en conclusies.

1. Woonvraag: doelgroep, locaties van flexwonen en concurrentie met bestaand bezit
2. Toewijzing en leefbaarheid: effecten op de omgeving en complexen van flexwonen, toewijzing en mogelijke gevoelens van oneerlijkheid tussen zittende en nieuwe huurders
3. Bouw en kwaliteit: kwaliteit van de woningen en hoe dit zicht verhoudt tot de doelgroep, beleid van SWA, de (onderhoud)kosten en verhouding tot het standaardproces.
4. Procedures: kijkend naar de procedures in het huidige recht en per 1 januari de Omgevingswet. Welke procedures moeten gevolgd worden en waar kunnen processen gelijk aan elkaar lopen?
5. Financiële vraagstukken en organisatievraagstukken: de businesscase van flexwonen is anders dan reguliere woningbouw, maar hoe kun je dit toch haalbaar maken? En wat heb je daarvoor nodig van verschillende organisaties?



Bron: www.conceptenboulevard.nl | Timbular, model 30

WOONVRAAG

- ✓ **Doelgroepen**
- ✓ **Geschikte locaties**
- ✓ **Spreiding**
- ✓ **Concurrentie tijdelijke en permanente voorraad**

WOONVRAAG

DOELGROEPEN

Woonbehoeften starters, statushouders en spoedzoekers passend bij flexwonen
Doorgaans worden flexwoningen ingezet voor doelgroepen die met spoed en/of voor een relatief korte periode een woning zoeken. Het gaat dan om bijvoorbeeld statushouders, seizoenarbeiders, dak- en thuislozen, maar ook om starters die geen voet aan de grond krijgen op de lokale (koop)woningmarkt of mensen die een baan hebben gekregen in een regio op grote afstand van hun huidige woning.

De gemeente heeft naar aanleiding van de uitkomsten van de versnellingskamer geconcludeerd dat flexwoningen in haar gemeente het meest passen bij de woonbehoeften van:

- ✓ Starters. Deze doelgroep lukt het vaak niet om een eerste stap in hun wooncarrière te maken. Zowel in de huur (lange wachtlijsten) als koop (weinig of te duur aanbod) komen zij niet aan bod.
- ✓ Statushouders. Deze doelgroep heeft vaak urgent een woning nodig. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid (taakstelling) om hierin te voorzien.
- ✓ Spoedzoekers. Deze doelgroep zoekt (onverwacht) snel een woning. Door een gebrek aan inschrijfduur is dit moeilijk te realiseren via de reguliere voorraad / toewijzing in de sociale huur. Onder spoedzoekers verstaan we in deze opgave mensen die vanwege baan, scheiding of andere acute reden op (zeer) korte termijn een woning zoeken.

In de afbeelding op de volgende pagina staat welke kenmerken de gemeente Achtkarspelen per doelgroep vanuit de versnellingskamer meegeeft voor dit onderzoek. Een kanttekening hierbij is dat dit geen vastgesteld aantal is, maar dat we onderzoeken welke locatie zich leent voor welke invulling qua doelgroepen. We gebruiken de uitkomsten van de versnellingskamer in dit opzicht daarom niet als kaderstellend, maar als richtlijn.

Uitdaging: huisvesten statushouders
Uit de gesprekken met de projectleiders Statushouders in de gemeente Achtkarspelen komt naar voren dat er in de gemeente momenteel een uitdaging ligt om het aantal statushouders, waar een taakstelling onder ligt, te plaatsen. De gemeente zoekt allerlei huisvestingsmogelijkheden om statushouders in bestaande sociale huur, maar ook in transformatiepanden en/of nieuwe ontwikkelingen te huisvesten. Tijdelijke huisvesting, zowel qua locatie als qua woning, wordt daarin als een kans gezien om het aantal beschikbare woningen voor statushouders te vergroten. Om het draagvlak voor dergelijke huisvesting in de dorpen te vergroten zien medewerkers kansen om een zogenoemde *magic mix* te maken met starters en statushouders.

WOONVRAAG

DOELGROEPEN

Magic mix om draagvlak te vergroten
Vaak wordt bij het bepalen van de doelgroepen voor een flexwonen-project gesproken over een *magic mix*. In basis houdt dit in dat je verschillende doelgroepen in een project combineert om tot een woonomgeving te komen waarin prettig gewoond wordt. Wanneer er sprake is van een eenzijdige invulling van woningen met één specifieke doelgroep leidt dat in sommige gevallen tot (angst voor) overlast. Door doelgroepen te combineren kan deze (angst voor) overlast voorkomen worden. Daarbij is er geen sprake van een 'one size fits all'-samenstelling van doelgroepen. De omliggende (woon)omgeving, wensen van omwonenden en doelen en omvang van het project samen zorgen voor een samenstelling die het best werkt op een specifieke locatie: de zogenoemde *magic mix*.

Woningbehoefte het grootst onder statushouders
In gesprekken met medewerkers van het sociaal domein, leefbaarheid en ruimtelijke ordening van de gemeente Achtkarspelen en in gesprekken met medewerkers van woningcorporatie SWA hebben we besproken welke samenstelling van doelgroepen in deze gemeente wenselijk zou zijn. Daaruit kwam naar voren dat er veel behoefte is om statushouders te huisvesten, omdat hier een uitdaging ligt. Daarnaast zien medewerkers van beide partijen ook dat het belangrijk is om een deel van de flexwoningen beschikbaar te stellen aan het dorp. Dit is belangrijk om het draagvlak in het dorp te vergroten en zo minder bezwaren te krijgen tijdens de vergunningsprocedure. Uit de gesprekken concluderen we dat beide partijen de meeste kansen zien voor een mix tussen statushouders en starters. Omdat de uitdaging voor de huisvesting van statushouders dusdanig groot is, zetten we in op een mix van twee derde statushouders en een derde starters.

Onvoldoende behoefte aan flexwoningen onder spoedzoekers
In de gesprekken met gemeente Achtkarspelen komt geen specifieke behoefte naar voren voor het huisvesten van andere spoedzoekers in flexwoningen. Wel komt uit gesprekken met medewerkers van de gemeente naar voren dat bij beschikbaarheid verhuur aan andere spoedzoekers, zoals gescheiden mensen, seizoensarbeider etc., mogelijk zou moeten zijn. Voor het haalbaarheidsonderzoek hebben we overige spoedzoekers niet verder meegenomen en zijn kenmerken van woonwensen van deze doelgroep buiten beschouwing gelaten omdat de doelgroep te klein is en er geen urgentie ligt bij de gemeente of corporatie. Ook uit de versnellingskamer bleek dat dit de kleinste groep voor flexwoningen is binnen de gemeente Achtkarspelen.

Starters

Huishoudensgrootte	1- tot 2-persoons
Leeftijd	Jonger dan 30 jaar
Woonoppervlakte	Tot 50 m²
Aantal slaapkamers	1 tot 2 slaapkamers
Huurgrens	€ 693,60 (prijspeil 2023)
Aantal wooneenheden	25

Statushouders

Huishoudensgrootte	Gezinnen en 1- tot 2-persoons
Leeftijd	Divers
Woonoppervlakte	Afhankelijk van huishoudensgrootte
Aantal slaapkamers	Afhankelijk van huishoudensgrootte
Huurgrens	€ 693,60 (prijspeil 2023)
Aantal wooneenheden	20

Spoedzoekers

Huishoudensgrootte	1-persoons
Leeftijd	Divers
Woonoppervlakte	Tot 50 m²
Aantal slaapkamers	1 tot 2 slaapkamers
Huurgrens	Afhankelijk van inkomen
Aantal wooneenheden	5

Uitkomsten versnellingskamer Achtkarspelen: kenmerken per mogelijke doelgroepen voor flexwonen; zie inleiding voor toelichting over de versnellingskamer. De genoemde aantallen komen voort uit de versnellingskamer, maar zijn geen vastgestelde uitkomsten van dit onderzoek.

WOONVRAAG

GESCHIKTE LOCATIES

Hogere mutatiegraad flexwoningen passend bij doelgroepen
Een zorg die beide partijen geuit hebben, is in hoeverre het aanbod voor flexwonen aansluit bij de wensen, maar ook bij de mogelijkheden van de reguliere woningzoekende. We zien naar aanleiding van de gesprekken met medewerkers van SWA geen aanwijzingen dat zittende huurders worden benadeeld door het toevoegen van flexwoningen. Zij geven aan dat reguliere huurders vaak al (zeer) lang in hun huurwoning wonen en zij dit echt als een eigen woning zien. Zij zijn dus niet op korte termijn op zoek naar een andere woning. Voor nieuwe huurders die interesse hebben in een flexwoning is het wel belangrijk om aan de voorkant de exploitatieduur van de woningen helder te hebben.

Tegelijkertijd weten we uit de praktijk dat de beoogde doelgroepen, statushouders en starters, juist niet lang in dezelfde woning blijven wonen. Uit gesprekken met gemeente en SWA blijkt dat statushouders op relatief korte termijn (hooguit twee tot drie jaar) een andere woning vinden, vaak buiten de gemeente. Van starters weten we dat zij binnen een aantal jaren graag een volgende stap maken op de woningmarkt. In gemeenten als Achtkarspelen is het huren van een starterswoning vaak een opstap naar een eerste koopwoning. Uitzonderingen daargelaten passen beide doelgroepen hierdoor goed binnen het concept flexwonen.

Flexwonen kunnen passend zij in grote en kleine kernen
De gemeente Achtkarspelen bestaat uit een drietal grote kernen met daarnaast een groot aantal middelgrote en kleine kernen. De grote kernen Buitenpost, Surhuisterveen en Harkema kennen een relatief groot voorzieningenniveau en er trekken relatief veel inwoners van de gemeente (en in beperkte mate van daarbuiten) naar deze kernen toe. De kleinere dorpen hebben minder tot geen voorzieningen. Wel geven medewerkers van de gemeente Achtkarspelen aan dat de meeste dorpen een hechte gemeenschap kennen en dat er op kleine schaal naar woonruimte in de dorpen wordt gezocht, bijvoorbeeld door jongeren die willen starten op de woningmarkt of mensen die onlangs gescheiden zijn. Uit de gesprekken met SWA kunnen we concluderen dat de vraag in kleine dorpen aanwezig, maar wel klein is.

Voor zowel de kleinere dorpen als de grote kernen in de gemeente zou flexwonen qua verschijningsvorm passend kunnen zijn. Tegelijkertijd weten we van ervaringsdeskundigen en uit deskresearch dat de businesscase moeilijker rond te krijgen is naarmate je met kleinere aantallen rekent. Zeker in kleine dorpen is de omvang van een mogelijk flexwonen-project zodanig klein dat het rondkrijgen van een businesscase een uitdaging zal zijn.

Versnellingskamer levert twee focuslocaties op
Uit de versnellingskamer van juni 2022 komen twee locaties naar voren als mogelijke locaties voor een flexwonen-project. Binnen dit haalbaarheidsonderzoek is gevraagd deze locaties als uitgangspunt te nemen. Het gaat om de locaties ‘Acht Oan de Diken’ in Buitenpost en de Van Harinxmastrjitte in Kootstertille. Op de volgende pagina’s zijn de kenmerken (uitkomsten versnellingskamer) en voor- en nadelen van de locaties beschreven.

Aanvullende locaties
Uit de gesprekken met SWA komen nog een aantal locaties naar voren die overwogen kunnen worden als locatie voor flexwonen. Het gaat om de volgende locaties, waarbij wij een toelichting op de geschiktheid van de locatie hebben toegevoegd.

- ✓ Fokke Zwaagmanbuorren, Twijzelerheide. Op deze locatie is volgens SWA momenteel al weerstand voor het bouwen van woningen. Waarschijnlijk komen er ook bezwaren op plannen voor flexwonen. De procedures kunnen daarmee niet snel doorlopen worden. Flexwonen biedt onvoldoende uitkomst.
- ✓ Hoek Mounestrjitte en Pinksterblomstrjitte, Kootstertille. Op deze locatie zouden maximaal vijf flexwoningen geplaatst kunnen worden. In het licht van de uitkomsten van dit onderzoek (zie vervolg rapportage) achten wij deze aantallen te klein om tot een rendabel plan te komen. We adviseren daarom hier geen flexwoningen te plaatsen.

LOCATIE: BUITENPOST



Mogelijke locatie: Acht Oan de Diken
De gemeente Achtkarspelen heeft in Buitenpost bij uitleglocatie Acht Oan de Diken verschillende stukken grond in bezit. De geel gearceerde locaties zijn op het oog als mogelijke locatie voor flexwonen. Hieronder een overzicht van de kenmerken van de specifieke kavels op deze locatie.

Acht Oan de Diken

Eigendom	Gemeente
Aantal woningen	maximaal 20 woningen
Doelgroepen	Starters, spoedzoekers en statushouders
Geschatte doorlooptijd	24 maanden
Procedure	Kruimelregeling Chw/Wabo (tot 1 jan 2024, daarna Omgevingswet (BOPA))
Exploitatietermijn	10 jaar

De locaties grenzen aan een kleine nieuwbouwwijk van Buitenpost met aangrenzend aan de locatie tweekappers bestaande uit één laag met een kap. De twee locaties en het tussengelegen deel zijn momenteel onderdeel van een verdere nieuwbouwontwikkeling aan Acht Oan de Diken. Op moment van schrijven ligt er een stedenbouwkundig plan voor deze locatie waar flexwoningen geen onderdeel van uitmaken. In het kader van versneld bouwen is dit een nadeel, omdat het vraagt om een herziening van het voorliggend stedenbouwkundig plan.

De locaties lenen zich voor een mix van de doelgroepen (lokale) starters, spoedzoekers, reguliere woningzoekers en statushouders. De ligging in een grote kern als Buitenpost maakt dat er voldoende kansen zijn om verschillende doelgroepen te huisvesten, voor langere en kortere termijn. De vorm flexwonen kan passen binnen een nieuwbouwontwikkeling, maar de locatie leent zich ook voor permanente bouw.

LOCATIE: KOOTSTERTILLE



Mogelijke locatie flexwonen: Kootstertille
De gemeente Achtkarspelen heeft in Koostertille grenzend aan de Van Harinxmastrjitte een stuk grond in bezit. De geel gearceerde locatie is op het oog als mogelijke locatie voor flexwonen. Hieronder een overzicht van de kenmerken van de locatie.

Kootstertille

Eigendom	Gemeente
Aantal woningen	10 tot 15 woningen
Doelgroepen	Starters en statushouders
Geschatte doorlooptijd	24 maanden
Procedure	Chw/Wabo (tot 1 jan 2024, daarna Omgevingswet (BOPA))
Exploitatietermijn	15 jaar met mogelijkheid definitief

De locatie grenst aan een recente nieuwbouwlocatie. Naast deze nieuwbouw worden Oekraïense ontheemden opgevangen in het kerkgebouw. Tegenover de locatie bevindt zich een bestaande woonwijk. Op moment van schrijven zijn er geen concrete plannen voor deze locatie. Wel is de locatie in beeld voor het realiseren van huisvesting voor statushouders op zeer korte termijn. Dit past bij het realiseren van flexwoningen op deze locatie. Ook blijkt uit gesprekken met medewerkers van Ruimtelijke Ordening dat deze locatie zich op lange termijn ook kan lenen voor permanente bouw. Flexwoningen kunnen vooruitlopend hierop wellicht sneller worden geplaatst en op termijn de omgeving een kwaliteitsimpuls geven.

De locaties lenen zich voor een mix van de doelgroepen (lokale) starters en statushouders. Daarbij gaat het met name om het vinden van een mix waar ook de lokale bevolking van Kootstertille zich in kan vinden. Uit gesprekken met medewerkers van beide partijen blijkt dat er veel weerstand verwacht wordt en dit ook door vertegenwoordigers van de dorpsbelangenvereniging van Kootstertille al is geuit. Dit is een nadeel met het oog op de ontwikkeling van flexwoningen omdat dit versneld bouwen in de weg staat.

WOONVRAAG

SPREIDING

Realistisch: beginnen met een pilotproject flexwonen
Vanuit de gemeente Achtkarspelen ligt de wens op tafel om 50 flexwoningen te realiseren. Uit de gesprekken met zowel gemeente Achtkarspelen als SWA blijkt dat alle medewerkers zich ervan bewust zijn dat het niet wenselijk is om deze woningen op één locatie en in één keer te plaatsen. Dit heeft een aantal redenen:

- ✓ De omvang van de dorpen Buitenpost en (zeker ook) Koostertille lenen zich niet voor een toevoeging van 50 flexwoningen. Dit wordt door zowel medewerkers van de gemeente Achtkarspelen als SWA aangegeven in de gesprekken;
- ✓ Er is onvoldoende inzet van personeel en financiën beschikbaar bij SWA en, in minder mate ook, de gemeente Achtkarspelen om 50 flexwoningen in één keer te realiseren. Dit ook in het licht van lopende ontwikkelingen en voorraadbeleid.

Spreiden in tijd en plek van flexwoningen
Met deze wetenschap raadden we aan en zijn beide partijen het eens dat het wenselijk is om te starten met een pilotproject flexwoningen met een omvang van 10 tot 20 woningen, afhankelijk van de gekozen locatie. SWA geeft aan dat een nog kleiner aantal van 5 woningen wellicht zelfs het wenselijkst voor hen is. We kiezen ervoor in het haalbaarheidsonderzoek te rekenen met de bandbreedte van 10 tot 20 woningen omdat een omvang van 5 woningen zodanig klein is dat hiermee moeilijk betrouwbaar kan worden gerekend voor een (grove) businesscase. Vanuit de gemeente Achtkarspelen hebben verschillende medewerkers vanuit de afdeling ruimtelijke ordening aangegeven tussen de 10 en 20 woningen realistisch te vinden. Bij het doorlopen van een succesvolle pilot kan verder gewerkt worden aan het vinden van aanvullende plekken voor flexwoningen in de gemeente. Zo spreiden we in tijd om de druk op de organisatie behapbaar te houden en voegen we een passend aantal (flex)woningen toe op de beoogede locaties.

Ervaring binnen organisatie opdoen met flexwonen project
Een andere reden om te kiezen voor een pilotproject van beperkte omvang is dat er ervaring wordt opgedaan met het proces van het plaatsen van flexwoningen. De omvang blijft behapbaar voor gemeente en woningcorporatie en ze kunnen ze met lopende werkzaamheden combineren. Daarnaast kunnen de geleerde lessen uit het pilotproject aanleiding geven om het proces van plaatsing te verbeteren, waardoor later, indien wenselijk, gemakkelijker kan worden opgeschaald. In de gesprekken met SWA en bijvoorbeeld ook de medewerker grondzaken van de gemeente is de zorg geuit dat het opzetten van een nieuw proces voor het plaatsen van flexwonen te veel inzet en afstemming vraagt van de organisatie om tot de gewenste snelle realisatie te leiden.

WOONVRAAG

CONCURRENTIE TIJDELIJKE EN PERMANENTE VOORRAAD

Flexwonen kans voor nieuwe huurders
Het is belangrijk dat een te realiseren flexibele voorraad niet met de permanente voorraad voor de desbetreffende doelgroep gaat concurreren. We zien in de praktijk dat het toevoegen van nieuwe woningen van goede kwaliteit, zowel in de vorm van flexwonen als permanent, op korte termijn een oplossing biedt voor de relatief lange wachtlijsten in de sociale huur. De ervaring van KAW is dat veel woningzoekers niet specifiek zoeken naar één specifiek woningtype of voor een bepaalde woonduur. Zij zijn in huidige krapte op de woningmarkt allang blij dat er een woning beschikbaar is en zijn bereid meer concessies te doen op hun woonwensen. Een flexwoning is wellicht niet voor iedereen een woning die aan alle woonwensen voldoet, maar kan er wel voor zorgen dat de druk op de markt en schaarste van woningen afneemt. Zo kunnen meer woningzoekenden een woning vinden in de gemeente Achtkarspelen. Dit zorgt ervoor dat er minder concurrentie ontstaat tussen huurders, omdat zij meer keuzes hebben.

Werkwijze SWA zorgt voor kleine kans op concurrentie tijdelijke en permanente voorraad
Op langere termijn kan het toevoegen van een flexibele voorraad wel concurreren met de bestaande voorraad. Dit gebeurt wanneer de druk op de markt afneemt en er wellicht zelfs een overschot ontstaat. Momenteel is hier geen sprake van in de gemeente Achtkarspelen. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn, dan is onze ervaring dat verouderde woningen, met slechte energielabels en te kleine plattegrond, minder gewild worden. Deze woningen hebben hoge energielasten en een kleine plattegrond van bijvoorbeeld de woonkamer en keuken of een onlogische indeling (hokkerig, onlogische positie aansluitingen, etc.). Tegelijkertijd zijn het juist die woningen die doorgaans op de lijst staan voor sloop en (verdunde) nieuwbouw of renovatie.

Woningcorporatie SWA geeft in de gesprekken aan dat zij voor veel verouderd bezit momenteel kiezen voor sloop en (verdunde) nieuwbouw. Daarmee kunnen we voorzichtig concluderen dat er geen grote risico's op (grootschalige) leegstand ontstaan, ook bij verandering van de markt. De woningen die in het geding komen worden waarschijnlijk toch al uitgefaseerd door SWA. De afbeelding hiernaast geeft een schematische weergave van deze manier van werken: in dorpen wordt niet geschuwd voor nieuwbouw en transformatie om de woningvoorraad te vernieuwen. Tegelijkertijd worden verouderde woningen gesloopt om de woningvoorraad passend te houden bij de behoefte aan woningen in het dorp.





Bron: www.conceptenboulevard.nl | Barli, model Base DUO

TOEWIJZING EN LEEFBAARHEID

- ✓ **Toewijzen voor specifieke doelgroepen**
- ✓ **Aandachtspunten leefbaarheid**

VERHUUR

TOEWIJZEN VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Specifiek toewijzen aan doelgroepen niet zomaar mogelijk
Flexwoningen worden doorgaans aangemerkt als DAEB-bezit. Dit betekent dat flexwoningen in de regel dus onder de liberalisatiegrens verhuurd worden. We hanteren voor het bepalen van de maximale huurprijs de PMC's vanuit De Woonstandaard (zie pagina 31). Dit is passend bij de wensen van de gemeente Achtkarspelen en SWA wat betreft verhuurprijs en het bereikbaar houden van de woningen. De huurprijs van flexwoningen wordt op basis van het reguliere puntensysteem bepaald. Flexwoningen zijn geen uitzondering op de reguliere procedures.

Bij het toewijzen van flexwoningen kan rekening worden gehouden met de beoogde doelgroepen. Bij statushouders kan een woning versneld worden toegewezen, zoals nu ook bij bestaande vrijkomende woningen gebeurt. Voor het aandeel woningen dat bestemd is voor de doelgroep starters geeft SWA aan dat zij geen specifiek toewijzingsbeleid hebben. Deze woningen worden dus via de reguliere verhuur beschikbaar gesteld voor inwoners van het dorp en mensen van daarbuiten. Als de gemeente de ambitie heeft om hier wel onderscheid in te maken, zal in samenwerking met SWA een doelgroepenverordening in combinatie met een huisvestingsvergunning moeten worden opgesteld. Het opstellen van een dergelijke verordening en vergunning gaat echter zodanig ten koste van de snelheid in het project dat wij dit niet als wenselijk zien. Het opstellen en vaststellen van een verordening duur doorgaans zo'n zes maanden op basis van ervaring van KAW.

Einde exploitatie: bewoners hebben reguliere huurrechten
Zoals op pagina 7 beschreven is het na 1 januari 2024 slechts in beperkte gevallen mogelijk een huurcontract voor bepaalde tijd aan te gaan. Daarmee is de vraag wat er aan het einde van de exploitatieperiode gebeurt relevant. Bij het aangaan van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gelden de gebruikelijke huurdersrechten voor bewoners van flexwoningen. Het einde van de exploitatieperiode van de flexwoning wordt gezien als gelijk aan sloop van de woning. Dit betekent dat zeven jaar voor afloop van de vergunningsperiode de woningen onder de leegstandswet gaan vallen. Daarmee wordt bij het beëindigen van het huurcontract op gelijke wijze omgegaan met tijdelijke woningen als met te slopen woningen. Het gevolg hiervan is dat huurders recht hebben op een verhuisvergoeding en begeleiding naar een andere passende woning.

Een andere oplossing kan gezocht wordt in het accepteren van tijdelijke leegstand wanneer het einde van de exploitatieperiode nadert. In de praktijk wordt hier vanwege inkomstenderving niet voor gekozen.

VERHUUR

AANDACHTSPUNTEN LEEFBAARHEID

Verkort, intensief participatieproces nodig voor draagvlak
Uit het rapport 'Omgaan met weerstand tegen flexwonen' van Platform 31 (februari 2023) blijkt dat draagvlak onder omwonenden en inwoners van de gemeente voor het flexwonen-project cruciaal is voor een snelle doorloop van procedures en daarmee het snel realiseren van de flexwoningen. Ingediende bezwaren zorgen voor een vertraging binnen het project, waarmee de doorlooptijd in enkele gevallen zelfs verdubbelt. Om draagvlak te creëren, is een verkorte vorm van een participatietraject noodzakelijk om tot een gedragen ontwikkeling te komen. De kern van zo'n verkort participatieproces richt zich actief op het ophalen van verbeterpunten van het voorgenomen plan voor flexwoningen, in plaats van zich te richten op de vraag of er flexwoningen moeten komen.

Kleinschaligheid maakt risico op leefbaarheidsproblemen klein
De aard en schaal van de projecten die voorhanden zijn in de gemeente Achtkarspelen zijn relatief klein: het gaat om maximaal 50 flexwoningen verdeeld over de gemeente. De locaties in Kootstertille en Buitenpost bieden, zoals toegelicht op pagina 16, ruimte aan 10 tot maximaal 20 woningen per locatie. We typeren de schaal van de projecten daarom als klein tot middelgroot. De relatief kleine schaal zorgt ervoor dat de risico's op (ernstige) verstoring van de leefbaarheid in de omgeving gering is.



Bron: www.conceptenboulevard.nl | QYUUBS

BOUW EN KWALITEIT

- ✓ **Kwaliteit en bouwsnelheid van flexwoningen**
- ✓ **Verplaatsen van flexwoningen**
- ✓ **Onderhoudskosten**

BOUW EN KWALITEIT

KWALITEIT EN BOUWSNELHEID VAN FLEXWONINGEN

Voldoende vormen die passen bij de eisen van Achtkarspelen
De tijd dat flexwoningen kleine containerwoningen waren van lage kwaliteit is voorbij. Flexwoningen komen voor in allerlei soorten en maten. De woningen hebben als gemene deler dat ze demontabel zijn en door veel prefab-elementen zeer snel kunnen worden gebouwd én te verplaatsen zijn. De woningen zijn doorgaans kleiner dan reguliere woningen. De grootte varieert in de regel van 25 m² tot 80 m² en van studio tot kleine gezinswoning met twee à drie slaapkamers. De meeste flexconcepten zijn echter ingericht op een- en tweepersoonshuishoudens.

In de afbeelding op de volgende pagina een greep uit de voorbeelden van flexwoningen. Wat hierbij opvalt, is dat de uitstraling van flexwoningen zeer divers is. Waar sommige woningen een steen(achtige) afwerking hebben, wordt ook veel gewerkt met hout. En er zijn woningen die de uitstraling hebben van een containerwoning. Door het grote aantal aanbieders kunnen er bewuste keuzes gemaakt worden in de gewenste uitstraling zodat de flexwoningen passen bij de bestaande bebouwing in het dorp. Ons advies op basis van de gesprekken met de gemeente Achtkarspelen, SWA en een locatiebezoek is dat flexwoningen in de gemeente Achtkarspelen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- ✓ Grondgebonden woning;
- ✓ Minimaal 1 slaapkamer (geen studiowoning);
- ✓ Dorpse uitstraling, waarbij een afwerking met steen of hout als passend wordt gezien.
- ✓ Zowel mogelijkheid voor een- en tweepersoonshuishoudens (één slaapkamer) als kleine gezinswoning (twee slaapkamers).

Kenmerkend voor de flexconcepten is dat zij doorgaans in hogere mate dan reguliere bouw modulair, circulair en duurzaam zijn qua materiaal (her)gebruik. Het zijn daarmee duurzame woonconcepten waarmee kan worden ingespeeld op veranderingen in de woningmarkt.

Door de variatie aan mogelijkheden en hoge kwaliteit van het aanbod aan flexwoningen zijn er voldoende woningtypen die passen binnen de kenmerken die de gemeente Achtkarspelen en SWA zoeken. Daarnaast is in de gemeente Achtkarspelen het woningtype (compacte een- en tweeslaapkamerwoningen) dat met flexwonen zou worden toegevoegd ondervertegenwoordigd. Het biedt dus een mogelijkheid om een type toe te voegen dat interessant is voor de beoogde doelgroepen starters.

Bouwbesluit 'permanent wonen' past het beste bij wensen gemeente Achtkarspelen en corporatie SWA
Wat betreft de kwaliteit van de woning zijn er twee keuzemogelijkheden:

1. Flexwoningen die voldoen aan het bouwbesluit voor permanente bebouwing (nieuwbouw). Deze flexwoningen hebben dezelfde hoge kwaliteit als 'reguliere' woningbouw. Daarmee kan ook voor de bewoners een gelijk wooncomfort en een gelijke kwaliteit geboden worden als wanneer er regulier gebouwd wordt. Wanneer flexwoningen langer dan 15 jaar worden geëxploiteerd is het verplicht om aan het bouwbesluit voor permanente bebouwing te voldoen.
2. Flexwoningen die voldoen aan het bouwbesluit voor tijdelijke bouwwerken. Deze flexwoningen voldoen aan het bouwbesluit voor bestaande bouw, met als aanvulling dat het ook moet voldoen aan de BENG.

In het licht van de wensen van SWA en de gemeente Achtkarspelen om woningen van hoge kwaliteit te bouwen én met het oog op de exploitatietermijn is het wenselijk om je in de keuze voor een flexconcept te richten op flexwoningen die voldoen aan het bouwbesluit voor permanente bebouwing. Daarmee wordt de gewenste kwaliteit geboden, maar ook de optie opengehouden om de flexwoningen langer te laten staan dan in basis is overeengekomen. Zowel uit de gesprekken met de medewerkers van Grondzaken en Ruimtelijke Ordening van de gemeente en de medewerkers van SWA werd de wens om langer dan 15 jaar te exploiteren expliciet geuit. Daarnaast geeft SWA aan dat zij het belangrijk vindt dat al haar huurders een woning krijgen met dezelfde kwaliteit. Zij ziet daarom graag dat flexwoningen aan dezelfde regelgeving voldoet als de woningen die zij als reguliere nieuwbouw realiseren.

BOUW EN KWALITEIT

KWALITEIT EN BOUWSNELHEID VAN FLEXWONINGEN

Flexwoningen bouwen kan snel
Een reden om voor flexwoningen te kiezen is dat flexwoningen sneller gerealiseerd kunnen worden dan reguliere woningbouw. De snelheid zit hem in twee onderdelen: de procedure en regelgeving en de bouwsnelheid.
De bouwsnelheid bij flexwoningen is hoger ten opzichte van reguliere bouw. De meeste flexconcepten zijn tussen de drie en maximaal zes maanden te plaatsen. Dit is aanzienlijk sneller dan de reguliere bouwtijd. Woningcorporatie SWA geeft aan dat zij een bouwtijd van ca. 9 maanden aanhouden voor hun (gestandaardiseerde) reguliere nieuwbouw.

Voordeel in regelsnelheid geminimaliseerd door invoering Omgevingswet per 1 januari 2024
Op het gebied van procedures en regelgeving komt er per 1 januari 2024 verandering: de Omgevingswet wordt dan ingevoerd. In het huidige systeem kan middels de kruimelregeling of de Crisis- en herstelwet (Chw) een uitzondering op het bestaande bestemminsplan worden gemaakt en kunnen flexwoningen met een kortere doorlooptijd dan reguliere woningen worden geplaatst. In de nieuwe situatie waar de Omgevingswet van toepassing is, kan via een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) ook een uitzondering worden gemaakt op het dan geldende omgevingsplan. Hierin zijn de standaarddoorlooptijden vergelijkbaar met de huidige (verkorte) doorlooptijd van de kruimelregeling. De snelheid van flexwoningen realiseren in regeltijd en procedures neemt daardoor af en is standaard. Het voordeel hierin gaat dus met de invoering van de Omgevingswet verloren. Een uitgebreide toelichting met doorlooptijden staat op pagina 27 in het hoofdstuk ‘juridisch en procedureel’.

Gangbare obstakels gelden ook bij flexwonen
Er zijn een aantal risico’s te benoemen die de snelheid van het plaatsen en in gebruik nemen van flexwoningen bedreigen. De belangrijkste zijn:

- ✓ Bezwaren van omwonenden. Bij het indienen van bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van flexwoningen door omwonenden moet in de Omgevingswet meer tijd genomen worden voor het doorlopen van procedures. Daarmee gaat de snelheid om tot realisatie te komen achteruit. Er ligt dus een grote prioriteit om in een beknopt maar doordacht participatietraject draagvlak te creëren onder omwonenden van de beoogde flexwoningen- locatie. Uit de praktijk blijkt dat bezwaren een van de belangrijkste en veelvoorkomende vertragende factoren zijn bij het realiseren van flexwoningen. Het gaat daarbij veelal om bezwaren over de impact op de leefbaarheid, dat woningen wellicht voor langere tijd dan afgesproken blijven staan of de doelgroep waarvoor wordt gebouwd.
- ✓ Nutsaansluitingen**.** Alvorens de flexwoningen worden geplaatst dient de locatie bouw- en woonrijp gemaakt te zijn. Hiervoor is de gemeente afhankelijk van de beschikbaarheid van nutspartijen. De praktijk in de gemeente Achtkarspelen laat zien dat het doorgaans minimaal een jaar duurt voordat nutspartijen tijd hebben om aan de slag te gaan voor een nieuw te realiseren project. Dit betekent dat de snelheid van plaatsen en in gebruik nemen flink achteruit gaat. Bijna alle flexconcepten hebben nutsaansluitingen nodig. Dit geldt overigens ook voor alle reguliere nieuwbouwprojecten. Oplossingen in de praktijk voor het niet kunnen aansluiten van de nutsvoorzieningen zijn het inzetten van generatoren om toch versneld flexwoningen in gebruik te kunnen nemen.
- ✓ Organisatiekracht. Het realiseren van flexwoningen vraagt om een andere manier van werken, met slagkracht en onderling vertrouwen. Om die andere manier van werken op te zetten en door te voeren is organisatiekracht nodig. Er moeten voor een periode aan de zijde van de ontwikkelaar (woningcorporatie) en gemeente voldoende mensen beschikbaar zijn om het project te bemensen. We adviseren om hier een duidelijke samenwerkingsovereenkomst op te stellen. Hierin worden afspraken gemaakt over wie wat doet in de samenwerking en wie waar verantwoordelijk voor is. Het kan wenselijk zijn om een externe partij, zoals het expertteam flexwonen of een onafhankelijk adviesbureau met expertise op het gebied van flexwonen, om ondersteuning te vragen. Zulke partijen kunnen bijvoorbeeld een concept-samenwerkingsovereenkomst aanleveren en geleerde lessen van eerdere projecten in het land delen.

BOUW EN KWALITEIT

VERPLAATSEN VAN FLEXWONINGEN EN ONDERHOUDSKOSTEN

Verplaatsing leidt tot kosten
Het verplaatsen van flexwoningen brengt onzekerheid met zich mee aan de voorkant: is er een nieuwe locatie beschikbaar? Moet de woning heringericht worden? Welke verplaatsings- en 'upgrade'-kosten brengt dit met zich mee? Dit zijn moeilijk te beantwoorden vragen omdat de meeste flexwoningen in de afgelopen jaren zijn geplaatst en hun exploitatietermijn nog niet ten einde is. Er zijn weinig projecten waarbij al een verplaatsing is geweest, en de projecten waar dit wel het geval is, zijn echt aan het pionieren. We kunnen verwachten dat er over 10 tot 15 jaar, wanneer er veel meer flexwoningen verplaatst zijn en moeten worden, veel meer kennis en kunde is in het verplaatsen. Daarmee zullen de kosten wellicht ook lager worden en is het netwerk van beschikbare locaties ook bekender. Tegelijkertijd is dit een aanname en kunnen we niet in een glazen bol kijken.

Wat we wel kunnen stellen, is dat uit de huidige praktijk blijkt dat het bepalen van een tweede locatie binnen de gemeente, bij voorkeur permanent, of het opnemen van een kostenpost in de begroting voor verplaatsing slim is. Op deze manier ben je voorbereid op de verplaatsing. De inschattingen van (ervarings)experts lopen uiteen tussen de ca. € 15.000 en € 20.000. We kiezen er in dit project voor om aan de onderkant van de bandbreedte te gaan zitten voor het inschatten van verplaatsingskosten voor de opgestelde businesscase. Dit doen we omdat we, zoals beschreven, verwachten dat door het ervaring opdoen met verplaatsing in de komende jaren er een kostenbesparing ten opzichte van de huidige praktijk gerealiseerd kan worden. Naast het zelf opnemen van een kostenpost in de businesscase, biedt de financiële herplaatsingsgarantie van de Rijksoverheid ook meer zekerheid om risico's te mitigeren. In het hoofdstuk financiering en organisatie vanaf pagina 30 staat dit in verder toegelicht.

Onderhoud van flexwoningen hoger dan reguliere verhuur
Flexwoningen vragen in basis niet meer onderhoud dan reguliere woningen. Toch zien we dat de onderhoudskosten voor flexwoningen doorgaans hoger zijn dan voor de reguliere voorraad. Ten eerste komt dit doordat de mutatiegraad van flexwoningen hoger ligt dan in de reguliere voorraad. In een honkvaste gemeente als Achtkarspelen is de kans groot dat de mutatiegraad en de daarmee gepaard gaande onderhoudskosten hoger zijn dan in de bestaande voorraad en reguliere nieuwbouw van SWA. Daarnaast zijn flexwoningen standaardconcepten, waarbij de installaties vaak niet overeenkomen met de voorgeschreven installaties van de woningcorporatie. Eventuele verschillen kunnen tot een verhoging van de onderhoudskosten leiden.

Om een beeld te krijgen van de onderhoudskosten gebruiken we twee bronnen die we afzetten tegen de onderhoudskosten van het reguliere bezit van SWA. In een doorrekening van Finance Ideas uit 2023 wordt uitgegaan van instandhoudingskosten van € 1.000 per jaar (prijspeil 2023) per flexwoning voor verplaatsing en € 1.500 per jaar (prijspeil 2023) per flexwoning na verplaatsing. Op basis van het RVO expertteam Flexwonen gaan we uit van een bedrag van € 800. Dit zijn ervaringscijfers op basis van verschillende projecten in Nederland waar zij bij betrokken zijn geweest, waaronder een project van woningcorporatie Zayaz. Zij maken daarin geen verschil tussen onderhoud voor of na verplaatsing. Deze hebben we in de tabel afgezet tegen de onderhoudskosten en mutatiegraad die SWA aanhoudt voor haar bezit.

Onderhouds-kosten	Voor verplaatsing	Na verplaatsing	Mutatie-graad
Finance Ideas	€1000	€1500	-
RVO expertteam Flexwonen	€800	€800	5%
SWA	€1.859	n.v.t.	6%



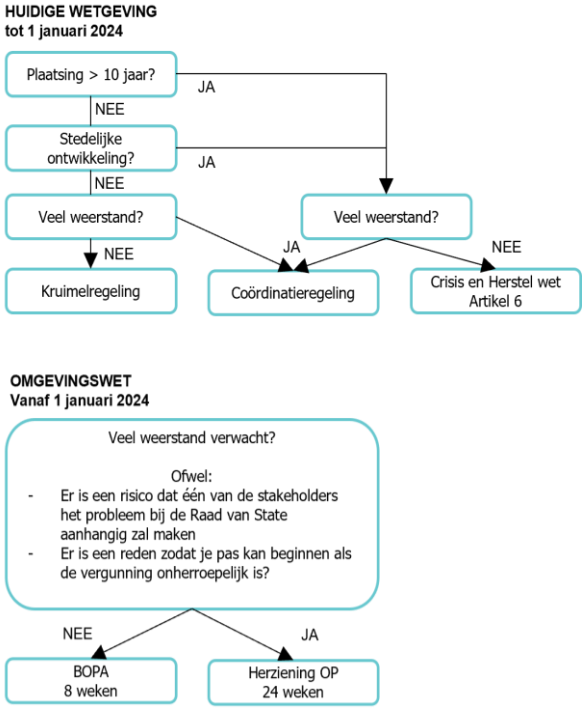
Bron: www.conceptenboulevard.nl | Tala, model flex 3

JURIDISCH EN PROCEDUREEL

- ✓ **Versnelling ten opzichte van reguliere bouw**
- ✓ **Juridische constructies omtrent flexwonen**
- ✓ **Snel maar zorgvuldig besluiten**

JURIDISCH EN PROCEDUREEL

OVERGANG NAAR DE OMGEVINGSWET



In het 'handboek plaatsen flexwoningen' zijn twee routes uitgestippeld voor de wet- en regelgeving rondom flexwonen. De eerste route is volgens het huidige recht (juli 2022), de tweede route via de Omgevingswet. De Omgevingswet treedt in op 1 januari 2024.

Huidig recht: versneld realiseren via verkort proces
Een aantal zaken zijn belangrijk om te bepalen welke wet- en regelgeving geraadpleegd dient te worden. In eerste instantie is de duur van plaatsing van de flexwoningen van belang, ten tweede of het een stedelijke ontwikkeling is of niet, en tot slot of er veel of weinig weerstand op het project is. Bij veel weerstand treedt altijd de coördinatieregeling in (doorlooptijd: ca. 26 weken). Bij weinig weerstand komen we uit bij de kruimelregeling of de Crisis- en herstelwet (artikel 6).

De kruimelregeling is van toepassing als een plan niet mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan. Om het plan te realiseren moet afgeweken worden van het bestemmingsplan, zonder deze volledig te wijzigen. Dit kan via de kruimelregeling met een vergunningsprocedure van acht weken.

De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om aan de hand van experimenten af te wijken van de wettelijke bepalingen. Voor tijdelijke huisvesting is het mogelijk om, in afwijking van de uitgebreidere procedure bij een projectafwijking, de reguliere procedure te volgen. Om hier gebruik van te maken moet je als gemeente wel aangemeld zijn. Dit is de gemeente Achtkarspelen nu nog niet. De doorlooptijd is gemiddeld drie maanden (ca. 12 weken).

Omgevingswet: invoering van de BOPA
De huidige kruimellijst zal in de nieuwe Omgevingswet komen te vervallen. Onder de nieuwe Omgevingswet zal voor alle afwijkingen van het bestemmingsplan de reguliere procedure de standaard worden. Een gemeente kan via de Omgevingswet ervoor kiezen om de regels uit de huidige kruimellijst geheel of gedeeltelijk als afwijkingsregels in het omgevingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan wordt in de Omgevingswet vervangen voor het omgevingsplan. Hoe de kruimellijst wordt verwerkt zal in de praktijk moeten blijken en is aan de gemeentes.

Onder de Omgevingswet zal voor nieuwe ontwikkelingen die afwijken van het omgevingsplan (OP) en niet vergunningsvrij zijn een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd. Op langere termijn zal een wijziging van het Omgevingsplan moeten worden gedaan om de ontwikkeling permanent toe te staan. De doorlooptijd zal onder de Omgevingswet in basis acht weken worden, tenzij er bezwaren zijn. Dan komt een verlengde procedure van 24 weken op gang. Deze is vergelijkbaar met de huidige regelgeving. (bron: De kruimelregeling onder de Omgevingswet – Omgevingsweb)

JURIDISCH EN PROCEDUREEL

TOELICHTING

Bij invoering omgevingswet versnelling minimaal
De op de pagina hiervoor beschreven verandering van wetgeving naar de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft gevolgen voor de procedurele snelheid waarmee flexwoningen kunnen worden geplaatst. We hebben in gesprekken met medewerkers van de gemeente Achtkarspelen en SWA vastgesteld dat er veel weerstand wordt verwacht op beide locaties die op het oog zijn voor flexwonen (Buitenpost en Kootstertille), zie ook pagina 20. Met deze verwachting zal het doorlopen van een BOPA-procedure van acht weken niet mogelijk zijn en zal er tot 24 weken doorlooptijd zijn, gelijk aan een wijziging van het omgevingsplan (OP) zoals ook voor permanente nieuwbouw moet worden doorlopen. De versnelling op procedureel vlak van het realiseren van flexwoningen ten opzichte van reguliere, permanente woningen wordt hiermee, bij de verwachte weerstand, geminimaliseerd of gaat zelfs volledig verloren.

Reguliere onderzoeken ook bij flexwonen veelal nodig
Net als bij reguliere nieuwbouwontwikkelingen is het belangrijk dat alle ruimtelijke en juridische verplichte onderzoeken worden uitgevoerd (bijv. geluid, water, natuur, archeologie, MER-beoordeling, etc.). Om snelheid te behouden, is het wenselijk dat er vanuit gemeente en, waar nodig, ontwikkelaar (in dit geval SWA) één team wordt aangesteld om de onderzoeken te laten uitvoeren en inhoudelijk en juridisch te onderbouwen. Dit vraagt commitment van beide partijen om hier mankracht voor vrij te maken. Door voor één team te kiezen kan efficiënter gewerkt worden en kunnen zaken in samenhang worden beoordeeld. Dit scheelt tijd.

Ook kan er door het team onderzocht worden of op sommige punten voor het flexwonen-project afgeweken kan worden van de gehanteerde regelgeving of dat hier soepeler mee omgegaan kan worden. Het gaat dan om bijvoorbeeld de zelf vastgestelde welstandseisen. De eigen vrije regelruimte kan hierin worden opgezocht, waarbij het voorzien van een prettig en veilig woonklimaat natuurlijk buiten kijf staat. De mate waarin kan worden afgeweken is daarmee niet zeer groot en alleen van toepassing bij een exploitatietermijn van maximaal 15 jaar.

Erfpachtconstructie heeft voorkeur voor verrekening grondkosten
Voor de ontwikkeling van flexwoningen in Achtkarspelen is er sprake van een eigenaar van de grond (gemeente Achtkarspelen) en een ontwikkelende partij (SWA). Wanneer er een verschil is tussen de eigenaar van de grond en de ontwikkelende partij is het belangrijk goed vast te leggen hoe om te gaan met eigendom en opstallen. Hierin zijn vier opties mogelijk:

1. De grond wordt verkocht aan de ontwikkelende partij. Dit is bij reguliere ontwikkelingen de meest voor de hand liggende keuze. Bij flexwoningen is dit echter minder wenselijk. De exploitatie is vastgesteld op een tijdelijke termijn, waarna de grond wellicht niet meer voor wonen gebruikt mag worden.
2. De grond wordt in bruikleen gegeven aan de ontwikkelende partij. Hierbij staat er geen financiële vergoeding (met uitzondering van onkosten) tegenover het gebruik van de grond door de ontwikkelende partij. Wanneer de ontwikkelende partij opstallen, in dit geval flexwoningen, plaatst op de grond worden deze automatisch juridisch gezien eigendom van de eigenaar van de grond, de gemeente.
3. De grond wordt verhuurd aan de ontwikkelende partij. Dit betekent dat er een financiële vergoeding gevraagd wordt voor de huurperiode waarin de ontwikkelende partij gebruik maakt van de grond. Een voordeel is dat de eigenaar van de grond hiermee verdient aan het verhuren van de grond én dat juridisch geregeld kan worden dat de opstallen die de ontwikkelende partij plaatst ook eigendom blijven van de ontwikkelende partij, de woningcorporatie in dit geval.
4. De grond wordt in erfpacht uitgegeven aan de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij betaalt hierbij een canon aan de eigenaar van de grond. Daarmee staat er een financiële vergoeding tegenover het gebruik van de grond. Ook in dit geval kan juridisch geregeld worden dat de opstallen eigendom blijven van de ontwikkelende partij. Daarbij is het mogelijk om het erfpacht af te kopen wanneer de grond toch eigendom moet worden van de ontwikkelende partij, bijvoorbeeld als de opstallen, flexwoningen in dit geval, blijven staan voor langere termijn.

Alle vier opties overzien, is vanuit de medewerker van afdeling Grondzaken van de gemeente Achtkarspelen de voorkeur geuit om te kiezen voor een erfpachtconstructie. De redenen hiervoor zijn dat de gemeente ervaring heeft met dit type constructie, dat de opstallen eigendom blijven van SWA bij plaatsing en dat bij een permanent gebruik van de flexwoningen de canon kan worden afgekocht en de grond in bezit komt van SWA. Ook krijgt de gemeente op deze manier wel een vergoeding voor het gebruik van haar grond, wat zeker als zij ook kosten voor het bouw- en

JURIDISCH EN PROCEDUREEL

TOELICHTING

woonrijp maken van de grond, ook wenselijk is om dit (deels) te kunnen bekostigen.

Bij daadwerkelijke verkoop van de grond gaan we voor de opzet van de businesscase uit van de agrarische grondprijs om als het ware een ondergrens en meest gunstige scenario te kunnen schetsen. Vanuit deskresearch van KAW en ervaringen van het RVO expertteam flexwonen raden we dit aan. Daarbij stellen we in gesprek met de medewerkers van de afdelingen Grondzaken en Ruimtelijke Ordening vast dat bij verkoop van de grond aan SWA of het bepalen van de canon in een erfpachtconstructie na het bouw- en woonrijp maken van de grond een dergelijke prijs te laag zou zijn. Een exacte berekening hiervan maken moet in overleg.

Flexwoningen zijn een onroerend goed
Flexwoningen kunnen doorgaans gezien worden als onroerend goed. De reden hiervoor is dat onroerend goed wordt aangemerkt als "een zaak die vast is verbonden aan een welbepaald deel van het aardoppervlak". Hoewel flexwoningen relatief gemakkelijk zijn te demonteren en verplaatsen, kan niet worden gesteld dat zij niet vast verbonden zijn met de grond. Door aansluiting van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen zijn ze dat namelijk wel degelijk. Daarnaast zijn er toch flinke inspanning en kosten gemoeid met verplaatsing. Wanneer een flexwoning zelfvoorzienend is (bijvoorbeeld door het gebruik van een generator) en ook niet op verdere nutsvoorzieningen is aangesloten kan deze gezien worden als roerend goed. Er is slechts een beperkt aanbod flexwoningen dat hieraan voldoet en in verband met duurzaamheid en wooncomfort raden we dit niet aan.

Voor dit haalbaarheidsonderzoek merken we om deze redenen flexwoningen aan als onroerend goed. Het feit dat we flexwoningen aanmerken als onroerend goed heeft ook gevolgen voor verschillende belastingen. Hiernaast een overzicht (bron: Ministerie van BZK, toolbox versnellen tijdelijke huisvesting)

	Onroerend goed
WOZ en OZB	OZB betalen
Overdrachtsbelasting (OVB)	8%
Verhuurdersheffing	✓ Heffing als huur onder liberalisatiegrens is ✓ Aanspraak heffingsvermindering ✓ Wellicht mogelijk vrijstelling 'tijdelijke woningen'
Omzetbelasting (btw)	✓ Vrijgesteld (en dus btw niet aftrekbaar) ✓ Btw op investeringen niet aftrekbaar ✓ Verkoop: na 2 jaar btw onbelast ✓ Herzieningsperiode: na 10 jaar



Bron: www.conceptenboulevard.nl | Startblock, model Roots punt

FINANCIERING EN ORGANISATIE

- ✓ **Kosten en PMC's**
- ✓ **Organisationele inzet en externe expertise**
- ✓ **Subsidies en regelingen**

FINANCIERING EN ORGANISATIE

KOSTEN EN PMC'S

Beoogde kwaliteit: per m2 niet wezenlijk goedkoper
Er worden vier typen flexwoningen onderscheiden aan de hand van product-marktcombinaties (PMC's). Voor deze PMC's zijn maximumprijzen afgestemd bij de Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en Aedes inkoopacties. Dit geeft een indicatie van de prijs van de woningen, afhankelijk van de PMC, die wat zeggen over omvang, woningtype en huishoudenstype. De genoemde prijzen zijn exclusief btw. Let op: dit zijn maximumprijzen. De daadwerkelijke prijzen verschillen per gekozen concept en aanbieder, de genoemde prijzen moeten dus als een inschatting worden gezien. Daarbij kan worden gesteld dat gestapelde bouw, een tijdelijke bouwkwaliteit en/of simpeler verschijningsvorm (bijvoorbeeld containerwoning) goedkoper zijn dan woningen die grondgebonden en van permanente bouwkwaliteit zijn en/of een luxere uitstraling hebben. Gezien de kenmerken die we in het hoofdstuk Bouw en kwaliteit hebben geformuleerd is de verwachting dat de voor de gemeente Achtkarspelen en SWA aantrekkelijke flexwoningen qua prijs bij het plafondbedrag in de buurt zullen zitten. Hiernaast een overzicht van de kenmerken per PMC.

Naast de aanschaf van de flexwoningen komen er ook kosten kijken bij het verplaatsen van de woning. Hier lopen de inschattingen van uiteen. De bandbreedte bevindt zich op basis van beschikbare bronnen (FinanceIdeas, 2023 en ervaringscijfers RVO expertteam flexwonen) tussen de € 15.000 tot € 25.000 per flexwoning, waarbij we uitgaan van de onderkant van deze bandbreedte. Zie voor verdere toelichting pagina 25.

	PMC 11	PMC12	PMC13	PMC14
Type woning	Tijdelijk* Zelfstandig DAEB 	Tijdelijk* Zelfstandig DAEB 	Tijdelijk* Zelfstandig DAEB 	Tijdelijk* Zelfstandig DAEB 
Huishoudens-grootte	1-persoons	2-persoons	Gezin (klein)	Gezin (groter)
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
Functionaliteit	✓ Woon- en slaapkamer voor een- en tweepersoons-huishouden	✓ Woon- en slaapkamer voor een- en tweepersoons-huishouden	✓ Woonkamer voor een gezin ✓ Slaapkamer (2x) ✓ Keuken ✓ Badkamer ✓ Toilet	✓ Woonkamer voor een gezin ✓ Slaapkamer (2x) ✓ Keuken ✓ Badkamer ✓ Toilet
Geadviseerd bandbreedte GO in m²	15 tot 28 m²	25 tot 42 m²	43 tot 55 m²	56 tot 65 m²
Geadviseerde beukmaat	3,2 tot 5,0 m	3,5 tot 5,0 m	3,6 tot 7,6 m	4,8 tot 7,8 m
Energie	BENG	BENG	BENG	BENG
Plafondbedrag RVB	€ 62.000	€ 91.000	€ 121.000	€ 151.000
Maximumprijs Aedes	€ 75.000	€ 113.000	€ 147.000	€ 181.000

*Tijdelijk betekent in deze tabel 'een tijdelijke woning'. Deze tijdelijke woning kan een permanente of een tijdelijke kwaliteit hebben. Daarbij zijn woningen van permanente kwaliteit doorgaans duurder in aanschaf (maar niet duurder dan de weergeven maximumprijs) dan woningen van tijdelijke kwaliteit.

FINANCIERING EN ORGANISATIE

KOSTEN EN PMC'S

In de businesscasevarianten die we opstellen voor dit onderzoek gaan we uit van PMC's 12 en 13. Deze keuze maken we omdat deze PMC's het best aansluiten bij de wensen en urgentie qua huisvesting in de gemeente Achtkarspelen. Er is namelijk urgentie om meer huisvesting te creëren voor statushouders in de gemeente Achtkarspelen.

- Uit de gesprekken met de projectleiders huisvesting statushouders komt naar voren dat de doelgroep bestaat uit een- en tweepersoonshuishoudens én uit grotere gezinnen.
- Flexwoningen lenen zich niet voor de huisvesting van grote gezinnen omdat zij doorgaans maximaal twee slaapkamers hebben. Daarom stellen we in dit model voor flexwonen voor een- en tweepersoonshuishoudens van statushouders te creëren.
- PCM 11 en 12 zijn woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. PMC 12 sluit het best bij aan bij de gemeente Achtkarspelen omdat we zien dat PMC 11 vaker geen aparte slaapkamer heeft en PMC 12 dit vaker wel heeft. Dit was een belangrijke kwaliteitsvoorwaarde die in de gesprekken met SWA en de gemeente naar voren kwam.

Vanuit de gesprekken met medewerkers van de gemeente Achtkarspelen komt ook duidelijk naar voren dat zij het belangrijk vinden dat er ook ruimte wordt gemaakt binnen een flexwonen-project voor lokale bewoners.

- Het gaat dan om bijvoorbeeld starters of spoedzoekers. Met spoedzoekers wordt dan met name gekeken naar lokale inwoners die wegens scheiding of werkgelegenheid op korte termijn een woning zoeken.

	PMC 11	PMC12	PMC13	PMC14
Type woning	Tijdelijk* Zelfstandig DAEB 	Tijdelijk* Zelfstandig DAEB 	Tijdelijk* Zelfstandig DAEB 	Tijdelijk* Zelfstandig DAEB 
Huishoudens-grootte	1-persoons	2-persoons	Gezin (klein)	Gezin (groter)
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
Functionaliteit	✓ Woon- en slaapkamer voor een- en tweepersoons-huishouden	✓ Woon- en slaapkamer voor een- en tweepersoons-huishouden	✓ Woonkamer voor een gezin ✓ Slaapkamer (2x) ✓ Keuken ✓ Badkamer ✓ Toilet	✓ Woonkamer voor een gezin ✓ Slaapkamer (2x) ✓ Keuken ✓ Badkamer ✓ Toilet
Geadviseerd bandbreedte GO in m²	15 tot 28 m²	25 tot 42 m²	43 tot 55 m²	56 tot 65 m²
Geadviseerde beukmaat	3,2 tot 5,0 m	3,5 tot 5,0 m	3,6 tot 7,6 m	4,8 tot 7,8 m
Energie	BENG	BENG	BENG	BENG
Plafondbedrag RVB	€ 62.000	€ 91.000	€ 121.000	€ 151.000
Maximumprijs Aedes	€ 75.000	€ 113.000	€ 147.000	€ 181.000

*Tijdelijk betekent in deze tabel 'een tijdelijke woning'. Deze tijdelijke woning kan een permanente of een tijdelijke kwaliteit hebben. Daarbij zijn woningen van permanente kwaliteit doorgaans duurder in aanschaf (maar niet duurder dan de weergeven maximumprijs) dan woningen van tijdelijke kwaliteit.

FINANCIERING EN ORGANISATIE

KOSTEN EN PMC'S

- Deze doelgroepen zijn doorgaans ook kleinere huishoudens. De meeste van deze huishoudens kunnen ook met één slaapkamer bediend worden. PMC 12 sluit hier ook goed op aan.
- Wel is de verwachting dat deze groepen wellicht een extra slaapkamer willen, bijvoorbeeld een startend stel dat een tweede slaapkamer wenst voor gezinsuitbreiding of een gescheiden ouder die ook een slaapkamer wil voor een kind dat deels bij hem/haar inwoont.
- Om bovenstaande reden hebben we ook een variant gemaakt waarbij een aandeel PMC 13 woning wordt opgenomen. Dit zijn woningen die onder de tweede aftoppingsgrens vallen en twee slaapkamers hebben. Een klein gezin zou hier dus ook in kunnen wonen.
- De verdeling tussen PMC 12- en PMC 13-woningen is voorgesteld op respectievelijk twee derde en een derde van het totaal aantal woningen. We hebben hiervoor gekozen naar aanleiding van gesprekken met medewerkers van de gemeente en SWA, waarin naar voren komt dat de urgentie voor statushouders zodanig is dat huisvesting voor deze doelgroep een groter aandeel zal moeten vormen van het aanbod dan voor andere doelgroepen. Verder toelichting is terug te lezen op pagina 32.

FINANCIERING EN ORGANISATIE

ORGANISATIONELE INZET EN EXTERNE EXPERTISE

Inzet en bemensing een uitdaging
Om tot een snelle ontwikkeling van flexwoningen te komen, zijn inzet en mensen nodig vanuit zowel de faciliterende als ontwikkelende partij. In dit geval zowel van de gemeente Achtkarspelen als woningcorporatie SWA. Om tot een snelle en efficiënte werkwijze te komen, is het wenselijk dat er een vast team aan het onderwerp flexwonen werkt. Zij krijgen tijd en middelen om een effectief, snel en goed proces op te zetten om tot een kwalitatief goede ontwikkeling te komen. Dit vraagt commitment van beide partijen.

We zien in de gesprekken en uit de praktijk een aantal risicofactoren naar voren komen bij het opzetten van een flexwonen-project. Ten eerste horen we dat er beperkte tijd beschikbaar is om aan een flexwonen-project te besteden. SWA vraagt hierin nadrukkelijk aan de gemeente Achtkarspelen om het voortouw te nemen, aangezien zij geen mensen beschikbaar hebben om de kar te trekken. De inzet van mensen en middelen zal dus voor een groot deel van de gemeente Achtkarspelen moeten komen. Vooral vanuit de afdeling Grondzaken en Sociaal Domein horen we in de gesprekken wel zorgen over de beschikbaarheid wanneer dit snel moet worden doorlopen (bepalen grondprijs en erfpachtconstructie en doorlopen participatietraject met omwonenden locatie).

Daarnaast zien we vanuit verschillende vakgebieden dat er nieuwe vragen aan het licht komen tijdens een flexwonen-project: welke juridische keuzes maak je wat betreft grond en opstallen? Hoe ga je om met woon- en bouwrijp maken? Deze keuzes hebben niet alleen invloed op het project dat voor handen is, maar hebben ook een precedentwerking. Het is dus belangrijk dat dit aan de voorkant goed uitgedacht wordt. Tot slot vraagt het opzetten van een dergelijk project, waarin de partijen beide meer risico's nemen dan in reguliere projecten, om een goede samenwerking en onderling vertrouwen. Al met al legt het veel druk op de beide organisaties om een goede samenwerking op te zetten én om voldoende tijd beschikbaar te maken bij de betrokken medewerkers.

We raden daarom aan om, wanneer gekozen wordt voor een pilotproject, externe ondersteuning aan te vragen. De mate waarin dit nodig is, is afhankelijk van de mensen en middelen die de gemeente en SWA gezamenlijk vrij kunnen maken. Wanneer een projectleider kan worden aangesteld vanuit de gemeente kan bijvoorbeeld worden gedacht aan ondersteuning van het RVO expertteam flexwonen. Wanneer ook hier geen beschikbaarheid voor is, kan gekozen worden om een externe projectleider in te schakelen die de voortgang van het project aanjaagt en de verbinding legt tussen gemeente en SWA.

FINANCIERING EN ORGANISATIE

SUBSIDIES EN REGELINGEN

Financiële herplaatsingsgarantie
De financiële herplaatsingsgarantie is opgesteld door minister De Jonge van het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening samen met Branchevereniging Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het gaat om een tweeledige regeling:

1. Een garantieregeling voor het herplaatsen van flexwoningen;
2. Een financiële compensatie wanneer herplaatsing niet mogelijk blijkt.

De regeling helpt woningcorporaties en gemeenten om flexwoningen na de eerste plaatsingsperiode te herplaatsen, bijvoorbeeld wanneer dit binnen de eigen gemeente of regio niet lukt. Daarnaast verkleint het financiële risico's wanneer herplaatsing ook via de regeling niet mogelijk blijkt. Het proces gaat als volgt:

- Wanneer de flexwoningen na de eerste plaatsingsperiode verplaatst moeten worden hebben gemeente en woningcorporatie een *inspanningsverplichting* om binnen de eigen gemeente, regio en provincie te zoeken naar een nieuwe locatie.
- Wanneer er geen nieuwe locatie wordt gevonden is de landelijk actieve *marktmeester* aan zet. De marktmeester is in dienst van het Rijk en heeft tot doel op landelijke schaal vraag en aanbod van flexwoningen bij elkaar te brengen.
- Wanneer ook de marktmeester geen nieuwe locatie kan bieden voor de flexwoningen volgt een financiële compensatie. Het Rijk neemt 60% van de restwaarde van de flexwoningen voor haar rekening. De gemeente draagt 25% van de kosten en de woningcorporatie 15%. De restwaarde wordt volgens een standaard afschrijfmodel behorende bij de regeling bepaald. Voor flexwoningen die aan het permanent bouwbesluit voldoen kan de compensatie tussen het 10e en 30ste jaar na oplevering worden aangevraagd.

De financieel-juridische uitwerking van de regeling is op moment van schrijven nog niet bekend (d.d. 4 juli 2023).

De herplaatsingsregeling mitigeert een deel van de financiële risico's die komen kijken bij het herplaatsen van flexwoningen, aan de achterkant van het proces (als de exploitatieperiode afloopt). Tegelijkertijd zijn er nog zaken onduidelijk. Zo is het nog niet uitgewerkt wanneer er aan de inspanningsverplichting is voldaan. En ook de manier waarop de marktmeester te werk gaat, is nog niet vastgelegd en/of openbaar. Omdat deze stappen gezet worden voor een eventuele financiële compensatie verkleint dit de impact die de regeling heeft met betrekking tot het wegnemen van risico's.

Stappenplan inspanningsverplichting

1. De investeerder geeft minimaal 24 maanden voor het einde van de exploitatietermijn bij de marktmeester aan dat deze termijn afloopt.
2. De investeerder heeft zelf een inspanningsverplichting om een nieuwe locatie te zoeken.
3. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de gemeente.
4. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om regiogemeenten te benaderen om nieuwe locaties te zoeken binnen de woningmarktregio.
5. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om de provincie te benaderen om te zoeken naar nieuwe locaties binnen de provincie.
6. De marktmeester wordt aangesproken om te zoeken naar nieuwe locaties in overige delen van Nederland.

FINANCIERING EN ORGANISATIE

SUBSIDIES EN REGELINGEN

Inkoopactie Aedes
Brancheverenigingen Aedes heeft een inkoopactie opgezet om het voor haar leden, de woningcorporaties, gemakkelijker te maken om de komende jaren versneld tijdelijk woningen (flexwoningen) te realiseren. Aedes fungeert hiermee als coördinator van de inkoopactie. Zij sluit zelf geen overeenkomsten af en realiseert ook geen flexwoningen. Er zijn twee fasen van de inkoopactie: de fase voor aanbieders van flexwoningen en de fase voor afnemers van de flexwoningen.

Fase 1: aanbieders flexwoningen
Aedes heeft als doel raamovereenkomsten (ROK's) met aanbieders van flexwoningen te sluiten. Hiervoor heeft zij een viertal zogenoemde 'percelen' geselecteerd. Een perceel bevat een omschrijving van de volgende zaken:

- ✓ Tijdelijke of permanente kwaliteit
- ✓ Grondgebonden of gestapelde bouw

Daarmee komen we uit op de volgende vier combinaties (percelen):

- ✓ Verplaatsbare grondgebonden woningen met tijdelijke kwaliteit
- ✓ Verplaatsbare grondgebonden woningen met permanente kwaliteit
- ✓ Verplaatsbare gestapelde woningen met tijdelijke kwaliteit
- ✓ Verplaatsbare gestapelde woningen met permanente kwaliteit

Vervolgens kan gekozen worden voor een product-marktcombinatie zoals in de woonstandaard gedefinieerd (zie ook bladzijde 13). Aedes heeft aanbieders gevraagd PMC 11, 12, 13 en 14 (de PMC's voor tijdelijke bouw) aan te bieden binnen de inkoopactie.

Na het vaststellen van de percelen hebben marktpartijen een inschrijving kunnen doen op deze percelen. Zij bieden dan dus een flexwonen-concept aan dat voldoet aan één van de vier percelen en specificeren daarbij aan welke PMC('s) hun concept voldoet.

Nadat Aedes de inschrijving van de marktpartijen volgens het gekozen gunningscriterium heeft beoordeeld worden er ROK's afgesloten per perceel met de partijen van wie de inschrijving positief is beoordeeld.

FINANCIERING EN ORGANISATIE

SUBSIDIES EN REGELINGEN

Fase 2: afnemers flexwoningen
Nu raamovereenkomsten zijn afgesloten kan een afnemer van flexwoningen, een woningcorporatie dus, een offerteaanvraag doen aan de aanbieders van de flexwoningen (de raamcontractanten).

Vóór zij een offerte versturen naar een aanbieder sturen ze naar alle raamcontractanten binnen het perceel waarin de gewenste flexwoningen vallen een zogenoemde interesse peiling. Dit betekent in feite dat de voorgenomen offerteaanvraag wordt aangekondigd en er informatie wordt verstrekt over het bijbehorende PvE. Wanneer een raamcontractant binnen vijf werkdagen aangeeft interesse te hebben, krijgt hij de offerte aanvraag toegestuurd. Geeft hij geen reactie dan ontvangt hij de offerteaanvraag niet.

De aanbieders die interesse hebben in de offerte die de woningcorporatie uitvraagt, dienen een offerte in. De woningcorporatie beoordeelt de offertes van de aanbieders en gunt één van hen de opdracht. Na het afwachten van de bezwaartermijn wordt een definitieve opdrachtverlening afgesloten.

STAPPENPLAN FASE 1



STAPPENPLAN FASE 2



FINANCIERING EN ORGANISATIE

SUBSIDIES EN REGELINGEN

Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen
Vanuit de Rijksoverheid is er een stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen opengesteld in 2022-2023. In de eerste trance van deze regeling is er € 100 miljoen beschikbaar gesteld als subsidie voor het stimuleren van de realisatie van dergelijke woningen. Het gaat om woningen die ingezet worden voor ontheemde Oekraïners, mensen met een verblijfsvergunning (statushouders) en anderen die met spoed een woning zoeken. Minimaal een derde van de woningen moet bestemd zijn voor ontheemde Oekraïners en statushouders om aanspraak te kunnen doen op de stimuleringsregeling.

Het bedrag dat beschikbaar was per gerealiseerde woning was in de eerste trance € 12.000 inclusief btw, met een maximum van € 10 miljoen inclusief btw per gemeente. De verwachting voor de aangekondigde tweede trance is dat het bedrag per woning lager zal zijn; dit is op moment van schrijven nog niet bekend. De verwachting is dat de tweede trance van de stimuleringsregeling in oktober 2023 bekend zal zijn.

Het voordeel van deze regeling is dat het aan de voorkant financiële zekerheid geeft (voor de bouw van flexwoningen), in plaats van aan de achterkant van het proces. De verdere voorwaarden waar aan moet worden voldaan om gebruik te kunnen manken van de regeling zijn nog niet bekend.



Bron: www.conceptenboulevard.nl | Hodes, model BW01

SCENARIO'S EN BUSINESSCASE

- ✓ **Scenario's**
- ✓ **Businesscase**

SCENARIO'S

4 SCENARIO'S VOOR FLEXWONEN IN ACHTKARSPELEN

We komen tot vier scenario's voor flexwonen in de gemeente Achtkarspelen:

Scenario's voor flexwonen:

A. Flexwoningen van tijdelijke kwaliteit
B. Flexwoningen van permanente kwaliteit
C. Flexwoningen van permanente kwaliteit op termijn als permanente toevoeging woningvoorraad
D. Bewust kiezen voor permanente toevoeging in plaats van flexwonen

Op basis van de verstrekte informatie in dit onderzoek kan een keuze worden gemaakt door de gemeente Achtkarspelen en woningcorporatie SWA gezamenlijk over welk scenario het best bij hun werkgebied past. De scenario's en overwegingen zijn op dit blad en de bladen hierna uitgewerkt.

Scenario A: Flexwoningen van tijdelijke kwaliteit

In dit scenario kiezen de gemeente en woningcorporatie voor een pilotproject met enkel flexwoningen van tijdelijke kwaliteit. Dit brengt uitdagingen met zich mee om de businesscase rond te krijgen omdat de exploitatieperiode per definitie niet langer dan 15 jaar per locatie kan zijn. Het biedt op korte termijn oplossingen om de huisvesting van statushouders te versnellen. De iets lagere kwaliteit van de woning zal daarbij in acht moeten worden genomen.

Type woning	Een- of tweepersoonshuishouden, gezinswoning
Kwaliteit	Tijdelijke kwaliteit
Doelgroep	Statushouders (2/3) en starters (1/3)
Energie	BENG
Exploitatie termijn	Maximaal 15 jaar
Complexiteit businesscase	Complex, door korte exploitatietermijn en verplaatsing (minimaal 1 keer)
Grond	Blijft in eigendom gemeente Achtkarspelen

Scenario B: Flexwoningen van permanente kwaliteit

In dit scenario kiezen de gemeente en woningcorporatie voor een pilotproject met flexwoningen van permanente kwaliteit, eventueel aangevuld met een aandeel flexwoningen van tijdelijke kwaliteit. Door de permanente kwaliteit van de woningen kan de exploitatieduur opgerekt worden ten opzicht van scenario A naar bijvoorbeeld 20 of 30 jaar. Dit komt de businesscase ten goede. Wel blijft verplaatsing (op termijn) een kostenpost.

Type woning	Een- of tweepersoonshuishouden, gezinswoning
Kwaliteit	Permanente kwaliteit
Doelgroep	Statushouders (2/3) en starters (1/3)
Energie	BENG
Exploitatie termijn	Langer dan 15 jaar; tot 30 jaar komt in praktijk voor
Complexiteit businesscase	Gemiddeld, langere exploitatietermijn zorgt voor lagere onrendabele top
Grond	Blijft in eigendom gemeente Achtkarspelen

SCENARIO'S

4 SCENARIO'S VOOR FLEXWONEN IN ACHTKARSPELEN

Scenario C: Flexwoningen van permanente kwaliteit op termijn als permanente toevoeging woningvoorraad
In dit scenario kiezen de gemeente en woningcorporatie voor een pilotproject met flexwoningen van permanente kwaliteit. Het verschil met scenario B is dat zij voornemens zijn het omgevingsplan voor de afloop van de exploitatietermijn zodanig aan te passen dat de flexwoningen permanent kunnen blijven staan op de gekozen locatie. Dit haalt de flexibiliteit in basis uit het project weg, maar zorgt voor een snellere realisatie en gunstigere businesscase.

Type woning	Een- of tweepersoonshuishouden, gezinswoning
Kwaliteit	Permanente kwaliteit
Doelgroep	Statushouders (2/3) en starters (1/3)
Energie	BENG
Exploitatie termijn	Eerst 15 jaar, met oog op permanent maken door wijziging OP
Complexiteit businesscase	Laag, door voornemen permanent maken project lagere onrendabele top
Grond	Eerst in eigendom gemeente, later verkocht aan woningcorporatie

Scenario D: Bewust kiezen voor reguliere toevoeging in plaats van flexwonen
In dit scenario kiezen de gemeente en woningcorporatie ervoor om af te zien van het toevoegen van flexwoningen. In plaats daarvan wordt de beoogde locatie gebruikt om een permanente toevoeging aan de woningvoorraad te doen. Een voordeel ten opzichte van scenario C is dat beide partijen geen nieuwe proces (en de daarmee gepaard gaande organisatorische uitdagingen) hoeven op te zetten. Ook gaan zij minder risico's aan. Een nadeel dat er minder flexibiliteit is en het reguliere woningtype zich wellicht minder leent voor de beoogde doelgroep.

Type woning	Een- of tweepersoonshuishouden, gezinswoning
Kwaliteit	Permanente kwaliteit
Doelgroep	Nader te bepalen
Energie	BENG
Exploitatie termijn	N.v.t., permanente bouw
Complexiteit businesscase	Laag, reguliere businesscase ontwikkelende partij
Grond	Verkocht aan ontwikkelende partij

Modellen businesscase RVO en BZK komen in grote lijnen overeen
Voor de uitwerking van de scenario's in een businesscase hebben we gekozen voor het werken met een rekenmodel van het expertteam flexwonen van de RVO. Gelijktijdig met oplevering van dit onderzoek kwam ook een nieuw rekenmodel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) beschikbaar.

We hebben dit model op twee manieren vergeleken met het model van de RVO:

1. We hebben de ervaringscijfers van het RVO en lokale cijfers van de gemeente en woningcorporatie zoals aangehouden in dit onderzoek ingevoerd in het model van BZK.
2. We hebben de voorgestelde uitgangspunten van BZK die met het model worden meegeleverd gecombineerd met de lokale cijfers van de gemeente en woningcorporatie en ingevoerd in het model van BZK.

De uitkomsten van deze vergelijking zijn zodanig dat er in bij beide manieren van vergelijken geen sprake is van een significante afwijking die leidt tot andere conclusies. We houden daarom het gekozen rekenmodel voor de businesscase van het expertteam flexwonen van de RVO aan voor dit onderzoek.

BUSINESSCASE

OPBOUW EN VARIANTEN

De businesscases zijn opgesteld in samenwerking met het expertteam flexwonen van het RVO. Zij hebben ruime ervaring met het ondersteunen en ontwikkelen van plannen voor flexwoningen in Nederland. De gemaakte businesscases zijn een eerste opzet en daarmee indicatief. De verschillen tussen de scenario's en exploitatietermijn komen duidelijk naar voren en geven een relevante indicatie op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden.

Op basis van de gesprekken en het vooronderzoek is besloten zes businesscases op te stellen. De uitgangspunten zijn:

1. Scenario A/B: flexwoningen van tijdelijke of permanente kwaliteit met een exploitatietermijn van 15 jaar, zonder verplaatsing.
2. Scenario A/B: flexwoningen van tijdelijke of permanente kwaliteit met een exploitatietermijn van 30 jaar, inclusief 1 verplaatsing.
3. Scenario C: flexwoningen van permanente kwaliteit met een exploitatietermijn van 30 jaar, zonder verplaatsing

Voor deze drie varianten zijn telkens twee varianten gemaakt. Eén met alleen maar PMC 12-woningen en één met een mix van PMC 12- en PMC 13-woningen, zie hoofdstuk financiering en organisatie.

Voor de locatie is, in overleg met de gemeente, uitgegaan van de locatie in Kootstertille. Deze keuze is gemaakt omdat deze locatie uit de interviews met gemeente en SWA naar voren komt als de meest voor de hand liggende locatie voor een pilotproject met flexwoningen.

Voor scenario D is geen aparte businesscase opgesteld. De businesscase op voor scenario D is een reguliere businesscase zoals woningcorporatie SWA aanhoudt voor haar nieuwbouwprojecten. In verband met de gevoeligheid met het delen van deze bedrijfsinformatie kunnen we hier geen exacte uitwerking van opnemen. Woningcorporatie SWA heeft haar reguliere businesscase vergeleken met de businesscases voor scenario A, B en C.

Opbouw businesscase: investering en exploitatie

De businesscase heeft een investeringszijde en een exploitatiezijde. Hieronder geven we een kort overzicht van wat in de businesscase staat. De uitgebreide toelichting en gemaakte keuzes staan in de bijlage.

De investeringszijde van de businesscase heeft vier hoofdonderdelen die hieronder worden toegelicht. De investeringszijde van het model eindigt met een investering per woning (met en zonder aftrek van de restwaarde van de opstal) en de totale investering van het plan.

1. Grondkosten: grondwaarde, kosten bouwrijp maken, kosten woonrijp maken en de plankosten
2. Bouwkosten: woninggrootte, bouwkosten, tussentijdse upgrade en restwaarde opstal
3. Bijkomende kosten: bijkomende kosten, leges, goed maken einde exploitatietermijn, aansluiten nutsvoorzieningen
4. Herplaatsing: woonrijp maken nieuwe locatie, herplaatsen wooneenheden, bouwkundige aanpassingen, bijkomende kosten verplaatsing, onvoorzien

De exploitatiezijde van het model gebruikt twee hoofdonderdelen om tot de bedrijfswaarde van het plan te komen. De exploitatiezijde eindigt met de bedrijfswaarde van het plan.

1. Opbrengsten per maand: huurprijs per maand per unit/ gemiddeld, overig en frictieleegstand
2. Normen en parameters: exploitatietermijn in jaren, bedrijfslasten per VHE, onderhoud per jaar, belastingen en verzekeringen per jaar, disconteringsvoet, inflatie, stijging onderhoudskosten.

Belangrijk om te weten bij het bekijken van de businesscases is dat bij een positief getal er een tekort is en daarmee sprake van een negatief rendement. Bij een negatief getal is er een overschot en daarmee sprake van een positief rendement.

De uitwerkingen van de zes verschillende businesscases zijn te vinden in de bijlage.

BUSINESSCASE

CONCLUSIES

Op de volgende pagina's zijn de uitkomsten van de businesscases en de verschillende varianten na te lezen. De belangrijkste conclusies geven we weer op deze pagina om de leesbaarheid te verhogen. Daarnaast staat in de bijlage een uitgebreide toelichting op de onderdelen van de businesscase en de keuzes die zijn gemaakt bij het invullen van de parameters. De belangrijkste conclusies uit een vergelijking van de varianten zijn:

1. Mix van woningtypen: lagere onrendabele top
De varianten waarbij is gekozen voor het toepassen van een combinatie van twee woningtypen (tweederde PMC 12 woningen en eenderde PMC 13 woningen) geeft een lagere onrendabele top dan de varianten waarbij is uitgegaan van één woningtype (PMC 12 woningen). De onrendabele top is bij de combinatie van woningtypen 3 tot 5% lager dan bij de keuze voor één woningtype. Dit komt doordat er een hogere huurprijs kan worden gevraagd voor de PMC 13-woningen. De opbrengst aan de exploitatiezijde is daardoor hoger. De kosten van de woning aan de investeringszijde zijn ook hoger, maar niet zodanig dat het verschil in opbrengst teniet wordt gedaan.

2. Langer exploiteren: lagere onrendabele top
De varianten waarbij gekozen wordt voor het exploiteren van de flexwoningen voor een periode van 30 jaar, zonder verplaatsing, levert de laagste onrendabele top op. Dit komt doordat:

- In de varianten met een exploitatietermijn van 15 jaar er te weinig jaren geëxploiteerd wordt om de investering goed te maken. De varianten met deze exploitatietermijn geven de hoogste onrendabele top.
- In de varianten met een exploitatietermijn inclusief één verplaatsing drukken de kosten van de verplaatsing op de opbrengsten. Dit zorgt ervoor dat er een minder gunstige businesscase is en de onrendabele top een stuk hoger is dan bij de varianten met deze exploitatietermijn waarbij er geen verplaatsing is.

3. Langer exploiteren: wel meer kosten
De kosten aan de investeringszijde lopen in de tijd op wanneer er sprake is van een exploitatie langer dan 15 jaar. Dit komt doordat we rekening houden met een 'upgrade' na dit aantal jaren. Met een upgrade bedoelen we dat installaties na deze tijdsperiode groot onderhoud nodig hebben of wellicht vervangen moeten worden. Bij een verplaatsing zal dit ook vaak na 15 jaar gebeuren wat ook relatief hoge kosten met zich meebrengt (€ 13.750 excl. btw).

Naar aanleiding van het opstellen van de businesscase en de varianten hebben gemeente Achtkarspelen en woningcorporatie SWA de stukken doorgenomen en overleg gevoerd. De conclusies die zij op basis van de businesscase stellen zijn de volgende:

- ✓ SWA geeft aan dat de onrendabele top van de gunstigste businesscase-varianten in hoge mate overeenkomen met de onrendabele top van de woningen die zij regulier bouwen.
- ✓ Beide partijen stellen vast dat het financiële plaatje geen aanleiding geeft om te kiezen voor flexwoningen in plaats van reguliere woningbouw. Daarbij stellen zij vast dat er ook geen of slechts een minimale versnelling van het bouwproces van toepassing is bij flexwoningen én dat er niet minder weerstand verwacht wordt op de locatie (Kootstertille) die het meest voor de hand ligt voor een pilotproject.
- ✓ We merken daarbij op dat de reguliere woning die SWA toepast in haar nieuwbouw veelzijdiger is dan een flexwoning: de woning heeft een groter oppervlakte en kan voor meerdere doelgroepen ingezet worden, doordat het bijvoorbeeld ook ruimte biedt voor een slaapkamer op de begane grond of doordat er meer slaapkamers in de woning zijn.

Om alle bovenstaande redenen zien zowel de gemeente Achtkarspelen als woningcorporatie SWA geen doorslaggevende redenen om te kiezen voor flexwoningen in de gemeente Achtkarspelen. Zij spreken naar elkaar uit liever de mogelijkheid van het realiseren van reguliere nieuwbouw te verkennen voor de locaties die in beeld waren voor flexwoningen.

BUSINESSCASE

UITKOMSTEN BUSINESSCASE*

Het businesscase-model is opgesteld door vastgoedvraag.nl
en aangepast door denkpeter.nl en KAW

Uitkomsten Businesscase: PMC 12**	Variant: 15 jaar	Variant: 30 jaar met 1 verplaatsing	Variant: 30 jaar zonder verplaatsen
Onderdeel	Incl. btw	Incl. btw	Incl. btw
INVESTERING			
INVESTERING per won. (zonder aftrek restwaarde opstal)	€ 207.482	€ 233.799	€ 211.112
INVESTERING per won. (met aftrek restwaarde opstal)	€ 149.371	€ 206.453	€ 183.766
INVESTERING TOTAAL (met aftrek restwaarde opstal)	**€ 2.987.427**	**€ 4.129.062**	**€ 3.675.312**
EXPLOITATIE			
Bedrijfswaarde	**€ 1.577.759**	**€ 3.013.612**	**€ 3.013.612**
OUTPUT			
Onrendabele investering plan	**€ 1.409.668**	**€ 1.115.450**	**€ 661.700**

Uitkomsten Businesscase: PMC 12 en 13**	Variant: 15 jaar	Variant: 30 jaar met 1 verplaatsing	Variant: 30 jaar zonder verplaatsen
Onderdeel	Incl. btw	Incl. btw	Incl. btw
INVESTERING			
INVESTERING per won. (zonder aftrek restwaarde opstal)	€ 222.840	€ 249.158	€ 226.470
INVESTERING per won. (met aftrek restwaarde opstal)	€ 158.902	€ 219.069	€ 196.381
INVESTERING TOTAAL (met aftrek restwaarde opstal)	**€ 3.178.037**	**€ 4.381.380**	**€ 3.927.630**
EXPLOITATIE			
Bedrijfswaarde	**€ 1.727.340**	**€ 3.302.246**	**€ 3.302.246**
OUTPUT			
Onrendabele investering plan	**€ 1.450.697**	**€ 1.079.134**	**€ 625.384**

*Voor de volledige uitwerking van de businesscases, zie bijlage
**Voor toelichting op de keuze voor PMC 12 en PMC 13, zie pagina's 32 t/m 34



Bron: www.conceptenboulevard.nl | Premodu, model Syl 4,5x9,7

CONCLUSIES

✓ **Conclusies**

CONCLUSIES

REDENEN OM VOOR FLEXWONEN TE KIEZEN EN DE AFWEGINGEN DAARBIJ

In het algemeen zijn er een aantal redenen die vaak genoemd worden als belangrijke redenen om voor flexwonen te kiezen. De meest relevante zijn:

1. Het is **snel** te realiseren;
2. Het zijn **betaalbare** woningen die óók kwaliteit bieden;
3. Wanneer de marktdruk afneemt zijn woningen **flexibel**: gemakkelijk te verwijderen of verplaatsen;
4. Er is minder **weerstand** tegen tijdelijke woningen dan permanente woningen.

Per scenario verschilt in hoeverre dit past bij de relevante redenen om voor flexwonen te kiezen. Op deze en de volgende pagina's staat per reden uitgewerkt waarom deze wel of niet van toepassing is op flexwoningen in de gemeente Achtkarspelen. Per reden stellen we beknopt vast wat voor- en nadelen zijn, zoals we eerder in deze rapportage uitgebreid hebben behandeld. We benoemen waar nodig verschillen tussen de scenario's die we op pagina's 40 en 41 uiteen hebben gezet. Daarna trekken we een conclusie voor de gemeente Achtkarspelen.

1: De bouw gaat sneller, maar het proces niet
Ten aanzien van de snelle realisatie van flexwoningen worden we door de Omgevingswet ingehaald. De reguliere doorlooptijd van een BOPA, die gehanteerd kan worden voor het realiseren van flexwoningen, is gelijk aan de huidige kruimelregeling en zal zonder bezwaren de standaard doorlooptijd van acht weken worden. Maar wanneer er bezwaren zijn, zoals nu de verwachting is, is de doorlooptijd 24 weken. Gelijk aan een wijziging van het omgevingsplan, zoals je bij een permanente toevoeging aan de woningvoorraad moet doorlopen. Een versnelling gaat hiermee verloren ten opzichte van de huidige praktijk per 1 januari 2024. Dit geldt voor scenario's A tot en met C. In scenario D wordt sowieso een proces voor permanente toevoeging doorlopen.

De snelheid van bouwen is een voordeel dat wel blijft bestaan. Waar flexwoningen in drie tot maximaal zes maanden worden geplaatst, geeft woningcorporatie SWA aan dat hun bouwpartner de reguliere woningen in negen maanden bouwt. Dit levert dus wel een kleine versnelling op. Flexwoningen van tijdelijke kwaliteit hebben een kortere bouwtijd dan die van permanente kwaliteit.

In de gesprekken met gemeenten en woningcorporatie merken we dat er weinig rek is bij beide organisaties om het nieuwe proces op te zetten, te doorlopen en te bemensen. Dit kan een versnelling in de weg staan, ten opzichte van het reguliere proces waar men al mee bekend is. Zeker in het licht van eventuele precedentwerking van een nieuw flexwonen-traject. Daarmee kan dit vertragend werken in scenario's A, B en C. Tot slot geldt ook voor flexwonen-projecten dat de wachttijd van één tot anderhalf jaar voor de aanleg van nutsvoorzieningen een vertragende factor is.

We concluderen op basis van bovenstaande toelichting dat er in de context van de gemeente Achtkarspelen geen of slechts minimaal sprake is van een versnelling bij het kiezen voor flexwoningen.

2: Regulier bouwen is beter betaalbaar te maken
Wat betreft betaalbaarheid van woningen staat vast dat flexwoningen een lagere aanschafwaarde hebben dan een reguliere, permanente woning. Afhankelijk van de exploitatieduur en afspraken over vervolgexploitaties valt de businesscase gunstiger of minder gunstig uit. Daarbij moet je ook rekening houden met eventuele verplaatstingskosten, verwachte hogere onderhoudskosten ten opzichte van reguliere woningen door een hogere mutatiegraad en afspraken over grond en opstallen. SWA stelt op basis van de opgestelde businesscase vast dat de onrendabele top in de gunstigste variant van de businesscase gelijk is en in andere varianten minder gunstig is dan bij het bouwen van reguliere, permanente sociale huurwoningen. De betaalbaarheid van scenario's A, B en C is daarmee op woningniveau beter, maar gezien vanuit de businesscase gelijk aan of minder goed dan de betaalbaarheid van scenario D.
De betaalbaarheid voor de huurders van flexwoningen en hun huurdersrechten zijn goed vastgelegd en kunnen worden gewaarborgd op eenzelfde wijze als reguliere sociale huurwoningen. Er is daarin geen verschil tussen de scenario's voor huurders.

CONCLUSIES

REDENEN OM VOOR FLEXWONEN TE KIEZEN EN DE AFWEGINGEN DAARBIJ

We concluderen op basis van bovenstaande toelichting dat een keuze voor flexwonen voor huurders niet tot een kostenvoordeel leidt. Voor de gemeente Achtkarspelen liggen de kosten voor flexwonen hoger dan bij een regulier traject, in verband met de grondprijs. Voor woningcorporatie SWA is de onrendabele top gelijk of hoger aan een reguliere toevoeging van permanente woningen.

We concluderen op basis van bovenstaande toelichting dat er in de context van de gemeente Achtkarspelen geen sprake is van flexwonen als een betaalbaarder alternatief voor reguliere toevoeging. Een flexwonen project is mogelijk zelfs minder betaalbaar voor gemeente en SWA.

3: Flexibiliteit flexwonen is groter, maar voor SWA niet noodzakelijk

Als we kijken naar de daadwerkelijke flexibiliteit die tijdelijke woningen bieden, geeft dit voor de gemeente Achtkarspelen voordelen. We weten immers niet hoe de woningmarkt fluctueert in de tijd: blijft de druk hoog of gaan we in de toekomst terug naar een krimpscenario? Door te kiezen voor flexwoningen hoeft de keuze om permanent toe te voegen niet nu gemaakt te worden en kan buiten het reguliere woningprogramma worden gebouwd. Bij de huidige hoge druk op de woningmarkt worden flexwoningen toegevoegd en gebruikt. Blijkt aan het einde van de exploitatieperiode dat de marktdruk zodanig laag is dat deze niet meer nodig zijn, dan kunnen ze verwijderd en verplaatst of verkocht worden. Dit is een voordeel bij scenario's A, B en C ten opzichte van scenario D.

Een belangrijke kanttekening is dat bij een lage marktdruk de vraag naar relatief nieuwe flexwoningen niet als eerste afneemt. Juist de verouderde, energetisch minder goede woningen met een onwenselijke plattegrond zijn als eerste minder in trek. Daar kan de woningcorporatie op inspelen door juist dat bezit te slopen; een manier van werken waar zij nu al aan gewend zijn (het principe van de rollende voorraad, zie pagina 17). De nieuwbouw, of dat nu flexwoningen of permanente woningen zijn, blijft dan het gewilde alternatief, ook bij een lagere marktdruk. Hierin bestaat geen verschil tussen de scenario's.

We concluderen om bovenstaande redenen dat er in de context van de gemeente Achtkarspelen wel sprake is van meer flexibiliteit bij een keuze voor flexwonen. Tegelijkertijd zien we dat de werkwijze van SWA bij permanente toevoeging niet hoeft te leiden tot ongewenste leegstand bij een afnemende vraag.

4. Niet flexwonen maar de doelgroep bepaald weerstand

Tot slot concluderen we in de gesprekken met medewerkers van de gemeente Achtkarspelen en SWA dat de verwachte weerstand tegen tijdelijke woningen gelijk, zo niet groter, is dan permanente woningen. Het feit dat het om tijdelijke woningen gaat, maakt ook dat de verwachte kwaliteit en uitstraling onder de inwoners in de kernen minder positief is. Er worden wel kansen gezien om dit te ondervangen door een goed participatietraject. Scenario D komt hierin het best naar voren, omdat de extra inzet in het participatietraject bij een keuze voor scenario A, B of C meer inzet vraagt.

Ook ligt de verwachte weerstand aan de beoogde doelgroep, statushouders, in relatie tot de beeldvorming en draagkracht onder de lokale bevolking. Daarin maakt het geen verschil of dit flexwoningen of reguliere woningen zijn en gaat dit dus op voor alle scenario's.

We concluderen naar aanleiding van de hier benoemde redenen dat flexwonen niet per se, en op de beoogde locatie zeker niet, leidt tot minder weerstand tegen het project. Gezien de beoogde doelgroep kunnen we stellen dat voor alle flexwonen scenario's weerstand een reden tot vertraging in het project zal zijn. Er is daarmee geen verschil tussen de flex- of reguliere wonen scenario's .

CONCLUSIES

FLEXWONINGEN IN GEMEENTE ACHTKARSPELEN GEEN ALTERNATIEF VOOR PERMANENTE BOUW

Naar aanleiding van de conclusies van de voorgaande pagina's kunnen we stellen dat voor de gemeente Achtkarspelen geldt dat, in vergelijking met het toevoegen van permanente woningen, flexwoningen:

1. **Niet of nauwelijks sneller** te realiseren zijn;
2. **Gelijk of minder betaalbaar** zijn voor gemeente en woningcorporatie;
3. **Meer flexibiliteit** bieden wanneer de marktdruk afneemt, omdat ze makkelijk te verwijderen of verplaatsen zijn;
4. Er wordt minimaal een **gelijke hoeveelheid of wellicht meer weerstand** verwacht wordt vanuit de omwonenden in verband met de beoogde doelgroep.

Aanvullend heeft de raad aangegeven ook kansen voor flexwoningen te zien vanwege het duurzame, circulaire en innovatieve karakter. We hebben in de vergelijking tussen eisen aan flexwoningen en reguliere woningen hierin geen groot verschil kunnen ontdekken die doorslaggevend zou moeten zijn in de keuze voor flexwoningen.

De gemeente Achtkarspelen en woningcorporatie SWA trekken hieruit de conclusie dat flexwonen voor haar werkgebied en inwoners geen passende woonvorm is. Zij geven de voorkeur aan het inzetten op het versnellen van permanente toevoeging aan de woningvoorraad. De doorslaggevende factoren hierbij zijn de gelijke, of in veel gevallen hogere, onrendabele top die uit de opgestelde businesscase naar voren komt, het feit dat een flexwonen-project niet de gewenste en verwachte versnelling oplevert ten opzichte van permanente toevoeging én de verwachte (hoge mate van) weerstand voor een dergelijk project.

BRONNEN



Bron: www.conceptenboulevard.nl | HF woningen

BRONNEN

- ✓ Aedes. (februari 2021). Verplaatsbare woningen bouwen.
- ✓ Aedes. (22 december 2022). Offerteaanvraag ten behoeve van de openbare uitvraag 'Versnelling realisatie tijdelijke huisvesting'.
- ✓ Aedes. (19 januari 2023). Flexwoningen verplaatsen - wat moet je als woningcorporatie doen?
- ✓ Aedes. (2023). Kennissessies Flexwonen I, II en III.
- ✓ Conceptenboulevard. (URL: www.conceptenboulevard.nl).
- ✓ Finance Ideas. (maart 2023). Herplaatsingsgarantie flexwoningen Expert Judgement.
- ✓ Gemeente Achtkarspelen. (2021-2023). Diverse stukken versnellingskamer en context.
- ✓ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (16 september 2022). Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen opengesteld op 20 september 2022.
- ✓ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (april 2023). Handboek flexwoningen bouwen.
- ✓ Netwerk Conceptueel Bouwen, Aedes. (juli 2023). De woonstandaard, leidraad voor het conceptueel uitvragen aan conceptaanbieders middels product-marktcombinaties, versie 3.0.
- ✓ Platform 31. (februari 2023). Omgaan met weerstand tegen flexwonen.
- ✓ PLB. (12 juli 2022). Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod, een verkenning van kansen en obstakels bij het realisatieproces.
- ✓ Tijdschrift Vastgoedrecht. (7 mei 2021). Juridische aandachtspunten van flexwonen.
- ✓ Tweede Kamer. (URL: www.tweedekamer.nl; zoekterm: wet vaste huurcontracten).
- ✓ Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH) en Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. (29 maart 2023). Discussiedocument gestandaardiseerde Businesscase Flexwonen.
- ✓ Werkgroep FHG, in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2 mei 2023). Toelichting op de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie.



Bron: www.conceptenboulevard.nl | Skilpod, model S40, S48, S25

BIJLAGEN

- ✓ **Toelichting businesscase**
- ✓ **Samenvatting interviews**

BUSINESSCASE

UITKOMSTEN BUSINESSCASE: PMC 12*

Het businesscase-model is opgesteld door vastgoedvraag.nl
en aangepast door denkpeter.nl en KAW

		Variant: 15 jaar		Variant: 30 jaar met 1 verplaatsing		Variant: 30 jaar zonder verplaatsen	
Onderdeel	**Parameters**	**Excl. btw**	**Incl. btw**	**Excl. btw**	**Incl. btw**	**Excl. btw**	**Incl. btw**
INVESTERING							
Grondkosten		**€ 37.912**	**€ 45.874**	**€ 37.912**	**€ 45.874**	**€ 37.912**	**€ 45.874**
Grondwaarde (voorlopig)		€ 2.378		€ 2.378		€ 2.378	
Kosten bouwrijp maken		€ 12.848		€ 12.848		€ 12.848	
Kosten woonrijp (parkeren, trottoirs, terrassen, riolering, etc.)		€ 17.742		€ 17.742		€ 17.742	
Plankosten (Grond)	15%	€ 4.945		€ 4.945		€ 4.945	
Bouwkosten		**€ 64.975**	**€ 78.620**	**€ 98.400**	**€ 119.064**	**€ 98.400**	**€ 119.064**
Woninggrootte: in m² GBO	30 m²						
Bouwkosten, incl. architect en constructeur, all electric		€ 113.000		€ 113.000		€ 113.000	
Tussentijds upgrade na 15 jaar let op niet NCW		€		€ 8.000		€ 8.000	
Minus: restwaarde opstal (na 30 jaar) let op niet NCW	20%	€ 48.025-		€ 22.600-		€ 22.600-	
Bijkomende kosten		**€ 20.560**	**€ 24.878**	**€ 20.560**	**€ 24.878**	**€ 15.560**	**€ 18.828**
Bijkomende kosten	10%	€ 11.300		€ 11.300		€ 11.300	
Leges	2%	€ 2.260		€ 2.260		€ 2.260	
Goed maken einde exploitatie termijn (kort)		€ 5.000		€ 5.000		€	
Aansluitkosten nuts (alles elektrisch dus geen gas nodig)		€ 2.000		€ 2.000		€ 2.000	
Herplaatsing		**€**	**€**	**€ 13.750**	**€ 16.638**	**€**	**€**
Woonrijp: verplaatsen groen en aankleding		€		€ 2.000		€	
Herplaatsing: transport en opnieuw plaatsen		€		€ 5.000		€	
Bouwkundige aanpassingen		€		€ 2.500		€	
Bijkomende kosten verplaatsing		€		€ 3.750		€	
Onvoorzien		€		€ 500		€	
INVESTERING per won. (zonder aftrek restwaarde opstal)			**€ 207.482**		**€ 233.799**		**€ 211.112**
INVESTERING per won. (met aftrek restwaarde opstal)			**€ 149.371**		**€ 206.453**		**€ 183.766**
INVESTERING TOTAAL (met aftrek restwaarde opstal)			**€ 2.987.427**		**€ 4.129.062**		**€ 3.675.312**

* Voor toelichting op de keuze voor PMC 12, zie pagina's 31 t/m 33

BUSINESSCASE

UITKOMSTEN BUSINESSCASE: PMC 12*

Het businesscase-model is opgesteld door vastgoedvraag.nl
en aangepast door denkpeter.nl en KAW

		Variant: 15 jaar		Variant: 30 jaar met 1 verplaatsing		Variant: 30 jaar zonder verplaatsen	
Onderdeel	**Parameters**	**Excl. btw**	**Incl. btw**	**Excl. btw**	**Incl. btw**	**Excl. btw**	**Incl. btw**
EXPLOITATIE							
Opbrengsten per maand	***soc***		**€ 615**		**€ 615**		**€ 615**
Huurprijs per maand per unit/gemiddeld	€ 647,00						
Overig/anders	€		€ 647		€ 647		€ 647
Minus: frictieleegstand	5,00%		€ 32-		€ 32-		€ 32-
Normen en parameters							
Exploitatietermijn in jaren	15						
Bedrijfslasten per VHE			€ 800		€ 800		€ 800
Onderhoud per jaar (€ 400 = 10 jaar, € 600 = 20 jaar, € 800 = 30 jaar)			€ 800		€ 800		€ 800
			€		€		€
Belasting en verzekeringen per jaar			€ 200		€ 200		€ 200
Disconteringsvoet	3,00%						
Inflatie (t.b.v. WOZ en huurprijs)	2,50%						
Stijging onderhoudskosten	3,00%						
Bedrijfswaarde			**€ 1.577.759**		**€ 3.013.612**		**€ 3.013.612**
OUTPUT							
Onrendabele investering plan			**€ 1.409.668**		**€ 1.115.450**	**€**	**€ 661.700**

* Voor toelichting op de keuze voor PMC 12, zie pagina's 31 t/m 33

BUSINESSCASE

UITKOMSTEN BUSINESSCASE: PMC 12 EN 13*

Het businesscase-model is opgesteld door vastgoedvraag.nl
en aangepast door denkpeter.nl en KAW

		Variant: 15 jaar		Variant: 30 jaar met 1 verplaatsing		Variant: 30 jaar zonder verplaatsen	
Onderdeel	**Parameters**	**Excl. btw**	**Incl. btw**	**Excl. btw**	**Incl. btw**	**Excl. btw**	**Incl. btw**
INVESTERING							
Grondkosten		**€ 37.912**	**€ 45.874**	**€ 37.912**	**€ 45.874**	**€ 37.912**	**€ 45.874**
Grondwaarde (voorlopig)		€ 2.378		€ 2.378		€ 2.378	
Kosten bouwrijp maken		€ 12.848		€ 12.848		€ 12.848	
Kosten woonrijp (parkeren, trottoirs, terrassen, riolering, etc.)		€ 17.742		€ 17.742		€ 17.742	
Plankosten (Grond)	15%	€ 4.945		€ 4.945		€ 4.945	
Bouwkosten		**€ 71.491**	**€ 86.505**	**€ 107.466**	**€ 130.034**	**€ 107.466**	**€ 130.034**
Woninggrootte: in m² GBO	36 m²						
Bouwkosten, incl. architect en constructeur, all electric		€ 124.333		€ 124.333		€ 124.333	
Tussentijds upgrade na 15 jaar let op niet NCW		€		€ 8.000		€ 8.000	
Minus: restwaarde opstal (na 30 jaar) let op niet NCW	20%	€ 52.842		€ 24.867-		€ 24.867-	
Bijkomende kosten		**€ 21.920**	**€ 26.523**	**€ 21.920**	**€ 26.523**	**€ 16.920**	**€ 20.473**
Bijkomende kosten	10%	€ 12.433		€ 12.433		€ 12.433	
Leges	2%	€ 2.487		€ 2.487		€ 2.487	
Goed maken einde exploitatie termijn (kort)		€ 5.000		€ 5.000		€	
Aansluitkosten nuts (alles elektrisch dus geen gas nodig)		€ 2.000		€ 2.000		€ 2.000	
Herplaatsing		**€**	**€**	**€ 13.750**	**€ 16.638**	**€**	**€**
Woonrijp: verplaatsen groen en aankleding		€		€ 2.000		€	
Herplaatsing: transport en opnieuw plaatsen		€		€ 5.000		€	
Bouwkundige aanpassingen		€		€ 2.500		€	
Bijkomende kosten verplaatsing		€		€ 3.750		€	
Onvoorzien		€		€ 500		€	
INVESTERING per won. (zonder aftrek restwaarde opstal)			**€ 222.840**		**€ 249.158**		**€ 226.470**
INVESTERING per won. (met aftrek restwaarde opstal)			**€ 158.902**		**€ 219.069**		**€ 196.381**
INVESTERING TOTAAL (met aftrek restwaarde opstal)			**€ 3.178.037**		**€ 4.381.380**		**€ 3.927.630**

* Voor toelichting op de keuze voor PMC 12 en 13, zie pagina's 31 t/m 33

BUSINESSCASE

UITKOMSTEN BUSINESSCASE: PMC 12 EN 13*

Het businesscase-model is opgesteld door vastgoedvraag.nl
en aangepast door denkpeter.nl en KAW

		Variant: 15 jaar		Variant: 30 jaar met 1 verplaatsing		Variant: 30 jaar zonder verplaatsen	
Onderdeel	**Parameters**	**Excl. btw**	**Incl. btw**	**Excl. btw**	**Incl. btw**	**Excl. btw**	**Incl. btw**
EXPLOITATIE							
Opbrengsten per maand	***soc***		**€ 659**		**€ 659**		**€ 659**
Huurprijs per maand per unit/gemiddeld	€ 693,60						
Overig/anders	€		€ 694		€ 694		€ 694
Minus: frictieleegstand	5,00%		€ 35-		€ 35-		€ 35-
Normen en parameters							
Exploitatietermijn in jaren	15						
Bedrijfslasten per VHE			€ 800		€ 800		€ 800
Onderhoud per jaar (€ 400 = 10 jaar, € 600 = 20 jaar, € 800 = 30 jaar)			€ 800		€ 800		€ 800
			€		€		€
Belasting en verzekeringen per jaar			€ 200		€ 200		€ 200
Disconteringsvoet	3,00%						
Inflatie (t.b.v. WOZ en huurprijs)	2,50%						
Stijging onderhoudskosten	3,00%						
Bedrijfswaarde			**€ 1.727.340**		**€ 3.302.246**		**€ 3.302.246**
OUTPUT							
Onrendabele investering plan			**€ 1.450.697**		**€ 1.079.134**	**€**	**€ 625.384**

* Voor toelichting op de keuze voor PMC 12 en 13, zie pagina's 31 t/m 33

TOELICHTING BUSINESSCASE

In deze bijlage leest u de toelichting op de gemaakte keuzes en aannames voor de businesscases. De businesscases zijn opgesteld in samenwerking met het expertteam flexwonen van het RVO. Zij hebben een ruime ervaring met het ondersteunen en ontwikkelen van plannen voor flexwoningen in Nederland. Er zijn vijf varianten van de businesscase gemaakt, uitgaande van verschillende scenario's en exploitatietermijnen. Een aantal opmerkingen vooraf:

- De gedeelde businesscases zijn een eerste opzet en daarmee indicatief. De verschillen tussen de scenario's en exploitatietermijn komen duidelijk naar voren en geven een relevante indicatie op basis waarvan overwegingen kunnen worden gemaakt. Tegelijkertijd zijn er nog onderdelen af te stemmen en volgen er mogelijk nog wijzigingen op de nu getoonde bedragen.
- De gekozen varianten zijn niet uitputtend: er kunnen naar wens aanpassingen worden gemaakt en andere varianten worden uitgewerkt of aangescherpt.

1. Businesscasevarianten

In de rapportage zijn vier scenario's geschetst:

A. Flexwoningen van tijdelijke kwaliteit
B. Flexwoningen van permanente kwaliteit
C. Flexwoningen van permanente kwaliteit op termijn als permanente toevoeging woningvoorraad
D. Bewust kiezen voor permanente toevoeging in plaats van flexwonen

Op basis van deze scenario's zijn drie businesscasevarianten opgesteld. We maken in de varianten geen onderscheid in kosten tussen de keuze voor tijdelijke woningen van tijdelijke of permanente kwaliteit. Dit heeft twee redenen: ten eerste is het plafondbedrag dat Aedes aanhoudt voor beide typen gelijk (en dit uitgangspunt gebruiken we in de businesscase om een indicatie van de bouwkosten per woning op te geven) en ten tweede hebben SWA en de gemeente Achtkarspelen aangegeven dat zij de kwaliteit van de flexwoningen zeer belangrijk vinden en daarmee een voorkeur hebben voor tijdelijke woningen van permanente kwaliteit.

De opgestelde businesscases zijn meegestuurd bij deze toelichting:

1. Uitgangspunt is scenario A/B: flexwoningen van tijdelijke of permanente kwaliteit met een exploitatietermijn van 15 jaar, zonder verplaatsing.
2. Uitgangspunt is scenario A/B: flexwoningen van tijdelijke of permanente kwaliteit met een exploitatietermijn van 30 jaar, inclusief 1 verplaatsing.
3. Uitgangspunt is scenario C: flexwoningen van permanente kwaliteit met een exploitatietermijn van 30 jaar, zonder verplaatsing

We gaan in de businesscase varianten uit van de PMC's 12 en 13. Deze keuze maken we omdat deze PMC's het beste aansluiten bij de wensen en urgentie qua huisvesting in de gemeente Achtkarspelen, namelijk:

- Er is veel urgentie om meer huisvesting te creëren voor statushouders in de gemeente Achtkarspelen.
    - Uit de gesprekken met de projectleiders huisvesting statushouders komt naar voren dat de doelgroep bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens én uit grotere gezinnen.

TOELICHTING BUSINESSCASE

- Flexwoningen lenen zich niet voor de huisvesting van grote gezinnen omdat zij doorgaans maximaal 2 slaapkamers hebben. Daarom stellen we in dit model voor flexwonen voor één- en tweepersoonshuishoudens van statushouders te creëren.
- PCM 11 en 12 zijn woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. PMC 12 sluit het beste bij aan bij de gemeente Achtkarspelen omdat we zien dat PMC 11 vaker geen aparte slaapkamer heeft en PMC 12 dit vaker wel heeft. Dit was een belangrijke kwaliteitsvoorwaarde die in de gesprekken met SWA en de gemeente naar voren kwam.

Vanuit de gesprekken met medewerkers van de gemeente Achtkarspelen komt ook duidelijk naar voren dat zij het belangrijk vinden dat er ook ruimte wordt gemaakt binnen een flexwonen project voor lokale bewoners.

- Het gaat dan om bijvoorbeeld starters, of spoedzoekers. Met spoedzoekers wordt dan met name gekeken naar lokale inwoners die wegens scheiding of werkgelegenheid op korte termijn een woning zoeken.
- Deze doelgroepen zijn doorgaans ook kleinere huishoudens. De meeste van deze huishoudens kunnen ook met één slaapkamer bediend worden. PMC 12 sluit hier ook goed voor aan.
- Wel is de verwachting dat deze groepen wellicht wel een extra slaapkamer willen, bijvoorbeeld een startend stel dat een tweede slaapkamer wenst voor gezinsuitbreiding of een gescheiden ouder die ook een slaapkamer wil voor een kind dat deels bij hem/haar inwoont.
- Om bovenstaande reden hebben we ook een variant gemaakt waarbij ook een aandeel PMC 13 woning wordt opgenomen. Dit zijn woningen die onder de tweede aftoppingsgrens vallen en 2 slaapkamers hebben. Een klein gezin zou hier dus ook in kunnen wonen.
- De verdeling tussen PMC 12 en PMC 13 woningen is voorgesteld op resp. 2/3 en 1/3 van het totaal aantal woningen. We hebben hiervoor gekozen naar aanleiding van gesprekken met medewerkers van de gemeente en SWA, waarin naar voren komt dat de urgentie voor statushouders zodanig is dat huisvesting voor deze doelgroep een groter aandeel zal moeten vormen van het aanbod dan voor andere doelgroepen.

NB: Scenario D heeft geen businesscase voor flexwoningen uitwerking, omdat dit gaat over permanente toevoeging van reguliere woningen. Het kan interessant zijn een exploitatie voor scenario D op basis van voorgaande projecten van SWA te vergelijken met uitkomsten van de businesscases voor flexwoningen.

TOELICHTING BUSINESSCASE

Onderdelen businesscase

1. Investeringszijde

De investeringszijde van de businesscase heeft vier hoofdonderdelen die hieronder worden toegelicht. De investeringszijde van het model eindigt met een investering per woning (met en zonder aftrek van de restwaarde van de opstal) en de totale investering van het plan.

Grondkosten

- Grondwaarde
  - In de scenario's, waarbij wordt uitgegaan van een exploitatietermijn van 15 jaar, is de grondwaarde op 0 gezet omdat het om een dusdanig korte exploitatietermijn gaat dat het niet wenselijk is om een prijs voor het gebruik van de grond te vragen.
  - In de scenario's waarin wordt uitgegaan van een exploitatietermijn langer dan 15 jaar is de agrarische grondwaarde van het perceel in Kootstertille aan de Van Harnixmastrjitte opgenomen in het model. Deze keuze is gemaakt omdat deze locatie uit de interviews met gemeente en SWA naar voren komt als de meest voor de hand liggende locatie voor een pilotproject met flexwoningen.
  - De agrarische grondwaarde gebruiken we in het model als ondergrens om een eerste inschatting te maken. Mogelijk wordt dit nog aangepast na verder overleg met afdeling grondzaken van de gemeente Achtkarspelen.
  - Als er voor een andere locatie gekozen wordt dient de grondwaarde te worden herzien.
- Kosten bouwrijp maken
  - Kosten voor infra en indeling van het perceel als geheel.
  - De kosten die zijn opgenomen in het model zijn als indicatie opgesteld door het bedrijf bouwscoop en gebaseerd op de locatie aan de Van Harnixmastrjitte in Kootstertille met 20 wooneenheden. De 20 woningen zijn gebaseerd op de opgehaalde informatie uit de interviews.
  - Bij het opstellen van de kostenraming zijn verschillende opslagen opgenomen om risico's af te dekken. Het gaat daarmee om een inschatting die aan de bovenkant van de bandbreedte qua kosten zit.
- Kosten woonrijp maken
  - Kosten voor aanleg parkeren, trottoirs, terrassen en aansluiten wooneenheden op infrastructuur.
  - De kosten die zijn opgenomen in het model zijn als indicatie opgesteld door het bedrijf bouwscoop en gebaseerd op de locatie aan de Van Harnixmastrjitte in Kootstertille met 20 wooneenheden.
  - Bij het opstellen van de kostenraming zijn verschillende opslagen opgenomen om risico's af te dekken. Het gaat daarmee om een inschatting die aan de bovenkant van de bandbreedte qua kosten zit.
- Plankosten
  - We hanteren een vaste toeslag van 15% voor verder kosten die komen bij het inrichten en voorbereiden van de locatie.

TOELICHTING BUSINESSCASE

Bouwkosten

- Woninggrootte
  - Hierin is de gemiddelde woninggrootte van de gekozen productmarktcombinatie (PMC) weergeven. In de varianten wordt nu uitgegaan van PMC 12 en PCM 13. De reden om hiervoor te kiezen wordt aan het begin van deze memo toegelicht.
- Bouwkosten
  - In het model is voor de gekozen PMC uitgegaan van het plafondbedrag van de inkoopactie van Aedes (daarmee kan de gekozen flexwoning binnen dit PMC dus maximaal het opgenomen bedrag kosten, een definitief bedrag kan worden verwerkt als een keuze is gemaakt voor een leverancier en type flexwoning).
  - De bouwkosten van de flexwoning zijn een totaalprijs. Flexwoningen zijn volledig kant-en-klaar. Er is in het model daarom geen extra post opgenomen voor bijvoorbeeld architect, installateur etc.. Dit in tegenstelling tot reguliere projecten.
- Tussentijdse upgrade
  - Bij varianten met een exploitatietermijn langer dan 15 jaar is een tussentijdse upgrade opgenomen in het model. Het gaat om een upgrade van bijvoorbeeld installaties en voorzieningen in en om de woning. Dit is vergelijkbaar met het regulier groot onderhoud dat eens in de zoveel jaar gedaan moet worden aan een woning.
  - We houden in het model aan dat na 15 jaar een upgrade noodzakelijk is en hanteren een bedrag van €8.000. Dit bedrag is gebaseerd op ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
- Restwaarde opstal
  - Als de woning niet herplaatst kan worden, maar verkocht wordt na een eerste (of verdere) exploitatietermijn kan er sprake zijn van een restwaarde.
  - We hanteren voor het bepalen van de restwaarde het rekenmodel van de financiële herplaatsingsregeling van de Rijksoverheid aan. Dit rekenmodel gaat uit van een lineaire afschrijving over een periode van 30 jaar. Dat betekent dat na 30 jaar de restwaarde 0 is. Na 15 jaar is de restwaarde 50% van het aankoopbedrag. Met dit rekenmodel sluiten we aan bij de huidige inschatting vanuit het Rijk.
  - De restwaarde berekening is een aanname, indien gewenst kan hier een ander rekenmodel voor gehanteerd worden wanneer gemeente en corporatie dit willen.

Bijkomende kosten

- Bijkomende kosten
  - We hanteren een vaste opslag van 10% van de bouwkosten. Dit percentage is gebaseerd op ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
- Leges
  - We hanteren een vast opslag van 2% van de bouwkosten. Dit percentage is gebaseerd op ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
- Goed maken einde exploitatietermijn
  - In varianten waar er sprake is van verplaatsing zal de locatie aan het einde van de exploitatietermijn weer in nette staat moeten worden gebracht. We hanteren hier een vast bedrag voor om dit in orde te brengen. Voor stellen we voor €5000 per woning aan te houden, gebaseerd op een aandeel van de kosten om de grond bouwrijp te maken.

TOELICHTING BUSINESSCASE

- Aansluiten NUTS
  - We hanteren een vast bedrag van €2.000. Op basis van ervaring van gemeente en corporatie in andere projecten kan dit aangepast worden.

Herplaatsing

- Woonrijp maken nieuwe locatie
  - We hanteren een vaste prijs van €2.000 voor het inrichten en aansluiten van de wooneenheden na verplaatsing. We baseren dit bedrag op ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
- Herplaatsen wooneenheden
  - We hanteren een vaste prijs voor de fysieke herplaatsing van de wooneenheden (transport en plaatsen) van €5.000 op basis van ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
  - Deze inschatting is lager dan onze andere bron voor herplaatsingscijfers, met de huidige inschatting zitten we aan de onderzijde van de daar aangegeven bandbreedte. We kiezen ervoor om deze onderkant aan te houden met het vertrouwen dat tegen de tijd dat herplaatsing nodig is (+- 15 jaar) er voldoende ervaring is opgedaan met dergelijke verplaatsingen dat de kostprijs lager is geworden.
- Bouwkundige aanpassingen
  - We hanteren een vaste prijs van €2.500 voor bouwkundige aanpassingen die noodzakelijk zijn om herplaatsing mogelijk te maken. We baseren dit bedrag op ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
- Bijkomende kosten verplaatsing
  - We hanteren een vaste prijs van €3.750 voor verder bijkomende kosten van verplaatsing. We baseren dit bedrag op ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
- Onvoorzien
  - We nemen een kleine post onvoorzien op (5%) van de totale kosten.

2. Exploitatiezijde

De exploitatiezijde van het model gebruikt twee hoofdonderdelen om tot de bedrijfswaarde van het plan te komen. De exploitatiezijde eindigt met de bedrijfswaarde van het plan.

Opbrengsten per maand

- Huurprijs per maand per unit/ gemiddeld
  - We gaan voor de huurprijs uit van de eerste aftoppingsgrens voor PCM12 en van de tweede aftoppingsgrens voor PMC 13.
  - Wanneer er binnen een variant uitgegaan wordt van een mix van PMC12 en PMC 13 middelen we de huurprijs van beide typen naar aandeel.
  - Het blad 'bedrijfswaarde' rekent de opbrengsten per jaar uit op basis van de opgegeven parameters (overig een leegstand).
- Overig
  - Hier kunnen afwijkingen van de huurprijs worden opgenomen. Voor deze indicatie hebben we hier geen afwijkingen opgenomen en het bedrag op €0 gezet. We hebben geen aanwijzingen dat er bijzonderheden zijn waarom afgeweken zou moeten worden van de standaard huurprijs.
  - Indien gemeente of SWA wel afwijkingen of overige kosten zien kan dit hier worden opgenomen.

TOELICHTING BUSINESSCASE

- Frictie leegstand
  - We gaan uit van een standaard leegstand van 5% op basis van ervaringscijfers voor leegstand bij flexwoningen van het RVO, expertteam flexwonen. We zetten deze aanname graag nog af tegen de actuele leegstandspercentages van SWA. Daarbij houden we in ogenschouw dat de doorloop bij flexwoningen hoger verwacht wordt dan bij de reguliere voorraad van SWA en het leegstandpercentage als gevolg daarvan dus ook hoger dient te worden ingeschat.

- **Normen en parameters**
- Exploitatietermijn in jaren
  - We nemen afhankelijk van de variant een exploitatietermijn van 15 of 30 jaar op.
- Bedrijfslasten per VHE
  - We gaan uit van een standaardbedrag van €800 bedrijfslasten per wooneenheid op basis van ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
- Onderhoud per jaar
  - We gaan uit van een standaardbedrag van €800 voor onderhoud per wooneenheid op basis van ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
  - We zetten deze aanname graag nog af tegen de onderhoudskosten die SWA aanhoudt voor haar bezit.
- Belastingen en verzekeringen per jaar
  - We gaan uit van een standaardbedrag van €200 belasting en verzekeringen per wooneenheid op basis van ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
  - We zetten deze aanname graag nog af tegen de kosten die SWA aanhoudt voor haar bezit.
- Disconteringsvoet
  - We gaan uit van een standaardpercentage van 3% voor de berekening van de bedrijfswaarde van de flexwoningen op basis van ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
- Inflatie
  - We gaan uit van een standaardpercentage van 3% voor de berekening van de bedrijfswaarde van de flexwoningen op basis van ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
- Stijging onderhoudskosten
  - We gaan uit van een standaardpercentage van 3% voor de berekening van de bedrijfswaarde van de flexwoningen op basis van ervaringscijfers van het RVO, expertteam flexwonen.
  - We zetten deze aanname graag nog af tegen de stijging van onderhoudskosten die SWA ervaart.

Onrendabele investering plan
- Bij een positief getal is er een tekort en daarmee sprake van een negatief rendement.
- Let op: bij een negatief getal is er een overschot en daarmee sprake van een positief rendement.

INTERVIEWS

SWA

Geïnterviewden:
- Gosse Haaksema: Financieel manager
- Johannes Douma: Manager wonen

Flexwonen en doelgroepen
Ze hebben eerder gekeken naar flexwoningen/woonboten, maar dit was destijds niet geschikt voor de gemeente. Dit had te maken met de mindere doorloop ten opzichte van een stad en dus risico op leegstand. Het verhuren van woningen kan op dit moment niet uit.

Binnen SWA bouwen ze vanaf 2004 alleen maar 2-onder-1-kappers, appartementen of vrijstaande woningen. Deze woningen bouwen ze momenteel in ongeveer 7 maanden. Ze hebben afspraken met aannemers over woningen waardoor ze relatief snel kunnen opleveren.

Op appartementencomplexen krijgen ze het vaakst bezwaar. Bij grondgebondenwoningen krijgen ze eigenlijk nooit bezwaar.

Doelgroep:
- SWA heeft weinig starters als huurders. De mensen die uit huis gaan hebben vaak een baan en hebben daardoor vaak een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor sociale huur.
- In de gemeente hebben ze moeite om te voldoen aan de taakstelling voor statushouders. Statushouders krijgen voorrang ten opzichte van alles. Ze voorzien problemen in de leefbaarheid als wijk met alleen maar statushouders ontstaat. Momenteel wordt 15% aan statushouders aangewezen. Men in de omgeving is bang voor statushouders. Vanuit gemeente wordt het nu gebracht alsof het voor statushouders is, risico. In bepaalde dorpen is kritiek op statushouders door de verschillende levensstijlen. Statushouders bellen laat op de avond buiten, onderhouden tuin slecht en daardoor ontstaat kritiek op statushouders. Risico voor bezwaren.

Eisen aan de woning vanuit SWA zijn: zonnepanelen, zo energieneutraal mogelijk of zelfs 0 op de meter, maar dat is afhankelijk van de gebruiker.

SWA doet veel op het gebied van 'testen' met verduurzaming. Ze hebben er ook wel problemen mee gehad, maar passen het vaak toe op kleine schaal waardoor ze er minder grote problemen mee krijgen. Ze doen nu op kantoor een test met waterstof om het gasverbruik naar beneden te krijgen.

Locaties Buitenpost en Kootstertille
Kootstertille bezoek met gemeente gebracht. Kans op bezwaar is serieus aanwezig. Staan net nieuwe woningen en die hebben nu uitzicht, dan niet meer. Bewoners kwamen gelijk naar buiten om te horen wat ze daar kwamen doen.

Buitenpost is destijds al onderzocht, maar toen financieel niet haalbaar. Verschillende woningen, maar ook deel sociale huur voor SWA mogelijk.

Op deze locaties geen grote aantallen plaatsten, maar 10 á 15 woningen in Kootstertille waarvan maximaal 5 voor statushouders. Andere locatie is Moenestrjitte. Daar heeft SWA grond, maar kon destijds niet gebouwd worden in verband met geluidshinder van de fabriek. Daar zou je maximaal 5 woningen kunnen plaatsen.

Verhuur en concurrentie op de woningmarkt
Vanuit SWA bouwen ze tegenwoordig alles levensloopbestendig en hebben een plan van eisen waar hun woning aan moet voldoen. Ze zijn bezig met urgentieverwijzing. Bij de doelgroep statushouders is veel doorloop. Sommige woningen worden binnen een jaar wel drie keer verhuurd aan statushouders.

Ze hebben destijds mantelzorgwoningen gehad, maar zodra de zorgvragende weggaat dan moet je er weer uit. Niemand wou erin, omdat ze geen tijdelijke contracten willen. Waren volwaardige woningen. Hierdoor wel een bepaalde voorzichtigheid voor flexwoningen door slechte ervaring in het verleden. Mensen willen geen woningen waar ze niet permanent in kunnen blijven wonen. Ze zijn huiverig voor de tijdelijkheid.

INTERVIEWS

SWA

De wens is dat gemeente meedenkt en gezamenlijk optrekken. Vergunningen aanvragen duurt lang. SWA verwacht van gemeente bouw- en woonrijp opleveren van de grond, zodat SWA de woningen er zo neer kan zetten. Niet gelijk de 50 woningen van de gemeente neerzetten, maar beginnen met een pilot om te kijken naar het proces en de verhuurbaarheid van de woningen. Beginnen en daarvan leren voor mogelijk meer woningen.

Financiering
Stille reserve aan de achterkant is er niet meer door het niet kunnen verkopen van de woningen als er minder vraag naar huurwoningen is. De huidige woningen kunnen ze dan verkopen, maar deze tijdelijke woningen is lastiger.

INTERVIEWS

SWA

Geïnterviewden:
- Martijn Rijpstra: Manager vastgoed en dagelijks onderhoud
- Rutger Bosch: Coördinator voorbereiding

Flexwonen en doelgroepen
SWA wil minder rijtjeshuizen en meer twee-onder-een-kap woningen gaan bouwen die beter voldoen aan de basiskwaliteit.
- Rust en ruimte om en in het huis geeft meer rust en ruimte in het hoofd en zo dus minder overlast.

Locaties Buitenpost en Kootstertille
- SWA verwacht dat de gemeente de grond bouwrijp maakt en procedures regelt.
- Beide locaties zijn niet geschikt voor 50 woningen.
- Mix maken in type woningen qua 1 of tweepersoonshoudens en gezinswoningen. Veelal kleine woningen, maar wellicht ook wel gezinswoningen. Ook met perspectief op langer exploiteren.
- Kootstertille meest geschikte locatie, geschikte andere gronden zien ze momenteel niet.

Verhuur en concurrentie op de woningmarkt
Er is voornamelijk vraag naar eengezinswoningen bij bijna alle doelgroepen. Bij nieuwbouwwoningen zijn er soms wel honderd inschrijvingen, maar bij andere woningen zijn de inschrijvingen op één hand te tellen.

De meeste ontwikkelingen zijn sloopnieuwbouw. Renovatie vindt ook plaats, maar zeer minimaal. Eigenlijk is er nog een stap nodig tussen sloopnieuwbouw en renovatie: er gebeurt wel iets aan de woning, maar zo minimaal nodig.

Financiering
SWA wil nu de garantie dat ze over 10 á 15 jaar nog steeds recht hebben op deze herplaatsingsgarantie.

INTERVIEWS

GEMEENTE ACHTKARSPELEN

Geïnterviewden:
- Pieter de Haas: Projectleider vastgoed en gebiedsontwikkeling
- Liesbeth de Vries: Ontwikkelaar wonen en ruimte

Flexwonen en doelgroepen
Het eerste beeld van flexwonen: versnelling in de praktijk blijkt minimaal. Tijdelijkheid wordt wel gezien als voordeel.

Statushouders blijft een urgente doelgroep in combinatie met starters om het dorp mee te krijgen en iets terug te geven.

Redenen voor flexwonen:
- De hoge woningvraag en verdere onzekerheden omtrent de woningmarkt, de toekomst.
- De urgentie van statushouders

Risico's van flexwonen
- Het aansluiten van nutsvoorzieningen
- Minder aantrekkelijk voor ontwikkelaars. Behoefte is nu groot, maar dat was het de afgelopen jaren niet. Hoe toekomstbestendig is het?

Locaties Buitenpost en Kootstertille
Project *Acht oan de diken*:
- Flexwonen zou onderdeel kunnen zijn van dit project

Kootstertille
- Urgent voor statushouders. De grond is van de gemeente en heeft geen concrete plannen. Een mix van starters, statushouders en eventueel spoedzoekers.
- Er is geen zicht op de vraag en behoefte van bewoners in het dorp. Richting de toekomst moet dit gebied worden aangepakt met een goed plan dat kwaliteit toevoegt. Daarnaast moet er perspectief worden geboden aan het dorp.

Aanvullend nog 2 locaties desgevraagd besproken.
Gerkesklooster:
- Grond is van een ontwikkelaar. Braakliggende locatie waar de gemeente mogelijkheden ziet.

Surhuisterveen:
- Momenteel staat hier een houtbewerkingsbedrijf. Ook deze locatie zou in de toekomst wellicht mogelijkheden bieden.

Procedures
Procedure onder de omgevingswet zou straks ongeveer net zo snel moeten kunnen als nu.

Flexwonen kost ook tijd, dus waarom dan niet permanent? Versnelling moet zitten in de procedures, maar dit is niet altijd mogelijk omdat je nog steeds onderzoeken moet doen aan de voorkant. Je neemt het voortraject niet weg.

Participatie is belangrijk, maar dit zal bij flexwonen een lastiger traject zijn dan met permanente bouw.

Financiering
Flexwonen met een permanent karakter is een optie, maar wat als ze dan na een x aantal jaren alsnog weg moeten? En wat is het voordeel dan ten opzicht van permanente bouw?

INTERVIEWS

GEMEENTE ACHTKARSPELEN

Geïnterviewde:
- Tamara Wiersema: Coördinator grondzaken, planeconomie en wonen

Flexwonen en doelgroepen
Het collegebesluit van 50 flexwoningen is vastgesteld. Dit hoeven er niet 50 in één keer te zijn, maar in totaal 50 in de gehele gemeente. Het belangrijkste is aan de slag gaan en beginnen.

Het beeld vanuit de politiek is dat flexwonen snel kan worden ingezet. Starters zijn vooral belangrijk, dus die moeten een plek krijgen en zij zijn veelal het uitgangspunt.

Verschillende en diverse groepen kunnen de flexwoningen gaan bewonen. Migranten zijn een belangrijke doelgroep met een hoge urgentie voor huisvesting.
- Corporaties willen voldoen aan permanent bouwbesluit.
- De gemeente zou ook nog kunnen kiezen voor een tijdelijk bouwbesluit.

Statushouders zijn de meest urgente doelgroep. Starters zijn een veel minder grote groep, maar willen starters in mindere aantallen in een gebied wonen met meer statushouders?

- In het geval van statushouders heb je vaak 'na reizigers', hiervoor heb je eigenlijk grotere gezinswoningen nodig.

Locaties Buitenpost en Kootstertille
Op de locatie in Buitenpost wordt momenteel gewerkt aan een stedenbouwkundigplan en zijn de locaties aangegeven door de gemeente niet realistisch in het getoonde plan. Het plan is in een participatieproject met bewoners ontwikkeld. Nog niet definitief, maar in hoofdlijnen is dit wel het plan.

Verhuur en concurrentie op de woningmarkt
Het probleem ligt voornamelijk bij de businesscase. Er zijn veel vragen over flexwonen en hoe het werkt. Het moet iets toevoegen aan de organisatie/corporatie.

Verpaupering van woningen valt mee; de 'goedkopere' woningen worden nog steeds snel verkocht. Nieuwbouwcomplexen verkopen minder goed. In het Knarrenhof in Surhuisterveen zijn 8 van de 25 woningen verkocht. Tussen de €257.000 en €400.000 voor de woningen.

Financiering
Gemeente is bereid een grotere rol dan normaal te nemen in het bouw- en woonrijp maken en de procedures. Beide partijen hebben elkaar hard nodig in proces.

Er moeten afspraken worden neergelegd bij de raad en de consequenties daarvan laten zien.

INTERVIEWS

GEMEENTE ACHTKARSPELEN

Geïnterviewde:
- Jantine Kerkmeester: Jurist grondzaken

Flexwonen en doelgroepen
- Erfpacht – een paar woningen in Achtkarspelen via erfpacht.
  - Als je besluit dat de woningen blijven staan dan is erfpacht eigenlijk de beste constructie, want dan kan je aan het einde of gedurende de looptijd van de erfpacht de grond afkopen.
- Bruikleen – levert sowieso niks op. Blijft grond van gemeente en als daarop gebouwd wordt is het gebouw juridisch gezien van de gemeente.

Voorkeur voor erfpachtconstructie bij flexwoningen.

Duurzaam grondgebonden: nuts aansluiten, heipaal de grond in, fundering aanleggen.

Grond van de gemeente, huur afhankelijk recht van opstal zodat de woning eigendom is van SWA. Dit zou ook met een erfpachtconstructie kunnen worden ingericht.

Procedure
In de omgevingswet een groot deel burgerparticipatie.

Flexwonen is een nieuwe manier van wonen en vraagt om anders omgaan met gronduitgifte. Hiervoor moet dus ook een nieuwe procedure worden uitgewerkt, dit kost tijd. Ook de wijze waarop je de gronden uitgeeft en welke financiële constructie je kiest moet je goed uitwerken. Immers moet je in gelijke gevallen later op dezelfde wijze handelen en dan wil je dat dit goed geregeld is.

De duur/tijdelijkheid is gekoppeld aan de vergunning. Hoelang kan je met BOPA buiten bestemmingsplan om?

Financiering
Bij procedure met recht van opstal of een erfpachtconstructie komt er een financiële rompslomp achteraan met maandelijks/jaarlijks huur en procedures.

Grond taxeren voor flexwonen is nieuw en kost daarmee meer tijd dan een grondtaxatie voor bestaande doeleinden. Voorbeelden van flexwonen zijn schaars en moeten aan verschillende componenten getoetst worden.

INTERVIEWS

GEMEENTE ACHTKARSPELEN

Geïnterviewden:
- Jessica Jongsma-Brinks: Projectleider nieuwkomers
- Ymca de Graaf: Communicatieadviseur
- Wieke de Boer: Projectleider nieuwkomers

Flexwonen en doelgroepen
Achtkarspelen moet nog meer statushouders en asielzoekers plaatsen dit jaar. 73 mensen moeten geplaatst worden dit jaar. Doel om 30 a 35 mensen 'out of the box' te plaatsen.

Eén van de locaties is momenteel aangewezen als mogelijke locatie voor statushouders. Plan was om te wachten op dit onderzoek of flexwonen rendabel is, maar ze moeten voor 31 december alle statushouders geplaatst hebben.

Locaties Buitenpost en Kootstertille
Buitenpost is voor de langere termijn. Nog geen concrete plannen, dus meer voor spoedzoekers en starters. Kans op bezwaar op deze locatie is aanwezig door huidige woningen die nu uitzicht hebben op het openland. De locatie moet passend in het landschap worden geplaatst.

Ligt gevoelig doordat het nu een open stuk is waar schapen lopen en daarna een park. Door dit dicht te bouwen zou gevoelsmatig de bebouwing tegen het park aan gebouwd worden.

Kootstertille is op het oog voor statushouders. 15 chalets/wooneenheden statushouders, starters en spoedzoekers. Als project in Buitenpost slaagt met transformatie, dan zou deze locatie meer gericht kunnen worden op spoedzoekers en starters.

Vanaf welk punt betrek je de bewoners? Locaties al bepaald, maar inwoners hebben wel inspraak in het hoe. Niet gesprek of het er moet komen, maar dat het er komt en dan met hun kijken naar hoe.

Andere locaties
- Mounestrjitte wel in Kootstertille. Minder eenheden wel makkelijker te realiseren.
- Vermilion locatie in Kootstertille – Industrieterrein de 'westkern'
  - Niet mogelijk in verband met leidingen en explosiegevaar

Voorkeur voor locatie/plan
Welke locatie kiezen we als het één van de twee moet zijn?
- In Kootstertille gaan ze dit jaar al iets doen, dan kan je al voorbereidingen treffen voor flexwonen.
  - Chalets voor 2 a 5 jaar voor statushouders, oogt meer als vakantiepark.
- Pilot draaien in Kootstertille om te kijken hoe het valt en leren van deze locatie en daarna verder kijken naar andere locaties als het goed bevalt. Leren van deze pilot.

Verhuur en concurrentie op de woningmarkt
De verwachtingen worden snel bijgesteld. Momenteel veel inschrijvingen op de nieuwbouw, dus kleine kans dat je er tussen komt. Iedereen is blij met een woning, maar de vrijgekomen woningen worden gelijk weer bewoond. Geen zorgen op korte termijn voor verpaupering of niet kunnen verhuren van woningen.

INTERVIEWS

GEMEENTE ACHTKARSPELEN

Geïnterviewde:
- Remi Osinga: Projectleider gebiedsontwikkeling

Flexwonen en doelgroepen
Beeld flexwonen vanuit Remi: veel prefab en minder kwaliteit dan een normale woning.

De andere locatie waar statushouders gehuisvest kunnen worden in combinatie met het huidige bezit van SWA bieden voldoende dekking voor de opgave voor plaatsing statushouders dit jaar.

Locaties Buitenpost en Kootstertille
Kootstertille
12 woningen plaatsen op de locatie. Mooie kans voor pilotproject, hier worden al voorbereidingen getroffen.

Stuk grond achter de kerk is van de gemeente, maar lastig qua ontsluiting. Qua aantallen voorzichtig zijn op deze locatie mede omdat er al Oekraïners worden gehuisvest in de kerk.

Locatiebezoek gedaan. Bewoners kwamen gelijk naar buiten en willen stuk behouden als agrarisch. Kerk is momenteel geen duurzame oplossing qua wonen en energie. Mogelijkheid om kerk te verbouwen of sloop/nieuwbouw te plegen.

Buitenpost
Locatie voor statushouders in bestaand vastgoed in een pand waar ze sanitair en keuken moeten delen. Niet ideaal, maar voor nu een oplossing.

Andere leegstaande vrije grond geen goed zicht op, maar wel wat opties op vastgoed.

PROJECTNAAM
Haalbaarheidsonderzoek Flexwonen

OPDRACHTGEVER
Gemeente Achtkarspelen

PROJECTTEAM
Charlotte Puister
Jelle Bouma

STATUS
Definitief

DATUM
3 novemer 2023

Kooperatieve
Architekten
Werkplaats

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN l Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 l info@kaw.nl