

Informatienota voor de raad

Datum 7 september 2022

Onderwerp	Beantwoording art 45 vragen Flexwoningen
Versienummer	V1.3

Portefeuillehouder D. de Jong

Informant D. de Vries/ G. Koelewijn-Bosma
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement/ Ruimte & Economie
Telefoon 038 498 3373 / 038 – 498 2089
Email D.de.Vries@zwolle.nl/ G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de artikel 45 vragen over Flexwoningen

Datum 7 september 2022

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

12 Juli zijn door de SP vragen gesteld over Flexwoningen. Deze worden beantwoord.

Kernboodschap

1. Hoe kijkt het college naar de flexibilisering van de volkshuisvesting in relatie tot het woonrecht en woonzekerheid?

Flexwonen is een waardevolle aanvulling op de reguliere woningmarkt. Enerzijds kan flexwonen bijdragen aan onze woonopgave door tijdelijk extra woningen te realiseren. Anderszijds kan het een motor zijn voor innovatie en vernieuwing van woontypologie en bouwtechnologie voor een toekomstbestendige stad. Of zoals rijksbouwmeester Floris Alkemade aangaf tijdens het Flexwonen congres in Zwolle: *'Alles is veranderd behalve onze woonwijken, een nieuwe flexibele woningvoorraad is nodig'*. Vanuit dit perspectief gezien kan Flexwonen ook een katalysator zijn voor placemaking in deze gebieden door al in een vroeg stadium kleur te geven aan een gebied, het gebied zichtbaar te maken, identiteit te geven en toekomstige bewoners te verbinden aan het gebied als ontwikkelstrategie voor participatie.

Iedereen heeft het recht om ergens te wonen. We streven ernaar om voldoende en betaalbare woningen in een kwalitatief goed leefomgeving te realiseren. We zien dat de vraag groot is en de woningmarkt onder druk staat met name als het gaat om betaalbare woningen. Het college ziet flexwonen als een aanvulling op de bestaande woningbouwontwikkeling om daarmee de komende jaren extra betaalbare woningen toe te voegen. Flexwonen heeft de potentie om sneller woningen te kunnen realiseren ten opzichte van reguliere bouw vanwege de procedure, kortere realisatietijd door modulaire bouw en omdat er meer locaties in beeld komen vanwege de tijdelijkheid. Met flexwonen kunnen we (tijdelijke) woonzekerheid bieden aan woningzoekenden die nu geen woning kunnen vinden.

Met het bestuursakkoord over de doorstroom migratie van 26 augustus (tussen VNG, Veiligheidsberaad, IPO en het rijk) zijn ook landelijk de doelstellingen rondom flexwonen aangescherpt. Ook daar willen we aan meewerken.

2. Kunt u garanderen dat u met flexwoningen geen tweederangsburgers creëert?

Ja.

3. Klopt het dat flexwoningen niet mee tellen in de streefcijfers voor sociale huur en de 30-40-30 verdeling?

Dat klopt. In het coalitieakkoord staat: "De flexwoningen komen bovenop de 30% goedkope woningen die we volgens de afgesproken verdeling realiseren."

4. Hoe zorgt u ervoor dat voldoende flexwoningen beschikbaar en toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke of verstandelijke beperking?

We bouwen voor een mix van doelgroepen; toegankelijkheid zullen we aan de voorkant meenemen. Flexwoningen staan er soms ook jaren, dus dienen we te zorgen voor kwaliteit en aandacht voor de woonomgeving. Deze doelgroepen nemen we dus mee.

5. Zullen de beoogde flexwoningen volledig door de woningbouwcorporaties beheerd worden?

Het klopt dat we woningbouwcorporaties als belangrijke partner zien in de realisatie van flexwoningen. Zij zien ook kansen op dit dossier. Andere verhuurders zijn ook welkom, waarbij we moeten waken

Datum 7 september 2022

voor concurrentie op de locaties. Uitgangspunt is de mix aan doelgroepen. Voor dit moment zijn we in gesprek met de woningbouwcorporaties over realisatie en beheer van flexwoningen in Zwolle.

6. Wat voor contract krijgen de toekomstige bewoners van flexwoningen? Indien er sprake is van verschillende contractvormen hoe wordt dit verdeeld (percentage)?

In gesprekken met de woningbouwcorporaties wordt dit nog verkend. Wanneer een flex-complex er langer staat kan er naast een mix aan doelgroepen ook een mix aan verhuur-contracten ingezet worden, zodat bewoners zich ook kunnen inzetten voor de leefbaarheid. Voor andere locaties kan dat anders zijn.

7. Krijgen huurders van flexwoningen met een tijdelijk contract en/of contract voor onbepaalde tijd recht op herhuisvesting als de verhuurder het contract niet wenst te verlengen c.q. de levensduur van de flexwoning aan zijn einde komt?

Zie vraag 6, is onderdeel van de contractvorming.

8. Krijgen huurders van flexwoningen met een tijdelijk contract en/of contract voor onbepaalde tijd recht op verhuis- en inrichtingskosten als de verhuurder het contract niet wenst te verlengen c.q. de levensduur van de flexwoning aan zijn einde komt? Zo nee, waarom niet en kunt u hierbij ingaan op het feit dat huurders van flexwoningen geheel buiten hun eigen schuld om onder dezelfde omstandigheden anders behandeld worden dan mensen die wel een normale woning konden vinden en daardoor nog eens extra benadeeld worden?

Met flexwoningen bieden we tijdelijke woonzekerheid aan woningzoekenden die nu geen woning kunnen vinden. In de contractvorming worden heldere voorwaarden opgenomen wat zowel duidelijkheid biedt en kaders geeft aan de verhuurder als (tijdelijke) woonzekerheid aan de huurder.

9. Hoe worden flexwoningen toegewezen?

Flexwoningen, aangeboden door de corporaties, worden opgenomen in het aanbod van de woningzoeker en toegewezen volgens het afwegingskader van het woonruimteverdeelsysteem.

10. Behouden huurders van flexwoningen hun inschrijfduur bij De Woningzoeker?

Dit is nog onbekend. Zie ook vraag 6.

11. Voor welke doelgroepen wilt u Flexwoningen laten bouwen?

Het betreft een mix van doelgroepen. Dit kan per locatie verschillen, mede afhankelijk van de draagkracht in de wijk en de grootte van de huishoudens.

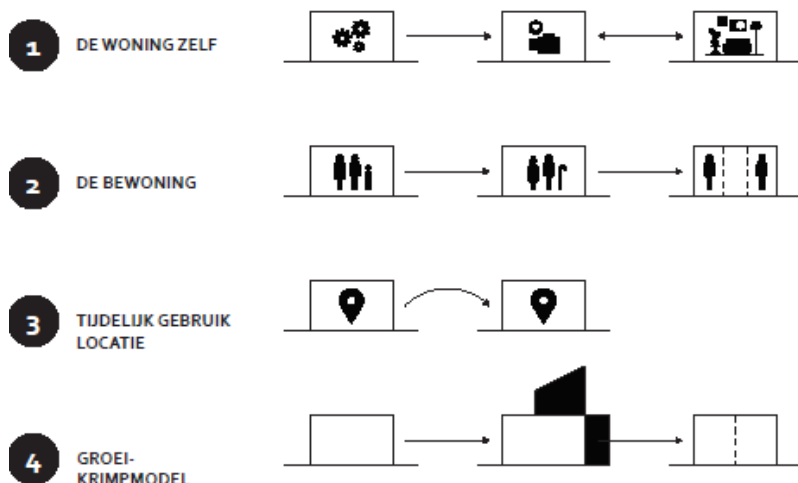
12. Hoe ziet u flexwonen als permanente ontwikkeling? Kunt u hierbij ingaan op wat u gaat doen om voldoende reguliere sociale huur te realiseren om te voorkomen dat mensen vast blijven zitten in flexwoningen?

Zie ook vraag 1.

We zien flexwonen als een (blijvende) toevoeging op de woningmarkt. Met flexwonen worden verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen bedoeld. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten:

Datum 7 september 2022

Typologie flexibiliteit



Dit plaatje maakt inzichtelijk, dat het om verschillende vormen kan gaan. Zeker variant 3 kan ook ingezet worden als placemaking of in afwachting van definitieve ontwikkelingen. Kavels en/ of leegstaande bebouwing benutten om aan de woonvraag te voldoen in afwachting van het definitieve. Daarnaast zien we ook, dat de behoefte aan flexibilisering ook toeneemt. Betreft onze inzet rondom sociale huur; dit maakt integraal onderdeel uit van de ontwikkelvisie en de betaalbaarheidsagenda.

13. Deelt u de mening dat flexwoningen door de hoge mutatiegraad niet ten goede komen aan de leefbaarheid? Kunt u dit antwoord toelichten en daarbij ingaan op de mogelijke verdeling over wijken?
Nee.

Er is op dit moment geen verdeling over de wijken vastgesteld. Het gaat er om de kansen die er zijn om het woningaanbod te vergroten te pakken.

14. Gaan de tijd, geld en energie (o.a. ambtelijke capaciteit/inzet) die u in flexwoningen wil stoppen ten koste van reguliere woningbouw en een duurzame oplossing voor de wooncrisis?
Nee, er zijn extra middelen voor gereserveerd (besluitvorming 2021, coalitieakkoord 2022-2025).

15. Kunt u een overzicht geven van de locaties die u nu in beeld heeft voor flexwoningen en welke locaties u kansrijk acht op de langere termijn? Kunt u daarbij ook ingaan op de mogelijke belemmeringen per locatie?

De locatie Oosterenk is bij u bekend. De andere locaties verwachten we in de loop van 2022 bekend te kunnen maken. Dan starten we tegelijkertijd de buurtparticipatie op.

Mogelijke belemmeringen zijn: er is ook nog een ruimtevraag voor andere voorzieningen zoals bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen, maar ook de 7B's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, bereikbaarheid, buurt, bespreekbaarheid, beheersbaarheid en bruikbaarheid.

16. Kunt u aangeven op welke termijn de raad voorstellen voor beleid of concrete projecten op dit gebied kan verwachten?

We verwachten in het vierde kwartaal u mee te kunnen nemen op alle ontwikkelingen.



Datum

7 september 2022

Openbaarheid

Ja.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer