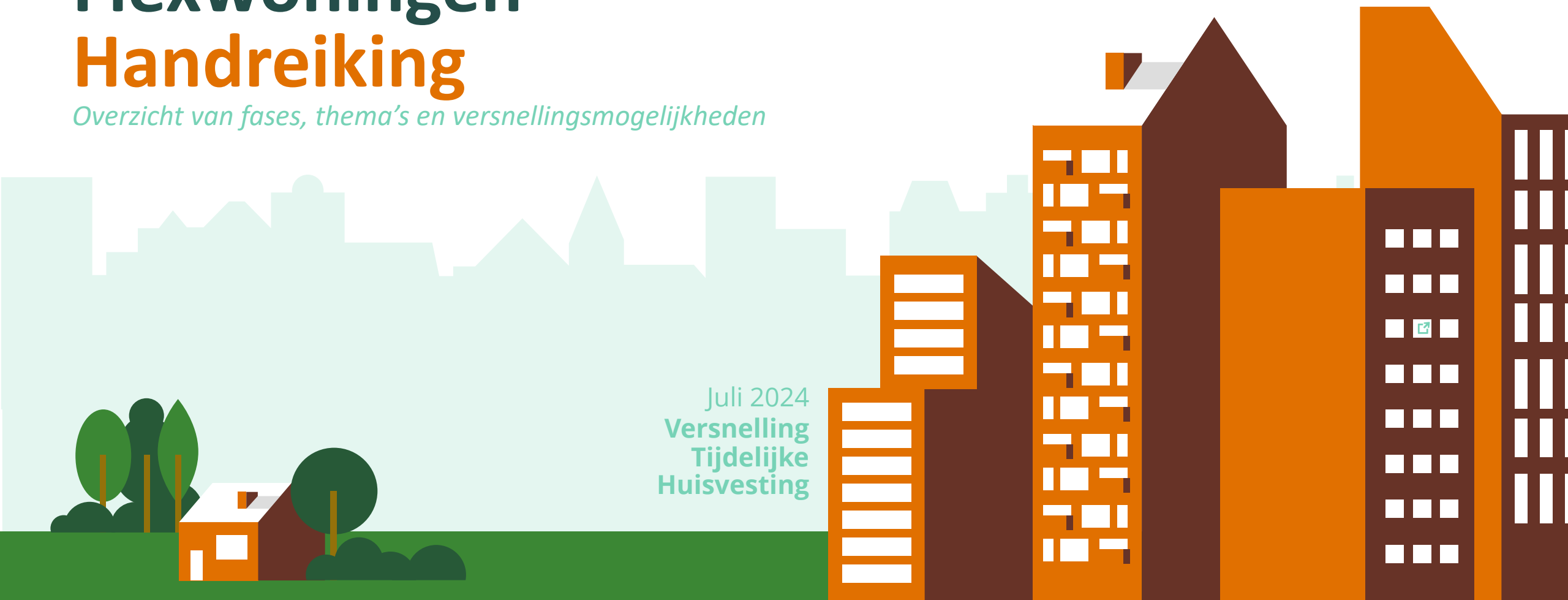




Flexwoningen Handreiking

Overzicht van fases, thema's en versnellingsmogelijkheden

Juli 2024
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting



Inleiding

Nederland kent een **grote en urgente bouwopgave**. Het lukt te veel mensen niet om een goede en betaalbare woning te vinden. Dit zorgt voor **lange wachtlijsten** en een **extra hoge druk** op de huisvesting. Hierdoor ontstaan situaties waarin mensen vastlopen, in hun leven en hun ontwikkeling. Deze situatie vraagt om **actie**. De woningnood dwingt ons te kijken naar **innovatieve oplossingen** zoals flexwoningen. Deze woningen zijn geschikt voor zowel tijdelijke als permanente locaties. Ze zijn bovendien duurzaam, verplaatsbaar en worden fabrieksmatig geproduceerd. Daarmee zijn ze een waardevolle aanvulling op de woningvoorraad.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (inmiddels het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)) heeft in de periode 2022-2024 een intensief programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting uitgevoerd om de realisatie van flexwoningen te versnellen. Met dit programma is er dicht op de planontwikkeling en uitvoering gezeten, wat inzichten heeft opgeleverd in het succesvol realiseren van flexwoningprojecten. Door de introductie van het stelsel van regelingen en ondersteuning voor flexwoningprojecten worden nieuwe werkwijzen steeds vaker toegepast in de woningbouw.

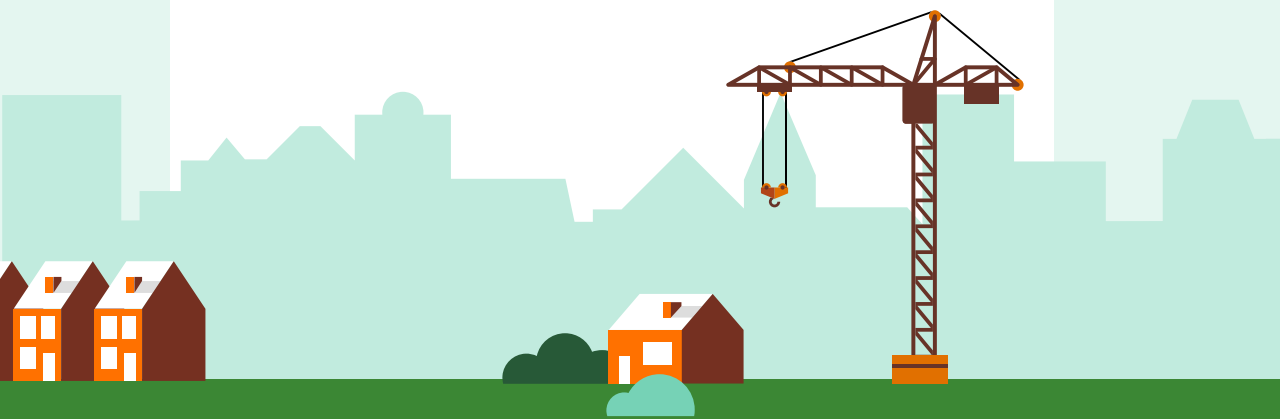
Deze handreiking biedt professionals van overheden, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere partijen die aan de slag willen met flexwoningen een overzicht van de opgedane inzichten. Het **proces van gebieds- en projectontwikkeling van flexwoningen, de versnellingsmogelijkheden** en de **belangrijkste aandachtspunten** voor een flexwoonproject komt aan bod in vijf thema's: ruimtelijk, financieel, juridisch, bouwtechnisch en maatschappelijk.

Wanneer je als gemeente, woningcorporatie of andere partij flexibele huisvesting wil realiseren of een gebouw wil transformeren, kun je je project [aanmelden voor ondersteuning](#) door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Op de website [Volkshuisvesting Nederland](#) is meer informatie beschikbaar. Ook kun je voor informatie en ondersteuning terecht bij het [Expertteam Woningbouw van RVO](#).

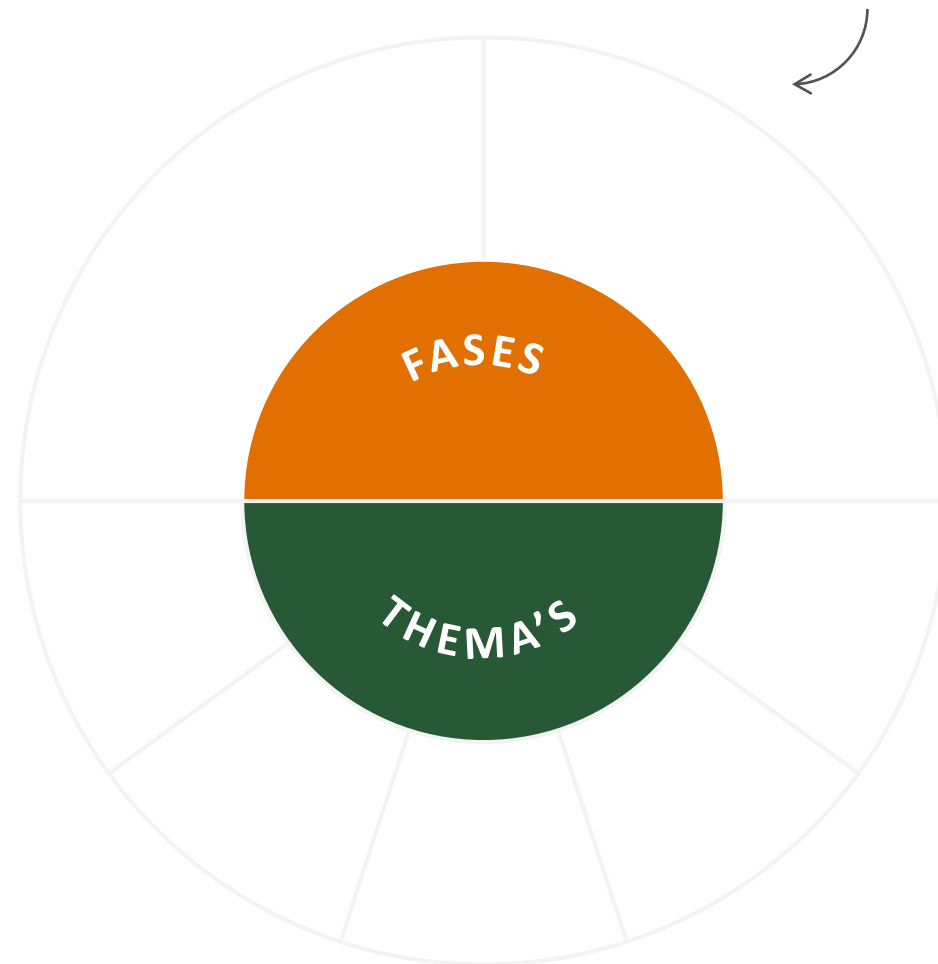
Leeswijzer

Deze handreiking kent twee onderdelen. Het eerste deel gaat in op de **fasering**. Daarin worden de belangrijkste fasen in het ontwikkelproces voor flexwoningen geschetst. Het is goed om daarbij te weten dat flexwoningen een aantal bijzondere eigenschappen hebben, maar dat het ontwikkelproces in de basis niet fundamenteel afwijkt van reguliere woningbouw. Daarnaast is er aandacht voor de **versnellingsmogelijkheden**.

In het tweede deel komen vijf **thema's** aan bod die specifiek bij flexwoningen aan de orde zijn. Per thema volgt een korte duiding, de geleerde lessen van de afgelopen twee jaar en verwijzingen naar externe bronnen voor meer informatie en verdieping.



Klik op één van de partjes om naar het desbetreffende deel te gaan

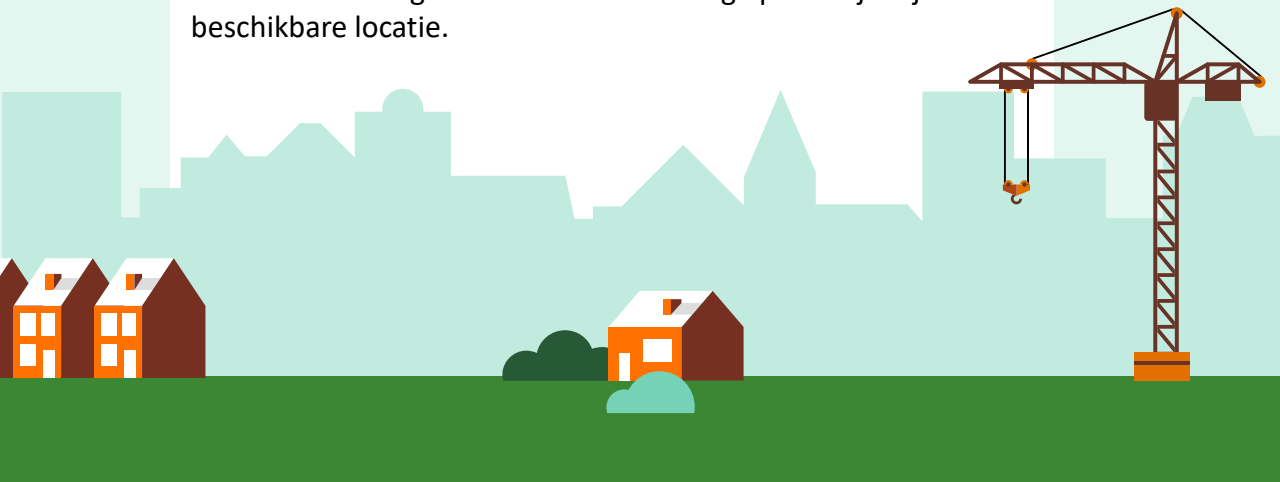


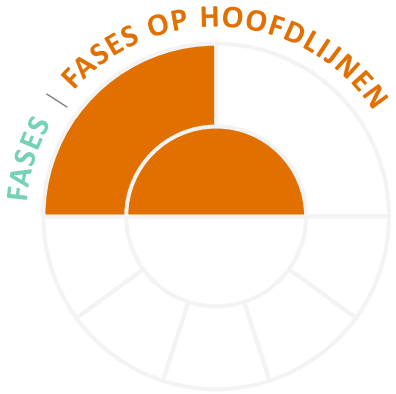
Fases

Het proces van gebieds- en projectontwikkeling van flexwoningen verschilt op hoofdlijnen niet van het proces voor reguliere woningbouw.

Ook bij de realisatie van flexwoningen zijn proces en inhoud onlosmakelijk met elkaar verbonden. Verschillende publieke en private partijen zijn betrokken en een goede samenwerking is noodzakelijk voor succes.

Rekenen en tekenen gaan hierbij gelijk op. In de ontwikkeling wordt, net als bij reguliere woningbouw, onderscheid gemaakt in **vier fasen**: initiatief, haalbaarheid, realisatie en exploitatie. Het proces voor de realisatie van flexwoningen kent wel accentverschillen. Daarnaast biedt de snelle bouw van flexwoningen de mogelijkheid voor meer snelheid in de ontwikkeling en realisatie. Het belangrijkste onderscheid: flexwoningen zijn verplaatsbaar en daarmee ook geschikt voor huisvesting op een tijdelijk beschikbare locatie.





 HOME

 ONDERWERPEN



Fases

Initiatief

Haalbaarheid (1)

Haalbaarheid (2)

Realisatie, exploitatie, beheer

Projectontwikkeling

Fases op hoofdlijnen

Op hoofdlijnen doorloopt een flexwoningproject vier fasen. Vooral de **haalbaarheidsfase** is een intensieve en complexe fase. Hierin wordt door gemeente en initiatiefnemer op drie sub-sporen parallel, maar wel in samenhang, 'gerekend en getekend'. Dit is een **iteratief proces** waarin zowel de businesscase als het ruimtelijk ontwerp worden uitgewerkt. De eerste versies zijn in de praktijk namelijk niet altijd direct haalbaar of optimaal. De betrokkenen moeten dan opnieuw gaan 'rekenen en tekenen' om tot een haalbaar plan te komen.

Bij een goed gestructureerd project, wordt elke fase afgesloten met een **overeenkomst tussen de samenwerkende partijen**. Daaraan gaat interne besluitvorming bij deze partijen vooraf.

Betrokken partijen zijn in ieder geval de gemeente en de initiatiefnemer, bij flexwoningen is dit vaak een woningcorporatie.

Naast het overzicht op **hoofdlijnen**, zijn per fase de belangrijkste stappen opgenomen.



Initiatieffase

Intentieovereenkomst

Haalbaarheidsfase

Definitie ↔ Ontwerp ↔ Voorbereiding

Realisatie- of samenwerkingsovereenkomst

Realisatiefase

Exploitatie- en beheerovereenkomst

Exploitatie- en beheerfase



HOME

ONDERWERPEN

Fases

Initiatief

Haalbaarheid (1)

Haalbaarheid (2)

Realisatie, exploitatie, beheer

Projectontwikkeling

Initiatieffase

Ruimtelijk

◆ ● Verkennen beleidsmatige uitgangspunten (o.a. programma, duurzaamheid, doelgroep etc.)

◆ ○ Opstellen schetsontwerp stedenbouw

◆ ○ Quickscan ruimtelijke onderzoeken (*verkeer, parkeren, bodem, kabels/leidingen, flora/fauna, watertoets, geluid, luchtkwaliteit, stikstof, geur, archeologie*)

◆ ● Aanmelden nutsaansluitingen

Financieel

◆ ● Opstellen businesscase (*grondexploitatie en vastgoedexploitatie*)

◆ ○ Inventariseren subsidie- en garantiemogelijkheden

Juridisch

◆ ● Aanpak ruimtelijke-ordeningstraject bepalen

◆ ● Intentieovereenkomst opstellen

Technisch

◆ ● Marktverkenning flexwoningconcepten

◆ ● Inkoopstrategie bepalen

Communicatie / participatie

◆ ● Communicatieplan opstellen

Besluitvorming

◆ ○ Gemeente: projectbudget

◆ ● Investeerder/exploitant: projectbudget



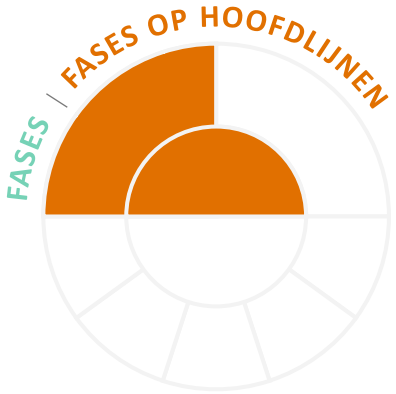
Actie gemeente



Actie initiatiefnemer



Actie beide



 HOME

 ONDERWERPEN

Fases

Initiatief

Haalbaarheid (1)

Haalbaarheid (2)

Realisatie, exploitatie, beheer

Projectontwikkeling

Haalbaarheidsfase

Ruimtelijk

- ◆ ● Uitwerken voorlopig ontwerp
- ◆ ● Uitwerken definitief ontwerp
- ◆ ● Uitwerken technisch ontwerp (*engineering*)
- ◆ ○ Uitvoeren ruimtelijke onderzoeken (*verkeer, parkeren, bodem, kabels/leidingen, flora/fauna, watertoets, geluid, luchtkwaliteit, stikstof, geur, archeologie*)
- ◆ ○ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte
- ◆ ● Aanvragen nutsaansluitingen

Financieel

- ◆ ○ Uitwerken grondexploitatie
- ◆ ● Uitwerken vastgoedexploitatie
- ◆ ● Uitonderhandelen afspraken gronduitgifte et cetera tussen gemeente en investeerder/exploitant
- ◆ ○ Aanvragen subsidies en garanties

Juridisch

- ◆ ● Samenwerkingsovereenkomst opstellen
- ◆ ● Gronduitgifteovereenkomst opstellen (*verkoop, erfpacht of anders*)
- ◆ ● Contractvorming bouwer – investeerder/exploitant
- ◆ ○ Woningtoewijzing bepalen en uitwerken
- ◆ ○ Bestemmingswijzing doorlopen
- ◆ ● Omgevingsvergunningaanvraag voorbereiden en indienen
- ◆ ○ Omgevingsvergunning beoordelen
- ◆ ○ Afhandelen bezwaar en beroep omgevingsvergunning



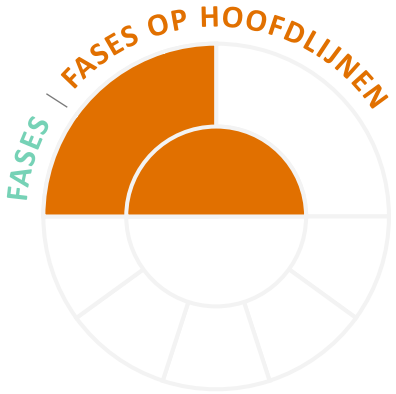
Actie gemeente



Actie initiatiefnemer



Actie beide



 HOME

 ONDERWERPEN

Fases

Initiatief

Haalbaarheid (1)

Haalbaarheid (2)

Realisatie, exploitatie, beheer

Projectontwikkeling

Haalbaarheidsfase

Technisch

- ◆ ● Inkoopplan flexwoningen uitwerken
- ◆ ● Tender (of ander selectieproces) uitvoeren
- ◆ ● Beoordelen biedingen aanbieders
- ◆ ● Uitonderhandelen details deal met winnende aanbieder flexwoningen
- ◆ ● Inkoopplan grondwerken opstellen
- ◆ ● Tender (of ander selectieproces) grondwerken uitvoeren
- ◆ ● Beoordelen biedingen aanbieders grondwerken
- ◆ ● Uitonderhandelen details deal met winnende aanbieder grondwerken

Communicatie / Participatie

- ◆ ● Participatie omwonenden en andere belanghebbenden

Besluitvorming

- ◆ ○ Gemeente: bestemmingswijziging/vergunning
- ◆ ○ Gemeente: investeringsbesluit
- ◆ ● Investeerder/exploitant: investeringsbesluit

◆ ○ Actie gemeente

◆ ● Actie initiatiefnemer

◆ ● Actie beide



 HOME

 ONDERWERPEN

Fases

Initiatief

Haalbaarheid (1)

Haalbaarheid (2)

Realisatie, exploitatie, beheer

Projectontwikkeling

Realisatiefase

Technisch

◆ ○ Uitvoeren bouwrijp maken (*sloop, sanering, riool, terrein ophogen, bouwwegen*)

◆ ○ Uitvoeren woonrijp maken (*inrichten openbare ruimte*)

◆ ● Plaatsen woningen

Exploitatie- en beheerfase

Financieel

◆ ○ Verantwoorden subsidies- en garanties

Technisch

◆ ● Opleveren woningen

◆ ● Toewijzen woningen

◆ ● Inhuizen bewoners



Actie gemeente



Actie initiatiefnemer



Actie beide



 HOME

 ONDERWERPEN

Fases

Initiatief

Haalbaarheid (1)

Haalbaarheid (2)

Realisatie, exploitatie, beheer

 Projectontwikkeling

Betrokken partijen

In de uitwerking van de verschillende fases gaan we uit van de meest voorkomende variant zoals we die de afgelopen twee jaar veel hebben gezien. Daarin opereert de **gemeente** niet alleen in haar publiekrechtelijke, maar ook in een privaatrechtelijk rol als grondeigenaar en soms als grondexploitant.

Daarnaast is een **woningcorporatie** in de meeste gevallen betrokken als initiatiefnemer. Als derde is er een **leverancier** van flexwoningen. Deze wordt, veelal via een aanbesteding, gecontracteerd door de woningcorporatie.

Mogelijke variaties

De afgelopen twee jaar zijn in de praktijk **tallose variaties** op de meest voorkomende variant voorbijgekomen. Elke variant heeft impact op de te doorlopen stappen.

Wanneer een commerciële partij (i.p.v. een woningcorporatie) aan de slag gaat met flexwoningen, zijn vaak aanvullende stappen nodig om financiering zeker te stellen. Als de grond niet van de gemeente is maar van een derde partij, zijn onderhandelingen en contracten nodig. Wanneer de ontwikkellocatie in het buitengebied ligt, is ruimtelijk-planologische afstemming met de provincie soms nodig.

Projectontwikkeling is een vak

Achter de **fases op hoofdlijnen** gaat dan ook een wereld schuil.

Het is dan ook zaak om zowel aan de kant van de gemeente, als aan de kant van de initiatiefnemer, niet alleen een stevige projectleider en/of ontwikkelmanager te hebben, maar ook binnen de projectteams te zorgen voor de benodigde expertise.

Meer over de fases van projectontwikkeling is te vinden in de [Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019](#).



HOME

ONDERWERPEN

Het kan sneller

Urgentie en ambitie

Wederzijds vertrouwen

Werkwijze & bouwtijd

Planologisch & subsidies

Het kan sneller

De ontwikkelfases van flexwoningen zijn in grote lijnen gelijk aan die van permanente woningbouw. Reguliere woningbouw kan, van initiatief tot oplevering, **wel tien jaar duren** aldus het CPB, zie ook het [bouwproces van nieuwe woningen](#).

Gelet op de woningbouwopgave die we hebben in Nederland, moet dat **sneller** en dat kan ook. Door bijvoorbeeld [parallel te plannen](#) kan de ontwikkeltijd worden verkort van zes naar bijna twee jaar.

Snelheid in de praktijk

Binnen het programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting hebben we de afgelopen twee jaar verschillende **flexwoningprojecten** (veel) sneller tot realisatie zien komen.

[Zoals het praktijkvoorbeeld Midden-Delfland](#), waar de gemeente en woningcorporatie samen met MOOS **binnen één jaar tijd** 30 flexwoningen hebben gerealiseerd. [Of het praktijkvoorbeeld van de gemeente Nijmegen](#), waar vier lokale woningcorporaties en leverancier De Meeuw in iets meer dan een jaar tijd 489 flexwoningen hebben opgeleverd.

Tientallen kleinere en grotere flexwoningprojecten zijn inmiddels verspreid door het land gerealiseerd, in voorbereiding of in aanbouw. De meeste met een (verwachte) doorlooptijd van twee tot drie jaar.

Welke succesfactoren leiden in de praktijk tot tempo? Een eenduidig antwoord bestaat niet omdat ieder project uniek is. Wel zijn er **zes versnellingsmogelijkheden** die bijdragen aan versnelling.





 HOME

 ONDERWERPEN

Het kan sneller

Urgentie en ambitie

Wederzijds vertrouwen

Werkwijze & bouwtijd

Planologisch & subsidies

1. Urgentie en ambitie

Het begint met een gedeeld gevoel van urgentie en de **gezamenlijke ambitie** om de lat hoger te leggen in zowel aantallen als snelheid. Urgentie zorgt voor **betrokkenheid en motivatie** om voor het project écht door te pakken.

Succesvol zijn de projecten waar die **urgentie** bij zowel gemeente als woningcorporatie (of andere partijen) wordt gevoeld. Niet alleen op bestuurlijk niveau, maar in de volledige lijn van bestuurder – directeur – projectleider. Veel is mogelijk als dat aan beide kanten het geval is.

In de praktijk krijgt men bij flexwoningprojecten, net als bij permanente woningbouwprojecten, te maken met obstakels. Deze obstakels versneld overwinnen, lukt alleen als alle betrokken partijen de urgentie voelen en delen. Urgentie leidt tot de bereidheid om **moeilijke keuzes te maken** en concessies te doen. De urgentie komt vaak niet alleen voort uit de opgave om extra woningen te realiseren, maar ook uit de **maatschappelijke kosten** die ontstaan op het moment dat mensen geen woning hebben.





 HOME

 ONDERWERPEN

Het kan sneller

Urgentie en ambitie

Wederzijds vertrouwen

Werkwijze & bouwtijd

Planologisch & subsidies

2. Wederzijds vertrouwen

Vertrouwen vormt de basis voor een **effectieve samenwerking** tussen partijen. Bij wederzijds vertrouwen, zijn partijen bereid om elkaar iets te gunnen. Niet alle details hoeven vastgelegd te worden om elk risico formeel af te dekken. Dit voorkomt veel vertraging die ontstaat door de reflex om alles tot in detail vast te willen leggen.

Denk aan partijen die in vertrouwen afspraken maken over een vervolglocatie. Zij zijn in staat om veel **sneller en effectiever** te handelen. Zonder dit vertrouwen willen partijen eerst volledige zekerheid over alle aspecten van de vervolglocatie. Wordt **de urgentie** door beide partijen gevoeld dan is het niet acceptabel om eindeloos te onderhandelen over aspecten zoals de grondprijs. Vertrouwen zorgt dat partijen flexibiliteit tonen, waardoor men snel tot zaken komt.

Echter, als een van de partijen minder haast ervaart, kan dit direct leiden tot een **verlies van momentum**. Vertrouwen en de bereidheid om elkaar iets te gunnen zijn dus cruciaal voor de snelheid en het succesvol afronden van het project. Bekijk het praktijkvoorbeeld van [project Euterper](#).



 HOME

 ONDERWERPEN

Het kan sneller

Urgentie en ambitie

Wederzijds vertrouwen

Werkwijze & bouwtijd

Planologisch & subsidies

3. Werkwijze

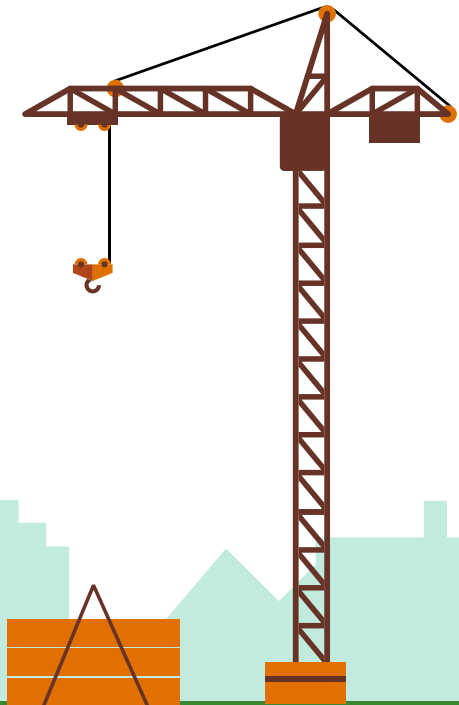
Traditioneel wordt in gebieds- en projectontwikkeling veel serieel gewerkt. In de praktijk blijkt dat veel zaken ook **parallel** kunnen worden uitgevoerd, waardoor het planontwikkelingsproces kan worden verkort van bijna zes naar bijna twee jaar. Dat is spannend en kan op onderdelen ook vertragend werken. Onderaan de streep gaat het meestal **wel sneller**. In feite is hier sprake van [een andere manier van werken](#), een **cultuurverandering**, waarbij er constant druk wordt gehouden op het project, om tempo te blijven maken.

Dat betekent: niet de standaardtermijnen, maar **de urgentie van het project** als uitgangspunt hanteren. De urgentie is dan de basis waarop de procedures en snelheden worden afgestemd. Een vergunning mag ook in een dag afgegeven worden, het hoeft geen acht weken te duren.

Niet het proces, maar het project staat daarbij centraal. Dat vraagt om een andere manier van denken én werken van alle betrokken partijen. Lees meer over [parallel plannen in praktijk](#).

4. Bouwtijd

Conceptueel bouwen, maakt snelle ontwerp- en realisatiefases mogelijk. Flexwoningen worden via deze methode (in de fabriek) gebouwd. In de realisatiefase levert dat zeker enkele maanden winst op ten opzichte van permanente woningbouw op locatie.





 HOME

 ONDERWERPEN

Het kan sneller

Urgentie en ambitie

Wederzijds vertrouwen

Werkwijze & bouwtijd

 Planologisch & subsidies

5. Planologische procedures

De planologische procedures zijn voor flexwoningen niet anders dan voor reguliere woningbouw. Daar zit geen, of beperkte, tijdswinst. Tijdswinst behalen kan wel door de bouw snel te (laten) starten, vooruitlopend op de **volledige afronding van beroep- en bezwaarprocedures**. Zo is er ook versnelling gebracht in het project 'Te Veld' in Eindhoven. De initiatiefnemers toonden lef door zonder onherroepelijke vergunning de eerste woningen te plaatsen. Dit heeft gefungeerd als vliegwiel voor de verdere ontwikkelingen. Lees meer over dit project in het [Realisatieboek Tijdelijke Huisvesting](#).

Omdat flexwoningen in de basis verplaatsbaar zijn, bestaat de optie om de woningen te verplaatsen wanneer de bezwaar- en beroepsprocedure negatief uitvalt.

Dat betekent niet dat altijd kan worden begonnen met bouwen in afwachting van een **onherroepelijke vergunning**. Een zorgvuldig proces, met betrokkenheid van omwonenden en bewoners dat daaraan voorafgaat, is cruciaal. Daarnaast zijn de kosten die gepaard gaan met een eventuele verplaatsing aanzienlijk. In de praktijk wordt alleen gestart met de realisatie, voordat een onherroepelijke vergunning is afgegeven, wanneer er sprake is van zorgvuldige participatie én als de kans op een negatief effect van een bezwaar- en beroepsprocedure als zeer klein wordt ingeschat.

6. Subsidies

Vanuit het Rijk zijn **verschillende subsidies** en herplaatsingsmogelijkheden beschikbaar die van toepassing zijn op flexwoningprojecten.

Voorwaarde van deze subsidies hangen vaak samen met de **oplevertijd** van de woningen en/of de te huisvesten doelgroepen.

Zorg dat je de weg naar subsidies weet te vinden, en gebruik de deadlines om ook andere partijen in beweging te brengen.

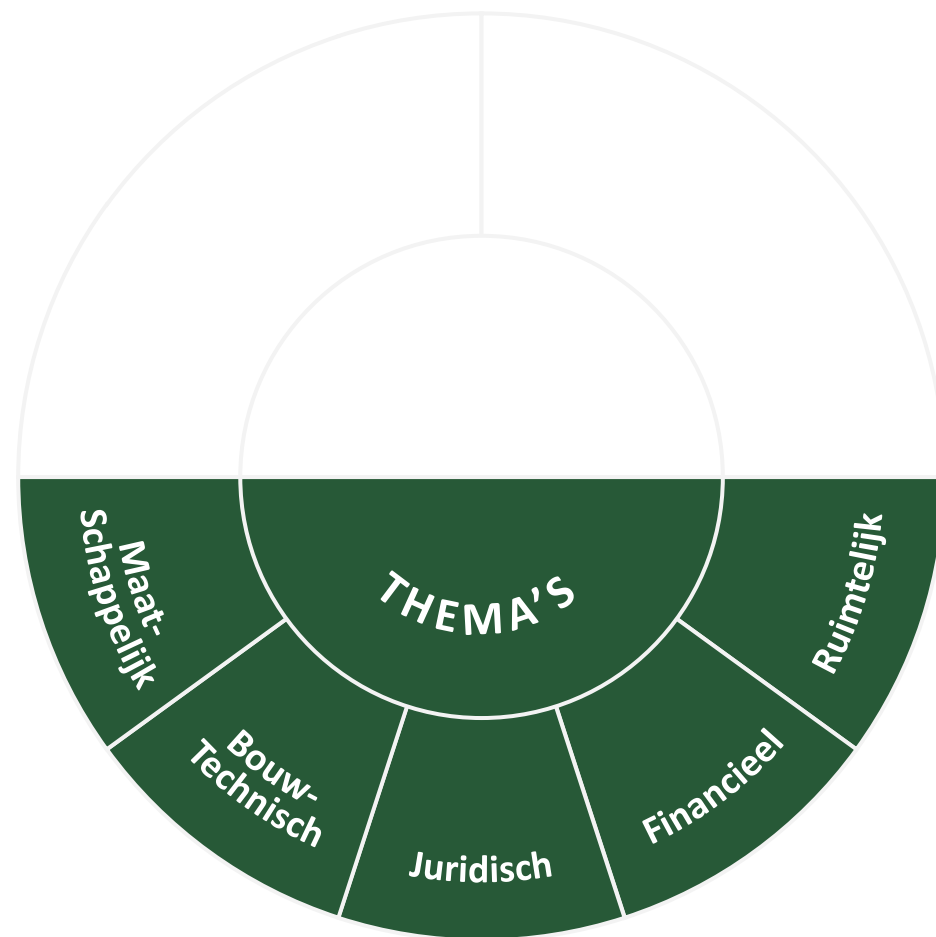


Thema's

Bij de realisatie van flexwoningen is een vijftal thema's specifiek aan de orde.

- **Ruimtelijk** – over locatiekeuze, stedenbouwkundige inpassing en de openbare ruimte
- **Financieel** – over de businesscase, subsidies, herplaatsingsgarantie en waardering
- **Juridisch** – over samenwerking, gronduitgifte en planologische procedures
- **Bouwtechnisch** – over conceptueel bouwen en inkoop
- **Maatschappelijk** – over doelgroepen, participatie en communicatie.

De **belangrijkste aandachtspunten** binnen deze thema's worden toegelicht aan de hand van de geleerde lessen van twee jaar Versnelling Tijdelijke Huisvesting. Waar mogelijk en relevant wordt verwezen naar externe informatiebronnen en praktijkvoorbeelden.





 HOME

 ONDERWERPEN

 **Locatiekeuze (1)**

Locatiekeuze (2)

Stedenbouw

Openbare ruimte

Locatiekeuze

Het initiatief voor een **gebiedsontwikkeling** kan vanuit verschillende partijen komen: de grondeigenaar, een ontwikkelaar en/of de gemeente.

Afgelopen twee jaar namen veel gemeenten het initiatief om **top-down** op zoek te gaan naar geschikte locaties voor flexwoningprojecten.

Voor de **selectie van een locatie** gebruiken gemeenten een quickscan, een analyse op hoofdlijnen. Hiermee brengen ze een longlist van potentiële ontwikkellocaties terug naar een selectie van de meest kansrijke locaties.

Criteria locatie

De criteria voor het identificeren van locaties **verschillen per gemeente**. Criteria die vaak voorbij komen zijn: grondeigendom, termijn beschikbaarheid, ontsluiting (o.a. verkeer en nutsvoorzieningen), aanwezige voorzieningen, stedenbouwkundige inpassing, planologische status, milieubeperkingen en verwachte weerstand.

Hoewel veel gemeenten **vergelijkbare criteria** hanteren, blijkt in de praktijk dat niet alle criteria direct scherp op het netvlies staan. Dat kan verderop in de planontwikkeling tot vertraging leiden.





 HOME

 ONDERWERPEN

Locatiekeuze (1)

 **Locatiekeuze (2)**

Stedenbouw

Openbare ruimte

Grondeigendom

Voor versnelling is het zinvol te focussen op locaties die in eigendom zijn van de gemeente, of van een potentiële investeerder die ook gebaat is bij snelheid.

Als de grondeigenaar een derde partij is, dan moeten niet twee (gemeente en initiatiefnemer), maar drie partijen (gemeente, initiatiefnemer en grondeigenaar) in onderhandelingen tot elkaar komen. Dat maakt het proces complex waardoor minder snel tot **onderlinge overeenstemming** wordt gekomen.

Beschikbaarheid locatie

Het is belangrijk om te focussen op locaties die **tien tot vijftien jaar beschikbaar** zijn óf die op de lange termijn als **reguliere woninglocatie** zijn bestemd. In het laatste geval worden de flexwoningen ingezet voor "placemaking", zoals [gebiedsontwikkeling STEK](#), in De Groote Wielen in Rosmalen.

Het is geen harde wetenschap, maar in de praktijk komen minder locaties tot ontwikkeling komen die korter dan tien jaar beschikbaar zijn. Tenzij andere opbrengsten, zoals bij placemaking, worden meegenomen in de **businesscase** zijn locaties met een beschikbaarheid korter dan tien jaar weinig kansrijk.





 HOME

 ONDERWERPEN

Locatiekeuze (1)

Locatiekeuze (2)

Stedenbouw

Openbare ruimte

Stedenbouw

Flexwoningen worden in beginsel tijdelijk op een locatie geplaatst. Dat betekent dat na tien tot dertig jaar een nieuwe locatie moet worden gevonden. Dat lijkt vanuit exploitatieperspectief kort, voor bewoners en omwonenden is het een lange periode.

Naast kwantiteit, kosten en snelheid is ook de **kwaliteit** belangrijk. In de eerste plaats om bewoners en omwonenden prettig te laten wonen, maar ook om tijdens het participatietraject niet onnodig weerstand op te roepen.

Kortom, de **stedenbouwkundige inpassing** vergt serieuze aandacht. Het is zaak om deze expertise al vroeg in het proces in huis te halen. Ook de leveranciers van flexwoningen hebben hier vaak interessante ideeën bij.

Leidraad inpassing

Stedenbouwkundige Frits Palmboom heeft in opdracht van VRO een [leidraad gepubliceerd](#) met suggesties om juist bij conceptuele bouw, waaronder flexwoningen, een goede inpassing mogelijk te maken. De leidraad biedt vijf aanbevelingen:



Speel in het ontwerp in op onregelmatigheden van het stads- en dorpsweefsel



Zorg voor samenhang met de openbare ruimte



Combineer bouwstromen



Zoek variatie op de juiste schaal



Denk goed na welk bouwsysteem op welke locatie passend is



 HOME

 ONDERWERPEN

Locatiekeuze (1)

Locatiekeuze (2)

Stedenbouw

 **Openbare ruimte**

Openbare ruimte

In de praktijk wordt het **bouw- en woonrijp** maken bij flexwoningprojecten vaak op dezelfde manier uitgevoerd als bij reguliere woningbouw. Het tijdelijke karakter van een flexwoningproject vraagt juist om een slimmere, goedkopere, innovatievere of soms onconventionele **inrichting van de buitenruimte**.

Voor een **vernieuwende aanpak** is het belangrijk om aan de voorkant met alle betrokken disciplines van de gemeente, en mogelijk ook met de woningcorporatie, bij elkaar te komen. Bij een flexwoningproject wordt niet gewerkt aan een reguliere woonwijk, maar juist aan iets nieuws, bijzonders en tijdelijks. Het biedt de kans om het als een pilot te zien **voor innovatie** en om een **onderscheidende woonbuurt** te creëren.

Lees meer in de [Handreiking Inrichting Openbare Ruimte Flexwonen](#). Een mooi praktijkvoorbeeld is [Uuthuuskes](#).

Handreiking

RVO schetst vier perspectieven voor de inrichting van de openbare ruimte:



Standaard

*Geschikt voor permanente bestemmingen.
Materialen blijven of worden hergebruikt.*



Minimalistisch

*Gebruik van goedkope, tijdelijke materialen.
Geschikt voor korte termijnen.*



Vintage

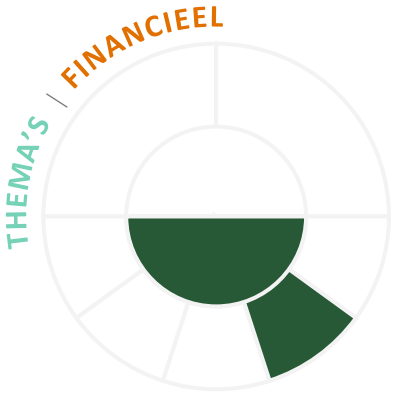
Creatief en duurzaam met bestaande materialen uit de omgeving.



Innovatief

Gebruik van nieuwe, bewezen materialen en concepten.





HOME

ONDERWERPEN

Businesscase (Risiko's)

Businesscase (Instrumenten)

Subsidies

Herplaatsing

Waardering (WOZ)

Waardering (Restwaarde)

Businesscase

Ook bij flexwoningen is sprake van een **grond- en een vastgoedexploitatie**. In de praktijk is de woningcorporatie veelal de initiatiefnemer. De woningcorporatie verhuurt de woningen in het sociale segment. De grond is van de gemeente en wordt uitgegeven in erfpacht. Aan de **kostenkant** omvat de vastgoedexploitatie bouw- en bijkomende kosten voor de flexwoningen. Aan de **opbrengstenkant** staat de waarde van de huurwoningen.

Afhankelijk van het waarderingsbegrip, wordt de waarde bijvoorbeeld bepaald door de discontering van toekomstige opbrengsten (huur- en restwaarde) en kosten (o.a. onderhouds- en beheer-). Uiteindelijk, moeten grond- én vastgoedexploitatie allebei sluitend zijn. Het is dan ook verstandig om beide exploitaties gezamenlijk te beschouwen. Gebruik daarvoor het [rekenmodel](#).

Drie aspecten maken flexwoningen in financiële zin anders dan reguliere woningen.

1. Herplaatsingsrisico

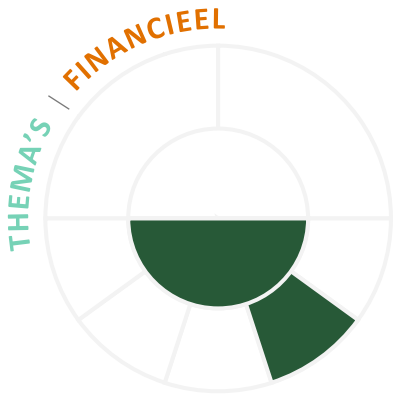
Na een eerste **exploitatieperiode** (circa tien tot dertig jaar) moeten de woningen in de meeste gevallen verplaatst worden. Voor de businesscase vertaalt dit zich in een restwaarde die hoger of lager kan uitvallen, afhankelijk van de risicoschatting.

2. Exploitatieperiode

De periode dat een locatie beschikbaar is bepaalt sterk het risicoprofiel. Hoe korter die periode, hoe groter het herplaatsingsrisico. In de praktijk zijn er weinig gerealiseerde projecten met een exploitatieperiode van minder dan tien jaar op die eerste locatie

3. Verplaatsingskosten en bouw- en woonrijp maken

Flexwoningen kan je per definitie verplaatsen. Dat gaat gepaard met kosten. Het gaat dan niet alleen om transportkosten, maar ook om het bouw- en woonrijp maken van de volgende locatie. Een langere exploitatieperiode biedt voordeel.



 HOME

 ONDERWERPEN

Businesscase (Risiko's)

Businesscase (Instrumenten)

Subsidies

Herplaatsing

Waardering (WOZ)

Waardering (Restwaarde)

Businesscase

Om de businesscase toch rond te krijgen wordt **aan dezelfde knoppen gedraaid** als bij een regulier woningbouwproject. Denk aan stichtingskosten, huurniveaus, onderhoudsniveau, et cetera. Aanvullend gelden specifiek voor flexwoningen nog drie punten (zie rechts).

De realiteit is dat de businesscase voor flexwoningen zonder financiële instrumenten **minder aantrekkelijk** is dan reguliere woningbouw. Dat komt voornamelijk door het feit dat flexwoningen relatief nieuw zijn en we nu nog niet zeker weten wat de waarde over tien of vijftien jaar is. Toch zijn er de afgelopen twee jaar honderden flexwoningprojecten gerealiseerd. Vaak zit het voordeel in het ontsluiten van locaties die anders (op de korte termijn) onbebouwd blijven en overheidsregelingen.

Garanties en afspraken

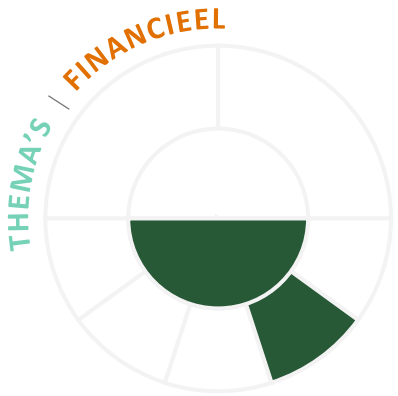
Het herplaatsingsrisico is een specifiek risico voor flexwoningen. Om het financiële risico te verkleinen en de kans op herplaatsing te vergroten worden gemeenten en initiatiefnemers uitgedaagd om afspraken te maken hoe tijdig naar nieuwe locaties wordt gezocht. Daarnaast zijn er specifieke methoden om dit financiële risico te mitigeren, zie het onderwerp [herplaatsing](#).

Placemaking

Flexwoningen kunnen worden ingezet om een (grotere) gebiedsontwikkeling vroegtijdig een eerste leven in te blazen. De grond, die anders alleen op lange termijn tot ontwikkeling zou komen, wordt dan op korte termijn bebouwd. Meer snelheid of zekerheid over de bestemmingswijziging kan een **positieve financiële impuls** geven voor de grondeigenaar door grondinkomsten en of meer zekerheid over bestemmingswijziging voor permanente woningbouw. Let op: De verhuur van flexwoningen levert, als je de kosten en opbrengsten berekent, slechts beperkte inkomsten op om te betalen voor het gebruik van de grond.

Subsidies

Zowel vanuit VRO, als vanuit het ministerie van Asiel en Migratie (AM) zijn **regelingen** beschikbaar die interessant zijn voor gemeenten die met flexwoningen aan de slag willen. De regelingen richten zich op gemeenten, echter door de raakvlakken tussen grond- en vastgoedexploitatie kunnen ze ook een positief effect hebben op de businesscase. Lees meer over [subsidies](#).



 HOME

 ONDERWERPEN

Businesscase (Risico's)

Businesscase (Instrumenten)

Subsidies

Herplaatsing

Waardering (WOZ)

Waardering (Restwaarde)

Introductie

Het Rijk heeft verschillende regelingen die interessant zijn voor gemeenten en ontwikkelaars die flexwoningen willen realiseren.

Vanuit het ministerie van VRO zijn de volgende regelingen beschikbaar:

- [Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen \(SFT\)](#)
- [Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen \(RTHF\)](#) (Ook bekend als de financiële herplaatsingsgarantie).

Vanuit het ministerie van AM is de volgende regeling mogelijk interessant:

- [Regeling opvang ontheemden Oekraïne](#)

De Regeling opvang ontheemden Oekraïne is gericht op de opvang gedurende enkele maanden of jaren, en bieden in deze periode (huur)inkomsten die ook in financiële zin kunnen helpen om **de businesscase** rond te krijgen.

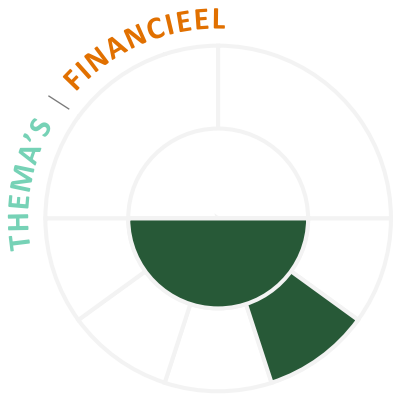
Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (SFT)

Gemeenten kunnen de **meerjarige SFT** (2023-2026) aanvragen voor flexwoningprojecten. Bij de uitvoering mogen gemeenten samenwerken met bijvoorbeeld woningcorporaties, bedrijven of organisaties. Kijk voor de actuele voorwaarden en inschrijfmogelijkheden op de webpagina van de [RVO](#).

Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF)

Het herplaatsingsrisico is een specifiek risico dat speelt bij flexwoningprojecten. Na de eerste exploitatieperiode, van meestal tien tot dertig jaar, is doorgaans onzeker of een nieuwe exploitatielocatie beschikbaar is. Het kan zijn dat een tweede locatie beschikbaar is, maar ook dat de flexwoningen op dezelfde locatie blijven staan, of worden doorverkocht op de vrije markt. Deze onzekerheid drukt op de businesscase van de investeerder.

Gemeenten en corporaties worden uitgedaagd om tijdig met elkaar afspraken te maken of herplaatsingsmogelijkheden en tijdig op zoek te gaan naar nieuwe locaties. Desondanks blijft het onzeker of de woningen herplaatst kunnen worden. Om dit risico te dekken bestaat de herplaatsingsgarantie van het Rijk, de [Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen – \(RTHF\)](#). De RTHF garandeert dat wanneer herplaatsing na de eerste exploitatieperiode niet lukt, gedeeltelijke compensatie voor het verlies wordt gegeven. Het afsluiten van de RTHF kost 1.000 euro per woning. Verder gelden verschillende voorwaarden, waaronder dat het sociale huurwoningen betreft.



 HOME

 ONDERWERPEN

Businesscase (Risico's)

Businesscase (Instrumenten)

Subsidies

 Herplaatsing

Waardering (WOZ)

Waardering (Restwaarde)

Fysieke achtervang verplaatsbare woningen ("Flex city")

Indien een initiatiefnemer van een flexwoningproject bij aanvang van het project onverhoopt geen onherroepelijke vergunning krijgt, óf als na bijvoorbeeld 10 of 15 jaar de vergunning op de eerste locatie verstrekt en de initiatiefnemer nog geen vervolglocatie heeft gevonden, kunnen deze flexwoningen **mogelijk een plek krijgen** op een achtervangkavel.

Voor dit [concept](#) heeft het ministerie van VRO samenwerkingsovereenkomsten getekend met verschillende gemeenten die deze achtervangkavels reserveren. De fysieke achtervang **verkleint het risico** dat er voor flexwoningen geen vervolglocatie komt.

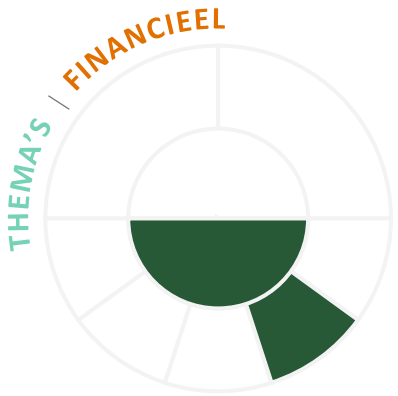
De fysieke achtervang voor verplaatsbare woningen is inzichtelijk gemaakt met een visueel, te downloaden op [deze pagina](#).

Afspraken

In de praktijk zien we dat gemeenten en woningcorporaties in de **samenwerkingsovereenkomsten** (soms in aanvulling op de RTHF) afspraken maken over de herplaatsing van flexwoningen na de eerste exploitatieperiode.


Deze afspraken zijn vaak procesmatig van aard. Zoals bijvoorbeeld een **inspanningsverplichting** voor de gemeente om een herplaatsingslocatie te vinden. Soms hebben deze afspraken het karakter van een **resultaatverplichting**, zoals een financiële vergoeding indien uiteindelijk geen nieuwe locatie werd gevonden. Daarvoor wordt uiteindelijk vaak teruggevallen op de RTHF.





 HOME

 ONDERWERPEN

- Businesscase (Risiko's)
- Businesscase (Instrumenten)
- Subsidies
- Herplaatsing
-  **Waardering (WOZ)**
- Waardering (Restwaarde)

Waardering

Businesscases van flexwoningprojecten in het sociale segment kennen een **onrendabele top**. Dat is ook niet ongebruikelijk bij reguliere sociale woningbouwprojecten.

De oorzaak van een onrendabele top is een **combinatie van factoren**, zoals de hoge bouw- en exploitatiekosten en lage huurinkomsten. Specifiek bij flexwoningprojecten is er een beperkte exploitatieduur, onzekerheid over een vervolglocatie en onduidelijkheid over de restwaarde. Dit speelt een rol bij de **haalbaarheid van de businesscase**, maar ook bij de **waardering van flexwoning(en)**.

Het bepalen van de marktwaarde is voor alle betrokken partijen essentieel. Het helpt bij het maken van **afspraken**, het beoordelen van de **haalbaarheid van investeringen**, het verkrijgen van **financiering** en het **verantwoordingsproces** in verslaglegging.

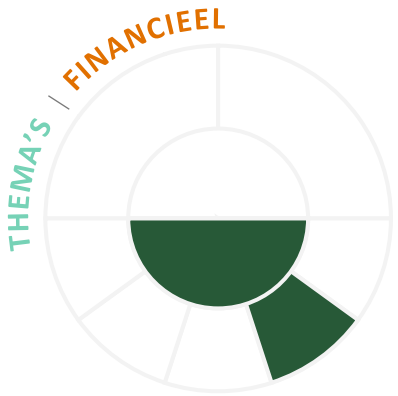
WOZ-waarde

Een flexwoning is een **onroerende zaak** en krijgt dus ook een WOZ-waarde. De WOZ-waarde geeft een **benadering van de waarde** van een woning. De WOZ-waarde is in de meeste gevallen gelijk aan die van een vergelijkbare reguliere woning, omdat vaststelling gebeurt op basis van **vergelijking met vergelijkbare woningen**. In de WOZ-waarde zit zowel de waarde van de grond als de waarde van de opstal.

Er is één **uitzondering**. Dat is wanneer voor het plaatsen van de flexwoningen een "huurafhankelijk recht van opstal" (HARVO) is gevestigd. Bij een HARVO wordt er niet één WOZ-waarde vastgesteld, maar twee. De ene WOZ-waarde is voor de eigenaar van de woning (de houder van het opstalrecht) en heeft alleen betrekking op de waarde van het opstal (zonder enige invloed van de locatie). De tweede WOZ-waarde is voor de **eigenaar van de grond**.

Meer informatie? Ga naar [de Waarderingskamer](#).





 HOME

 ONDERWERPEN

- Businesscase (Risiko's)
- Businesscase (Instrumenten)
- Subsidies
- Herplaatsing
- Waardering (WOZ)
- Waardering (Restwaarde)**

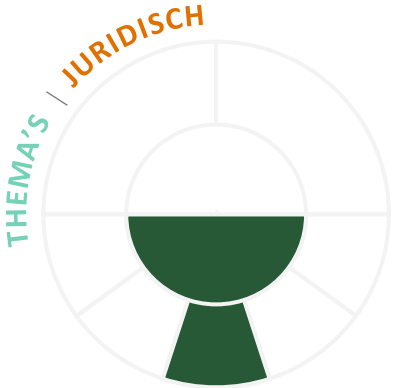
Exploitatieduur & restwaarde

Een belangrijk onderdeel van de waardering van flexwoningen is de wijze waarop de risico's en waarde componenten zijn in te schatten aan het **einde van de exploitatietermijn**.

Invest-NL heeft het [rapport circulaire restwaarde uitgebracht](#). Daarin staan scenario's over hoe om te gaan met de restwaarde van flexwoningen. Het rapport bevat bovendien een rekenmethode voor **verschillende scenario's** (doorexplotatie, herplaatsing, demontage) en biedt uitleg over de rekenregels. Daarnaast geeft het inzicht in de financiële gevolgen van het integreren van de restwaarde in een financieringsmodel en benoemt **omgevingsinvloeden** die invloed hebben op de restwaarde en het rendement (IRR).

In de tweede helft van 2024 komt een nieuw rapport van Fakton over de restwaarde van flexwoningen beschikbaar.





 HOME

 ONDERWERPEN

 Samenwerking

Gronduitgifte

Planologisch (Inleiding)

Planologisch (Procedures)

Samenwerking

Het is verstandig om de **afspraken** tussen een gemeente en een initiatiefnemer vast te leggen. Het is denkbaar dat in sommige gevallen een provincie of zelfs het Rijk meetekent op de overeenkomst, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van bredere regionale of nationale belangen, of wanneer **subsidies** worden verstrekt. Afhankelijk van de fase van het project en de rol van partijen kan gedacht worden aan de volgende overeenkomsten:

[Meer lezen? Zie Toolbox Versnellen Tijdelijke Huisvesting](#)

Typen overeenkomsten

Intentieovereenkomst

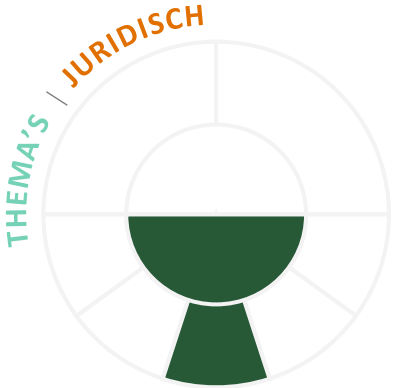
In een intentieovereenkomst spreken de gemeente en de initiatiefnemer hun **voornemen** uit om samen te werken aan het flexwoningproject. Dit document legt de basis voor nader onderzoek, verdere onderhandelingen en samenwerking. Het bevat vaak de **doelstellingen**, het **kader** en de **voorwaarden** voor de beoogde samenwerking.

Samenwerkingsovereenkomst

In een samenwerkingsovereenkomst worden doorgaans **specifieke voorwaarden** en **verantwoordelijkheden** van beide partijen vastgelegd. Dit document is gedetailleerder dan de intentieovereenkomst en bevat bepalingen over de verdeling van taken, financiën, planning, en andere cruciale aspecten van het project. Het doel is om de samenwerking te structureren en te zorgen voor **een duidelijke rolverdeling**.

Anterieure overeenkomst

In het geval dat de initiatiefnemer een **eigen grondpositie** heeft, wordt doorgaans een anterieure overeenkomst gesloten. Dit is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer die voorafgaat aan de formele planologische procedures. Hierin worden afspraken gemaakt **over de kostenverdeling** van infrastructurele voorzieningen, **planologische wijzigingen**, en andere relevante zaken. Deze overeenkomst zorgt dat de initiatiefnemer kan rekenen op medewerking van de gemeente bij de verdere ontwikkeling van het project en dat de gemeente er op kan rekenen dat kostenverhaal plaatsvindt. Deze afspraken kunnen ook onderdeel uitmaken van een bredere overeenkomst, zoals een samenwerkingsovereenkomst.



 HOME

 ONDERWERPEN

Samenwerking


Gronduitgifte


Planologisch (Inleiding)


Planologisch (Procedures)

Gronduitgifte


Bij een **grondexploitatie** is het noodzakelijk na te denken over de meest geschikte vorm van **gronduitgifte**. In het [informatiedocument gronduitgifte](#) zijn de onderstaande vormen van gronduitgifte uitgewerkt:


 *(Zelfstandig) recht van erfpacht*

 *(Zelfstandig) recht van opstal*

 *Huurovereenkomst onbebouwde grond*

 *Gebruiksovereenkomst*

 *Verkoop en terugkoop*

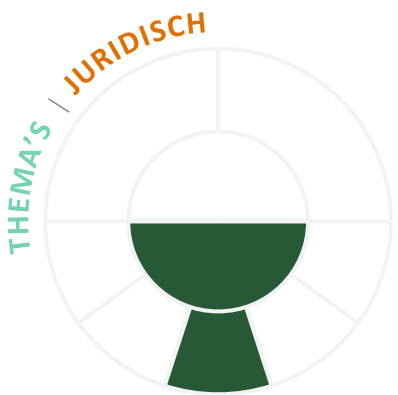
 *Verkoop (zonder terugkoop)*

Informatiedocument gronduitgifte

In het [informatiedocument](#) wordt uitgelegd hoe je kunt kiezen tussen **verschillende vormen van gronduitgifte**.

Hierbij spelen bijvoorbeeld de volgende afwegingen: Moet er zekerheid worden gegeven ten behoeve van een externe financier? Dient er een tegenprestatie te worden voldaan voor het gebruik van de grond? Is het gewenst dat partijen een notaris inschakelen? Welke belastingdruk is van toepassing (bijvoorbeeld de levering van beperkte rechten zoals een erfpachtrecht is belast met overdrachtsbelasting) en dient het eigendom van de grond overgedragen te worden?

[Meer lezen? Zie Toolbox | Versnellen tijdelijke huisvesting](#)



 HOME

 ONDERWERPEN

Samenwerking

Gronduitgifte

Planologisch (Inleiding)

Planologisch (Procedures)

Planologisch

Het loont om al in een vroeg stadium na te denken over welke **planologische procedures** moeten worden doorlopen, en welke stappen en onderzoeken daarvoor nodig zijn. Deze procedures hebben invloed op het type vergunning dat aangevraagd dient te worden.

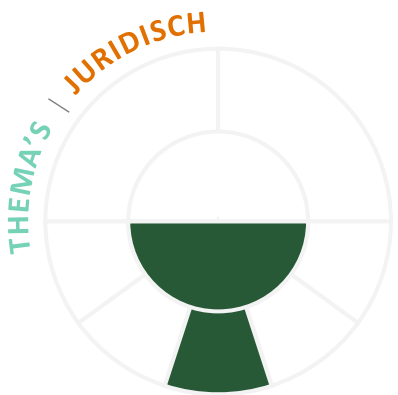
Naast een omgevingsvergunning voor bouwen is het op een beoogde locatie voor tijdelijke woningbouw vaak nog niet toegestaan om er ook te wonen. Er moet dan worden afgeweken van het omgevingsplan (meestal met een zogenaamde omgevingsvergunning voor een **buitenplanse omgevingsplanactiviteit**, ook wel BOPA), of het omgevingsplan moet worden gewijzigd.

In de [Toolbox Versnelling Tijdelijke Huisvesting](#) staat onder het kopje Initiatieffase – Juridisch kader omgevingsvergunningen tijdelijke huisvesting - een overzicht van de procedures.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een andere reden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een wijziging in omgevingsvergunning is als er **andere besluiten of tussenstappen nodig** zijn; zoals een beoordeling, een milieueffectrapportage, of een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit voor het verstoren van beschermde diersoorten. Bovendien kan de gemeenteraad aangeven een bindend advies over het project te willen geven voordat een vergunning wordt verleend.

Lees ook het praktijkverhaal [Groene Dijk in Assen](#), het eerste flexwoonproject onder de omgevingswet.



 HOME

 ONDERWERPEN

Samenwerking

Gronduitgifte

Planologisch (Inleiding)

Planologisch (Procedures)

Reguliere procedures

Een belangrijk aspect bij vergunningverlening is welke voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen. Dat kan de reguliere of de uitgebreide procedure zijn.

Reguliere procedure:

Uitgangspunt onder de Omgevingswet is de reguliere procedure waarbij een (samenstelsel van) omgevingsvergunning(en) wordt verleend, waarna een bezwaar-, beroeps-, en hoger beroepsfase kan volgen.

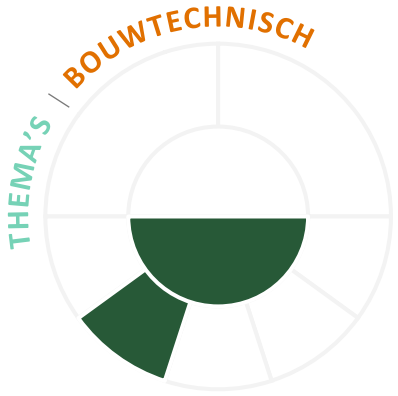
Meer lezen? [Zie de Toolbox Versnellen Tijdelijke Huisvesting](#)

Uitgebreide procedure

Ook kan een **uitgebreide procedure** worden gevolgd, waarbij eenieder eerst een zienswijze mag uitbrengen over een ontwerpbesluit, waarna een definitief besluit wordt genomen. In dit geval kan geen bezwaarfase volgen, maar enkel beroep en hoger beroep.

In bepaalde gevallen is het doorlopen van een uitgebreide procedure verplicht. Dat is bij omgevingsvergunning bijvoorbeeld zo als er een **milieueffectrapport** moet worden opgesteld, of als de aanvrager daarom heeft verzocht. Bij een wijziging van het omgevingsplan is dit altijd het geval.

Soms is het doorlopen van een uitgebreide procedure **sneller** en kan er **vrijwillig** voor worden gekozen. Bijvoorbeeld wanneer veel weerstand wordt verwacht. Dan kan het lonen om eerst zienswijzen te inventariseren en daarna pas een definitief besluit te nemen. Het kan ook eenvoudiger en sneller zijn om de verwerking van zienswijzen te organiseren voorafgaand aan besluitvorming, in plaats van pas in een bezwaarprocedure na de definitieve besluitvorming de argumenten van tegenstanders te beantwoorden. Welke procedure passend is, verschilt per project.



 HOME

 ONDERWERPEN

 **Concepten**

 Inkoop

Conceptueel bouwen

Conceptuele bouw maakt het mogelijk om **snel voldoende duurzame en betaalbare** woningen te realiseren. Flexwoningen voldoen hier, net als andere vormen van conceptuele bouw, ook aan.

Door standaardisatie van woningen spreken opdrachtgevers, bouwers en toeleveranciers dezelfde taal, wordt communicatie verbeterd, en kunnen productieketens effectiever en efficiënter worden ingericht.

Woonstandaard

Standaardiseren gebeurt met de [Woonstandaard \(versie 3.1\)](#). De Woonstandaard onderscheidt een aantal te huisvesten woningtypes en huurklassen voor conceptbouw.

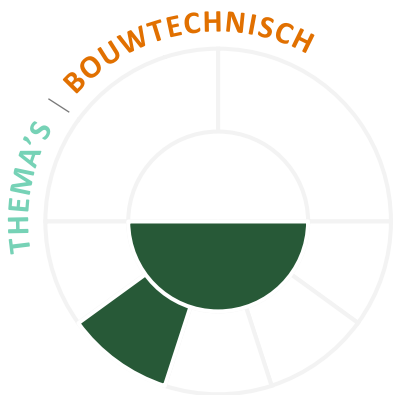
Deze combinaties worden [Product Markt Combinatie \(PMC\)](#) genoemd. Per PMC zijn basiseisen gedefinieerd. In de Woonstandaard 3.1 zijn deze basiseisen per PMC terug te vinden voor grondgebonden, gestapelde, flexibele en onzelfstandige woningen binnen Nederland. PMC's 11 t/m 14 hebben betrekking op flexwoningen.

Vergelijken van concepten

Veel verschillende partijen uit binnen- en buitenland ontwikkelen conceptwoningen, en dus ook flexwoningen. Er zijn verschillende platformen waar men deze concepten kan vergelijken.

De [conceptenboulevard.nl](#) is er daar één van. Op het platform is het mogelijk om verschillende woningconcepten te vinden, vergelijken en bijvoorbeeld te selecteren op PMC of mate van duurzaamheid.





 HOME

 ONDERWERPEN

Concepten

 Inkoop

Inkoop

De inkoop van de flexwoningen kan op **verschillende manieren** worden gedaan. Normaliter vindt de inkoop plaats binnen een vastgesteld inkoopbeleid. Daarbij kan bijvoorbeeld worden ingezet op **een openbare aanbesteding** waarbij sprake is van a) marktverkenning, b) het vaststellen van een vraagspecificatie, c) het in de markt zetten van de uitvraag, d) het ontvangen en beoordelen van de biedingen, e) contracteren en f) leveren. Er kan ook worden gekozen voor **andere marktbenaderingen**, waaronder een-op-een-aanbesteden. Overwegingen voor welk type inkoopbeleid te kiezen zijn onder andere de marktomstandigheden, de gewenste afweging tussen kosten, kwaliteit en snelheid, en natuurlijk juridische overwegingen (zo zijn gemeenten aanbestedingsplichtig). Of het hierbij nu een woningcorporatie, commerciële ontwikkelaar of de gemeente betreft, professioneel opdrachtgeverschap, contract -, en leveranciersmanagement spelen hierbij een belangrijke rol. [Lees hier meer](#).

Aedes gezamenlijk inkooptraject

Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, heeft in 2023 [een raamovereenkomst](#) gesloten met 36 leveranciers van flexwoningen. Corporaties kunnen via de raamovereenkomst flexwoningen inkopen bij deze leveranciers. Het voordeel is dat een groot aantal leveranciers direct is ontsloten. Ook is voor alle partijen duidelijk wat ze kunnen verwachten. De raamovereenkomst bevat verschillende percelen met elk 20 tot 30 aanbieders. Per perceel vraagt een corporatie met een minicompetitie offertes bij de aangesloten leveranciers op. Daarmee kunnen corporaties snel leveranciers selecteren.

Inhoudelijk biedt het Aedes inkooptraject nog ruimte om te variëren in technische specificaties, binnen de grenzen van de PMC's. Deze uniforme aanpak zorgt voor duidelijkheid over de kwaliteit, leveringszekerheid, korte doorlooptijden en lagere kosten. Zie verder: [Flexwoningen | Aedes](#). De [flexwoningen](#) in Nijkerk Spoorcamp zijn via het Aedes inkooptraject ingekocht.



HOME

ONDERWERPEN

Doelgroepen

Participatie

Communicatie

Doelgroepen

Flexwoningen zijn reguliere woningen met als bijzonderheid dat ze verplaatst kunnen worden. Op voorhand is er dus geen specifieke reden om deze woningen aan **bijzondere doelgroepen** te koppelen. In de praktijk zien we echter dat dat wel regelmatig gebeurt, niet in de laatste plaats omdat dat vaak ook een voorwaarde is voor bepaalde subsidies en regelingen.

Een overzicht van de mogelijkheden, ondersteuning en regelingen voor de huisvesting van aandachtsgroepen is [hier](#) te vinden.

Maak keuzes voor doelgroep

Het is verstandig om in een **vroeg stadium** een duidelijke keuze te maken over de te huisvesten doelgroep(en). Bovendien is het, gezien de koppeling aan subsidies, van belang te monitoren dat aan deze keuze wordt vastgehouden.

Houd rekening met het feit dat de keuze van de doelgroep **een impact** kan hebben op het draagvlak bij omwonenden. De praktijk leert dat projecten die (deels) gericht zijn op zogenaamde bijzondere doelgroepen (aandachtsgroepen) soms meer weerstand opleveren, dan projecten die (deels) gericht zijn op mensen die op de lokale wachtlijst staan. Kortom, de toewijzing van flexwoningen levert vaak veel discussie op, niet alleen in politieke, maar ook in juridische en praktische zin.

Een belangrijk instrument dat gemeenten hiervoor kunnen gebruiken is de **gemeentelijke huisvestingsverordening**, maar in de praktijk koppelen veel gemeenten het ook aan de prestatieafspraken.





 HOME

 ONDERWERPEN

Doelgroepen

Participatie

Communicatie

Participatie

Flexwoningprojecten roepen regelmatig maatschappelijke weerstand op. Veelal starten participatietrajecten daardoor met een achterstand en loopt besluitvorming vertraging op. Een communicatie- en participatietraject vergroot draagvlak en draagt bij aan de versnelling van het flexwoningproject.

Om weerstand te voorkomen is het belangrijk de volgende vragen stellen:

1. Waar komt de weerstand tegen het flexwoningproject vandaan?
2. Hoe ga je om met de belangrijkste bezwaren?

Een antwoord op deze vragen formuleer je makkelijk aan de hand van het [kennisdocument Participatie](#) van VRO.

Zes adviezen over draagvlak voor flexwonen

In de publicatie [Bouwen aan draagvlak van Platform 31](#) zijn zes adviezen opgenomen:



Investeer proactief in draagvlak.



Zorg voor eerlijke communicatie met omwonenden.



Biedt ruimte voor lokale woningzoekenden.



Laat bewoners en omwonenden elkaar vooraf ontmoeten.



Laat omwonenden meebepalen over openbare ruimte rondom flexwoningen.



Informeer omwonenden en leg afspraken over de duur en bewoners vast.





 HOME

 ONDERWERPEN

Doelgroepen

Participatie

Communicatie

Communicatie

In de ideale situatie worden flexwoningen beschouwd als een normale woonvorm en een goede oplossing voor een brede groep mensen die een woning nodig heeft. In diezelfde ideale wereld staan omwonenden welwillend tegenover flexwoningen, waardoor er weinig weerstand is en ze eenvoudiger en sneller gerealiseerd worden. De afgelopen twee jaar is gebleken dat de praktijk weerbarstiger is. Tijdige en transparante communicatie is bij een flexwoningproject essentieel, meer nog dan bij reguliere woningbouw.

[De Communicatietoolbox](#) biedt communicatieboodschappen en middelen die gemeenten, woningcorporaties en andere betrokken partijen handvatten geven voor de communicatie over flexwoningen in het algemeen en jouw specifieke flexwoningproject in het bijzonder.

Enkele adviezen uit de Toolbox

1

Ontwikkel een concept dat tot de verbeelding spreekt.

2

Kies voor een mix van bewoners en geef hen een gezicht.

3

Maak het concreet.

4

Gebruik het beeldmerk 'Bijzonder gewoon wonen'.

5

Klare taal. Houd het simpel en kies je woorden zorgvuldig.

6

Neem omwonenden vanaf het begin mee in het proces.

7

Informeer bewoners en omwonenden regelmatig.

8

Verspreid je ideeën. Laat zien wat je plannen zijn.

9

Maak gebruik van geleerde lessen en praktijkverhalen.

10

Deel een positief geluid.





Colofon

Deze handreiking is tot stand gekomen in samenwerking met de Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting.

Copyright © - Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Inhoud en vormgeving - Programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting

