

Sturen op sociale voorraad en middeldure huur binnen de regio Holland Rijnland

WERKGROEP BLIJVEND GOEDKOOP

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Gemeentelijk beleid.....	3
3.	Behouden sociale en middeldure huur en goedkope koop	6
4.	Conclusies en Aanbevelingen	10
Bijlage 1. Beleidsinstrumenten		11
Bijlage 2. Achtergrondinformatie		12
Bijlage 3. Denkrichtingen om goedkope woningen te realiseren		14
Bijlage 4. Innovatieve woningbouw (flexwoningen).....		16

1. Inleiding

In 2018 is de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 – 2020 vastgesteld, met bijbehorende Uitvoeringsagenda. De agenda toont aan dat er onder andere behoefte is aan meer sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen.

Daarom is in de Uitvoeringsagenda afgesproken om 'faciliteiten te ontwikkelen om goedkope koop- en particuliere huurwoningen duurzaam betaalbaar te houden'. De gemeente kan diverse beleidsinstrumenten inzetten om dit te waarborgen. Deze rapportage maakt inzichtelijk welke instrumenten dat zijn, waarbij aanbevelingen gedaan worden specifiek voor de gemeenten binnen Holland Rijnland.

In de notitie wordt eerst ingegaan op het gemeentelijk grond- en woonbeleid. Daarna wordt gekeken naar de sociale en middeldure huur en goedkope koop en hoe we deze voorraad kunnen behouden voor de doelgroep.

2. Gemeentelijk beleid

Om als gemeente bepaalde beleidsdoelstellingen af te dwingen kunnen er publiekrechtelijke instrumenten ingezet worden op basis van de beleidsdoelstellingen die de gemeente heeft. De keuzes worden gemaakt op basis van de volgende vragen:

1. Wil de gemeente sociale huurwoningen toevoegen aan de woningvoorraad?
2. Wil de gemeente sociale koopwoningen toevoegen aan de woningvoorraad?
3. Wil de gemeente woningen reguleren in de middeldure huur?
4. Wil de gemeente deze woningen voor een x termijn beschikbaar houden in het segment?
5. Welke afspraken willen we binnen de regio Holland Rijnland maken met woningcorporaties?
6. Welke afspraken willen we binnen de regio Holland Rijnland maken met projectontwikkelaars?

Deze vragen zijn vertaald naar de doelstellingen die passen bij de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland:

1. Sociale voorraad toevoegen aan het woningbouwprogramma
 - a. Sociale huurwoningen – minimaal 25%

In de Regionale Woonagenda spreken we van sociale huur bij woningen tot de huurliberalisatiegrens (maximale prijs van sociale huurwoningen). Bij het vaststellen van de Regionale Woonagenda was die grens €710,68. In 2020 is de huurliberalisatiegrens geïndexeerd op €737,14.
2. Woningen in het middensegment toevoegen aan het woningbouwprogramma – minimaal 20%
 - a. Goedkope koopwoningen – behoefte 5% tot 10%

We spreken in de Regionale Woonagenda van middeldure huur bij huur met een accent tussen de €700 en €900. Regio's hanteren verschillende grenzen van middeldure huur. Als ondergrens geldt de huurliberalisatiegrens. Als bovengrens wordt €900 of € 1.000 gehanteerd.
 - b. Middeldure huur woningen – behoefte 15% tot 20%

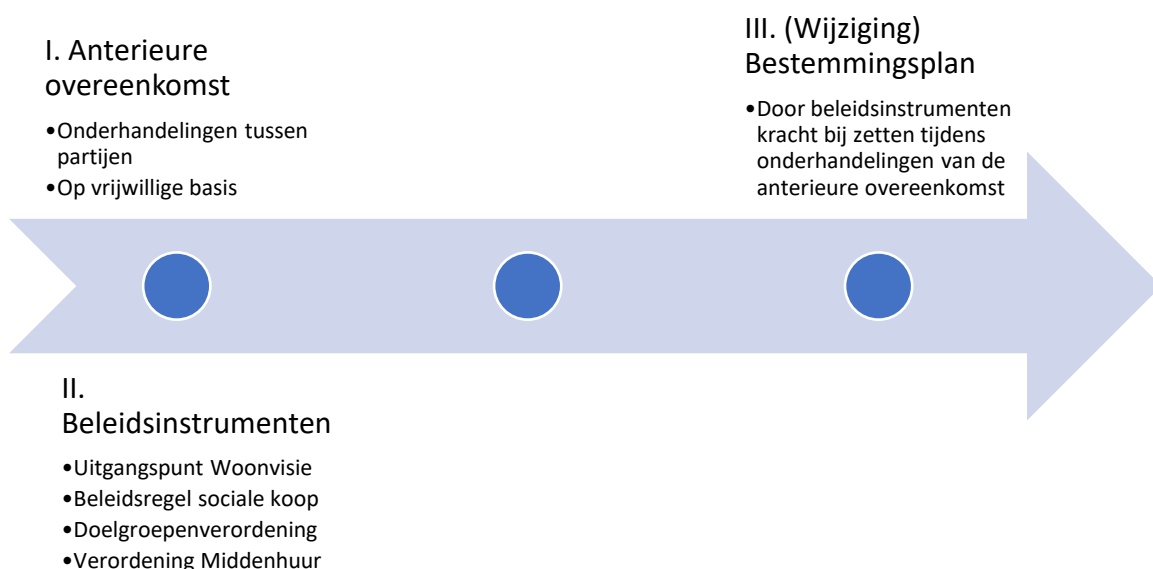
In de Regionale Woonagenda wordt gesproken van goedkope koop bij woningen tot €187.000/€200.000. Deze grens wordt in de Omgevingswet vanaf 2021 gelijkgetrokken met de NHG-kostengrens van €310.000. Vraag is hoe we daar in ons regionale beleid mee om willen gaan.
3. Voorraad sociaal en middensegment behouden binnen de regio Holland Rijnland.

De beleidsinstrumenten die publiekrechtelijk in te zetten zijn vinden hun grondslag in het Besluit Ruimtelijke Ordening, waarbij juridisch de verordening het instrument is om beleidsdoelstellingen af te dwingen. Wanneer de doelstelling is om sociale woningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma is dit mogelijk wanneer hier een doelgroepenverordening aan ten grondslag ligt, waarbij omschreven wordt welke doelgroep voor welke woning in aanmerking komt en tevens hoe lang deze woning het voorgeschreven segment behouden moet worden. Hier geldt een minimum termijn van 1 jaar en een maximum termijn van 10 jaar voor bij de instandhouding van sociale koop. Voor sociale huur is maximaal 20 jaar de instandhoudingstermijn. Wanneer het huurwoningen in het middensegment zijn, is de gemeente gebonden aan de verordening middenhuur of kan de categorie middenhuur opgenomen worden in de Huisvestingsverordening, waarbij het middenhuursegment als schaarste wordt aangeduid. In de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland is deze categorie nog niet opgenomen.

Grondbeleid


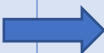

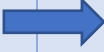
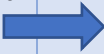
Afhankelijk van de grondpositie van de gemeente worden er afspraken gemaakt over de realisatie van woningbouw. Wanneer de gemeente eigenaar is van de grond worden er op basis van gronduitgifte of door middel van erfpacht privaatrechtelijke afspraken gemaakt inzake afname. De gemeente voert dan actief grondbeleid en verkoopt gronden door middel van een gronduitgifte overeenkomst. Echter heeft de gemeente niet altijd gronden in bezit op locaties waar het wenselijk is om woningbouw te realiseren. De gemeente voert dan faciliterend grondbeleid: de gemeente beperkt zich daarbij tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van toezicht op activiteiten van derden. Omdat zij hierin afhankelijk is van de bereidheid van ontwikkelaars om te komen tot woningbouw is het raadzaam om te overwegen of er beleidsinstrumenten zijn die ingezet kunnen worden om de beleidsdoelstellingen die de gemeente heeft te realiseren. Een van de belangrijkste instrumenten is het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de bestemmingsplan wijziging zijn partijen vrij om door middel van een anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over woningbouw. De anterieure overeenkomst is een overeenkomst welke op vrijwillige basis wordt gesloten. Wanneer er echter geen overeenstemming plaatsvindt loopt de gemeente het risico dat bepaalde beleidsdoelstellingen niet gerealiseerd worden. Om realisatie van bepaalde beleidsdoelstellingen te waarborgen zijn er een aantal publiekrechtelijke beleidsinstrumenten.

Onderstaande geeft het proces weer, van anterieure overeenkomst tot bestemmingsplan wijziging.



Woonbeleid

Om tot een goede overweging te komen van het in te zetten instrument kan de gemeente zichzelf een aantal vragen stellen. Zie onderstaand schema:

		Anterieure overeenkomst	In te zetten beleidsinstrumenten
<i>Vraag 1. Wil de gemeente sociale huurwoningen toevoegen aan het woningbouwprogramma?</i>	Ja 	- X percentage huurwoningen opnemen in de overeenkomst	- Beleidsregel Sociale Woningbouw - Doelgroepenverordening - Toewijzing via Huisvestingsverordening
<i>Vraag 2. Wil de gemeente sociale koopwoningen toevoegen aan het woningbouwprogramma?</i>	Ja 	- Definitie sociale koopwoning - X percentage sociale koopwoningen opnemen in de overeenkomst	- Beleidsregel Sociale Woningbouw - Doelgroepenverordening - Inzetten op Starterslening
<i>Vraag 3. Wil de gemeente middenhuur toevoegen aan het woningbouwprogramma?</i>	Ja 	- Definitie middenhuur - X percentage middenhuur opnemen in de overeenkomst	- Verordening middenhuur - Overhevelen van DAEB naar niet – DAEB bezit - Categorie opnemen in de Huisvestingsverordening
<i>Vraag 4. Wil de gemeente de woningen voor een bepaalde termijn in het afgesproken segment behouden?</i>	Ja 	- Termijn van minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar vastleggen in de overeenkomst.	- Doelgroepenverordening - Verordening middenhuur - Anterieure overeenkomst
<i>Vraag 5. Wil de gemeente samenwerken met corporaties?</i>	Ja		- Prestatieafspraken
<i>Vraag 6. Wil de gemeente samenwerken met ontwikkelaars?</i>	Ja 	- Afspraken vast te leggen	- Anterieure overeenkomsten

De beantwoording op de vragen kunnen door vertaald worden naar doelstellingen, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in een categorie sociaal – en middeldure huur.

3. Behouden sociale en middeldure huur en goedkope koop

Doelstelling 1. Sociale voorraad toevoegen aan het woningbouwprogramma

In de Regionale Woonagenda hebben we afgesproken van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft. Voor de opgave in de middeldure huur en goedkope koopsector is het uitgangspunt om minimaal 20% toe te voegen in deze segmenten. Op basis van de behoefteraming zouden 5% tot 10% woningen in de goedkope koop toegevoegd moeten worden en 15% tot 20% middeldure huur. Waarbij het risico bestaat dat goedkope koopwoningen niet duurzaam beschikbaar blijven voor deze inkomenscategorie. Om dit risico te verkleinen kan de gemeente bepaalde beleidsinstrumenten inzetten.

Om als gemeente sturing te geven aan de opbouw van de sociale woningvoorraad is het van belang bij planontwikkeling kaders mee te geven aan ontwikkelaars. Een van de instrumenten in het benoemen van sociale categorieën in het bestemmingsplan.

Conform het Besluit Ruimtelijke Ordening valt de categoriebepaling voor het bestemmingplan uiteen in 2 categorieën; sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Onderstaande stappenplan kan doorlopen worden om te bepalen of en hoe je sociale koopwoningen kunt bestemmen in het bestemmingsplan¹.

Stap 1. Heb ik behoefte aan sociale koopwoningen in mijn gemeente? Hebben (lage) middeninkomens en koopstarters moeite om een koopwoning te vinden, of zijn er voldoende goedkope woningen? Neem de gemeentelijke Woonvisie als basis.

Stap 2. Zijn er nieuwbouwplannen? Die moeten er wel zijn, anders heeft een bestemming 'Sociale koopwoning' weinig zin.

Stap 3. Speelt in de regio bij andere gemeenten dezelfde problematiek? Zo ja, werk dan samen en deel je kennis.

Stap 4. Ben ik bereid om er capaciteit in te steken? Het opnemen van de bestemming 'Sociale koopwoning' kost de nodige tijd en capaciteit. Het vergt een doelgroepenverordening en handhaving. Dit vergt een afweging binnen de gemeenteraad. Wat de regio betreft: hiervoor geldt dezelfde opmerking als bij punt 3.

Stap 5. Bepaal of je als gemeente meer faciliterend ruimtelijk beleid wilt voeren (open, organisch, flexibel), of meer sturend beleid (zelf bepalend, afdwingbaar). Dit vergt een afweging binnen de gemeenteraad.

Stap 6. Stel een doelgroepenverordening op. Hierin staat voor wie de beoogde nieuwbouwwoningen bestemd zijn. Diverse keuzes zijn hierbij mogelijk. Neem eventueel een bestaande verordening als voorbeeld. Ook dit vergt een afweging binnen de gemeenteraad.

Stap 7. Pas in het onderhavige bestemmingsplan de doelgroepenverordening toe. Bestem bepaalde locaties voor de beoogde doelgroep. En ook dit vergt een afweging in de gemeenteraad.

Het bestemmen van een x percentage sociale huurwoningen in het bestemmingplan is een instrument dat al langere tijd bestaat. Om echter 25% sociale huurvoorraad te realiseren binnen het woningbouwprogramma kunnen eveneens de instrumenten Doelgroepenverordening en de Beleidsregel Sociale Woningbouw worden vastgesteld. De gemeente Kaag en Braassem en de gemeente Zoeterwoude zijn gemeenten die reeds ervaring hebben met deze instrumenten.

¹ Platform 31, Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan.

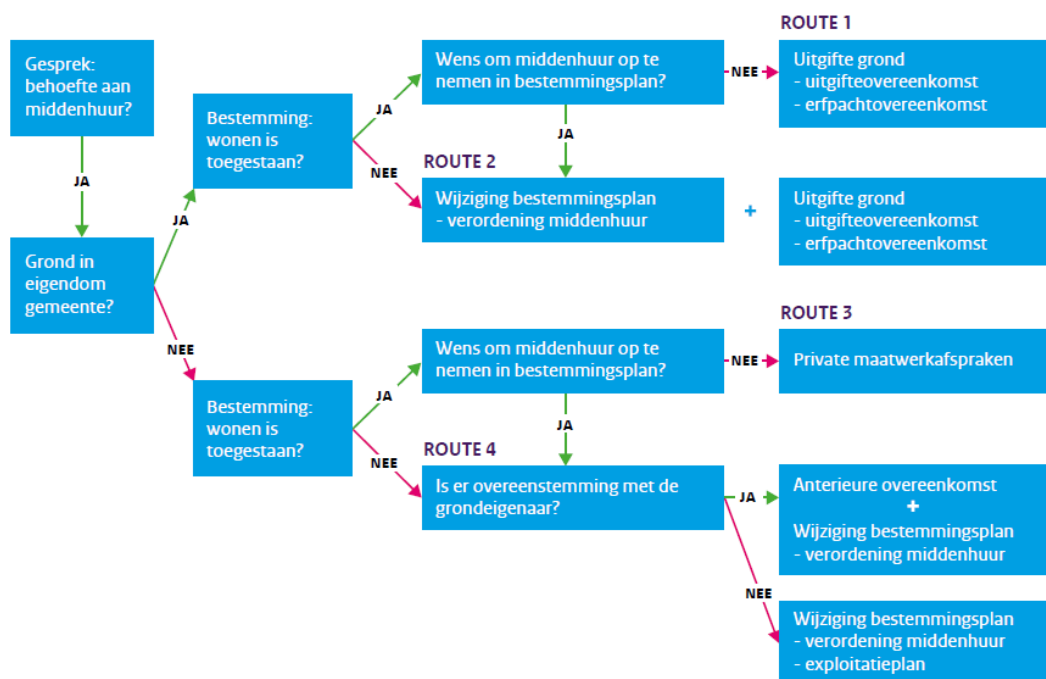
Categorie Middeldure huur

Voor de opgave in de middeldure huur en goedkope koopsector is het uitgangspunt van de Regionale Woonagenda om minimaal 20% toe te voegen in deze segmenten. Op basis van de behoefteraming zou 15% tot 20% in het midden huursegment toegevoegd moeten worden². Het bouwen van middeldure huurwoningen kan geregeld worden met de ontwikkelaar. De vraag is dan wie deze woningen afneemt. Vaak zijn dit particuliere beleggers en is het wenselijk om de woningen een x aantal jaren ook na mutatie in deze sector te behouden. De beleidsdoelstelling van de gemeente kan zijn om middeldure huurwoningen toe te voegen aan de het woningbouwprogramma en om deze woningen te behouden in dit segment.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de stappen die de gemeente kan zetten.

Tabel 1. Gemeentelijk instrumentarium middenhuur, BZK

Instrumenten per situatie



Doelstelling 2. Middeldure huur woningen toevoegen aan het woningbouwprogramma

Ook voor realisatie van woningen in de middeldure huursector kan een bestemming opgenomen worden in het bestemmingsplan. Hier kan bovenstaand stappenplan eveneens voor doorlopen worden. Om vervolgens een koppeling met beschikbaarheid te maken is tevens een verordening het beleidsinstrument om dit publiekrechtelijk kracht bij te zetten. De instrumenten die ingezet worden voor het toevoegen en behouden van sociale woningen zijn ook van toepassing op middeldure huurwoningen.

² Regionale Woonagenda Holland Rijnland, pag. 10, 2018.

Behouden voorraad sociale huur en goedkope koop

Wanneer er voldoende aanbod is binnen de woningvoorraad kan de gemeente sturen op het beschikbaar houden van deze woningen binnen de voorraad.

Doelstelling 3. Sturen op behouden 25% sociale huurvoorraad en 5% sociale koop.

Wanneer je als gemeente ervoor kiest om de toegewezen categorie woningen voor een aantal jaren wil behouden, dient dit vast gelegd te worden in de anterieure overeenkomst en in het bestemmingplan. De wettelijke grondslag is eveneens het Besluit Ruimtelijke Ordening. Conform artikel 1.1.1. sub E kan er in de doelgroepenverordening voor een tijdvak voor instandhouding van sociale koop ingevoerd worden van ten minste 1 jaar en maximum 10 jaar.

Doelgroepenverordening en vereveningsfonds

Om meer sturing te geven aan het realiseren van 25% sociale huurvoorraad bieden een doelgroepenverordening en een beleidsregel sociale woningbouw uitkomst. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente op grond van het bestemmingsplan bepalen dat bij nieuwbouw sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. In de verordening kunnen ook regels opgenomen worden met betrekking tot de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen. Met een beleidsregel sociale woningbouw kan een projectontwikkelaar of particulier verplicht worden om een compensatie te betalen voor het bouwen van te weinig sociale huurwoningen binnen een project.

Maatschappelijk gebonden eigendom

Meer artikelen Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) is een prijs verlagende constructie in een vorm van eigenwoningbezit in de sociale sector. Het biedt consumenten de mogelijkheid om een sociale huur- of koopwoning te kopen. Doorstroming naar de koopsector wordt daarmee toegankelijker.

De bewoner wordt economische en juridisch eigenaar van de woning. De bewoner koopt de sociale woning in plaats van deze te huren. Voorbeelden van veel gehanteerde constructies zijn: Koopgarant, Koopstart en Slimmer Kopen.

Starterslening

Daarnaast is het mogelijk om woningen beschikbaar te stellen voor starters door middel van het invoeren van een Starterslening. De Starterslening is een aanvullende lening op de hypotheek van de bank. Het biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de koopprijs van de woning en het maximale bedrag dat een starter op basis van zijn/haar inkomen bij een bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening wordt verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Prestatieafspraken

Wanneer de gemeente vastgesteld volkshuisvestelijk beleid heeft, zijn gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordigers verplicht om prestatieafspraken te maken. Deze afspraken gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg en leefbaarheid. De prestatieafspraken is het instrument om met corporaties afspraken te maken over het toewijzen en reguleren van sociaal bezit.

Doelstelling 4. Sturen op behouden van ten middeldure huur voorraad

Buiten de anterieure overeenkomst kan behoudt op de volgende manieren geregeld worden:

Beleidsinstrumenten	Type instrument	Randvoorwaarde voor afdwingbaarheid
Categorie middenhuur opnemen in het bestemmingsplan	Publiekrechtelijk	Opstellen van een Verordening Middenhuur en/of opstellen doelgroepenverordening
Afspraken opnemen in de anterieure overeenkomst	Privaatrechtelijk	Verordening Middenhuur en/of doelgroepenverordening
Categorie opnemen in de Huisvestingsverordening	Publiekrechtelijk	
Prestatieafspraken met corporaties	Niet afdwingbaar	Vastgesteld volkshuisvestelijk beleid

Prestatieafspraken

De gemeente kan met corporaties prestatieafspraken maken over de inzet van de niet-DAEB-tak (middenhuur). Dit is verplicht bij een administratief gescheiden niet-DAEB-tak, optioneel bij een juridisch gesplitste niet-DAEB-tak. Er kunnen bijvoorbeeld afspraken worden gemaakt over het overhevelen van een deel van de sociale voorraad naar de niet-DAEB-tak. Er kunnen afspraken gemaakt worden over:

- Het overhevelen van een deel van de sociale voorraad naar de niet-DAEB-tak.
- Aantal nieuwbouwwoningen.
- Huurprijsbeleid.

Ook voor het behoud van ten minste 15% middeldure huurwoningen zijn de instrumenten in te zetten die ook gelden voor behoud van het sociale segment.

4. Conclusies en Aanbevelingen

Wanneer de gemeente eigenaar is van de grond kan zij door middel van een gronduitgifte overeenkomst of anterieure overeenkomst de grond verkopen en hier nadere afspraken over maken. Wil de gemeente echter eigenaar blijven van de grond, dan kan zij door middel van erfpacht gronden uitgeven. Dit wordt geregeld in een erfpacht overeenkomst.

Is de gemeente daarentegen geen eigenaar van de grond, dan kan de gemeente zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk instrumenten inzetten om beleidsdoelstellingen te realiseren. De basis waar de beleidsdoelstelling op gebaseerd zijn, vinden hun grondslag in het vigerend volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. Hierin zijn de woonambities verwoord en op basis daarvan kunnen gemeenten keuzes maken. Locatieontwikkeling is per definitie breder dan alleen woningbouw, aangezien ook groencomponenten, parkeerplaatsen, ontsluiting en duurzaamheid elementen zijn die meegenomen moeten worden in een kwalitatieve overweging. Dit laat onverlet dat de voor keuzen die gemaakt worden in relatie tot woningbouw het vigerend volkshuisvestelijk beleid uitgangspunt is. Voor de regio Holland Rijnland is het netto toevoegen van minimaal 25% sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen een randvoorwaarde en is het wenselijk om zoveel mogelijk bij de behoefte aan te sluiten van de goedkope koopvoorraad en middeldure huurvoorraad. Omdat niet elke locatie zich leent voor dezelfde categorie woningen kan er voorafgaand aan specifieke locatieontwikkeling instrumenten opgesteld worden, zodat er op deze manier op voorhand ingespeeld kan worden op onderhandelingen met (private) partijen. We zien enerzijds een samenwerking met projectontwikkelaars en anderzijds een samenwerking met de corporaties.

Aanbevelingen

- Ga als gemeente na wat het doel is van verkoop van grond. Betreft het puur verkoop van grond dan volstaat een gronduitgifte overeenkomst. Gaat het echter om grootschalige ontwikkellocaties waar bijvoorbeeld ook openbare ruimte een rol speelt, dan is de anterieure overeenkomst het meest efficiënte instrument.
- Stel diverse publiekrechtelijke instrumenten op, zodat je als gemeente niet afhankelijk bent van de vrijwillige overeenstemming die ten grondslag ligt aan de anterieure overeenkomst.
- Maak aan de voorkant helder welke doelstellingen gelden voor de ontwikkeling van locaties en daarmee de inrichting van de ruimte. Door bestuurlijk de doelstellingen helder te krijgen kunnen vervolgens de juiste beleidsinstrumenten ingezet worden. Om te komen tot besluitvorming kunnen de vragen beantwoord worden zoals op bladzijde 5 (besluitvorming) zijn weergegeven.
- Om netto 25% sociale huurwoningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma is het aan te bevelen een 'Beleidsregel Sociale Woningbouw' vast te laten stellen door de raad met bijbehorend vereveningsfonds.
- Een doelgroepenverordening regelt vervolgens hoe lang een woning in het beschikbare segment kan blijven. Leg je instandhoudingstermijn vast in een doelgroepenverordening. De instandhoudingstermijn is 10 jaar sociale koop en 20 jaar sociale huur.
- Leg diverse afspraken vast met particuliere partijen in de anterieure overeenkomst, denk aan type woningen, afmeting, segment, instandhoudingstermijn enz. (niet limitatief). Uitgangspunt van de samenwerking verschilt bij beide, al zijn de regels (conform de Woningwet)
- Onderzoek welke mogelijkheden de woningcorporaties hebben op het gebied realisatie van middeldure huur woningen (Woningwet is versoepeld).
- Leg ook in prestatieafspraken vast welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan het vigerend volkshuisvestelijk beleid. Op die manier worden corporaties partijen waarmee de manier van samenwerken al meer gestroomlijnd is.
- Betrek alle partijen vroegtijdig bij het besluitvormingsproces.

Bijlage 1. Beleidsinstrumenten

Hieronder volgt een overzicht van de beleidsinstrumenten die ingezet kunnen worden, voor welk doel en welke doelgroep.

Beleidsinstrumenten	Categorie	Op welke manier dragen deze instrumenten bij aan het betaalbaar houden van de voorraad?	Advies
Categorieën vastleggen in bestemmingsplannen	Alle categorieën	Op deze manier wordt juridisch vastgelegd dat een locatie geschikt is een X percentage woningbouw in de sociale sector of het middensegment.	Doorloop het Stappenplan zoals aangegeven in het onderzoek van Platform 31. <i>Platform 31, Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan.</i>
Opstellen van een Beleidsregel Sociale Woningbouw	Sociale huur – en koop	In deze beleidsregel wordt vastgelegd welk % sociaal gebouwd moet worden en welke boetebepaling hier aan ten grondslag ligt.	Beleidsregel Sociale Woningbouw Zoeterwoude als uitgangspunt nemen. Waarbij 25% sociaal als minimum opgenomen moet worden
Opstellen van een doelgroepenverordening	Sociale huursector als middenhuur	Regelt welke woningen beschikbaar moeten blijven voor welke doelgroep. Regelt eveneens de termijn.	Doelgroepenverordening Kaag en Braassem. Zij stellen ten minste 20 jaar voor.
Opstellen van een verordening Middenhuur	Middenhuur segment	Regelt welke woningen beschikbaar moeten blijven voor welke doelgroep. Regelt eveneens de termijn	
Categorie opnemen in Huisvestingsverordening	Sociale huursector als middenhuur	Regelt de woonruimteverdeling binnen de regio Holland Rijnland	Herzie dit bij de nieuwe op te stellen Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland
Afspraken opnemen in de anterieure overeenkomst	Alle categorieën	<ul style="list-style-type: none"> Aantal middenhuur woningen Minimale oppervlakte van de woningen M2-prijs Aanvangshuur Voor de eerste jaren: jaarlijkse huurverhoging/gemiddelde huur 	Sluit te allen tijden een anterieure overeenkomst met samenwerkende partijen. Op deze manier kun je privaatrechtelijk afdwingen dat bepaalde beleidsdoelstellingen gerealiseerd worden.
Afspraken maken met corporaties over Maatschappelijk gebonden eigendom	Goedkope koopwoningen		Maak met corporaties afspraken in een anterieure overeenkomst en in de prestatieafspraken
Opstellen verordening Starterslening	Goedkope koopwoningen	Regelt voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening	Stel een verordening Starterslening op
Prestatieafspraken	Alle categorieën	Regelt afspraken met corporaties	Stel een volkshuisvestelijk beleid op

Bijlage 2. Achtergrondinformatie

Intrumentenkoffer betaalbare woningvoorraad

In deze instrumentenkoffer van RIGO zijn de oplossingsrichtingen uitgewerkt in doelen en subdoelen, met het bijbehorende instrumentarium dat voor gemeenten beschikbaar is om betaalbaarheid op de woningmarkt te borgen. Daarbij wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden en de beperkingen van de instrumenten. Per instrument zijn voorbeelden opgenomen en bronnen voor meer informatie, zie <https://www.instrumentbetaalbarevoorraad.nl/> en [link](#).

Factsheet betaalbare koop: het alternatief voor middenhuur

Factsheet van Companen waarin 5 manieren worden beschreven voor het realiseren van betaalbare koop, zie <https://www.companen.nl/betalbare-koop-het-alternatief-voor-middenhuur/>

Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan

Het tekort aan woningen en de concurrentie op de koopmarkt jaagt de prijzen op. Huishoudens met een (laag) middeninkomen lukt het in veel regio's in het land niet of moeilijk om een woning te kopen. Het aantal koopstarters neemt sinds de crisis nauwelijks toe, en hun aandeel in de woningverkoop neemt af. Gemeenten staat één specifiek instrument ter beschikking om nieuwbouw voor deze groep te reserveren, namelijk het opnemen van de bestemming 'Sociale koopwoning' in het bestemmingsplan. Platform31 onderzocht de ervaringen met dit instrument, zie [link](#).

Toolbox sturingsinstrumenten

Op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zijn verschillende constructies te vinden in een zogenaamde 'toolbox'. Deze Toolbox bestaat uit tientallen financieringsconstructies bestaande uit een beschrijving van een oplossing, een financieringsmogelijkheid of investeringsconditie. De constructies zijn in 5 categorieën verdeeld namelijk in fondsen, garanties, subsidies, leningen en andere vormen van organiseren.

De beschikbare constructies zijn daar waar mogelijk aangevuld met uitgevoerde voorbeeldprojecten. Dit zijn praktische voorbeelden hoe een financieringsconstructie is toegepast in de praktijk.

Deze Toolbox dient vooral ter inspiratie bij het zoeken naar een financieringsoplossing of een nieuwe werkwijze. De Toolbox biedt in veel situaties geen kant-en-klare oplossingen. Vaak zullen oplossingsrichtingen gecombineerd worden en in andere gevallen is een nieuwe, meer allesomvattende aanpak nodig. Voor het gebruik van de verschillende constructies verwijzen wij u graag naar deze toolbox om verdere inspiratie op te doen,

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/innovatief-ondernemen/innovatiefinanciering/toolbox-financieringsconstructies>.

Innovatieve betaalbare nieuwbouw

Inspirerende projecten in de etalage

Om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren, zocht Platform31 betaalbare woningbouwprojecten die recent (2015-2017) onder de aftoppingsgrenzen werden gerealiseerd. Een panel van praktijkdeskundigen beoordeelde de woningen op de mate van repeteerbaarheid en op het feit of ze gebruiksklaar zijn opgeleverd en trekt lessen uit de ontvangen inzendingen. De meest innovatieve projecten die aan deze criteria voldoen staan in deze projectetalage.

De projectetalage laat goed zien hoeveel er nu al mogelijk is als er conceptueel wordt gebouwd. Het is eigenlijk confectie met maatwerk. Het projectoverstijgende, herhaalbare karakter maakt bouwen minder duur en kent nog andere voordelen. De gezochte innovaties zijn nodig, want ze dragen bij aan het versnellen van de productie en bij voldoende schaalomvang kunnen bouwkosten beter worden beheerst. Corporaties kunnen hierin via hun opdrachtgeverschap een sturende rol vervullen. <https://www.platform31.nl/publicaties/innovatieve-betaalbare-nieuwbouw>

EMCEO

EMCEO staat voor Maatschappelijk Coöperatief Ondernemen en is een coöperatie waarin adviseurs en ontwikkelaars samenwerken. EMCEO zet zich in voor de ontwikkeling van wooncoöperaties voor zowel de sociale doelgroep als voor middeninkomens.

EMCEO beschikt over en heeft toegang tot zeer ervaren adviseurs. Zij zijn inzetbaar voor procesbegeleiding, ontwikkelen businesscases en financiering, juridische advisering, fiscale kaders, bedrijfsvoering expertise, etc.. www.emceo.nl

Aan de slag met flexwonen!

De handreiking 'Aan de slag met flexwonen!' van Platform31 heeft tot doel om gemeenten en anderen te helpen bij het in beeld brengen van doelgroepen voor flexwonen, de ontwikkelingen in behoeften en aanbod, en het verkennen van kansen voor het ontwikkelen van flexwonen. Dit doen we door de lessen en ervaringen te delen uit de Pilots Flexwonen in vijf regio's in Nederland, namelijk de Drechtsteden, Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en Midden-Limburg, en de gemeenten Den Haag, en Ede, Wageningen en Barneveld. Platform31 en Expertisecentrum Flexwonen stelden in samenwerking met de provincie Zuid-Holland en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties deze handreiking op, waarmee belanghebbenden zelf op lokaal niveau aan de slag kunnen. <https://www.platform31.nl/publicaties/aan-de-slag-met-flexwonen>

10 spoedzoekers aan het woord

Spoedzoekers kunnen vaak niet op de reguliere woningmarkt terecht. Ze eindigen soms op straat, maar slapen meestal bij vrienden op de bank, in de auto, op een vakantiepark of een (anti-)kraakpand. Een flexibele huisvestingsschil moet hen uitkomst bieden. In de publicatie 10 spoedzoekers aan het woord worden ze geportretteerd.

Download de publicatie 10 spoedzoekers aan het woord via de website www.flexwonen.nl.

Factsheet Flexwonen - Nieuwe woonondernemers

Meer dan tien procent van de huishoudens in Nederland zoekt snel woonruimte. Door deze toenemende vraag naar en onvoldoende aanbod van snel beschikbare huurwoningen, ontstaat een gat op de woningmarkt waar gevestigde huisvesters nog onvoldoende op inspelen. Nieuwe woonondernemers lijken wél in dit gat te springen. Deze nieuwe huisvesters maken gebruik van de vele leegstaande gebouwen en vullen deze deels commercieel en deels maatschappelijk in. Wie zijn deze partijen, welke werkwijze hanteren ze en welke maatschappelijke opgaven pakken ze op?

<https://www.platform31.nl/publicaties/factsheet-flexwonen-nieuwe-woonondernemers>

Wat is de starterslening?

De Starterslening is een aanvullende lening op de hypotheek van de bank. Het biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de koopprijs van de woning en het maximale bedrag dat een starter op basis van zijn/haar inkomen bij een bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Indien gemeenten de starterslening willen inzetten, sluiten zij daartoe een overeenkomst met de SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). <https://www.svn.nl/starterslening>

Uit het nieuws:

Gemeente en beleggers maken afspraken over bouw betaalbare huurhuizen

Amsterdam heeft afspraken gemaakt met beleggers om woningen in de stad betaalbaar te houden. Maandag ondertekent de gemeente een intentieverklaring om 10.000 betaalbare huurwoningen in de stad te bouwen. <https://www.ad.nl/amsterdam/gemeente-en-beleggers-maken-afspraken-over-bouw-betaalbare-huurhuizen>

Bijlage 3. Denkrichtingen om goedkope woningen te realiseren

Het voorgaande instrumentarium zet in op het afdwingen van normen voor sociale en middeldure huur- en koopwoningen bij corporaties en projectontwikkelaars. Het komt er op neer, dat gemeente alleen toestaan dat bouwprojecten worden uitgevoerd als de programmering daarvan voldoet aan de normen. Voldoet een bouwplan niet aan de normeringen voor sociale en middeldure woningbouw, dan krijgt een ontwikkelaar of corporatie geen omgevingsvergunning. In vraagstuk hoe voldoende woningen van de bovenstaande segmenten te realiseren, speelt echter ook de kwestie van de kosten van de woningbouw mee. De stichtingskosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen. Het is haast niet meer mogelijk om goedkope woningen te produceren. En als het al lukt om goedkope woningen te bouwen, hoe zorg je er dan voor dat deze ook goedkoop blijven? Als de kwaliteit maar hoog genoeg is en er geen regulering is op de prijs (zoals bij woningen van corporaties), dan stijgen woningen vaak snel in waarde.

Het creëren van een goedkope woning is natuurlijk de verantwoordelijkheid van de marktpartijen, maar het verdient aanbeveling om een besef te hebben van de mogelijkheden, die er zijn om woningen goedkoper te realiseren. Met de stijgende stichtingskosten zal er namelijk ook in dit soort oplossingen moeten worden gedacht. Het betekent grosso modo mogelijk dat de trend zal gaan zijn om woningen met minder kwaliteit te gaan realiseren, zoals in de periode na de tweede wereldoorlog. In een poging om goedkope woningen te kunnen realiseren in een overspannen markt, kan dit een geoorloofde strategie zijn.

Om een handreiking bij deze kwestie te geven, volgt hieronder een aantal suggesties voor denkrichtingen.

Denkrichting 1: zorg voor lage startprijs op de markt en een beperkte waarde. (vgl Dacia Loogan)

- Bouw woningen van beperkte kwaliteit (waarde van de materialen/constructie, minder mooie afwerking). Dit kan conform het bouwbesluit.
- Bouw woningen van beperkte grootte. Dit kan conform het bouwbesluit. Denk aan Tiny Houses of 1-kamer-appartementen van 29m², rug-aan-rug-woningen/veranda woningen, stewardessenwoningen.
- Zorg voor lagere productiekosten. Bouw zo veel mogelijk seriematig. Bouw prefabwoningen inclusief sanitair, inclusief goedkope gevel, vloerafwerking, inbouwkasten en zeer korte bouw tijden (verdiepingmodules). Prefab bouw is ook beter te financieren voor een koper (nl inclusief inbouwkosten).
- Creëer een beperkte afzonderlijke waarde van de losse woning in een woongebouw: combineer slim gezamenlijke functies in een woongebouw (wasruimtes, ontvangst/feest/logeerruimtes, werkruimtes, hobbyruimtes, gezamenlijke parkeerplek, recreatieruimtes, buitenruimtes) met zeer kleine woningen.
- Bouw woningen, die minder lang mee gaan. Denk aan containerwoningen of andere vormen van flexwoningen (zie bijlage 2).
- Bouw woningen op goedkope grond: creëer een erfpachtconstructie met lage erfpachtlasten. Of – in geval van grondverkoop door een gemeente – hanteer lagere grondprijzen. Of stel grond tijdelijk beschikbaar zonder vergoeding.

Bij het creëren van bijzondere woonvormen, verdient het aanbeveling om goed in kaart te hebben welke doelgroepen met bepaalde woningen worden bediend. Elk huishouden heeft zijn eigen woonwensen. Die kunnen sterk verschillen. Niet alle jongeren willen in Tiny Houses wonen en niet alle empty-nesters willen naar een appartement verhuizen. Net zoals niet alle gezinnen een woning met een tuin willen.

Denkrichting 2: regulier de natuurlijke prijsstijging.

- Sluit antispeculatiebedingen af. Gebruikelijk is 5 tot 10 jaar. Langer kan ook.
- Neem een terugkoopverplichting op. Denk aan Koopgarant of MGE en Koopstart-constructies. In verband met het voor dit doel gereserveerd moeten houden van middelen op de balans zijn onze corporaties.
- Maak natuurlijke waardestijging onmogelijk: beperkt waardetoevoeging. Maak uitbreiding van de woning fysiek onmogelijk (uitbouw, dakkapellen). Of maak uitbreiding van de woning juridisch onmogelijk (vergunningverlening/bestemmingsplannen). Bijv. de zgn. Timpaan-woningen. Ze staan in Leimuiden en in Woubrugge.
- Maak met corporaties afspraken over prijsstijgingen bij sociale huurwoningen. Dit kan in prestatieafspraken. Neem dit eerst op in een woonvisie.

- Maak met corporaties afspraken over verkopen van sociale woningen (koop en huur). Dit kan in prestatieafspraken. Neem dit eerst op in een woonvisie. Als corporaties sociale woningen uitponden kan sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun als deze woningen met gesubsidieerde grondprijzen zijn gerealiseerd. Maak bijvoorbeeld een afspraak over verkoop aan een andere corporatie.

Denkrichting 3: werk mee met bewoners, die een wooncoöperatie willen opstarten.

Een opkomende vorm onder de burgerinitiatieven binnen het veld wonen is de wooncoöperatie. Het gaat om een vorm van medezeggenschap: bewoners creëren in een collectief zelf woningbouw en beheren die ook zelf. Er zijn vormen, waarbij bewoners van corporaties woningen overnemen, bijvoorbeeld omdat de corporatie van plan was de woningen op de vrije markt te verkopen. Wooncoöperaties zijn geregeld in de Woningwet 2015. Voor meer informatie, zie de website van de Woonbond.

Bijlage 4. Innovatieve woningbouw (flexwoningen)

Randvoorwaarden

- Er is op korte termijn behoefte aan extra woningen
- Er is een locatie waar tijdelijk woningen geplaatst kunnen worden (denk aan locaties buiten de reguliere plancapaciteit), of
- Er is sprake van leegstand (kantoren, maatschappelijk vastgoed) die vrij eenvoudig getransformeerd kan worden in vastgoed met als tijdelijke gebruiksfunctie wonen (ga uit van een investering van € 5.000 – 10.000 per woning³).
- Er is een leegstandsbeheerder of corporatie die wil investeren in flexwoningen
- Streef naar een exploitatietermijn van 40 jaar, dit lijkt tot een haalbare businesscase te leiden⁴
- Stel een eerste exploitatietermijn van 15 jaar vast. Dit kan door meer gebruik te maken van de buitenplanse procedure. De eenvoudigste manier om de woningen rendabeler te maken is een langere exploitatietermijn. Bij veel projecten is de exploitatietermijn maximaal tien jaar omdat een tijdelijke ontheffing is aangevraagd via de kruimelgevallenprocedure. Maak daarom vaker gebruik van de buitenplanse procedure. Deze biedt de mogelijkheid om een langere exploitatietermijn vast te stellen, bijvoorbeeld 15 of 20 jaar. Bovendien voelen omwonenden en andere belanghebbenden zich dan minder snel overvallen door een korte procedure zonder inspraak.
- Stel normen, zet in op kwaliteit (bijvoorbeeld: woningen moeten voldoen aan bouwbesluit permanente woningen) zodat de tijdelijke woningen de moeite zijn om te verplaatsen.
- Gedeelde ruimtes en voorzieningen zijn een manier om flexibele (micro) appartementencomplexen te laten slagen. Zeker bij een klein woonoppervlak hebben gedeelde voorzieningen relatief snel meerwaarde als verlengstuk van de woning. Voorbeelden zijn: collectieve buitenruimten (denk aan een gemeenschappelijke (dak)tuin), wasserette, fitnessruimte, lobby-/ontvangstruimte, co-working space, met of zonder keuken of koffiebar. Het succes van dit soort voorzieningen valt of staat met de verantwoordelijkheid die bewoners ervoor voelen. Naast een goed beheer (afhankelijk van doelgroep meer of minder professioneel) is het ons-kent-ons-gevoel van belang. Biedt bewoners daarom inspraak bij het selecteren van nieuwe bewoners.
- Bij een flexibele woonoplossing is veelal sprake van tijdelijke huurcontracten. Het perspectief op andere woonruimte na afloop van het huurcontract is belangrijk. Voor kwetsbare doelgroepen is zelfs op voorhand zekerheid nodig over de vervolgstappen na flexwonen. Maar ook voor andere doelgroepen is beleid nodig over de vervolgstappen, zoals het niet laten vervallen van de al opgebouwde wachttijd in het woonruimte- verdeelsysteem
- Er moet een oplossing zijn voor de herplaatsing van de flexibele woningen. Mede door deze onzekerheid wordt op dit moment vaak gerekend met een te lage restwaarde waardoor investeringen onvoldoende rendabel lijken⁵.
- Flexwoningen zullen het vaakst worden ingezet voor spoedzoekers. Om overlast te voorkomen is het van belang dat een weloverwogen keuze wordt gemaakt in de combinatie van doelgroepen en de (beheer)voorzieningen die nodig zijn om het tot een succes te maken.

Voordelen

- Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn te voorzien in een woningvraag, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw naar permanente woningen
- Flexwonen kan voor alle doelgroepen worden ingezet maar gezien de tijdelijkheid ligt het voor de hand om uit te gaan van de doelgroep spoedzoekers (naar schatting van Platform 31 is ongeveer tien procent van de Nederlandse woningzoekende spoedzoeker). Het gaat dan om mensen die snel een woning nodig hebben zoals mensen die ivm aanvaarding baan/verplaatsing bedrijf hier een woning zoeken, arbeidsmigranten, kennismigranten/expats, studenten (inclusief buitenlandse studenten), statushouders, verbroken relaties, huisuitzettingen, uitstroom uit maatschappelijke opvang & beschermd wonen, herhuisvesting in verband met herstructurering is.
- Flexwonen kan onder voorwaarde van passende begeleiding ook geschikt zijn voor mensen met een ondersteuningsbehoefte.
- Het leidt tot meer doorstroming in tal van sectoren zoals sociale huur, middenhuur, maatschappelijke opvang ed.

³ van der Velden, J, Bronsvort, I & Wassenberg, F (Platform31, januari 2019) Dwarsdoorsnede van het flexwonen

⁴ Luijkx, T & Reedijk, W (mei 2019) De bouw van tijdelijke woningen.

⁵ Kamerbrief

- De realisatie kent kortere juridische procedures dan reguliere woningbouw
- Woningen worden grotendeels in de fabriek gebouwd
- Bouwen in een fabriek geeft minder bouwafval en overlast, en is minder arbeidsintensief (voordeel gezien tekort bouwvakkers).
- Bouwen in fabriek geeft betere borging bouwkwaliteit
- Bevordert de circulariteit in de bouw: het is mogelijk om (delen van) de woningen te demonteren, te verplaatsen en/of te hergebruiken
- Woningen kunnen door de leverancier worden teruggenomen om zo nodig in de fabriek te herstellen en te moderniseren om vervolgens weer elders te plaatsen.
- Flexwonen is geschikt voor verschillende doelgroepen. Ook kan bewust gekozen worden voor een mix van verschillende doelgroepen onder voorwaarde van een passende vorm van (sociaal) beheer. Dit biedt kansen voor participatie, integratie en het tegengaan van eenzaamheid
- Flexwonen kan ook een stimulans zijn voor innovaties in de bouw
- De kwaliteit en uitstraling van het aanbod is hoog geworden
- Flexwonen past bij de flexibele maatschappij
- Flexwonen gaat ongewenste woonsituaties tegen (daklozen, bewoning in vakantieparken)
- Flexwoningen kunnen tijdelijk geplaatst worden op locaties met een andere bestemming dan wonen
- Flex-appartementen voor ouderen creëren doorstroming. Ze faciliteren ouderen om door te stromen van een grondgebonden (koop)woning naar een kleiner, comfortabel en gelijkvloers appartement. Het gaat vaak om alleenstaande ouderen, voorsortierend op een afnemende mobiliteit. Als zij doorstromen naar een appartement brengen zij de woonketen in beweging en wordt doorstroming op gang gebracht.

Nadelen

- de businesscase van permanente woningen is meestal positiever. Om dit op te lossen worden op grond van de Crisis- en herstelwet (Chw) momenteel oplossingen verkend waarmee voor een langere periode dan 10 jaar, met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure, tijdelijk kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. In de toekomst kunnen onder de Omgevingswet in het omgevingsplan, zonder maximale tijdsduur, tijdelijke regels voor activiteiten worden gesteld. Daarmee komt op termijn een structurele oplossing voor een rendabele exploitatietermijn
- Corporaties kunnen geen huurcontracten afsluiten die aflopen op het einde van de exploitatieperiode, zij lopen daarmee het risico op verplicht te betalen verhuiskostenvergoedingen en leegstand tegen het einde van de exploitatietermijn
- De ontwikkeling kan vertraagd worden door nutsbedrijven, besluitvorming binnen de gemeente en door weerstand van belanghebbenden en omwonenden (mede afhankelijk van de te huisvesten doelgroep)
- Knelpunt is de beschikbaarheid van locaties
- Opdrachtgevers en bouwers hebben doorgaans geen vertrouwen in het rechtens verkregen niveau bij verplaatsing, zoals nu vastgelegd in het bouwbesluit. Zij verwachten dat het risico zeer groot is dat de (nieuwe) gemeente bij verplaatsing eist dat de woningen voldoen aan het dan geldende bouwbesluit.
- Buiten de bebouwde kom mag alleen een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen worden vergund (artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Bor). De wetgever stelt overigens geen maximum aan de looptijd van deze vergunningen.

Achtergrond

Met flexwonen wordt bedoeld op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst. Het gaat meestal om woningen van bescheiden omvang die zowel via transformatie als door nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd. Flexwonen gaat over verplaatsbare woningen, tijdelijke transformatie van kantoren naar woningen, tijdelijke huurcontracten en gemengde wooncomplexen.

Het rijk zet met een stimuleringsaanpak flexwoningen in op het stimuleren van tijdelijke woningen. *Flex experiment Provincie Zuid Holland*

Ook de provincie biedt ruimte om te experimenteren met flexwoningen. Binnen dit experiment bedoelt de provincie met een 'flexwoning' een woning die in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) als woning wordt opgenomen en zich naar haar aard en/of functie kenmerkt door tijdelijkheid. De tijdelijkheid kan betrekking hebben op het bouwwerk (verplaatsbare woonunits en tijdelijke inbouwunits) of het gebruik (tijdelijke ontheffing bewoning leegstaand niet-woongebouw)

in combinatie met de verhuur (tijdelijke huurcontracten). Qua woonvorm gaat het om zelfstandige en onzelfstandige woningen maar ook om kamers in woningen. Het gaat hier niet om pensions of woonhotels of anti-kraak. Flexwoningen mogen boven op de regionale programmaruimte komen.

Voorwaarden flex experiment Provincie Zuid Holland

- De woningen worden voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels;
- Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en eigenaar/exploitant
- De woningen moeten binnen 5 jaar opgeleverd worden (vanwege de actuele spanning op de woningmarkt);
- In de huisvestingsverordening is opgenomen dat de inschrijving als woningzoekende niet komt te vervallen bij het bewonen van een flexwoning;
- Naast deze voorwaarden kunnen er nog andere voorwaarden gelden die bijvoorbeeld voortkomen uit het provinciale Omgevingsbeleid.

Op dit moment is het niet duidelijk hoe lang het experiment in stand blijft.

Landelijke kerngegevens flexwonen: kwaliteit, haalbaarheid en ervaringen⁶

In 2017 bestond 10% van de door corporaties nieuw ontwikkelde betaalbare woningen uit flexwoningen. Bij de onderzochte projecten is het aandeel appartementen 61% en het aandeel eengezinswoningen 16%. Van de overige gecombineerde projecten is de verdeling niet bekend. Appartementen zijn gemiddeld 33m² groot, grondgebonden woningen gemiddeld 39m². Van de projecten is 58% gerealiseerd in of aan de rand van een woonwijk, 21% is gerealiseerd op een bedrijventerrein. Voor 75% van de projecten is een ontheffing van het bestemmingsplan aangevraagd (kruimelprocedure 44%, buitenplanse procedure 31%) 25% van de projecten heeft bestemming wonen. 41% van de woningen voldoet aan het bouwbesluit voor woningen, 54% van de projecten voldoet aan het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen. De stichtingskosten van tijdelijke woningen zijn doorgaans minder dan de helft van permanente woningen.

⁶ Luijkx, T & Reedijk, W (2019, mei), De bouw van tijdelijke woningen (Expertisecentrum Flexwonen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)