

## Beleidskader Flexwonen 2024

De raad van de gemeente Coevorden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlagenummer 1966;

b e s l u i t :

het Beleidskader Flexwonen 2024 onder gelijktijdige intrekking van het Beleidskader Flexwonen 2022 vast te stellen.

### Inhoud beleidskader Flexwonen 2024

#### In een notendop

1. Doel: Het beleidskader toont de maatschappelijke noodzaak aan om te komen tot vormen van flexwonen als aanvulling op de reguliere woningmarkt. Zij biedt een handhaafbaar toetsingskader om te kunnen sturen op de kwaliteit, de aantallen, de locaties en het gebruik van deze flexwoningen.
2. Definitie: Flexwoningen zijn reguliere woningen maar dragen de naam flex omdat ze in de regel geplaatst worden op een locatie met een tijdelijke omgevingsvergunning. De woningen zijn in de toekomst verplaatsbaar.
3. De gemeente stelt ruimtelijke voorwaarden voor flexwonen en toetst initiatieven hieraan. De rol van de gemeente is daarnaast om locaties te zoeken en eventueel ter beschikking te stellen, partijen bij elkaar te brengen en eventueel in financiële zin bij te dragen om de onrendabele top van projecten te beperken.
4. Flexwoningen zijn niet specifiek bedoeld voor aparte doelgroepen, omdat we in de gemeente Coevorden werken aan gemengde wijken. Hier kan, onderbouwd, van afgeweken worden.
5. Er gelden drie algemene basisvoorwaarden voor de huurders van flexwoningen:
  - a. De huur van een flexwoning is tijdelijk tot het verlopen van de omgevingsvergunning van de flexwoning. Huurder en verhuurder maken samen afspraken over doorstroom.
  - b. Voor de huurprijs gelden de reguliere afspraken voor sociale huur, middenhuur dan wel vrije sector.
  - c. Er geldt zelfbewoning. Alleen de huurder en personen waarmee de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding vormt mogen in een flexwoning wonen.
6. Er geldt een aparte Beleidsregel flexwonen op eigen erf en een eigen Beleidskader huisvesting internationale werknemers (shortstay). Beide hebben een verbinding met dit Beleidskader flexwonen 2024, maar kennen een eigen afwegingsproces.

### 1. Een herzien beleidskader Flexwonen

In december 2022 is het eerste Beleidskader Flexwonen voor de gemeente Coevorden vastgesteld. In de *Woonvisie 2021+ Bouwen aan de toekomst* kiest Coevorden voor betaalbaar, leefbaar en toekomstbestendig wonen. Hiertoe investeren we in deze bestuursperiode in het mogelijk maken van woningbouw en het toevoegen van meer diversiteit, flexibiliteit en duurzaamheid. Dit vraagt initiatief van onszelf, maar ook van maatschappelijke en commerciële partners. Om hier uitwerking aan te geven is dit tweede Beleidskader Flexwonen ontwikkeld. Daarmee bieden we ruimte aan meer ontwikkelingen dan in het eerste Beleidskader Flexwonen.

#### ***Wat is flexwonen volgens het Beleidskader flexwonen 2022?***

Flexwonen is het realiseren van tijdelijke woonruimte voor mensen die snel woonruimte nodig hebben. In de vorm van het tijdelijk bijbouwen van (verplaatsbare) woningen, het transformeren van bestaande gebouwen met een andere functie of het verder variëren van woonvormen binnen een bestaand wooncomplex. Flexwoningen zijn tegenwoordig van hoge kwaliteit. Leveranciers kunnen tijdelijke woningen leveren die in kwaliteit en uitstraling niet onder doen voor reguliere woningen.

Flexwoningen zijn het tussenstadium richting reguliere woningen. Het doel is uiteindelijk om voor iedereen een permanente woning te vinden. Flexwoningen zijn ongeveer 10 tot 15 jaar beschikbaar, afhankelijk van de locatie. Het is echter niet de bedoeling dat mensen zo lang in een flexwoning verblijven. Zo snel mogelijk een reguliere woning vinden blijft altijd het doel.

Flexwoningen zijn om drie redenen tijdelijk:

1. Het wonen in een flexwoning is niet bedoeld als permanente oplossing. Het doel is doorstroming naar een reguliere woning.
2. De locatie van een flexwoning is tijdelijk beschikbaar. Door de invulling met flexwoningen kan de locatie nuttig gebruikt worden in afwachting van een definitieve invulling. Eventueel komen ook locaties in aanmerking waar op dit moment geen woonbestemming op rust en waar wonen op lange termijn ongewenst is.
3. Tenslotte zijn flexwoningen verplaatsbaar (in het geval van nieuwbouw) en op een andere plek opnieuw op te bouwen.

### **Ontwikkelingen en ervaringen sinds 2022**

Het toepassen van vormen van flexwonen heeft in korte tijd een grote vlucht genomen. Het kwam op twee manieren op de maatschappelijke agenda. In de eerste plaats het steeds groter wordende tekort aan betaalbare woningen. Er was en is sprake van een wooncrisis en het bouwen van flexwoningen werd gezien als een goed instrument om in relatief korte tijd extra woningen te bouwen. Ten tweede was en is de woningcrisis het grootst bij specifieke groepen woningzoekenden.

Landelijk gezien ging het bij de realisatie van flexwoningen steeds over de aandachtsgroepen. Hieronder vielen: mensen die om sociale redenen snel een woning nodig hebben (ook wel spoedzoekers genoemd) zoals statushouders, mensen die terugkeren in de samenleving vanuit een instelling, studenten en arbeidsmigranten. Voor de financiering hiervan was de landelijke Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) voorhanden waarvan gretig gebruik is gemaakt, ook door de gemeente Coevorden. Lokaal is ook steeds gewezen op het belang om voldoende woningen te hebben voor jongeren / starters. Tenslotte speelde de acute huisvesting van ontheemden uit Oekraïne volop.

Om verrassende ontwikkelingen rondom flexwoningen te voorkomen heeft de gemeente zich goed voorbereid en nagedacht over welk doel zij met het Beleidskader Flexwonen wilde bereiken. Coevorden heeft gekozen voor een duidelijke koers gericht op aandachtsgroepen. Er is in het eerste Beleidskader Flexwonen een uitgebreid hoofdstuk opgenomen over de kenmerken van de verschillende aandachtsgroepen, hun aantallen binnen de gemeente en de noodzaak waarom flexwoningen juist voor deze groep beschikbaar moeten komen. Ook zijn er voorwaarden gesteld aan het maximale verblijf in flexwoningen en de duur dat flexwoningen maximaal mogen blijven staan.

Met dit als basis is de gemeente de praktijk ingestapt. Er zijn gesprekken gevoerd met partijen die flexwoningen zouden willen bouwen, partijen die de flexwoningen zouden willen exploiteren en er zijn locaties verkend. In concreto is er in ieder geval één project gestart en nadert deze inmiddels de voltooiing. Domesta realiseert aan de Obbo Bumahof in Coevorden 30 betaalbare flexwoningen in de categorie sociale huur. De flexwoningen worden aangeboden aan het totale huurdersbestand van Domesta en indien mogelijk wordt er voorrang gegeven aan woningzoekenden uit Coevorden. De woningen worden nog voor het einde van 2024 opgeleverd en bewoond.

Toch bleek dit succes alleen mogelijk door voortschrijdend inzicht af te wijken van het vooraf bepaalde eerste Beleidskader flexwonen. De praktijk bleek weerbarstiger dan vooraf gedacht. Dezelfde ontwikkelingen zijn ook op andere plekken in het land zichtbaar. De aanvankelijke mix van ambities en voorwaarden bleek eigenlijk nergens houdbaar. Praktisch ingestoken maatwerkoplossingen werden de norm. Landelijke beleidswijzigingen en nieuwe wetten deden ook een duit in het zakje.

Welke lessen zijn er in Coevorden en elders in het land getrokken? De volgende aspecten hebben een rol gespeeld bij het maken van het nieuwe beleidskader:

1. De kosten  
Flexwoningen zijn duur. Door de stijgende bouwkosten zijn flexwoningen in verhouding kostbaar. Traditionele bouw kent echter een langere bouwtijd en is mede hierdoor aanzienlijk duurder. Door het tijdelijke karakter van woningen en locaties was sprake van ingewikkelde businesscases. Vaste lasten voor aanschaf van de woningen en het bouw- en woonrijp maken van locaties moeten dan binnen 15 jaar worden afgeschreven. Dat legt een grote druk op de betaalbaarheid van de projecten. Veel voorgenomen bouwprojecten zijn uiteindelijk gestrand op deze ongunstige businesscase.  
De subsidies vanuit de rijksoverheid bleken in verhouding erg laag (voor Coevorden €5.000 per woning vanuit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)) en hadden geen doorslaggevende invloed op het wel of niet doorgaan van projecten. Daarbij werden hoge eisen gesteld. Het is nog de vraag of Domesta voor de flexwoningen aan de Obbo Bumahof de voor Coevorden beschikbare subsidie uiteindelijk zal gebruiken. Het is de vraag of zij aan de voorwaarden kan voldoen. Vooraf hebben zij al ingecalculiseerd dat dit niet het geval zou kunnen zijn.  
Om de businesscases toch rond te krijgen zijn in den lande andere opties verkend. Het oprekken van de exploitatietermijn is een vaak gehoorde oplossing. Voor het project aan de Obbo Bumahof

is dit niet aan de orde. Wel hebben Domesta en gemeente afspraken over het gezamenlijk zoeken van een alternatieve locatie na 15 jaar.

2. **Draagvlak**

De term flexwoningen hebben elders in het land snel een negatief imago gekregen bij omwonenden van potentiële locaties. Er werd gekozen voor verhuur aan alleen aandachtsgroepen en dit stuitte op veel weerstand, deels uit angst voor deze groepen en deels omdat deze groepen de mogelijkheden voor bijvoorbeeld starters zouden uitsluiten.

In Coevorden heeft Domesta vanaf het begin het standpunt ingenomen alleen flexwoningen te willen bouwen wanneer zij deze mocht verhuren aan haar volledige huurdersbestand. Zij wilde enerzijds gelijke kansen bieden voor iedereen en anderzijds een concentratie van aandachtsgroepen op één plek voorkomen. Een verdeling van aandachtsgroepen binnen het totale woningbestand van Domesta maakt acceptatie en begeleiding van deze groepen beter.

Uiteindelijk heeft dit ook positief doorgewerkt in de acceptatie van het project aan de Obbo Bumahof. Bij de inloopbijeenkomsten waren opvallend veel woningzoekende jongeren en hun ouders aanwezig. Zij waren positief over de mogelijkheden. Hierdoor is in Coevorden weerstand voorkomen en zijn er uiteindelijk geen bezwaren tegen het plan ingediend.
3. **Geen tijdelijke verhuur**

De gedachte vooraf was dat flexwoningen tijdelijk zouden mogen worden bewoond. Het streven was dat bewoners zo snel mogelijk zouden doorstromen naar een permanente woning. Dat was immers uiteindelijk voor iedereen de wens. Geen onzekerheid, maar een eigen permanente woning. In Coevorden was de voorwaarde gesteld dat mensen maximaal drie jaar in een flexwoning mochten verblijven.

Tegelijkertijd ontstond er landelijk een beweging in tegengestelde richting. De overheid wilde paal en perk stellen aan de wildgroei van en mistanden bij (met name particuliere) huurpraktijken. De Wet vaste huurcontracten is aangenomen en hierin worden tijdelijke verhuurcontracten verboden. Het doel hiervan is om de rechten van huurders te verbeteren.

Deze richtlijn volgt Domesta volledig en heeft bij aanvang van het project aangegeven geen tijdelijke contracten af te willen geven. Er is met Domesta afgesproken dat de huurders van de flexwoningen hun punten behouden en daarmee sneller en makkelijker naar een permanente woning kunnen verhuizen. Onder normale omstandigheden raken huurders bij het aanvaarden van een woning hun opgebouwde punten kwijt.
4. **Kwaliteit van de woningen**

Eén van de gedachten achter de tijdelijke verhuur kwam voort uit de vermeende slechtere kwaliteit van de flexwoningen. De gedachte was dat het om inferieure woningen zou gaan waar je mensen maar tijdelijk in kunt laten wonen. Niets blijkt minder waar. De aangeboden flexwoningen zijn van uitstekende kwaliteit. De meeste voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook is de verwachte levensduur van de woningen vaak 50+ jaar. Dat geldt bijvoorbeeld voor de woningen die aan de Obbo Bumahof gebouwd worden.
5. **Andere doelgroepen**

Er is niet alleen een wooncrisis bij aandachtsgroepen en starters onder de huurgrens voor sociale woningbouw. Veel starters hebben een inkomen boven deze huurgrens, maar verdienen weer te weinig om meteen te kopen. Aan woningen in de groep middenhuur is in de gemeente Coevorden ook behoefte en daarvoor zou flexwonen een goede optie kunnen zijn. Tegelijkertijd betekent verhuur tegen hogere prijzen dat een betere businesscase mogelijk is.

#### ***Praktijkervaring leidt tot wens tot een aangepast beleidskader flexwonen***

Het Beleidskader flexwonen Coevorden uit 2022 vraagt om actualisatie. Wat onveranderd blijft is dat het beleidskader de maatschappelijke noodzaak aantoont om te komen tot vormen van flexwonen als aanvulling op de reguliere woningmarkt. Wat ook nodig blijft is een handhaafbaar toetsingskader om te kunnen sturen op de kwaliteit, de aantallen, de locaties en het gebruik van flexwoningen. Wat niet meer werkt zijn enkele voorwaarden die 2 jaar geleden nog heel wenselijk en logisch leken. Als we hieraan strikt zouden vasthouden zullen er geen flexwoningen meer gebouwd worden in Coevorden en hadden ook de woningen aan de Obbo Bumahof niet gerealiseerd mogen worden.

Het Beleidskader flexwonen 2024 kijkt daarom af van het vorige beleidskader. De wijzigingen betreffen:

- Het loslaten van de specifieke binding aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Flexwoningen kunnen belangrijk zijn als flexibele schil voor meer doelgroepen dan alleen deze aandachtsgroepen.
- Er wordt inmiddels anders aangekeken tegen tijdelijke verhuur en tegen de tijdelijkheid van locaties. Dit vraagt om een ander kader vanuit de gemeente.

Het nieuwe beleidskader maakt onderscheid tussen flexprojecten waar de gemeente nadrukkelijk partij is en flexprojecten waarbij de gemeente slechts een faciliterende houding inneemt. Denk als

voorbeeld van de eerste variant aan de locatie Obbo Bumahof. Daar zijn Domesta en de gemeente gezamenlijk opgetrokken. De gemeente draagt hier nadrukkelijk financieel bij. Een voorbeeld van de tweede variant betreft een mogelijk initiatief van een particulier. Dergelijke initiatieven beoordeelt de gemeente als elk willekeurig ander bouwinitiatief.

Daar waar de gemeente nadrukkelijk partij is en waar zij financieel deelneemt stelt de gemeente haar eigen voorwaarden. Deze worden in dit nieuwe beleidskader uitgewerkt.

## 2. Flexwonen - Uitgangspunten

### **Visie: wonen voor iedereen**

Wonen voor iedereen betekent dat er in de gemeente woningen beschikbaar zijn voor mensen met allerlei achtergronden. Voor mensen met een grote of juist een kleine beurs. Voor jongeren en ouderen, ook zij die graag in hun eigen dorp willen blijven. En tenslotte voor mensen die het in sociaal opzicht moeilijk hebben.

Flexwoningen kunnen zorgen voor een flexibele schil aanvullend op de markt van permanente huur- en koopwoningen.

### **Wat is flexwonen volgens het Beleidskader flexwonen 2024?**

Flexwonen is het realiseren van tijdelijke woonruimte voor mensen die snel woonruimte nodig hebben. In de vorm van het tijdelijk bijbouwen van (verplaatsbare) woningen, het transformeren van bestaande gebouwen met een andere functie of het verder variëren van woonvormen binnen een bestaand wooncomplex. Flexwoningen zijn tegenwoordig van hoge kwaliteit. Leveranciers kunnen tijdelijke woningen leveren die in kwaliteit en uitstraling niet onderdoen voor permanente woningen.

Flexwoningen zijn geen doel op zich, maar bedoeld als tussenstadium richting permanente woningen. Het doel is uiteindelijk om voor iedereen een permanente woning te vinden.

Flexwoningen zijn tijdelijk:

1. De locatie van een flexwoning is tijdelijk beschikbaar. Door de invulling met flexwoningen kan de locatie nuttig gebruikt worden in afwachting van een definitieve invulling. Eventueel komen ook locaties in aanmerking waar op dit moment geen woonbestemming op rust en waar wonen op lange termijn ongewenst is.
2. De flexwoningen worden tijdelijk vergund. Een tijdelijke omgevingsvergunning heeft twee voordelen:
  - a. Er kan worden volstaan met het vergunnen van de woningen met een tijdelijke buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Dit biedt tijdswinst.
  - b. Tijdelijke bouwwerken kennen binnen het Bbl lichtere normen dan permanente nieuwbouwwoningen. Door toepassing van deze lichtere normen voldoen bepaalde woningen eerder aan de regels van het Bbl en zijn deze soms goedkoper.
3. Tenslotte zijn flexwoningen (in het geval van nieuwbouw) bij voorkeur herbruikbaar. De woningen zijn op een andere plek opnieuw op te bouwen.

Op deze punten verwoordt dit beleidskader in hoofdstuk 4 nadere regels en/of voorwaarden.

### **De rol van de gemeente bij Flexwonen**

Op verschillende manieren is er een rol weggelegd voor de gemeente. De gemeente schept ten eerste in ruimtelijke zin voorwaarden. Wij maken het voor externe partijen (woningcorporaties, particuliere ontwikkelaars en verhuurders en via flex op eigen erf ook individuele inwoners) mogelijk om flexwoningen te realiseren door het verlenen van een omgevingsvergunning. Ook kan de gemeente het gebruik van een bestaand pand voor verhuur voor bepaalde tijd toestaan.

De gemeente kan onderzoek verrichten naar de geschiktheid van locaties. Aan de hand van een vooraf op te stellen programma van eisen beoordelen we of een locatie geschikt is voor flexwonen. De ruimtelijke kaders voor een dergelijk programma van eisen zijn opgenomen in hoofdstuk 4. In dat geval wijst de gemeente vooraf locaties aan en nodigt zij partijen uit. Deze werkwijze is gehanteerd bij de flexwoningen aan de Obbo Bumahof.

Ook kunnen externe partijen zelf een locatie aandragen. In dat geval beoordeelt de gemeente deze locatie op geschiktheid via de ruimtelijke kaders in hoofdstuk 4 en via de intaketafel.

Ten tweede kan de gemeente ondersteunen in financiële zin. Vanwege het tijdelijke karakter kennen projecten voor flexwonen veelal een onrendabele top. Om projecten toch mogelijk te maken benutten we de regelingen van het Rijk, maar doen we als gemeente zelf indien nodig ook een investering. Daaraan verbindt de gemeente Coevorden voorwaarden. Zie hiervoor verder hoofdstuk 5.

Tenslotte bouwt de gemeente zelf geen flexwoningen. Daartoe nodigt zij externe partijen uit. Als de condities voor het bouwen en exploiteren van flexwoningen niet aantrekkelijk genoeg zijn, zullen deze partijen geen woningen bouwen. Een uitzondering geldt mogelijk voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. Het voorbeeld hiervan is de huisvesting van ontheemden uit Oekraïne. Hier heeft de gemeente in het verleden zelf het voortouw genomen, in dit geval samen met Domesta. Afhankelijk van de noodzaak die er is zal gekeken worden of dit nodig blijft en/of het ook voor andere doelgroepen nodig zal zijn.

We hebben in Coevorden inmiddels ervaring met flexwonen waardoor er voortschrijdend inzicht is opgedaan. Hierdoor is de noodzaak ontstaan om een nieuw beleidskader op te stellen. Ook na vaststelling van dit nieuwe kader houden we toekomstige ontwikkelingen in de gaten, evalueren en stellen het kader waar nodig opnieuw bij.

### **3. Maatschappelijke noodzaak**

In de gemeente Coevorden is behoefte aan extra woonruimte voor verschillende doelgroepen, zoals blijkt uit de *Woonvisie 2021+ Bouwen aan de Toekomst*. Hier wordt via verschillende wegen aan gewerkt, bijvoorbeeld door 'reguliere' woningbouwprojecten en het werken met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het toestaan van flexwonen is ook een manier van de gemeente Coevorden om bij te dragen aan toekomstbestendig wonen.

#### ***Waarom aan de slag met flexwonen?***

Flexwoningen verruimen het woningaanbod en geven flexibiliteit, waardoor meer woningzoekenden binnen de eigen gemeente kunnen blijven wonen omdat het woningaanbod hiermee wordt vergroot. Jongeren kunnen via flexwoningen makkelijker de eerste stappen in hun wooncarrière zetten en ouderen hebben meer doorstroommogelijkheden. Hierdoor is er meer ruimte voor beweging op de woningmarkt.

Bij woningbouwcorporaties loopt de druk op dit moment op. Het aantal 'bijzondere bemiddelingen', voor spoedzoekers stijgt. Tegelijkertijd stagneert de doorstroming naar andere huur- en koopwoningen momenteel. Door de oververhitte woningmarkt, de enorme stijging van huizenprijzen, de fluctuerende energieprijzen en verhoging van de hypotheekrente is de stap van sociale huur naar duurdere huur- en koop groter geworden. De wachttijden voor reguliere woningzoekenden stijgen hierdoor op de sociale huurmarkt. Flexwoningen kunnen verlichting bieden bij deze problematiek.

#### ***Snelheid***

Het realiseren van woningen kost tijd, meestal meerdere jaren. Dit is pijnlijk, omdat er nu inwoners op zoek zijn naar een passende woning. Het werken met flexwoningen biedt mogelijkheden om het tempo van de realisatie van woningen te verhogen.

Flexwoningen kunnen relatief snel gebouwd worden, omdat ze in grote inpasbare onderdelen uit de fabriek komen. Het gaat om modulaire bouw. Overigens is modulaire bouw ook de toekomst voor permanente woningen. Het voordeel dat flexwoningen nu nog hebben zal daarom op termijn minder worden. Om een indruk te geven van deze snelheid: de 30 woningen aan de Obbo Bumahof worden in twee weken in elkaar gezet. In totaal bedraagt de bouwtijd van de woningen daar (voorbereiding, funderingen, afwerking, installatie, aansluiting nutsvoorzieningen) zes maanden.

De ruimtelijke procedure voor flexwoningen kon tot 1 januari 2024 versneld worden van 26 weken naar 8 weken door inzet van de Crisis- en herstelwet. Deze wet is onder meer toegepast bij de vergunningverlening voor de Obbo Bumahof. De Crisis- en herstelwet is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet. Een beslistermijn van een vergunningsprocedure duurt normaliter 8 weken. Dit termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Bij het realiseren van meer dan vijf woningen in de kernen en twee woningen in het buitengebied heeft de gemeenteraad een bindend adviesrecht. Dit vergt een aantal extra processtappen. Na besluitvorming kunnen belanghebbenden bezwaar maken.

De tijdelijkheid van een locatie leidt ook tot meer snelheid. Er is geen wijziging van de bestemming binnen het omgevingsplan nodig wanneer deze nu niet passend is. Er kan gewerkt worden met een tijdelijke afwijking. Dit scheelt flink in de tijd. Tijdelijk kan gelden voor de afgesproken maximale periode.

#### ***Inspelen op een onzekere toekomst***

De gemeente Coevorden ligt in een regio waar bevolkingsgroei en -krimp elkaar afwisselen. Op basis van de huidige inzichten lijkt de huidige voorzichtige groei zich de komende jaren weer om te buigen naar krimp. De autonome bevolkingsgroei (geboorte en sterfte) is inmiddels weer negatief en zal dat voorsnog ook blijven. De variatie zit binnen de component 'migratie'. Als de inzet op de ontwikkeling van de regio zich verder doorzet in een groei van werkgelegenheid en bereikbaarheid is er reden om aan te nemen dat de migratiecijfers (binnenlands en buitenlands) ook zullen blijven groeien.

Deze onzekerheid vraagt om enige voorzichtigheid: er zijn op dit moment extra woningen nodig, maar de gemeente en haar partners willen niet bouwen voor toekomstige leegstand. Het concept flexwonen biedt naast het toevoegen van reguliere woningbouw, zowel voor woningcorporaties als voor particuliere partijen, de mogelijkheid om mee te bewegen met deze demografische trends.

#### **Levensloopbestendige flexwoningen**

Het streven naar levensloopbestendige woningen is in het geval van flexwoningen een apart aandachtspunt. In de regel is het bij nieuwbouw woningen zeker belangrijk dat woningaanpassingen ten behoeve van langer zelfstandig thuis wonen eenvoudig zijn aan te brengen of zelfs op voorhand al zijn aangebracht. Bij flexwoningen kan dit lastig zijn. Er zijn twee uiterste situaties denkbaar:

1. Flexwoningen zijn vormen van modulaire bouw. De winst zit in de snelle productie, de uniformiteit van de woningen en de eenvoudige montagebaarheid. Afwijkingen zijn minder goed toepasbaar en leiden snel tot kostenverhogingen.
2. Specifieke flexwoningen kunnen prima levensloopbestendig worden geleverd, maar dan vaak als losstaande objecten. Bij flexwonen op eigen erf zullen zekerwoningen in beeld komen die levensloopbestendig zijn bijvoorbeeld in het geval ouderen gebruik willen maken van de mogelijkheden van flexwonen op eigen erf.

In algemene zin worden geen nadere voorwaarden met betrekking tot levensloopbestendigheid opgelegd voor flexwoningen.

#### **4. Kader flexwonen**

##### **Ruimtelijke basisvoorwaarden flexwonen**

De volgende ruimtelijke basisvoorwaarden zijn voor wat betreft de gemeente Coevorden van toepassing bij het realiseren van flexwoningen:

- Lokale woonbehoefte vraagt om een lokale oplossing;
- De omvang van de woonvoorziening past qua schaal in de omgeving;
- Er is een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners en omwonenden (incl. milieuaspecten zoals geluid, geur en veiligheid);
- Er is voldoende ruimte beschikbaar op de locatie, ook om te parkeren;
- Er zijn nutsvoorzieningen aanwezig (of deze kunnen relatief eenvoudig worden aangelegd);
- Voorzieningen zijn bereikbaar. Dit betekent dat flexwonen binnen of direct aansluitend op de bebouwde kom de voorkeur heeft;
- De impact op de omgeving is acceptabel (voor omwonenden en eventuele bedrijven). Denk hierbij aan veiligheid en leefbaarheid.

We zoeken locaties voor flexwonen en verwerven deze eventueel op basis van een zorgvuldige afweging van voorwaarden, die staan verwoord in een vooraf door het College vastgesteld Programma van Eisen. Voor de uiteindelijke realisatie dient een businessplan te zijn opgesteld. Ook is het mogelijk dat initiatiefnemers zelf locaties aandragen.

##### **Zoekgebieden voor flexwoningen**

Locaties met mogelijkheden voor de realisatie van flexwoningen zijn:

- Locaties die tijdelijk beschikbaar worden gemaakt en die later weer teruggebracht worden in oude staat;
- Locaties die tijdelijk beschikbaar zijn vanwege (her)ontwikkeling in de toekomst (bijvoorbeeld een locatie waar de vestiging van een nieuwe school pas op lange termijn plaatsvindt);
- Leegstaande (maatschappelijke) gebouwen binnen de bebouwde kom die kunnen worden getransformeerd naar tijdelijke woningen (denk bijvoorbeeld aan zorgcomplexen, scholen, kerken en voormalige bedrijfspanden);
- Vakantieparken die transformeren naar wonen;
- Particuliere erven onder toepassing van de beleidsregel Flex op eigen erf.

##### **Noties over tijdelijkheid**

De basisgedachte van flexwoningen is dat deze tijdelijk op een locatie staan en ze technisch de mogelijkheid bieden om verplaatst te worden naar een andere locatie. Tijdelijkheid kent echter meer aspecten dan deze. De gemeente Coevorden gaat als volgt om met tijdelijkheid:

Tijdelijke locatie	Dit is een locatie waar voor een bepaalde periode woningen kunnen staan. Uitgangspunt is dat na afloop van de tijdelijke periode de woningen worden verwijderd. Aansluitend kan de locatie voor permanente woningbouw of voor een andere functie worden ingericht. Deze functie kan vooraf al bekend zijn, maar dat hoeft niet.
--------------------	---

Tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming (BOPA)	Via een BOPA kan de gemeente een tijdelijke afwijking van een bestemming in het omgevingsplan vergunnen. Een tijdelijke afwijking is niet gebonden aan een maximumtermijn.
Tijdelijke omgevingsvergunning voor het bouwwerk	De gemeente verleent een tijdelijke omgevingsvergunning voor het bouwwerk. Hierbinnen zijn er twee opties: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De actuele wet- en regelgeving biedt de mogelijkheid om voor een periode van maximaal 15 jaar nieuwe woningen te bouwen die in beginsel slechts voldoen aan het Bbl voor bestaande woningen. Voor het onderdeel geluid geldt aanvullend een lagere norm tot een periode van 10 jaar en voor een periode tot 15 jaar is geen welstandstoetsing nodig.</li> <li>2. De woningen voldoen aan het Bbl voor permanente nieuwbouwwoningen en aan de overige milieuaspecten aangaande permanente bouw. In dat geval mag de gemeente voor een langere periode dan 15 jaar vergunnen.</li> </ol>
Tijdelijke verhuur	Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer toegestaan. Er mogen alleen nog huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd worden aangegaan. Hierbij gelden de volgende kanttekeningen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wanneer sprake is van een vergunningstermijn tot bijv. 15 jaar, biedt het recht de mogelijkheid aan de verhuurder tot huuropzegging na 15 jaar met verwijzing naar het aflopen van de vergunning. De verhuurder is dan niet verplicht vervangende woonruimte aan te bieden.</li> <li>2. Doorstroming binnen flexwoningen in de sociale huur kan desgewenst worden gestimuleerd door behoud van de opgebouwde punten. Daarmee is het voor bewoners van flexwoningen makkelijker om door te stromen naar een permanente sociale huurwoning. Bij de locatie Obbo Bumahof wordt hiermee straks ervaring opgedaan.</li> </ol>
Tijdelijk kan bij uitzondering permanent worden	Een tijdelijke situatie kan in uitzonderingssituaties worden omgezet in een permanente situatie door het opnieuw indienen van een vergunningaanvraag. Wanneer dit tijdig gebeurt, is er een theoretische mogelijkheid dat de woningen kunnen blijven staan. Wanneer een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is, dient deze ook doorgevoerd te worden met bijbehorende procedure.  Daarbij is het niet toegestaan om woningen nu eerst tijdelijk te bouwen terwijl men op voorhand al weet dat deze er uiteindelijk permanent zullen staan. Dat is zowel wettelijk niet toegestaan als in richting van omwonenden onwenselijk.

## 5. Financiële aspecten en de rol van de gemeente

### **Financieel**

De realisatie en exploitatie van flexwoningen vraagt per locatie om een goed businessplan, waarin alle kosten voor het realiseren en gebruiken van de locatie afgezet zijn tegen de te verwachten huuropbrengsten. Het businessplan vormt een belangrijk onderdeel in het onderzoek naar de haalbaarheid van een locatie voor flexwonen.

Het is mogelijk om externe subsidies in te zetten. De rijksoverheid heeft een subsidie beschikbaar gesteld voor de realisatie van flexwoningen. Hiervan maken we waar mogelijk gebruik bij de uitwerking van de businessplannen.

### **Rol gemeente**

De gemeente Coevorden kiest voor drie mogelijke rollen om locaties voor flexwoningen te realiseren:

1. De gemeente neemt zelf het initiatief voor één of meerdere locaties en benadert partners actief.
2. Wanneer initiatiefnemers zelf met plannen komen, faciliteert de gemeente deze plannen door de in deze notitie vastgelegde beleidskaders toe te passen alsmede aan de algemene ruimtelijke wet- en regelgeving te toetsen.
3. Een sluitende businesscase is in andere gemeenten een belangrijk struikelblok voor veel initiatieven voor flexwonen gebleken. Ook is het elders lastig gebleken om het voordeel van het hergebruik van de woningen goed te berekenen. De meeste businessplannen kennen een tekort ofwel een onrendabele top. De gemeente wil daarom financieel deelnemen aan een initiatief wanneer sprake is van een onrendabele top. Voorwaarde is dat met de realisatie van de flexwoningen sprake is van het ondersteunen van een maatschappelijk belang door het huisvesten van één of meerdere doelgroepen.

Wat doet de gemeente niet:

1. De gemeente exploiteert zelf geen locaties. Dit is geen kerntaak van een lokale overheid. De gemeente daagt woningbouwcorporaties en/of commerciële ontwikkelaars en verhuurders uit deze taak op zich te nemen.

**Voorwaarden voor deelname van de gemeente aan een project voor flexwonen**

De gemeente Coevorden heeft geen budget gereserveerd voor nieuwe projecten voor flexwonen. Er is ook geen subsidieregeling vastgesteld. Een eventuele bijdrage van de gemeente Coevorden zal daarom altijd eerst toekenning van een budget door de gemeenteraad vragen. Per project is het aan de raad om af te wegen waarom er wel of geen gemeenschapsgeld wordt ingebracht in een project.

Voorwaarden die daarbij nadrukkelijk worden meegenomen zijn:

- De mate waarin een project bijdraagt aan het verminderen van de acute vraag naar woningen in de gemeente.
- De mate waarin binnen een project woningen beschikbaar zijn voor specifieke aandachtsgroepen die het momenteel moeilijk hebben op de woningmarkt. Dit geldt in ieder geval voor mensen die vanwege sociale problematiek snel een woning nodig hebben (spoedzoekers), jongeren en statushouders.
- De mate waarin een project zorgt voor versnelde doorstroming op de woningmarkt doordat andere woningen beschikbaar komen. Denk in dit geval met name aan flexwoningen voor ouderen die hiermee de (te grote) woning waar ze nu wonen verlaten of aan huisvesting voor internationale werknemers shortstay waardoor beter kan worden gehandhaafd op illegale kamerbewoning.
- Een project dient te voldoen aan de in hoofdstuk 4 genoemde kaders

Er dient derhalve een nadrukkelijk maatschappelijk doel verbonden te zijn aan een gemeentelijke bijdrage.

**Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF)**

Landelijk is de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF) van kracht tot uiterlijk 31 december 2028. In de regeling is maximaal €220 miljoen aanwezig. Deze regeling voorziet in een vergoeding voor de investeerder in flexwoningen wanneer deze in een uiterste situatie niet in staat blijkt om de flexwoningen op een andere locatie geplaatst te krijgen. De regeling moet investeerders over de streep trekken die moeite hebben om gezien de tijdelijkheid hun businesscases rond te krijgen. Deze investeerder is vrijwel altijd een woningcorporatie, omdat de regeling vereist dat de betreffende woningen als sociale huurwoningen worden verhuurd.

Het subsidiebedrag is het verschil tussen de fictieve boekwaarde (balanswaarde) van de flexwoning en de verkoopopbrengst (marktwaarde). De regeling gaat uit van een financiële rol van de gemeente. Van het subsidiebedrag betaalt het Rijk 60%, de gemeente 25% en de investeerder 15%. Voordat de investeerder een aanvraag bij de rijksoverheid kan doen, is een besluit van de gemeente nodig over de gemeentelijke bijdrage.

De gemeente Coevorden heeft voor de flexwoningen aan de Obbo Bumahof ingestemd met een reservering voor de RTHF. Eventuele nieuwe aanvragen zullen per locatie worden afgewogen. De in de vorige paragraaf genoemde voorwaarden voor deelname aan een project zullen ook voor wat betreft deelname aan de RTHF worden doorlopen.

De RTHF kent landelijk een grote set voorwaarden. De gemeente volgt bij toepassing hiervan de afwijkingen van de rijksoverheid. Als de rijksoverheid besluit dat een aanvraag niet in aanmerking komt voor een rijksbijdrage, vervalt ook de eerder toegezegde gemeentelijke bijdrage.

*Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 22 oktober 2024.*

*De raad voornoemd,*

*voorzitter  
R. Bergsma*

*griffier  
M. Lucassen*