

A modern multi-story apartment building with a facade of light-colored wood slats and red brick. Large windows and balconies are visible. A person is standing on one of the balconies. The sky is blue with some clouds.

Metropoolregio Amsterdam

Mythes, successen en een aanpak voor flexwoningbouw

metropool
regio**amsterdam**

notitie

Kalkbranderij, Amstelveen



Brasa Village, Amsterdam Zuidoost



Circusterrein, Hilversum



3KNS, Almere



Noorderveenweg, Zaanstad



Oosterdreef, Haarlemmermeer



De Nieuwe Kern, Ouder-Amstel

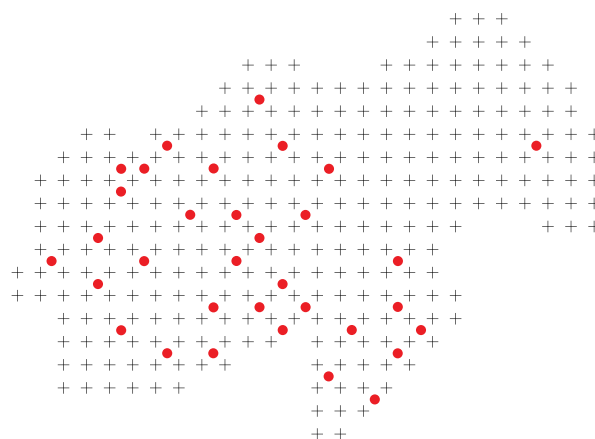


Appelweg, Amsterdam Noord



Aanleiding notitie flexwoningbouw

In Q3 2024 is in het AO, DO, PHO Bouwen en Wonen én in het trekkeroverleg Voldoende Woningen flexwoningbouw geagendeerd. Tijdens de behandeling bleek dat er veel vragen waren omtrent status aantal 5.000 woningen en integratie in de woondeal. Daarnaast heeft een aantal gemeenten aangegeven weinig te zien in flexwoningbouw. Dit heeft met name te maken met de financiële haalbaarheid (inclusief herplaatsing), kwaliteit en de vraag of flexwoningbouw tot versnelling leidt. Deze notitie gaat in op een aantal zaken die lopen rondom flexwoningbouw en biedt een aantal aanbevelingen voor het vervolg.



Gemeente	Aantal ROK	Aantal gerealiseerd
Almere	424	411
Amstelveen	-	97
Amsterdam	3000	1157
Haarlem	-	246
Haarlemmermeer	230	226
Heemskerk	-	100
Hilversum	400	380
Lelystad	200	PM
Ouder-Amstel	540	330
Velsen	100	0
Zaanstad	458	309
	5352	3328

Realisatieovereenkomst (ROK) Flexwoningbouw

Op 24 februari 2023 is de Realisatie Overeenkomst (ROK) om te komen tot 5000 flexwoningen ondertekend door gemeenten en provincies in de MRA.

De realisatieovereenkomst was niet in rechte afdwingbaar. Evenwel is in het BO Woondeal afgesproken de 5000 woningen, als extra woningen toe te voegen aan de te realiseren woningen, zoals afgesproken in de Woondeal MRA.

Ondertekenaars:

- Almere
- Amsterdam
- Haarlemmermeer
- Hilversum
- Lelystad
- Ouder-Amstel
- Velsen
- Zaanstad
- Noord-Holland
- Flevoland



Integratie in de Woondeals

De ROK is als top-down afspraak een manier geweest om flexwoningbouw projecten aan te jagen. Gemeenten maakten met het ondertekenen aanspraak op financiële hulpmiddelen en het Rijk kon daarmee het concept stimuleren.

Gesprekken met gemeentelijke projectleiders en analyses van succesvolle flexprojecten leren ons dat flexwoningen een handige aanvulling kunnen zijn, mits de omstandigheden het toelaten. Er wordt in de praktijk geen afweging gemaakt tussen het bouwen van permanente woningen of flexwoningen. Het bouwen van permanente woningen heeft altijd de voorkeur, maar soms biedt de gelegenheid zich aan om extra aanbod te creëren waar permanent niet kan, in de vorm van flexwoningen.

Inmiddels is de ROK ook geen voorwaarde meer voor het aanspraak maken op Rijkssubsidies voor flexwoningen. De regelingen zijn aangepast en toegankelijker gemaakt, met name door input vanuit onze praktijk.

Daarom is het voorstel de 5.000 flexwoningen op te laten gaan in de Woondealafspraken. Daarmee is het niet meer van belang dat er expliciet 5.000 flexwoningen worden gebouwd in de MRA, maar draaien we het om: flexwoningen mogen gebruikt worden om te voldoen aan de afspraken en tellen mee als gebouwde woning. Dit wordt bijgehouden door middel van BAG-registraties en hoeft dus niet apart gemonitord te worden.

Op deze manier worden flexwoningen een extra middel om te voorzien in de woningbehoefte; iets in de praktijk al zo is, maar nu ook geformaliseerd wordt in de afspraken over de opgave en de Woondeals.



Ondertekening ROK Flexwoningbouw MRA
(24-02-2023)



Ondertekening Woondeal MRA
(15-03-2023)



Marktontwikkelingen en toekomstbeeld

De opkomst van flexwoningen, de agenda van Hugo de Jonge en het ondertekenen van Realisatieovereenkomsten door heel Nederland hebben een katalyserend effect gehad op de ontwikkeling van modulaire woningen, die tijdelijk kunnen worden geplaatst op een locatie.

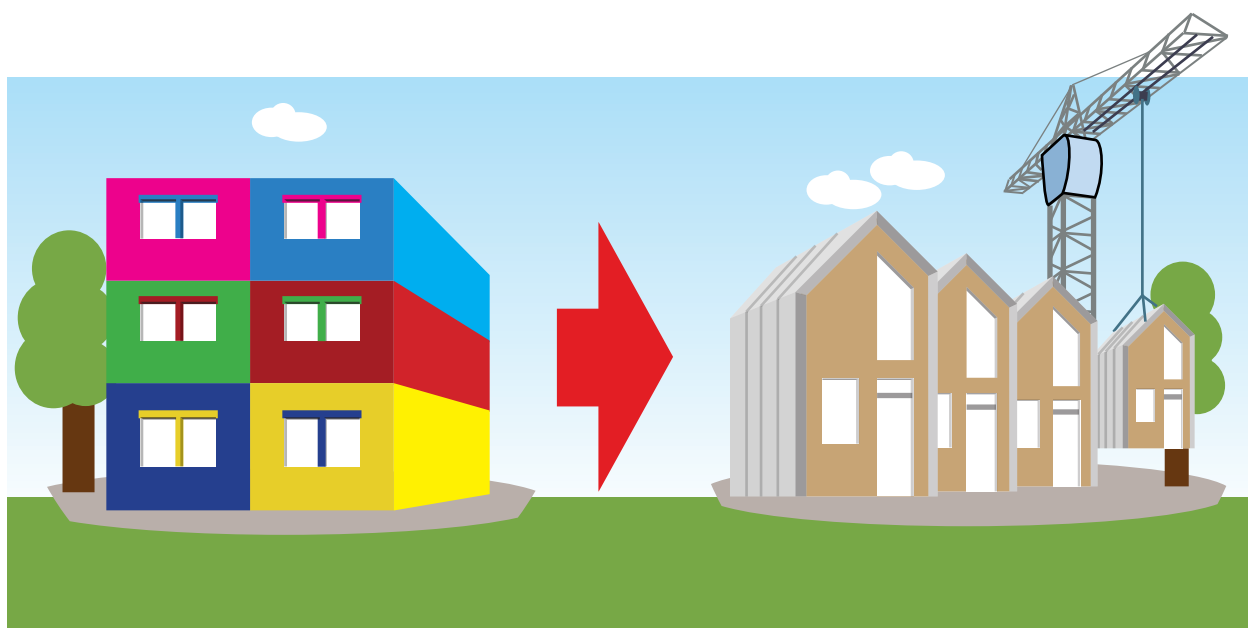
Zo is de 'flexwoning' geëvolueerd van een goedkope container naar een volwaardige woning, die voldoet aan het de eisen voor permanente woningbouw. Het enige verschil met de meeste permanente nieuwbouwwoningen is dat de locatie waar de woning staat tijdelijk is.

Het industrieel bouwen van deze woningen is echter niet alleen voorbehouden aan tijdelijke locaties. Industrieel bouwen is namelijk een concept dat een steeds groter aandeel vormt van de nieuwbouwproductie. Deze innovatie biedt verschillende mogelijkheden om het bouwproces te versnellen, maar ook om bijvoorbeeld emissieloos te bouwen (bij elek-

trisch vervoer en productie in de fabriek) en voor de integratie van biobased materialen. Deze materialen zijn namelijk lichter en goed te verwerken in het industriële productieproces.

De verwachting is dan ook dat het concept flexwoningbouw door de markt zal worden ingehaald en dat na verloop van tijd industriële woningbouw dominant zal worden. Deze modulaire woningen kunnen ook worden ingezet op tijdelijke locaties en vervolgens verplaatst worden wanneer de locatie voor iets anders gebruikt moet worden.

Het verschil in proces met traditionele ontwikkelingen zorgt voor kortere doorlooptijden en daarmee een besparing van proceskosten. Dit levert waardevolle innovatie op voor woningbouwprojecten voor woningen met een permanente locatie.





Best practices

De afgelopen jaren zijn er in veel MRA gemeenten verschillende flexprojecten tot realisatie gekomen. Vanuit de praktijk van deze projecten zijn verschillende best practices te halen:

1 Flexwoningen kunnen een goede kickstarter van een grotere gebiedsontwikkeling zijn. Zowel als placemaking, als om de omgeving te laten wennen aan woningbouw. De woningen kunnen een vaste plek krijgen in de uiteindelijke ontwikkeling, wat de haalbaarheid aanzienlijk vergroot, en bieden daarmee al woonruimte op locaties die soms voor meer dan 10 jaar braak liggen.

2 Zorg voor een juiste mix van doelgroepen. Dat verbetert de leefbaarheid en vergemakkelijkt het (sociaal) beheer. Maak zowel woningen voor draagkrachtigere als voor minder draagkrachtige doelgroepen en denk na over de mogelijkheid voor grotere woningen en middenhuur. Ook kunnen commerciële voorzieningen of horeca gecombineerd worden met flexwoningbouw.

3 Besteed aandacht aan het creëren van een leefbare omgeving. Kwaliteit van de openbare ruimte is belangrijk voor zowel de perceptie van de omgeving over het project, als bij de omwonenden zelf. Zorg daarnaast voor fysieke aanwezigheid vanuit bijvoorbeeld gemeente of corporatie om pro-actief beheersproblemen te voorkomen.

4 Zie flexwoningbouw als een uitbereiding van het stedenbouwkundige instrumentarium en niet als vervanging van permanente woningbouw. Permanente woningbouw geniet altijd de voorkeur, maar er zijn locaties waar permanente woningbouw om een bepaalde reden niet mogelijk is. Denk hierbij aan LIB4-gebieden, of locaties die later nodig zijn voor nutsvoorzieningen of uitbreiding van infrastructuur. Die locaties bieden kansen, maar vervangen de permanente woningbouw niet.

5 Zoek naar herplaatsingsmogelijkheden in de regio en maak daar afspraken over. De belangrijkste reden dat flexprojecten niet van de grond komen is de korte exploitatietermijn en het ontbreken van zekerheid over de herplaatsing. Op het moment dat een project wél zekerheid van herplaatsing heeft, hoeft de exploitatie niet na 15 jaar te worden afgesloten en worden projecten haalbaar. In het voorbeeld van flexwoningen als kickstarter is het mogelijk om flexwoningen in een latere fase van een ontwikkeling een permanente locatie te geven. Er zou ook onderzocht kunnen worden of er afspraken gemaakt kunnen worden over het herplaatsen van flexwoningen in lopende ontwikkelingen elders in de regio. Van tevoren wordt dan rekening gehouden met de inpassing van deze woningen na de exploitatietermijn.

Samenvatting en conclusie

Door de afspraken die gemaakt zijn met het Rijk in de ROK op te laten gaan in de Woondeal MRA, voorkomen we dat er extra monitoring plaatsvindt en er onnodige druk komt te liggen op het realiseren van meer flexwoningen. Elke plek waar iemand kan wonen voorziet in het oplossen van woningnood, dus ook een flexwoning.

Daarnaast zien we dat flexwoningen als aanvulling op het stedenbouwkundig instrumentarium wel degelijk een waardevolle oplossing kunnen bieden om woonruimte te realiseren. Flexprojecten zijn zeker niet makkelijker dan reguliere gebiedsontwikkelingen, maar bieden een mogelijkheid om extra woningen te realiseren.

Ondertussen wordt het aandeel modulaire en industrieel geproduceerde woningen in de nieuwbouw groter. Deze ontwikkeling is onder andere aangejaagd door de flexwoningbouwprojecten van de afgelopen jaren. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat de kwaliteit van verplaatsbare woningen steeds groter wordt.

Flexwoningbouw is geen doel op zich, maar een middel om extra woningen te realiseren op plekken waar dit normaal gesproken niet gebeurt.



Flexwoningen Woudplein, Haarlem



Makerskade, Amsterdam IJburg

