

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1037

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 mei 2023

Vorig jaar heb ik u geïnformeerd over mijn inzet op flexwoningen.¹ Met deze brief informeer ik u over de voortgang van dit beleid.

De bouw van flexwoningen is de snelste wijze om het aantal woningen te vergroten. En dit is belangrijk voor iedereen die met spoed een woning nodig heeft en voor mensen die al te lang wachten op een huis. Ook het grote aantal ontheemden en vergunninghouders maakt de bouw van flexwoningen nodig.

Doordat flexwoningen verplaatsbaar en demontabel zijn, kunnen ze op plekken staan waar permanente woningbouw (vooralsnog) niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat de grond over een aantal jaar voor een ander doel nodig is. Ook is het mogelijk te bouwen op plekken waar dat permanent (nu nog) niet mag, bijvoorbeeld omdat er nu nog geen woonbestemming op rust, of om te bouwen op plekken waar dat in de verdere toekomst niet meer wenselijk is, zoals op plekken waar op termijn ruimte voor water nodig is. Flexwoningen kunnen ook helpen om een gebied bedoeld voor permanente bouw al vast tot ontwikkeling laten komen (placemaking) door op die locatie te starten met goede kwaliteit flexwoningen,

Met flexwoningen is het aldus mogelijk om (tijdelijk) beschikbare locaties veel beter te benutten voor het aanpakken van de woningnood. En tegelijkertijd zorgen we ervoor dat beter kan worden ingespeeld op veranderingen in de woningmarkt. Immers, de vraag naar woonruimte is niet altijd goed te voorspellen, bijvoorbeeld door demografische ontwikkelingen. Door de inzet van flexwoningen ontstaat als het ware een flexibele schil om schommelingen in vraag en aanbod beter op te kunnen vangen. Door het gebruik van tijdelijke locaties is het ook mogelijk om de

¹ O.a. Kamerstuk 32 847, nr. 919.

proceduretijd in te korten.² Omdat flexwoningen in korte tijd fabrieksmatig en duurzaam gebouwd, zorgt dat ook voor minder stikstofuitstoot op de bouwplaats.

Ervaringen laten zien dat het thema flexwoningen leeft. Het is een normaal onderdeel binnen de woningbouw aan het worden. Geen week gaat voorbij zonder dat er ergens in Nederland een college, gemeenteraad of corporatiebestuur spreekt over een flexproject. Maar het is ook duidelijk dat het geen gemakkelijke opgave is. Flexwoningen zijn voor gemeenten, grondbezitters, corporaties en andere investeerders nog steeds een relatief nieuw concept. Er zijn veel vragen over de financiering en businesscases en over nut en noodzaak van flexwoningen in relatie tot permanente bouw.

Ook beleidsmatig zijn nog een aantal vragen te beantwoorden. Als eerste de vraag hoe groot een flexibele schil in totaal moet zijn. Dat wordt nu onderzocht. Een andere vraag is hoe gaat die flexibele schil werken. Het inzetten op een flexibele schil vraagt om duurzame woningen van hoge kwaliteit. Met name woningcorporaties maken nu al de beweging om in te zetten op flexwoningen die voldoen aan het Bouwbesluit Nieuwbouw. Het gaat dus steeds meer om permanente kwaliteit op tijdelijke locaties. En hoewel er goede woningen zijn die op basis van het Bouwbesluit Tijdelijke Bouw worden gebouwd en die zeker ook bestaansrecht hebben, onderstreep ik dat deze beweging van belang is om een goed werkende flexibele schil in de woningmarkt te realiseren.

Realisatiecijfers 2022 en verwachte realisatie in 2023

Om het succes van de versnelling te kunnen meten is het belangrijk om goed zicht te hebben op de realisatiecijfers. Aan uw Kamer heb ik toegezegd dat voor de structurele monitoring van tijdelijk huisvesting zou worden opgetrokken met het CBS.³ Eind 2022 heeft het CBS daarom een pilot uitgevoerd bij een aantal gemeenten om realisatiegegevens van tijdelijke huisvesting op te vragen. Deze pilot heeft niet geleid tot een situatie waarbij het CBS betrouwbare cijfers kan leveren over de realisatie van flexwoningen. Daarom wordt de monitoring in 2023 vormgegeven met het Expertisecentrum Flexwonen en de Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH) en wordt met onder andere het CBS verder gewerkt aan structurele monitoring.

In de brief van 26 augustus 2023 over de opvangcrisis heb ik aangekondigd dat mijn inzet tot en met eind 2024 de bouw van 37.500 flexwoningen.⁴ In totaal zijn in 2022 circa 3.400 flexwoningen zijn gerealiseerd.⁵ De cijfers van het Expertisecentrum Flexwonen en de UVTH laten zien dat er in 2023 een verwachte realisatie is van 12.000 modulaire/verplaatsbare woningen en tijdelijke transformatiewoningen. Risico hierbij is dat bij nodige projecten oplevering in het laatste kwartaal van 2023 staat gepland, waardoor bij een vertraging de oplevering doorschuift naar 2024. Deze verwachte groei stemt positief, maar moet nog verder omhoog. Het blijft daarom een gezamenlijke opgave van de overheden, de corporatiesector en de bouwsector, om het tempo in de versnelling ook zo hoog mogelijk te houden.

² Onder andere met de Kruiemelregeling of Crisis en Herstelwet.

³ O.a. Aanhangsel Handelingen II 2020/21, nr. 297.

⁴ Kamerstuk 19 637, nr. 2992.

⁵ Cijfers Expertisecentrum Flexwonen. In totaal is de jaarproductie 4.200 is onder te verdelen in circa 800 permanente nieuwbouw voor tijdelijke bewoningen, circa 3.400 modulaire/verplaatsbare woningen en tijdelijke transformatiewoningen: de «echte» flexwoningen. Hiermee ga ik in op mijn toezegging uit Kamerbrief beantwoording Kamervragen Peter de Groot d.d. 16 november 2022 (Aanhangsel Handelingen II 2022/23, nr. 750).

Bovenstaande ontwikkelingen maken het noodzakelijk te blijven inzetten op de realisatie van flexwoningen op de korte en lange termijn.



Figuur 1. Maatregelen versnellen tijdelijke huisvesting

Meer uitvoeringskracht en voorspelbare bouwstroom

Om de versnelling vorm te geven is het vergroten van de uitvoeringskracht noodzakelijk. Dit wordt gerealiseerd door actieve ondersteuning aan gemeenten, corporaties en andere partijen door onder andere de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH) en het Expertteam Woningbouw van RVO. Ook wordt ingezet op aanvullende bestuurlijke afspraken over te ontwikkelen locaties om zo te zorgen voor voorspelbaarheid en continuïteit in de bouwstroom en de realisatie te vergemakkelijken.

Taskforce en Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting

De TVTH en de UVTH zijn opgericht om gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere woningmarktpartijen actief te ondersteunen bij de realisatie van flexwoningen en mij hierover te adviseren. De inzet is door het Ministerie van BZK gecontinueerd, waardoor partijen ook in 2023 een beroep op deze ondersteuning kunnen doen. Momenteel biedt de UVTH ondersteuning aan ruim 120 projecten.⁶ De geboden ondersteuning is afhankelijk van de behoefte van de desbetreffende partijen. Dat kan zijn het geven van juridisch of financieel advies, het helpen bij het wegwerken van hobbels in projecten of het najagen van afspraken. In een enkel geval wordt heel actieve projectondersteuning geboden. De UVTH heeft daarnaast onder andere geïnventariseerd welke juridische belemmeringen gemeenten ervaren bij het versneld realiseren van flexwoningen. Door middel van het samenstellen van een *toolbox* zijn adviezen hoe om te gaan met deze belemmeringen gebundeld en te raadplegen voor alle partijen.⁷ Deze belemmeringen worden ook besproken met de VNG en daarmee is voldaan aan de motie van het lid Ceder c.s.⁸ Een voorbeeld van een onderdeel uit deze *toolbox* is een notitie aan gemeenten hoe om

⁶ Peildatum medio april 2023.

⁷ Toolbox | Versnellen tijdelijke huisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland.

⁸ Kamerstuk 19 637, nr. 2878.

te gaan met de aansluiting van flexwoningen op het elektriciteitsnet. Vanwege de kortere doorlooptijd bij de ontwikkeling van flexwoningen vergt dit een andere aanpak dan bij reguliere woningbouw. Van belang is ook om de kennis en kunde die nu wordt opgedaan over te dragen aan iedereen die nu en in de toekomst gaat werken aan flexwoningen, met bijvoorbeeld een realisatieboek.⁹ In het overdragen van de kennis en kunde wordt opgetrokken met onder andere Platform31, RVO, VNG, AEDES en provincies.

Bestuurlijke afspraken over locaties

Zoals bij elk woningbouwproject is ook voor flexwoningen de eerste en grootste projecthobbel de beschikbare of beschikbaar te maken locatie. Het bij de investeerder (veelal een corporatie) en gemeente gezamenlijk in beeld hebben welke locaties mogelijk en wenselijk zijn, blijkt vaak de sleutel tot succes. In veel van de gesloten woondeals zijn flexwoningen opgenomen, hetzij als concrete locatie, hetzij als procesafspraken om tot een locatielijst te komen. In andere regio's moeten deze afspraken nog worden gemaakt of nader worden geconcretiseerd naar concrete aantallen per jaar en naar locaties. In twee regio's zijn vooruitlopend op de woondeals al specifieke realisatieovereenkomsten over flexwoningen gesloten. Op 14 december is de realisatieovereenkomst met de provincie Utrecht en gemeentes en corporaties in de regio gemaakt.¹⁰ Dit betreft afspraken over 1.500 flexwoningen. Op 24 februari jl. zijn met de Metropoolregio Amsterdam afspraken gemaakt voor de realisatie van 5.000 flexwoningen.¹¹

Bouwopdracht door Rijksvastgoedbedrijf

Om enerzijds de productiecapaciteit bij bouwers te verhogen en hen zekerheid over afname te geven en anderzijds de traditionele projectvolgorde van planvorming, besluitvorming, vergunningsverlening en dan pas bestellen te doorbreken heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) 2.016 flexwoningen ingekocht.¹² De locaties voor deze woningen zouden gevonden moeten worden parallel aan de bouw. Later zou dan de onderlinge match kunnen worden gemaakt. Het grootschalig bestellen van flexwoningen voordat er definitieve bouwlocaties in beeld zijn, is een unieke stap geweest. De eerste woningen worden vanaf mei geplaatst op verschillende locaties, waaronder in de gemeenten Delft en Leeuwarden.

De aankoop heeft tot beweging en versnelling geleid. Maar de praktijk blijkt ook weerbarstiger dan gehoopt. Nog niet voor alle woningen is een definitieve match gevonden. Omdat flexwoningen voor de meeste gemeenten en corporaties nieuw zijn, zien we veel concrete vraagstukken opspelen bij de keuze voor en inrichting van locaties. Met de UVTH helpen we daar ook bij om dit op te lossen. Ook passen de bestelde woningen niet altijd goed bij de beschikbare locaties. Zo zijn er ten behoeve van de snelheid al keuzes gemaakt voor de woningen in het ontwerp. Ze voldoen daardoor aan hoge eisen (bijvoorbeeld bijna energieneutraal, eisen tegen hittestress) en zijn snel beschikbaar, maar passen niet altijd volledig bij de lokale wensen. Mede hierdoor is er een tijdsverschil ontstaan tussen het opleveren van de woningen uit de fabriek en het kunnen plaatsen van de woning op de locatie. De woningen worden daarom tijdelijk opgeslagen,

⁹ Realisatieboek Tijdelijke Huisvesting | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland.

¹⁰ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2022/08/29/afspraken-regio-utrecht-en-rijk-1500-flexwoningen-voor-sociale-huur>.

¹¹ <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/afspraken-tussen-rijk-en-regio-bouw-van-5-000-flexwoningen-in-mra/>.

¹² Kamerstuk 19 637, nr. 3009.

bij de leverancier zelf of op een door het RVB ingerichte distributielocatie. Van daaruit worden ze later dit jaar geplaatst op de gewenste bestemming. De kosten van deze locaties worden gedekt uit de beschikbare middelen voor de fysieke herplaatsingsgarantie van de flexwoningen.¹³

Met de Staatssecretaris van JenV heb ik ook afspraken gemaakt dat het COA deze woningen van het RVB kan afnemen. In andere gevallen levert het COA de woningen aan gemeenten als stimulans voor het realiseren van duurzame opvangplekken en wordt een bijdrage geleverd aan het verlichten van de druk op de asielopvang door de uitstroom van vergunninghouders uit de AZC's. Voor meer informatie over deze inzet verwijs ik naar de brief d.d. 28 april jl. van de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid over de actuele situatie in de asielketen.¹⁴

De RVB-aanbesteding heeft aangetoond dat bouwbedrijven woningen snel fabrieksmatig kunnen produceren. En heeft geholpen om het «*wachten op elkaar*» te doorbreken. Daarnaast heeft het zoeken van locaties veel beweging los gemaakt bij gemeenten en corporaties, zij het (nog) niet altijd richting afname van deze woningen. Met de bestelde flexwoningen hebben we nu een deel van de oplossing voor woningtekort in handen, mede omdat dit de snelste weg blijft om lokaal flexwoningen te realiseren. Ik ga er van uit dat die urgentie bij alle gemeenten leeft en dat we dit jaar nog komen tot een volledige matching van woningen en locaties.

Collectief inkooptraject door Aedes.

De ervaringen vanuit de RVB-aanbesteding hebben ook geholpen bij de inrichting van het vernieuwende collectief inkooptraject dat Aedes, met hulp van de UVTH, heeft ingericht. De opzet van dit traject is anders: er is geen sprake van een directe inkoop, maar door het afsluiten van raamovereenkomsten met bouwers, op basis van het gestandaardiseerde Programma van Eisen, wordt beoogd om de inkoop door corporaties te versnellen terwijl er nog wel locatie specifieke keuzes kunnen worden gemaakt. Aedes heeft op 13 april jl. met 36 bouwbedrijven raamovereenkomsten gesloten om flexwoningen te leveren aan woningcorporaties.¹⁵ De geschatte omvang van de afname binnen de overeenkomst is 8.000 woningen in het eerste jaar en 10.000 per jaar in de twee opvolgende jaren. Mede door deze initiatieven is dan ook een sterke groei in 2023 van de productiecapaciteit zichtbaar.¹⁶ Voor de bouw van de eerste woningen via dit inkooptraject is inmiddels een nadere offerte uitvraag gedaan.

Standaardisatie kwaliteitseisen

Om een continue bouwstroom verder te stimuleren is ook gekeken naar de eisen die gesteld worden aan een flexwoning. Deze eisen zijn in de afgelopen periode meer gestandaardiseerd, waarbij onderscheid is gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde flexwoningen en tussen nieuwbouwkwaliteit en kwaliteit «tijdelijk bouwwerk». Met deze gestandaardiseerde eisen en de huidige productiemethoden kan uitvoering worden gegeven aan veel diverse wensen qua levensduur, vervolgeexploitatie, uitstraling en ruimtelijke inpasbaarheid. Het gestandaardiseerde

¹³ Kamerstuk 36 350, nr. 1.

¹⁴ Kamerstuk 19 637, nr. 3100.

¹⁵ 36 bouwbedrijven gaan duizenden flexwoningen leveren aan woningcorporaties | Aedes.

¹⁶ <https://www.linkedin.com/pulse/wishful-thinking-enorme-groei-industri%25C3%25ABle-woningen-2023-marjet-rutten/> en validatie UVTH.

Programma van Eisen is gebruikt voor de inkoop van flexwoningen door het RVB, de collectieve inkoop van flexwoningen door AEDS en ook voor de andere maatregelen uit de versnellingsaanpak. Periodiek zullen de eisen worden geëvalueerd door het ministerie, samen met betrokken partijen (zoals bouwers, corporaties en gemeenten), om steeds een actuele en overkoepelende definitie voor flexwoningen en de bijkomende kwaliteitseisen te houden. Zoals hierboven reeds aangeven, is de tendens naar meer flexwoningen conform nieuwbouwkwaliteit zichtbaar. Ik ben voornemens te bekijken hoe ik deze beweging verder kan stimuleren. Op dit moment laat ik onderzoek doen naar de verschillende verplaatsings-scenario's en de belemmeringen daarbij. Zoals eerder aangekondigd zal ik waar nodig voorstellen doen voor aanpassingen in de bouwregelgeving om duurzaam hergebruik van flexwoningen te bevorderen en te vergemakkelijken.¹⁷ Verdere normalisering van de bouwmethode zal een positieve bijdrage kunnen leveren aan de kosten van flexwoningen en opties voor terugname door de leveranciers.

Financiële ondersteuning en garanties

De businesscases voor flexwoningen sluiten nog vaak niet. De verplaatsingen leveren kosten op die bij permanente bouw niet aanwezig zijn, zowel voor de investeerder (verplaatsingskosten, aansluitingskosten etc.) als voor gemeenten (bouw- woonrijp maken). Onzekerheden over vervolglocaties bij tijdelijke plaatsing leiden tot financiële risico's voor investeerders, veelal corporaties. Als onzeker is hoe de tweede en een eventuele derde plaatsing vorm krijgt kan dat de beslissing om wel of niet te bestellen sterk beïnvloeden, waardoor de realisatie kan stilvallen. Daarnaast spelen gestegen kosten en rentes ook de bouw van flexwoningen parten. Op diverse wijzen kunnen projecten worden geholpen in de realisatie, deze worden hieronder toegelicht.

Financiële impuls voor projecten

Het kabinet heeft in de Voorjaarsnota 2023 ruim € 300 miljoen extra vrij gemaakt om flexwoningen meerjarig te kunnen ondersteunen.¹⁸ Hiermee geven we gemeenten, corporaties en bouwers tevens een duidelijk signaal dat het doorgroeien naar de flexibele schil in de woningmarkt de komende jaren gesteund gaat worden. En zo helpen we gemeenten om snel meer huizen te bouwen.

Het is mijn intentie om de eerste tranche van deze nieuwe stimulering na de zomer open te zetten en mik daarbij op het stimuleren van 10.000 woningen. Gemeenten kunnen dan een bijdrage vragen voor een onrendabele top in hun project. Gemeenten hoeven daar overigens niet op te wachten. In mei gaat de nieuwe tranche van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen open, waar ook flexwoning projecten voor in aanmerking kunnen komen.

De nieuwe stimuleringsregeling is een vervolg op de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen uit 2022, waarvoor € 100 mln. beschikbaar was gesteld. Met de laatste toekenning op 8 februari jl. is de regeling volledig uitgekeerd en zijn ruim 8.300 woningen mogelijk gemaakt.¹⁹ Aanvullend zijn er via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) ook aanvragen ingediend voor 5.800 flexwoningen en worden tot nu toe vanuit de Woningbouwimpuls (Wbi) 3.800 flexwoningen ondersteund.

¹⁷ Kamerstuk 32 757, nr. 186.

¹⁸ Kamerstuk 36 350, nr. 1.

¹⁹ Stcrt. 2023, nr. 3851.

Financiële herplaatsingsgarantie

Investerders willen graag flexwoningen realiseren op tijdelijke locaties, maar zijn nu terughoudend en hebben behoefte aan zekerheid over vervolglocaties. Om meer zekerheden te bieden en deels tegemoet te komen in hun financiële risico's ben ik met VNG en Aedes overeengekomen om een financiële herplaatsingsgarantie aan te bieden aan investeerders. Eind vorig jaar heb ik de contouren van deze garantieregeling gepubliceerd²⁰ en op 29 maart jl. heb ik een nadere uitwerking op de entreevoorwaarden bekend gemaakt.²¹ De garantie is erop gericht om de kans op herplaatsing van flexwoningen te vergroten, door het maken van samenwerkingsafspraken tussen gemeenten, regio's en provincies: de zo genoemde «gemeenschappelijke herplaatsingsladder». En door het ondersteunen van de investeerder bij het vinden van een volgende exploitatie-locatie. Er zal een marktmeester worden aangesteld om het proces van het zoeken naar locaties te begeleiden, zodat vraag en aanbod van verplaatsbare flexwoningen zo goed mogelijk op elkaar aansluiten.

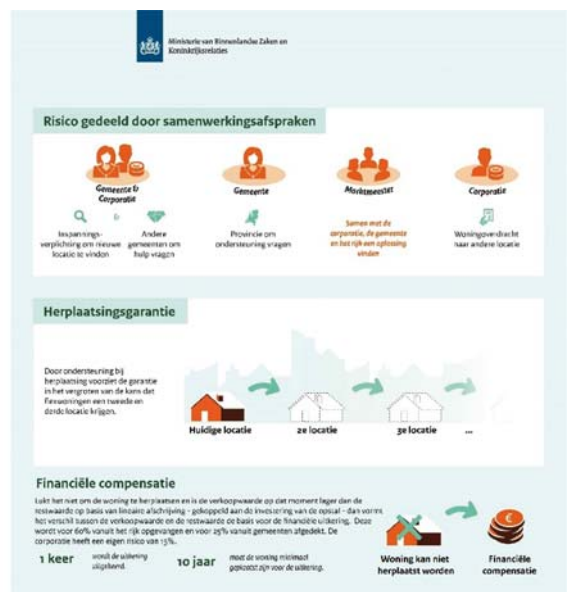
Mocht de originele investeerder ondanks alle inspanningen toch geen locatie vinden waar deze zelf op kan exploiteren, dan biedt de garantie een financiële uitkering (verschil boekwaarde-verkoopwaarde) voor de investeerder. De financiële uitkering is dan gebaseerd op een risicoverdeling 60% (Rijk), 25% (betreffende gemeente) en een eigen risico van 15% voor de investeerder.

Hierdoor neemt de financiële herplaatsingsgarantie een grote belemmering weg voor gemeenten en investeerders om flexwoningen op tijdelijke locaties te realiseren.

Financiële Herplaatsingsgarantie Flexwoningen

Met flexwonen versnellen we de realisatie van tijdelijke huisvesting voor mensen die met spoed een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Flexwoningen staan in de regel 10 tot 15 jaar op een plek en worden daarna opnieuw ingezet op een andere locatie. Omdat na die periode de investering nog niet terug is verdiend, zit de investeerder (doorgaans een corporatie) meestal met een tekort. De financiële herplaatsingsgarantie zorgt ervoor dat herplaatsing wordt vergemakkelijkt en (indien niet mogelijk) de corporatie zeker is van een minimale eindwaarde.



Figuur 2. De financiële herplaatsingsgarantie

De financiële herplaatsingsgarantie is een nieuw instrument voor een relatief nieuw woningbouwproduct. Er zijn dus weinig ervaringsgegevens beschikbaar op basis waarvan de garantie kan worden vormgegeven. Daarom heb ik in overleg met de Minister van Financiën aan het bureau Finance Ideas gevraagd om een expert judgement te geven op de

²⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 983.

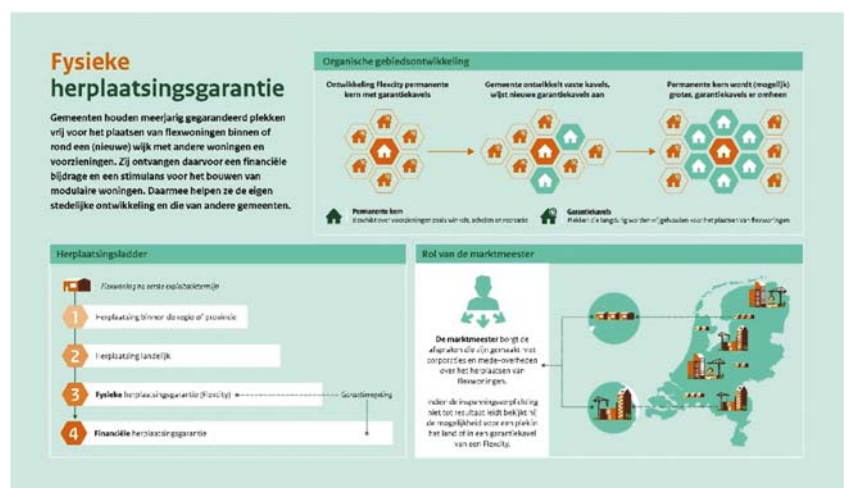
²¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/nieuws/2023/03/29/meer-duidelijkheid-over-financiele-herplaatsingsgarantie>.

aannames en berekeningen van de garantie. Het onderzoek richtte zich met name op de vragen wat de kans is dat de verhuurder aanspraak zal gaan maken op de herplaatsingsgarantie, en wat het bedrag van de aanspraak zal zijn in de situatie dat de verhuurder een aanspraak op de garantie doet. Om meer inzicht te krijgen heeft het bureau twee contrasterende toekomstscenario's uitgewerkt, zijnde een «goed weer»-scenario waarbij de flexwoningen een succes blijken, en een «slecht weer»-scenario waarbij de verhuurbaarheid van de flexwoningen niet succesvol blijkt. Het bureau geeft aan dat lastig te voorspellen blijkt welk scenario bewaarheid wordt. Het meest aannemelijk is dat de werkelijkheid tussen de twee scenario's zal uitkomen. In haar rapport schat het bureau in dat de garantie ca. 30.000 flexwoningen zou kunnen ondersteunen in een middenscenario. Het rapport bied ik uw Kamer hierbij aan.

Conform de begrotingsvoorschriften is de garantie getoetst aan het toetsingskader risicoregelingen. Met de uitkomsten van de expert judgement is het toetsingskader voor deze garantie vastgesteld. Bijgaand treft u het definitieve toetsingskader aan zoals dat door het kabinet is aanvaard in de ministerraad van 26 april jl. Daarmee wordt deze herplaatsingsgarantie opengesteld en kunnen, onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring van de eerste suppletoire begroting van BZK, garanties worden afgegeven. Vanaf vandaag 2 mei kunnen aanvragen worden ingediend via www.volkshuisvestingnederland.nl/tijdelijkehuisvesting.

Fysieke herplaatsingsgarantie

Naast de financiële herplaatsingsgarantie wordt ook gewerkt aan een fysieke herplaatsingsgarantie. Het doel daarvan is tweeledig. Enerzijds zorgt deze ervoor dat investeerders in de herroepelijke fase van de vergunningverlening kunnen bestellen en bouwen. Mocht er in beroep onverhoopt bijvoorbeeld een uitspraak komen die leidt tot het moeten weghalen van de woningen, dan kunnen deze (tijdelijk) naar een klaarstaande kavel. Anderzijds is de fysieke herplaatsingsgarantie onderdeel van de gezamenlijke herplaatsingsladder. Als voor een tweede of soms derde plaatsing geen goede reguliere opvolglocatie beschikbaar is, dan is het mogelijk om de woningen op zo'n klaarstaande kavel te plaatsen. Voor het ondersteunen van deze doelen is € 88 mln. beschikbaar gesteld.



Figuur 3. De fysieke herplaatsingsgarantie

Om de fysieke herplaatsingsgarantie te realiseren maak ik met een aantal gemeenten afspraken. Deze starten een nieuwe gebieds- en woningbouwontwikkeling met modulaire bouw en houden tegelijkertijd ruimte vrij voor het plaatsen van flexwoningen op een later moment. Het basisconcept is dan een wijk waar een gemeente een deel van de woningen definitief ontwikkelt (een vaste kern) en daarbij ook garantie biedt voor bijvoorbeeld 200 flexwoningen uit andere gemeenten. Zo zorgt een gemeente voor meer woningen én maakt die het andere gemeenten makkelijker meer woningen te plaatsen. Ik wil via meerdere kleinere ontwikkellocaties verspreid over heel Nederland op deze manier goede voorbeelden te ontwikkelen. Eerder maakte ik al met Apeldoorn, Doetinchem en Almere afspraken om voor de zomer haalbaarheidsstudies uit te hebben gevoerd. Vandaag heb ik dat ook met de gemeente Goes afgesproken.

Innovatie: parametrisch ontwerpen en verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Zoals eerder al aangegeven zijn flexwoningen onderdeel van een veel grotere ontwikkeling die gaande is in de bouwsector, namelijk het steeds meer industrieel, modulair en conceptueel realiseren van woningen. Daar horen ook innovatieve digitale technieken bij zoals parametrisch ontwerpen. Hiermee vinden ontwerp en besluitvormingsprocessen steeds meer gelijktijdig plaats met visuele ondersteuning. Ook bij participatietrajecten, bij het vlottrekken van vastgelopen projecten of bij het informeren van de gemeenteraad over de woningbouwplannen kan deze techniek van toegevoegde waarde zijn. Daarom zijn enkele pilots uitgevoerd en op basis daarvan ben ik voornemens deze versnellingsmogelijkheid verder te stimuleren, zoals reeds aangekondigd in het Programma Versnellen Processen en Procedures.²² Daarbij wil ik ook de snelle bouw van meer kwalitatief goede woningen op de korte termijn én blijvende ruimtelijke kwaliteit met elkaar verenigen. Daarom heb ik het College van Rijksadviseurs en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd om de nu nog vaak gescheiden werelden van welstand en industriële bouw bijeen te brengen en samen te werken aan het borgen van ook de ruimtelijke kwaliteit. Dit traject moet leiden tot concrete en uitvoerbare handvatten, waaronder de publicatie Ruimtelijk kwaliteit voor fabrieksmatige woningbouw, waar veel partijen inmiddels mee aan het werk zijn gegaan.²³

Tenslotte

De afgelopen periode is een aantal mijlpalen bereikt waar we dit en volgend jaar op kunnen doorbouwen en welke bijdragen aan de versnelling van tijdelijke huisvesting. Het heeft ons geleerd dat de versnelling in zowel het ontwerp als de bouw gerealiseerd kan worden. Maar de wens om locaties versneld beschikbaar te krijgen en ook de procedures sneller te doorlopen is nog niet voldoende bereikt.

Te vaak nog breken partijen niet door locatiespecifieke uitdagingen heen. Van belang is daarom voor alle betrokkenen is, ondanks de economische tegenwind, om actief te blijven «jagen» om zo geschikte locaties te vinden of locatie geschikt te maken. De rol van het Rijk daarin is onder andere actieve ondersteuning te blijven bieden aan projecten, projecten te stimuleren, de bouw te versterken, verdere belemmeringen weg te nemen en betrokken partijen verder toe te rusten voor nu en in de toekomst.

²² Kamerstuk 32 847, nr. 993.

²³ Ruimtelijke Kwaliteit – Frits Palmboom | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland.

Ik reken erop dat medeoverheden en corporaties de verantwoordelijkheid zullen blijven nemen voor de versnelde realisatie van flexwoningen.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge