

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1096

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 september 2023

De bouw van flexwoningen is de snelste manier om het aantal woningen te vergroten en bovendien een veelbelovende, nieuwe ontwikkeling met het oog op toekomstgericht bouwen (circulair, modulair, industrieel, duurzaam etc.). Maar de daadwerkelijke realisatie is, zoals momenteel ook voor woningbouw in het algemeen geldt, weerbarstig. Desalniettemin verwacht ik, ondanks de locatiespecifieke uitdagingen en het langzamer dan gepland plaatsen van de door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aanbestede flexwoningen, een significante toename in het aantal flexwoningen dat gerealiseerd wordt. Met deze brief wil ik u informeren over de laatste stand van zaken rondom het programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting. Ik zal ingaan op de realisatiecijfers van het aantal flexwoningen uit de eerste helft van dit kalenderjaar en de prognose voor de laatste helft van 2023 en het kalenderjaar 2024. Ook informeer ik u over de meer dan 2.000 flexwoningen die door het RVB zijn aanbesteed. Tot slot ga ik in op een aantal andere relevante ontwikkelingen om de locatiespecifieke uitdagingen rondom het realiseren van flexwoningen het hoofd te bieden.

Realisatiecijfers en prognose in 2023 en 2024

Om het succes van de versnelling te kunnen blijven meten is het belangrijk om goed zicht te hebben op de realisatiecijfers. In mijn brief van 2 mei jl. heb ik u geïnformeerd over de realisatiecijfers over 2022 (circa 3.400 flexwoningen) en de verwachte realisatie voor 2023.¹ In de

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1037

eerste twee kwartalen van 2023 zijn circa 2.100 Flexwoningen opgeleverd.²

De cijfers van het Expertisecentrum Flexwonen en de Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH) van juli jl. laten zien dat er voor 2023 in totaal voor circa 12.000 flexwoningen (vergevorderde) plannen zijn om flexwoningen te plaatsen, ten opzichte van 3.400 in 2022. Deze circa 12.000 flexwoningen is een vergelijkbaar aantal als er na het eerste kwartaal van dit jaar bekend was. Wel zijn er ten opzichte van het eerste kwartaal projecten bijgekomen (circa 6.500 flexwoningen), maar ook doorgeschoven naar het volgende jaar of zijn gestopt (circa 6.400 flexwoningen). Hierdoor blijft het aantal woningen ongeveer gelijk. Het risico blijft daarmee bestaan dat projecten vertragen en doorschuiven naar 2024 of alsnog geheel niet doorgaan, mede omdat veel plannen uitgaan van plaatsing in de laatste twee maanden van dit jaar. Gezien de genoemde veranderingen in de bekende plannen na het eerste half jaar van 2023 is het risico dat dit zal gaan om een substantieel aantal. Deze onzekerheid in voorspelbaarheid is ook logisch vanwege de korte ontwikkeltijd van flexwoningen en het feit dat flexwonen een relatief nieuw fenomeen is in Nederland.

De plancapaciteit voor flexwoningen voor 2024 is 16.000 flexwoningen. Er is dus een sterke toename zichtbaar in het aantal plannen voor flexwoningen. Deze groei stemt positief, maar moet nog daadwerkelijk leiden tot de realisatie van flexwoningen voor diegenen die het nodig hebben. Het blijft daarom een gezamenlijke opgave van overheden, corporaties, andere investeerders en de bouwsector, om de realisatie van deze woningen ook mogelijk te maken. Om de realisatie goed te volgen ben ik voornemens om relevante en beschikbare data rondom flexwoningen te ontsluiten via www.datawonen.nl.³

RVB inkoop flexwoningen

Om aan de ene kant de productiecapaciteit bij bouwers te verhogen en hen zekerheid over afname te geven en aan de andere kant de traditionele projectvolgorde van planvorming, besluitvorming, vergunningsverlening en dan pas bestellen te doorbreken, heeft het RVB flexwoningen ingekocht in 42 percelen.⁴ De aanbesteding door het RVB heeft tot beweging en versnelling geleid. Wel is het in de praktijk minder eenvoudig gebleken om de flexwoningen op locaties te laten plaatsen. Desalniettemin zijn steeds meer woningen definitief gekoppeld aan een project van een gemeente, een corporatie of aan het COA voor afname.⁵ Ik verwacht dat met de huidige inspanningen het mogelijk is om voor het einde van het jaar voor alle woningen een afnamecontract getekend te hebben.

Ingekocht	Aantal door RVB ingekochte percelen/woningen	42	1.992
Geplaatst	Aan de afnemer opgeleverde percelen/woningen	2	84
Gesloten contracten	Leveringsovereenkomst tussen Rijk en afnemer is getekend, percelen/woningen worden op een later moment geplaatst of zijn reeds in aanbouw op locatie.	16	744

² Circa 1.700 modulaire verplaatsbare woningen en circa 400 tijdelijke transformatie. Daarnaast zijn circa 450 woningen bedoeld voor een tijdelijk contract opgeleverd. Daarmee komt de totale realisatie op circa 2.550 woningen, volgens de bredere definitie die in 2022 en daarvoor is gehanteerd.

³ <https://datawonen.nl/homedatawonen.aspx>

⁴ Kamerstuk 19 637, nr. 3009

⁵ Kamerstuk 19 637, nr. 31000

Afname in voorbereiding	Concrete interesse vanuit potentiële afnemers voor de percelen/woningen. Gesprekken tussen Rijk en potentiële afnemers over afname, planning en leveringsovereenkomst lopen.	18	876
Beschikbaar	Beschikbare percelen/woningen voor verkoop voor nieuwe potentiële afnemers.	6	288

In het kader van de door de RVB aanbestede flexwoningen hebben de leden Boulakjar en Grinwis ook een motie ingediend. De aangenomen motie verzoekt de regering het mogelijk te maken voor gemeenten om een groot deel van deze nieuwe kant-en-klare woningen met prioriteit toe te wijzen aan jongeren uit de betreffende gemeenten.⁶ Deze mogelijkheid is er al. Gemeenten kunnen op basis van de Huisvestingswet in hun gemeentelijke huisvestingsverordening categorieën van woonruimten aanwijzen en bepalen dat daarvoor voorrangregels gelden voor bepaalde groepen woningzoekenden, zoals jongeren met een lokale binding. Dat kan ook als het gaat om de flexwoningen die door het RVB zijn aanbesteed. Als een gemeente een locatie beschikbaar heeft waarop bijvoorbeeld een woningcorporatie flexwoningen kan plaatsen die door het RVB zijn besteld, en die flexwoningen onder de aangewezen woonruimten in de huisvestingsverordening vallen waarvoor voorrangregels gelden voor jongeren met een lokale binding. Dan kunnen op deze manier flexwoningen met voorrang worden toegewezen aan deze jongeren. De hierboven genoemde motie beschouw ik met deze uitleg als voldoende beantwoord.

Verdere ondersteuning Rijk

De huidige praktijk heeft ons geleerd dat de versnelling in zowel het ontwerp als de bouw gerealiseerd kan worden. Maar te vaak nog breken partijen niet door locatiespecifieke uitdagingen heen.

Locatiespecifieke uitdagingen

De interesse voor flexwoningen is groot, zowel bij gemeenten en corporaties als bij toekomstige bewoners. Bij veel projecten in het land zie je honderden inschrijvingen door starters, studenten en andere woningzoekenden. Flexwoningen zijn sneller te realiseren dan reguliere woningen. Er zijn voorbeelden bekend van projecten die na het toewijzen van een locatie binnen één jaar leidt tot de sleuteloverdracht aan de nieuwe bewoners. Maar niet alle hobbels zijn eenvoudiger te nemen. Voor flexwoningen zijn onderzoeken nodig, zijn er wachttijden voor het aansluiten op nutsvoorzieningen en zijn er omwonenden van potentiële locaties die bezwaar maken. Daarnaast spelen net als bij reguliere bouw zaken als eigenaarschap van de grond, specifieke eigenschappen van de locatie (bijvoorbeeld geluidshinder, beschikbaarheid van voorzieningen etc.), en de plannen met de grond op lange termijn, een belangrijke rol bij het vinden van geschikte locaties. Daarbij moet voor ogen worden gehouden dat niet alle locaties zich lenen voor tijdelijke ontwikkelingen. Hoewel er ook locaties zeer geschikt voor tijdelijke woningbouw zijn, bijvoorbeeld omdat er op termijn een andere functie wordt gepland (bijv. windmolens, natuur of economie) of als placemaking voor bouwprojecten op de langere termijn.

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 1063

Het is daarom van belang dat alle betrokkenen, ondanks de economische tegenwind, actief blijven «jagen» om zo plekken te vinden die geschikt kunnen worden gemaakt om flexwoningen te realiseren. Het Rijk kan hierbij helpen door actieve ondersteuning te bieden aan projecten, deze te stimuleren, de bouw te versterken, verdere belemmeringen weg te nemen en betrokken partijen verder toe te rusten voor nu en in de toekomst.

Figuur 1. Maatregelen versnellen tijdelijke huisvesting¹



¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1037

De actieve ondersteuning aan gemeenten, corporaties en andere partijen wordt gerealiseerd door onder andere de UVTH en het Expertteam Woningbouw van RVO. Momenteel biedt de UVTH ondersteuning aan ruim 200 projecten.⁸ Afhankelijk van de behoeften van partijen kan de UVTH specifieke ondersteuning bieden. Dat kan gaan om het geven van financieel of juridisch advies, het wegwerken van hobbels in projecten of het najagen van afspraken. In sommige gevallen wordt ook intensieve projectondersteuning geboden. De UVTH heeft ook voor gemeenten een *toolbox* samengesteld met uitleg hoe zij kunnen omgaan met juridische belemmeringen om versneld flexwoningen mogelijk te maken.⁹

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. Zo zijn reeds overeenkomsten gesloten met de metropoolregio Amsterdam en de regio Utrecht, en komt het onderwerp terug in diverse gesloten woondeals of de nadere uitwerking daarvan.

Het wegnemen van belemmeringen en het bieden van financiële ondersteuning wordt bijvoorbeeld geboden door de financiële herplaatsingsgarantie. Kern van de garantie is het vergroten van de kans op vervolglocaties na de eerste exploitatie op de tijdelijke locatie en – in het geval dat dat niet lukt – een mogelijke financiële uitkering indien de woning verkocht moet worden. Aanvragen voor de financiële herplaatsingsgarantie kunnen sinds 2 mei jl. worden ingediend via

⁸ Peildatum september 2023

⁹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/toolbox>

www.volkshuisvestingnederland.nl/tijdelijkehuisvesting. Ook wordt de fysieke herplaatsingsgarantie voor investeerders in flexwoningen gecreëerd. Dit instrument zorgt ervoor dat al eerder geplaatste flexwoningen indien nodig kunnen worden verplaatst naar klaarstaande kavels elders in het land. Inmiddels zijn er intentieovereenkomsten gesloten met een aantal gemeenten en naar verwachting worden voor het einde van het jaar definitieve samenwerkingsovereenkomsten gesloten. In vervolg op de eerdere stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van € 100 mln., kunnen gemeenten straks een beroep doen op de nieuwe stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Het kabinet geeft hiermee een duidelijk signaal dat voor de komende jaren wordt ingezet op het doorgroeien naar een flexibele schil in de woningmarkt. Tenslotte heeft Aedes met 36 bouwbedrijven raamovereenkomsten gesloten om flexwoningen te leveren aan woningcorporaties. Die biedt in het eerste jaar ruimte aan 8.000 woningen en aan 10.000 per jaar in de twee opvolgende jaren.¹⁰

Op een aantal van bovenstaande instrumenten is verdere voortgang te melden. Onlangs is de internetconsultatie van de nieuwe stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen gesloten. De verwachting is dat de eerste tranche van de regeling op 2 oktober a.s. opengaat, onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring van de eerste suppletoire begroting. Bij autorisatie komt het eerste deel van het totale bedrag vrij. Het kabinet heeft in de Voorjaarsnota 2023 (Kamerstuk 36 350) voor deze regeling, bestaande uit verschillende tranches, in totaal een bedrag van meer dan € 300 miljoen euro vrijgemaakt om flexwoningen meerjarig te kunnen ondersteunen.^{11 12} Gemeenten en corporaties krijgen hiermee extra ondersteuning in het realiseren van flexwoningen en het doorgroeien naar de flexibele schil in de woningmarkt. Bij het vormgeven van deze regeling zijn lessen getrokken uit de vorige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Zo zijn de ingangseisen aangescherpt om te borgen dat projecten in een ver genoeg stadium zijn en zo meer kans hebben op daadwerkelijke en tijdige realisatie. Projecten die op deze wijze gestimuleerd worden moeten binnen twaalf maanden na toekenning van de bijdrage hun woningen opgeleverd hebben. Op advies van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting vindt uitbetaling pas plaats bij start bouw, zodat er een extra stimulans is om tempo te maken en een kleiner risico op het moeten terugbetalen van niet tijdig bestede middelen. Doordat de regeling meerjarig is, kunnen gemeenten die bij het opengaan van een tranche niet op tijd zijn, ervoor kiezen om te wachten op de volgende tranche. Verder hebben gemeenten meer vrijheid gekregen om te voldoen aan de eis dat 30% van de woningen tot huisvesting van statushouders of Oekraïense ontheemden moet leiden. Zij kunnen ervoor kiezen om deze extra woningen ook elders in de woningvoorraad vrij te maken zodat gemeenten en corporaties samen beter kunnen afwegen welke doelgroep in de wijk past waar de flexwoningen gerealiseerd worden.

De afgelopen periode is ook een aantal realisatieovereenkomsten gesloten met gemeenten voor de plaatsing van flexwoningen. Op 20 juli jl. is er in nauwe samenwerking met lokale woningcorporaties een overeenkomst met de gemeente Hilversum getekend voor de ontwikkeling van ongeveer 400 woningen. Daarnaast ben ik ook verheugd over het sluiten van een

¹⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 1037

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1037

¹² Hiermee wordt ook voldaan aan de toezegging dat het kabinet € 300 miljoen beschikbaar stelt om de bouw van flexwoningen te stimuleren en de Minister de Tweede Kamer hier op korte termijn een brief over stuurt. Dit is toegezegd in Kamerbrief Verzoek commissie t.a.v. reactie NEPROM en IVBN en diverse onderzoeken d.d. 12 mei 2023 (Kamerstuk 27 926, nr. 374)

overeenkomst met de gemeente Rotterdam, die zojuist op 14 september 2023 is gesloten. De gemeente Rotterdam zal in de periode 2023–2025 in totaal 16 flexwoningprojecten realiseren van in totaal 2.110 flexwoningen. Ook verwacht ik deze maand een akkoord tussen de BUCH-gemeenten (Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo), de gemeente Dijk en Waard en de gemeente Alkmaar voor de realisatie van 1.100 flexwoningen in de regio Alkmaar.

Ten aanzien van het collectieve inkooptraject van Aedes loopt inmiddels het inkooptraject voor 13 projecten (bijna 1.000 woningen) en zijn daarvan de eerste opdrachten gegund, waarvan de eerste binnen een recordtempo van 10,5 week na opengaan van het loket. Corporaties tonen veel interesse. Voor de inkoop van nog eens 1.500 flexwoningen wordt momenteel onderzocht hoe en wanneer het gebruik maken van het Aedes inkooptraject mogelijk is. De beschikbaarheid van locaties blijft ook voor dit initiatief een aandachtspunt.

De leden Boulakjar en Grinwis hebben via een motie¹³ opgeroepen om bij de zoektocht naar locaties voor flexwoningen ook stationsgebieden en spoorzones te bekijken. Daarover heb ik contact gezocht met NS Vastgoed. Samen met het RVO Expertteam Woningbouw en de UVTH zijn verschillende stationsgebieden en spoorzonelocaties onderzocht als mogelijke locaties voor flexwoningen. Helaas zijn daar weinig nieuwe locaties uit naar voren gekomen. Uit de verkenning blijkt dat de locaties waar de kans van slagen het grootst is, er al contacten waren, zoals in het kader van de Woningbouwimpuls. Een voorbeeld is de ontwikkeling van het Leeghwaterplein in Den Haag.¹⁴ Voor de ontwikkeling hiervan wordt een beroep gedaan op het inkooptraject van Aedes. De hierboven genoemde motie beschouw ik met de uitgevoerde acties als afgehandeld.

Hoewel ik op basis van de bekende geplande projecten een sterke groei in het aantal flexwoningen verwacht moet alles op alles worden gezet voor het ontwikkelen van nieuwe plannen en het realiseren van de huidige plannen voor de personen die het hard nodig hebben. Ik reken erop dat medeoverheden en corporaties de verantwoordelijkheid blijven nemen voor de versnelde realisatie van flexwoningen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 1010

¹⁴ <https://projecten.denhaag.nl/project/tijdelijke-invulling-leeghwaterplein/>