Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000348078

Datum
5 juni 2024

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
2

Aan Minister BZK
Van DGVB

nota

Nota Kamerbrief verplaatsbare woningen

Aanleiding

- De Tweede Kamer informeren over voortgang rondom verplaatsbare woningen (flexwoningen), waaronder uitkomsten van een rapport over de flexibele schil dat als bijlage bij de Kamerbrief is toegevoegd.

Geadviseerd besluit

- Instemmen met de inhoud van de Kamerbrief inclusief bijlage.
- De Kamerbrief ondertekenen en samen de bijlage versturen aan de Tweede Kamer.

Kern

In de brief wordt de Tweede Kamer geïnformeerd over de voortgang omtrent flexwonen.

Allereerst, wordt ingegaan op het stelsel voor flexwoningen dat we de in de afgelopen jaren hebben neergezet en een aantal mijlpalen die we hebben bereikt. De Tweede Kamer hebben we al eerder over het volgende geïnformeerd:

- De inzet van de Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH) en het Expertteam Woningbouw van het RVO waarbij gemeenten, corporaties en andere partijen actieve ondersteuning is geboden om hen op weg te helpen met het concept flexwoningen.
- In 2022 is met de eerste Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen van €100 miljoen ruim 8.300 verplaatsbare- en transformatiewoningen gestimuleerd
- In het afgelopen najaar is de nieuwe Stimuleringsregeling ter waarde van €282 miljoen[1] beschikbaar gesteld voor de periode 2023-2026 om de bouw van nog 36.000 flex- en transformatiewoningen te bevorderen. De Tweede Kamer is eind maart geïnformeerd over de uitkomsten van de eerste tranche.
- De regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF).
- Realisatieovereenkomsten voor de plaatsing van verplaatsbare woningen die met een aantal gemeenten en regio's zijn gesloten.
- Voortgang RVB inkoop verplaatsbare woningen. Hierover is de Tweede Kamer is eind maart geïnformeerd dat alle woningen zijn 'verkocht. In

[1] In de eerste suppletoire begroting 2024 wordt aanvullend €20 mln. beschikbaar gesteld.

voorliggende brief wordt de actuele stand van zaken van de plaatsing gegeven.

Nieuwe informatie die we met de Tweede Kamer delen:

- De recente realisatiecijfers van het aantal gerealiseerde verplaatsbare woningen in het eerste kwartaal van 2024. Vergeleken met het eerste kwartaal van vorig jaar is groei te zien.
- Uitkomsten van het rapport optimale opvang flexibele schil. Het rapport geeft vanwege onzekerheden en beleidsmatige keuzes die nog moeten worden gemaakt geen precieze aantallen voor een flexibele schil, maar een theoretische bandbreedte. Verder onderzoek is nodig om dit te concretiseren. Het rapport is als bijlage bij de Kamerbrief toegevoegd. Onder aan deze nota is in een bijlage meer informatie over dit onderzoek ter informatie bijgevoegd.
- Lopend onderzoek naar de restwaarde van flexwonen.
- De ontwikkeling van de marktmeester.
- Voortgang fysieke herplaatsingsgarantie.
- Voortgang AEDES collectieve inkoop flexwoningen. AEDES heeft reeds ook zelf gecommuniceerd dat de raamovereenkomst is verlengd.
- Aanpassingen Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) waar u recent via een nota over bent geïnformeerd.
- Actieve ondersteuning aan flexprojecten. De UVTH stopt per 30 juni 2024. De actieve zal verder worden vormgegeven en geborgd door o.a. RVO, AEDES en VNG. Ook BZK zal een actievere rol gaan vervullen.

Toelichting

Met de brief stuurt u ook het ABF rapport over de flexibele schil mee. Dit is een vrij technisch rapport dat eerder de start dan het eind van het denken over een flexibele schil markeert. In de bijlage van deze nota wordt hier nader op ingegaan.

Krachtenveld

- AEDES en VNG zijn geïnformeerd over de Kamerbrief.

Communicatie

- Op 29 mei jl. is het CBS naar buiten getreden met het nieuwsbericht ‘Aantal vergunde tijdelijke woningen in 2023 gestegen met 28 procent’. Daarin staat de positieve noot dat in 2023 er voor bijna 4,2 duizend tijdelijke woningen een vergunning verstrekt, een stijging van 28 procent ten opzichte van 2022.[2]
- De nieuwste realisatiecijfers van het aantal flexwoningen in het eerste kwartaal van 2024 staan cf toezegging aan de Kamer op datawonen.[3]
- In het land worden flexprojecten ook geïnformeerd over het einde van de UVTH en de overname van hun werkzaamheden door andere partijen.
- Na de zomer 2024 volgt uitgebreidere communicatie over de rol van BZK na het stoppen van de UVTH.

[2] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/22/aantal-vergunde-tijdelijke-woningen-in-2023-gestegen-met-28-procent
[3] https://mn.datawonen.nl/mosaic/programma-woningbouw/doel--981-000-woningen

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	1. Kamerbrief verplaatsbare woningen	
2	2. Rapport optimale omvang flexibele schil	

Bijlage – uitleg rapport Flexibele Schil

Aanleiding
Flexwoningen hebben, conform brief aan de Tweede Kamer van mei 2023, twee doelen:

1. Snelste manier om tot extra woningen te komen.
2. Flexibele schil op de woningmarkt.

Uit de betreffende brief aan de Tweede Kamer:
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.
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 bureau ABF is voor de eerste vraag gevraagd. Het concept rapport is bijgevoegd en eind april is het rapport definitief. Vooral de samenvatting geeft een goed beeld van het rapport en geeft ook inzicht in hoe een flexibele schil kan gaan werken. Onderstaand wordt dieper in gegaan op wat dit vrij technische rapport wel en niet zegt.

Zeggingskracht van het rapport:

- Het geeft handvatten hoe de omvang van een flexibele schil kan worden berekend en wat voor factoreen van invloed zijn op een flexibele schil. Knoppen waar aan gedraaid kan worden zijn verplaatsingen, leegstand, gewenste schokdemping, gewenst overschot / tekort, en aantallen woningen.
- Geeft een eerste bandbreedte van uit hoeveel flexwoningen een flexibele schil moet bestaan en wat dit betekent voor het huidige aantal flexwoningen. Deze bandbreedte is lager dan de huidige ambitie van 15.000 flexwoningen per jaar. Daarbij is de eerste doelstelling buiten beschouwing gelaten: het zo snel mogelijk realiseren van flexwoningen. De bandbreedte uit het rapport sluit meer aan bij de huidige verwachte productie (andere verdeling over Nederland) en aantallen genoemd in fiches t.b.v. formatie.
- Het rapport laat zien welke aantallen nodig zijn voor de bufferfunctie en de flexibiliteit op de woningmarkt, op provinciaal en landelijk niveau. Voor andere schaalniveaus zou e.e.a. ook berekent kunnen worden, maar daar is in dit rapport niet voor gekozen.
- Flexwoningen kunnen op termijn worden verplaatst om te gaan schuiven tussen provincies met verschillende groeisnelheden.

Kanttekeningen bij het rapport:

- Er zijn in overleg met de klankbordgroep diverse aannames gedaan om het model te kunnen vormgeven. Het gaat over aannames in het kader van permanent blijven staan van flexwoningen, projectgrootte, verplaatsbaarheid, etc. Gezien het pas relatief kort bestaan van flexwoningen op deze schaal, geeft het rapport nog weinig praktische onderbouwing voor de flexibele schil op lange termijn. Het heeft daarmee een hoog theoretisch gehalte.
- Er zijn nog verschillende factoren die buiten beschouwing zijn gelaten die wel relevant zijn voor het model, zoals beschikbaarheid van locaties of de kosten van een flexwoning.
- Het laat ook zien dat rekenen aan een flexibele schil complex is en, al wordt het model verder uitgebouwd, niet tot een precieze berekening zal leiden vanwege de diverse beleidsmatige keuzes die gemaakt moeten worden. Deze beleidsmatige keuzes kunnen ingrijpend zijn, bijvoorbeeld:

- In hoeverre accepteer je leegstand op de woningmarkt om schokken op te kunnen vangen? Leegstand leidt tot kosten, voor wie zijn deze kosten?
- Welk percentage van de schokken wil je kunnen opvangen? Alle schokken opvangen leidt automatisch tot meer woningen.
- Uitwisseling over Nederland gaat uit van een markt die er nog niet is, hoe kom je daar met bijvoorbeeld een marktmeester?
- Uitwisselbaarheid vraagt ook om keuzes in bijvoorbeeld eisen aan woningen.

Inhoudelijke reflectie

- Een flexibele schil op de woningmarkt kan ondersteunend werken aan het voornemen uit de het voorontwerp voor de Nota Ruimte: *Om de groeiopgave aan te kunnen, zullen we een groter deel van Nederland moeten benutten. Dat zal leiden tot een verschuiving van de balans in het stedelijke netwerk Nederland, met nieuwe regio's waar we kansen voor een schaalsprong willen aangrijpen.*
- De stuurbaarheid van de verschuiving in verstedelijking binnen het stedelijke netwerk Nederland is moeilijk in te schatten en kent grote onzekerheidsmarges. Een gedeelte van de beweging naar het Oosten, Zuiden en Noorden kan ingezet worden met een flexibele schil van flexwoningen –mits ingezet wordt op hoge kwaliteit en verschillende typologieën en betaalbaarheidscategorieën. Voordeel hiervan is dat, wanneer er minder additionele woningvraag ontstaat in gebieden buiten de Randstad, dan voorzien, de woningen verplaatst kunnen worden en in andere regio's kunnen worden gebruikt.
- Locaties die nu kunnen worden benut, maar later mogelijk niet meer beschikbaar of nodig zijn, kunnen worden bebouwd met flexwoningen omdat het rapport laat zien dat die woningen later op andere plekken in Nederland kunnen worden benut. Bijvoorbeeld vanwege water en bodem sturend of demografische ontwikkelingen.
- Het rapport laat zien dat het concept flexibele schil kan werken, maar ook nog veel beleidsmatige onzekerheden kent. Flexwoningen zijn niet de enige bouwvorm die kan bijdragen aan flexibiliteit op de woningmarkt, daar zijn ook andere bouwvormen voor geschikt. Dit moet bij de verdere uitwerking van het concept worden meegenomen.
- Het rapport gaat in op één doel van flexwoningen. Het andere doel blijft het snelle inlopen van het woningtekort. Daarom blijft het belangrijk om onder andere flexwoningen te realiseren omdat het snelste manier is om tot extra woningen te komen.