

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

Realisatie Flexwonen in Deventer

| 1- Notagegegevens                 |             | 2- Bestuursorgaan                         |                 |
|-----------------------------------|-------------|---|-----------------|
| Notanummer                        | 2021-000370 | <input checked="" type="checkbox"/> B & W | 30-03-2021      |
| Datum                             | 22-03-2021  | <input type="checkbox"/> Raad             | --              |
| Programma:                        |             | <input type="checkbox"/> Burgemeester     | --              |
| 05 Ruimtelijke ontwikkeling       |             | <b>College van B &amp; W</b>              |                 |
| Portefeuillehouder Weth. De Geest |             | - Burgemeester                            | - Weth. Grijsen |
|                                   |             | - Weth. De Geest                          | - Weth. Verhaar |
|                                   |             | - Weth. Walder                            | - Weth. Rorink  |

| Besluitenlijst                          | d.d. |                                   | d.d. |                                   | d.d. |
|---|------|-----------------------------------|------|-----------------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> Akkoordstukken | --   | <input type="checkbox"/> Openbaar | --   | <input type="checkbox"/> Besloten | --   |

| Routing          | d.d.       | par.  |                       |
|------------------|------------|---|-----------------------|
| Programmamanager | 25-03-2021 | <input checked="" type="checkbox"/> adj.secr. | 29-03-2021            |
| Wethouder        | 25-03-2021 | <input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. | 25-03-2021            |
|                  |            | BIS Openbaar                                  |                       |
|                  |            | Status  | Definitief 2021-03-31 |

Bijlagen

Notitie Flexwonen in Deventer: Perspectief op flexibele woonconcepten: kansen en aanpak

B & W d.d.: 30-03-2021

Besloten wordt:

- 1 De notitie "Flexwonen in Deventer: Perspectief op flexibele woonconcepten: kansen en aanpak" vast te stellen;
- 2 Actief inzetten op de realisatie van ongeveer 150 flexwoningen op één of meerdere locaties in Deventer door de woningcorporaties;
- 3 De bij dit traject behorende budgetvraag ad. 75.000 te betrekken bij de brede afweging van de Voorjaarsnota 2021;
- 4 De raadsmededeling vast te stellen;
- 5 De stukken aan te bieden aan de raad;
- 6 De nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Financiële gevolgen voor de gemeente? | Ja  |
| Begrotingswijziging                   | Nee |
| Financiële gevolgen opvangen          |     |

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[ ] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

#### Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

#### ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De krapte op de woningmarkt loopt steeds verder op. De woningzoekenden die snel een woning nodig hebben, komen hierdoor in de knel. Het aanbod van flexwoningen in de huur kan hen helpen snel een (tijdelijke) woonruimte te vinden. Dit is aanvullend op de hoofdambitie die er ligt in het vergroten van het aanbod van reguliere (permanente) woningen.

Flexwonen biedt woningzoekenden een tijdelijke oplossing als tussenstap naar een reguliere woning. Bovendien kunnen tijdelijke woonconcepten vaak sneller worden gerealiseerd en komen er door het tijdelijke karakter ook locaties in beeld die (nog) niet in beeld zijn voor reguliere woningbouw.

Op verzoek van de gemeenteraad is de wenselijkheid om flexwoningen te realiseren meegenomen in fase 2 van het project 'Wonen en Voorzieningen'. Dat is nu verwerkt in de (bijgevoegde) notitie over de kansen die flexwonen woningzoekenden kan bieden en een voorstel voor een aanpak om tot realisatie daarvan te komen.

De corporaties Rentree en ieder1 hebben aangegeven flexwoningen te willen realiseren, zij hebben daarvoor financiële middelen gereserveerd maar zoeken nog naar geschikte locaties.

### Beoogd resultaat

De zoektijd voor een sociale huurwoning loopt steeds verder op, er komen minder woningen vrij voor verhuur en de positie van reguliere woningzoekenden dreigt verder te verslechteren door de toenemende vraag van bijzondere en urgente woningzoekenden. Deze groepen hebben met spoed een woning nodig, maar voldoen niet aan de vereiste die wij stellen bij een urgentieverklaring. Voor deze groepen woningzoekenden die met spoed is aangewezen op de goedkopere huurwoningen kan een flexwoning een oplossing zijn.

Het gaat om een diverse groep spoedzoekers, waaronder een aantal aandachtsgroepen uit het sociaal domein zoals maatschappelijke opvang, kwetsbare jongeren en statushouders. Voor hen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven.

De gemeente pakt dit actief op en gaat samen met corporaties, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid op zoek naar locaties en woonconcepten waarmee op korte termijn flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. Uit een eerste analyse blijkt dat er in Deventer op korte termijn behoefte is aan zeker 150 flexwoon-eenheden op één of meerdere locaties. De zoektocht naar een of meerder geschikte locaties en de ruimtelijke en juridische invulling van het woonconcept op die locatie(s) moet in 2021 afgerond zijn.

Voor het realiseren van flexwoningen zijn locaties nodig, daarin dit de grootste uitdaging (naast de uitwerking van woonconcepten, bouwconcepten, beheerplannen en vergunningvereisten voor deze nieuwe woonvorm). Het gaat om locaties die aanvullend zijn op de verkenning van de reguliere woningbouw die bovendien het liefst al op zeer korte termijn beschikbaar zijn. Juist door het tijdelijke karakter van flexwonen (de huurders wonen er kortere tijd en de gebouwen kunnen tijdelijk zijn) komen meer locaties in beeld dan bij reguliere woningbouw en kunnen procedures sneller gerealiseerd worden.

De woonruimte voor studenten (samen met Saxion en DUWO) en arbeidsmigranten (verantwoordelijkheid van werkgevers en uitzendbureaus) worden in andere trajecten opgepakt en vallen buiten deze opgave voor flexwonen.

## Kader

Woonvisie Deventer 2018:

- voldoende beschikbaarheid sociale huurwoningen
- gevarieerd aanbod in de sociale huur en inzet op innovatieve woonconcepten

Meedoen:

- iedereen telt mee
- indien inwoners niet in staat zijn om regie te pakken op hun eigen leven, ondersteunt de gemeente met passende hulp

Wonen en Voorzieningen:

- ruimte bieden voor grotere groeiopgave (flexwonen als aanvullend aanbod)

Provinciale Woonagenda (2021)

- toevoegen van goedkope en flexibele woonconcepten

Aanpak woningtekort door het Rijk/BZK

- Versnellingskamer Flexwonen

## Argumenten voor en tegen

Voor:

Snel beschikbare woonruimte als overbrugging voor woningzoekenden.

Flexwoningen voorzien in woonruimte voor specifieke groepen die met spoed iets zoeken. Het is geen eindstation, het overbrugt een tussenfase. De woning en locatie kan van eenvoudige kwaliteit zijn.

Aanvullende woonvorm op het reguliere woningaanbod

Flexwonen is een flexibele huisvestingsschil die een aanvulling vormt op de reguliere woningmarkt. Er is een (beperkte) groep mensen die op bepaalde momenten niet of moeilijk op de reguliere woningmarkt terecht kan, maar dan toch een fatsoenlijk dak boven hun hoofd nodig heeft.

Extra aanbod op de krappe woningmarkt

De inzet van flexwonen helpt niet alleen spoedzoekers aan woonruimte, het vormt extra woningaanbod dat bijdraagt aan de vermindering van het huidige woningtekort voor reguliere woningzoekenden. Flexwonen helpt een inwoner aan een eenvoudige tijdelijke woonruimte zonder dat daar een reguliere woning voor nodig is.

Op korte termijn te realiseren

Flexwoningen zijn kleine woonunits die verplaatsbaar, stapelbaar en schakelbaar zijn of die gerealiseerd worden in bestaande gebouwen (zoals leegstaande kantoren). De bouw kan snel door de modulaire prefab bouw en door het tijdelijke karakter zijn de vergunningsprocedures sneller.

Tegen:

Flexwoningen zijn van mindere kwaliteit

Er zijn landelijk verschillende voorbeelden van goede architectuur.

Flexwoners wonen er tijdelijk en hebben minder binding met hun woonplek

In het belang van de flex-huurders en omwonenden zijn een aantal uitgangspunten voor flex-bewoners en de flex-woningen opgesteld: Voor een prettig woonklimaat in de woonconcepten wordt ingezet op een mix van verschillende bewonerstypen, wordt een beheerplan opgesteld en zullen huishoudens met een zwaardere sociale problematiek uitgesloten worden.

Flexwonen is geen volwaardige oplossing voor een woningzoekenden

Een flexwoning is vaak een alternatief voor het niet hebben van een dak boven het hoofd: voor wonen bij

vrienden, in tijdelijk onderhuur, op vakantieparken of in sommige gevallen zelfs dakloos. Een flexwoning is een tussenstap om even op adem te komen en van daaruit op zoek naar een meer permanente huisvesting.

### **Extern draagvlak (partners)**

- De corporaties ieder1 en Rentree hebben middelen gereserveerd voor de realisatie van 150 flexwoningen.
- De Provincie ondersteunt de realisatie van flexibele woonconcepten.
- Het Rijk/ BZK ondersteunt lokalen initiatieven met expertteams.

Bij de invulling van locaties is het draagvlak in de buurt een belangrijk aandachtspunt dat meegenomen wordt in het ontwerp, het beheerplan en de communicatie met de buurt en met de flexwoners zelf.

### **Financiële consequenties**

Voor het uitvoeren van de locatieverkenning, de uitwerking van het woonconcept, de ruimtelijke invulling van de locaties, afspraken over het beheer, de overeenkomsten voor (tijdelijk) gebruik en goed overleg met de buurt is een budget van € 75.000 nodig. Daarvoor zijn binnen de Begroting geen middelen beschikbaar. Om die reden wordt voorgesteld de budgetvraag te betrekken bij de behandeling van de Voorjaarsnota.

Mocht uit de locatieverkenning blijken dat er geen geschikte locaties zijn zal maar een deel van het budget gebruikt worden. Dat geldt ook als er aanvullende subsidies van de provincie beschikbaar komen. Met het gevraagde budget zorgen we ervoor dat we bij de start wel zicht hebben op voldoende middelen om het hele proces te doorlopen.

### **Aanpak/uitvoering**

De opgave om invulling te geven aan flexwonen is aanvullend op de zoektocht naar reguliere woningbouwlocaties. De verkenning voor flexwoningen zal in een hoger tempo gebeuren en zich richten op andere, tijdelijke, locaties.

Voor de uitvoering is een plan van aanpak opgesteld. Dat bestaat uit drie fases. Tijdens de eerste twee fases trek gemeente en de corporaties samen op bij de uitwerking van dit nieuwe woonconcept. In de eerste fase worden geschikte woonconcepten en locaties onderzocht. In de tweede fase worden alle randvoorwaarden van de ontwikkeling van het flexwoon-concept voor een of meer specifieke locaties uitgewerkt (specifieke procedure voor een tijdelijke woonbestemming, tijdelijke bouwwerken, tijdelijke overeenkomsten, een beheerplan en de vereiste communicatie met de omgeving en flexwoners).

Daarna wordt de vergunnings- en ruimtelijke procedure opgepakt (derde fase). Hierbij pakt de gemeente haar pul rol, en de corporatie(s) die van aanvrager. De inzet van het plan van aanpak is om eind 2021 te kunnen starten met drie.

## RAADSMEDEDELING

|                       |                                  |                           |                |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>Onderwerp</b>      | Realisatie Flexwonen in Deventer |                           |                |
| <b>Mededelingennr</b> | 2021-000370                      | <b>Portef.houder</b>      | Weth. De Geest |
| <b>Team</b>           | DEV-BLD                          | <b>BenW-besluit d.d.:</b> | 30 maart 2021  |

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op verzoek van de gemeenteraad is de wenselijkheid om flexwoningen te realiseren meegenomen in fase 2 van het project 'Wonen en Voorzieningen'. Dat is nu verwerkt in een voorstel voor de kansen die flexwonen biedt en een aanpak om tot realisatie daarvan te komen.

De krapte op de woningmarkt loopt steeds verder op. De woningzoekenden die snel een woning nodig hebben, komen hierdoor in de knel. Het aanbod van flexwoningen in de huur kan hen helpen snel een (tijdelijke) woonruimte te vinden. Dit is aanvullend op de hoofdambitie die er ligt in het vergroten van het aanbod van reguliere (permanente) woningen.

Voor het uitvoeren van de locatieverkenning, de uitwerking van het woonconcept, de ruimtelijke invulling, afspraken over het beheer en overleg met de buurt is een budget van € 75.000 nodig.

De corporaties Rentree en ieder1 hebben aangegeven flexwoningen te willen realiseren, zij hebben daarvoor financiële middelen gereserveerd maar zoeken nog naar geschikte locaties.

### 2. Kader

Woonvisie Deventer 2018:

- voldoende beschikbaarheid sociale huurwoningen
- gevarieerd aanbod in de sociale huur en inzet op innovatieve woonconcepten

Meedoen:

- iedereen telt mee
- indien inwoners niet in staat zijn om regie te pakken op hun eigen leven, ondersteunt de gemeente met passende hulp

Wonen en Voorzieningen:

- ruimte bieden voor grotere groeiopgave (flexwonen als aanvullend aanbod)

Provinciale Woonagenda (2021)

- toevoegen van goedkope en flexibele woonconcepten

### 3. Kern van de boodschap

Voor het realiseren van flexwoningen moeten geschikte locaties gevonden worden, daarin zit de grootste uitdaging naast de uitwerking van woonconcepten, bouwconcepten, beheerplannen, afstemming met de buurt en vergunningvereisten voor deze nieuwe woonvorm.

Voor uitvoering van de gemeentelijke werkzaamheden is een budget van € 75.000 nodig. Daarvoor zijn binnen de Begroting geen middelen beschikbaar. Om die reden wordt voorgesteld de budgetvraag te betrekken bij de behandeling van de Voorjaarsnota.

### 4. Nadere toelichting

De zoektijd voor een sociale huurwoning loopt steeds verder op, er komen minder woningen vrij voor verhuur en de positie van reguliere woningzoekenden dreigt verder te verslechteren door de toenemende vraag van bijzondere en urgente woningzoekenden. Deze groepen hebben met spoed een woning nodig, maar voldoen niet aan de vereiste die wij stellen bij een urgentieverklaring. Voor deze groepen woningzoekenden die met spoed is aangewezen op de goedkopere huurwoningen kan

een flexwoning een oplossing zijn.

Het gaat om een diverse groep spoedzoekers, waaronder een aantal aandachtsgroepen uit het sociaal domein zoals maatschappelijke opvang, kwetsbare jongeren en statushouders. Voor hen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven. Voor een goede leefbaarheid wordt een beheerplan opgesteld en wordt er bij de toewijzing gelet op een goede mix van bewoners. De flexwoningen zijn niet bedoeld voor mensen met zware problemen.

De opgave om invulling te geven aan flexwonen is aanvullend op de zoektocht naar reguliere woningbouwlocaties. De verkenning voor flexwoningen zal in een hoger tempo gebeuren en zich richten op andere, tijdelijke, locaties. Het gaat om locaties die aanvullend zijn op de verkenning van de reguliere woningbouw die bovendien het liefst al op zeer korte termijn beschikbaar zijn. Juist door het tijdelijke karakter van flexwonen komen meer locaties in beeld dan bij reguliere woningbouw en kunnen procedures sneller gerealiseerd worden.

De gemeente pakt dit actief op en gaat samen met corporaties, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid op zoek naar locaties en woonconcepten waarmee op korte termijn flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. Uit een eerste analyse blijkt dat er in Deventer op korte termijn behoefte is aan zeker 150 flexwoon-eenheden op één of meerdere locaties.

De zoektocht naar een of meerder geschikte locaties en de ruimtelijke en juridische invulling van het woonconcept op die locatie(s) moet in 2021 afgerond zijn.

De woonruimte voor studenten (samen met Saxion en DUWO) en arbeidsmigranten (verantwoordelijkheid van werkgevers en uitzendbureaus) worden in andere trajecten opgepakt en vallen buiten deze opgave voor flexwonen.

# FLEXWONEN in DEVENTER

## Perspectief op flexibele woonconcepten: kansen en aanpak

maart 2021

In deze notitie wordt het type vraag en aanbod van flexwoon-concepten geschetst en de behoefte daaraan in Deventer in beeld gebracht. Op basis daarvan wordt een uitspraak gedaan over de wenselijkheid om ook in Deventer flexwoon-concepten te realiseren en wordt een plan van aanpak geschetst hoe de gemeente dat kan stimuleren en faciliteren.

**Flexwoningen vormen een tijdelijke oplossing voor sommige woningzoekenden en vormt een aanvulling op de opgave die er is in de huisvestingvraag in de reguliere woningmarkt. Flexwonen ontslaat ons niet van de opgave om ons in te zetten voor voldoende regulier woonaanbod.**

*Het is tegenwoordig heel gewoon: iemand met een tijdelijke baan aan de andere kant van het land. Of een buitenlandse student die een semester volgt aan het Saxion. Een arbeidsmigrant die een deel van het jaar in de industrie op Kloosterlanden werkt. Allemaal voorbeelden van mensen die tijdelijke woonruimte nodig hebben. Net als diegene die net een verblijfsvergunning heeft, of uit de maatschappelijke opvang komt. Of als die man of vrouw die in scheiding ligt. Het zijn allemaal mensen die niet zomaar urgentie van de lokale woningcorporatie krijgen. Spoedzoekers, worden ze ook wel genoemd, mensen die niet eerst jaren kunnen wachten op een lijst, of sparen voor een koopwoning. En dat kan iedereen onverwacht overkomen.*

## 1. Waarom flexwonen?

Er is een aantal redenen om aan de slag te gaan met de woonvorm 'flexwonen' voor de woningzoekenden die we tot 'flexwoners' kunnen rekenen:

### **Snel beschikbare woonruimte als overbrugging**

Er is een grote druk op de woningmarkt en door de oplopende zoektijd bij Woonkeus Stedendriehoek is het lastig om snel een woning te vinden, juist voor spoedzoekers knelt dit extra. Flexwoningen voorzien in woonruimte voor iedereen die met spoed iets zoekt.

Flexwonen is geen eindstation, het overbrugt een tussenfase in iemands leven. Dat kan van een eenvoudige kwaliteit zijn en het kan tijdelijk zijn.

### **Aanvullende woonvorm op het reguliere woningaanbod**

Flexwonen is een flexibele huisvestingsschil die een aanvulling vormt op de reguliere woningmarkt. Er is een (beperkte) groep mensen die niet of moeilijk op de reguliere woningmarkt terecht kunnen, maar toch een fatsoenlijk dak boven hun hoofd nodig heeft. De grote meerderheid van de bevolking heeft het flexwonen helemaal niet nodig; zij richten zich op de reguliere huur- of koopmarkt.

### **Extra aanbod op de krappe woningmarkt**

De inzet van flexwonen helpt niet alleen spoedzoekers aan woonruimte, het vormt extra woningaanbod dat bijdraagt aan de vermindering van het huidige woningtekort voor reguliere woningzoekenden. Flexwonen helpt een flexwoner aan een eenvoudige tijdelijke woonruimte zonder dat daar een reguliere woning voor nodig is.

### **Op korte termijn te realiseren**

Flexwoningen kunnen gemiddeld sneller gerealiseerd worden dan reguliere woningen en daarmee verlicht Flexwonen het woningtekort al op korte termijn. Flexwoningen zijn kleine woonunits die verplaatsbaar, stapelbaar en schakelbaar zijn of die gerealiseerd worden in bestaande gebouwen (zoals leegstaande kantoren). De bouw kan snel door de modulaire prefab bouw en door het tijdelijke karakter kunnen zijn de vergunningsprocedures sneller.

### **Flexibiliteit in tijd**

Kenmerkend voor flexwoningen is dat een van de volgende aspecten een tijdelijk karakter heeft: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of de locatie.

[Animatie flexwonen | Video | Woningmarktbeleid](#)

## 2. Landelijke en Provinciaal beleid en subsidies voor flexwonen

Flexwonen is in opkomst in Nederland. Flexwonen zorgt voor snelle oplossingen en ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot een nieuw segment in de woningmarkt.

Met het programma [Flexwonen](#) stimuleert het ministerie van BZK al langer dat partijen met nieuwe woonvormen aan de slag gaan. Onder de [Crisis- en herstelwet](#) is het nu mogelijk om 15 jaar in plaats van 10 jaar af te wijken van het bestemmingsplan als een locatie geen woonbestemming heeft. Dat maakt de exploitatie financieel rendabeler. Verder bereidt de minister een wetswijziging voor die verhuurders van flexwoningen een vrijstelling geeft op de verhuurderheffing. ([kamerbrief](#)).

In 2020 heeft het rijk 50 miljoen euro besteed aan 123 projecten in 59 gemeenten om zo op korte termijn 12.400 extra woonruimtes te realiseren. Het kabinet stelt ook in 2021 nog eens 50 miljoen beschikbaar voor hetzelfde doel. Gemeenten ontvangen nog informatie over hoe zij op deze financiële bijdrage in 2021 een beroep kunnen doen.

Ook provincies zijn bezig met interessante initiatieven. De provincie Overijssel maakt flexwonen tot onderdeel van de afspraken van de Woonagenda. De [subsidieregeling](#) uit 2020 wordt op dit moment geëvalueerd en mogelijk iets aangepast. In wordt mogelijk opnieuw een subsidiebudget beschikbaar gesteld.



### 3. Type vraag- en aanbod flexwonen

De exacte omvang van de behoefte is moeilijk te bepalen maar in dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de verschillende groepen flexwoners en hun behoefte. We onderscheiden negen groepen:

- Studenten
- Arbeidsmigranten
- Kenniswerkers
- Statushouders
- Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd/ begeleid wonen/ GGZ-instelling
- Kwetsbare jongeren
- Echtscheidingen en andere verbroken relaties
- Huisuitzettingen en gedwongen verkoop
- Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering

De belangrijkste gezamenlijke kenmerken van flexwoners zijn:

- Ze hebben plotseling een woonruimte nodig
- Een tijdelijke woonruimte is prima als tussenfase.

#### Studenten

Studenten zoeken gedurende (een gedeelte) van hun studietijd studentenhuisvesting: in de stad van de studie of in een andere woonplaats. Binnen buitenlandse studenten is het belangrijk dat ze direct over studentenhuisvesting kunnen beschikken.

Het aantal jongeren (en studenten) in oost Nederland neemt af en het is niet voor de hand liggend dat deze groep nog sterk groeit. Van de 7.000 studenten op het Saxion in Deventer woont een klein deel op kamers in Deventer.

Deventer wil haar positie van studentenstad behouden en mogelijk versterken. Kansen daarvoor zijn: Een aanzienlijk deel van de studenten woont nog buiten Deventer op kamers: die groep kan verleid worden om in Deventer te worden.

#### *Betrokken partijen en aanpak*

Saxion en DUWO zijn de belangrijkste partijen die samen met de gemeente de regie voeren op vraag en aanbod van studentenhuisvesting. Recent heeft dat geleid tot de bouw van het studentencomplex met 139 zelfstandige woningen in het Havenkwartier door DUWO. Volgens DUWO is er momenteel geen groot knelpunt in de studentenhuisvesting. Daarnaast is Camelot als marktpartij ingesprongen op de vraag van studenten met 89 gemeubileerde studio's, die tijdelijk aan het Teugseplein, in de buurt van het Havenkwartier verhuurd worden.

#### Arbeidsmigranten

Het merendeel van de arbeidsmigranten is afkomstig uit Oost-Europa en wordt door uitzendorganisaties of andere werkgevers uitgenodigd om hier te komen werken. Het aantal dat op eigen gelegenheid hierheen komt, is beperkt.

We onderscheiden dan vestigers (long stay), kortverblijf (short stay) en ertussenin (mid stay). De vestigers zullen na verloop van tijd zelf een weg op de reguliere woningmarkt zoeken. Flexwonen biedt een oplossing voor het kortverblijf (paar maanden) en de mid stay (een jaar).

De behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten is groot. In Deventer is dat zichtbaar door het grote aantal reguliere woningen dat onder andere door uitzendbureaus als kamerverhuurpand wordt ingezet voor de huisvesting van deze aandachtsgroep. Afhankelijk van het economische scenario zal het aantal arbeidsmigranten verder toenemen. Daarnaast moeten er goede alternatieven komen voor de slechte huisvestings-omstandigheden waarin een aantal van hen woont én een alternatief voor de ongewenste kamer verhuurpanden in de reguliere woningvoorraad in vooral wijken met een goedkoop woningaanbod.

#### *Betrokken partijen en aanpak*

Primair verantwoordelijk voor de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten zijn de werkgevers en uitzendbureaus. De gemeente heeft slechts beperkte invloed en bevoegdheid om hier via beleid op te kunnen sturen. Binnen de gemeente wordt eraan gewerkt om dit beter in beeld te krijgen.

Binnen de Cleantech Regio wordt in het kader van de Woonagenda onderzoek naar vraag en aanbod opgepakt. Het Rijk gaat regiogemeenten samen met de provincie een regierol geven in het sturen op voldoende kwalitatief goed aanbod voor deze groep.

## **Kenniswerkers**

We onderscheiden arbeidsmigranten van expats/kenniswerkers die boven modaal verdienen en vaker ook van buiten de EU komen.

De expats/kenniswerkers vormen met name door hun inkomenspositie en de hechte relatie die bedrijven en instellingen met hen hebben een apart segment in de markt voor flexwonen.

Voor de groep minstverdienende flexwerkers kan (internationale) studentenhuysvesting en hoogwaardige flexwoon-oplossing interessant zijn.

Het aantal expats in de afgelopen jaren gestegen en zal waarschijnlijk blijven stijgen. Vooral voor de werkgevers in de kennisindustrie en ICT in Deventer (Topicus) is dit een groeiende groep werknemers.

### *Betrokken partijen en aanpak*

Primair verantwoordelijk voor de huisvesting kenniswerkers zijn de werkgevers en uitzendbureaus. Door Topicus wordt dat actief opgepakt, onder andere met de ontwikkeling van een campus.

## **Statushouders**

Het aantal statushouders dat de gemeente moet huisvesten fluctueert sterk per jaar. Ook de samenstelling van de groep verschilt. In sommige jaren bestaat de groep statushouders voor een groot deel uit alleenstaanden, vaak mannen van jonge leeftijd. Voor deze jonge alleenstaanden is huisvesting in reguliere woningen vaak geen goede optie. Ze kunnen deze vaak niet betalen en lopen sneller het risico om geïsoleerd te raken. Voor hen is woonruimte in een flexwoon-complex met een gemengde bewonersgroep een geschikte start van hun huisvesting.

De taakstelling (huisvesting statushouders) eerste helft 2021 (78 mensen) is fors hoger dan eerste helft 2020 (31), waardoor de vraag naar woningen in het laagste segment nog harder zal toenemen.

### *Betrokken partijen en aanpak*

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van de statushouders. Daarover zijn prestatieafspraken met de corporaties gemaakt. Door de grote druk op de sociale huurvoorraad van andere doelgroepen en het beperkte aanbod voorzien we grote knelpunten in de realisatie van deze taken: een aanvullend aanbod met flexwonen kan relatief snel voor wat meer aanbod zorgen.

## **Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd/ begeleid wonen/ GGZ-instelling**

Het beleid is erop gericht dat één tot twee derde van de mensen in een beschermd-wonen-omgeving uitstromen naar een zelfstandige woning in de wijk. Voor een deel van de doelgroep die de stap naar zelfstandig wonen (weer) kan zetten, is het belangrijker dat men snel aan een (nieuwe) wooncarrière kan beginnen, dan dat direct een definitieve woonvorm wordt gevonden.

In de prestatieafspraken 2021 is met de corporaties afgesproken dat er 48 huurwoningen met bijzondere bemiddeling beschikbaar worden gesteld voor de uitstroom vanuit de zorginstellingen. Voorwaarde is dat de zorginstellingen deze bewoners de eerste twee jaar begeleiden. Het gaat hierbij om bewoners met een zorgbehoefte (onderliggende problematiek). Een deel van de uitstroom valt hier niet onder. Voor hen is alleen een woning nodig om een start te kunnen maken zonder onderliggende problematiek. Zij vallen buiten de regeling voor bijzondere bemiddeling. Juist voor deze doelgroep is het gezien de grote druk op de woningmarkt lastiger om een woning te vinden en kan snelle realisatie van extra woningen, al dan niet in de vorm van flexwoningen, hun zoektocht vergemakkelijken.

Mede als gevolg van de coronacrisis stukt de uitstroom uit Beschermd wonen en de Maatschappelijke opvang. Hierdoor komen de wettelijke taak van de centrumgemeente Deventer in het geding.

Vormen als een tijdelijk of voorwaardelijk huurcontract kunnen helpen om de nodige begeleiding te garanderen en die zo mogelijk na verloop van tijd af te bouwen. Van belang blijft daarbij wel een goede mix tussen 'dragende' en 'vragende' bewoners. Voor lang niet alle cliënten van de

maatschappelijke opvang of van ggz-instellingen is flexwonen een goede oplossing. Sommigen hebben juist vastigheid nodig.

#### *Betrokken partijen en aanpak*

Zorgpartijen, gemeente, in de rol als centrumgemeente voor de regio en de corporaties. Er wordt op dit moment een Woonzorg visie opgesteld. Daarin wordt in beeld gebracht wat de lange termijn opgaven zijn. Op de korte termijn zijn er al grote knelpunten. Daarin zou flexwonen een oplossing kunnen vormen.

### **Kwetsbare jongeren**

Het gaat om jongeren die uitromen uit jeugdhulp en jongeren die dak- of thuisloos zijn of dat dreigen te worden. Een aangesloten wooncarrière voor jongeren na hun jeugdtraject is van groot belang. De stap van groepswonen in de jeugdzorg naar het zelfstandig wonen is in veel gevallen te groot. Ook is er vaak sprake van beperkte financiële middelen. Voor sommige jongeren kan flexwonen een nuttige tussenstap naar zelfstandig wonen zijn. Het gaat dan vooral om jongeren die weinig of geen begeleiding nodig hebben.

In het recent verschenen 'Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren 2019 – 2021' van het Rijk wordt nadrukkelijk gevraagd om doorstromingsgerichte woon-werkconcepten te realiseren voor de dak- en thuisloze jongeren, waarbij toezicht wordt gehouden. Een deel van deze jongeren slaapt nu bij vrienden en familie afgewisseld op de bank of de logeerkamer. Precieze aantallen zijn niet bekend. Landelijk zijn er [voorbeelden](#) van flexwoon-concepten die specifiek door de groep worden ontwikkeld die intensieve begeleiding nodig hebben.

#### *Betrokken partijen en aanpak*

In het 18-18+ convenant is met alle betrokken partners over jongeren die in jeugdhulp zitten afgesproken dat vanaf het 17<sup>e</sup> jaar wordt gestart met de voorbereiding van het vinden van een zelfstandige woning of een andere woonoplossing.

### **Echtscheidingen en andere verbroken relaties**

Bij echtscheiding is in veel gevallen sprake van een verdubbeling van het aantal huishoudens (35.000 per jaar in Nederland). Uiteraard staat hiertegenover dat sommige extra huishoudens later weer opgaan in een nieuw of bestaand gezamenlijk huishouden. Toch hebben echtscheidingen een belangrijk effect op de woningvraag, omdat er vaak een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners. Scheiden komt in alle lagen van de samenleving voor, maar leidt toch ook vaak tot een financiële problematiek voor de twee 'nieuwe' huishoudens, waardoor veel woonoplossingen niet (meer) haalbaar zijn. Ook hier ontstaat dus een vraag naar snel beschikbare, betaalbare woonruimte. Ook van belang is dat het in heel Nederland in ongeveer de helft (56 procent) van de scheidingen gaat om stellen met kinderen.

In uitzonderlijke en dringende situaties kan via de Urgentiecommissie een urgentieverklaring voor de woningtoewijzing van Woonkeus Stedendriehoek verkregen worden. Dan krijgt men voorrang bij de woningtoewijzing. Slechts een deel van de echtscheidingen valt hier onder omdat er sprake moet zijn van een noodsituatie, men niet zelf verantwoordelijk is voor het ontstaan hiervan en de sociale huurwoningen alleen voor de lage inkomensgroepen beschikbaar zijn.

#### *Betrokken partijen en aanpak*

Met de corporaties en Woonkeus Stedendriehoek zijn afspraken over een urgentieregeling waar schrijnende scheidingssituaties onder vallen. In veruit de meeste scheidingssituaties zal men op de woningmarkt zelf een oplossing moeten zoeken voor huisvesting. Bij familie, vrienden of in de particuliere huur. Daarnaast zet de [Stichting ParentsHouse Deventer](#) zich in voor woonruimte en begeleiding bij scheiding van gezinnen met kinderen.

### **Huisuitzettingen en gedwongen verkoop**

Op basis van een enquête van Aedes onder woningcorporaties in Nederland blijkt het aantal huisuitzettingen door woningcorporaties te zijn gedaald tussen 2016 en 2017 met 23 procent, tot 3.700 woningen. In de meeste gevallen (80 procent) is een huurachterstand de reden van huisuitzetting. Verder valt op dat het in 10 procent van de gevallen om huishoudens met kinderen gaat. Meestal gaat het om alleenstaanden (84 procent). Het aantal huisuitzettingen bij corporaties ligt in sterk stedelijke gebieden twee keer zo hoog als gemiddeld in Nederland.

Ook in de koopmarkt kent het aantal gedwongen woningverkoppen een dalende lijn. In 2017 lag het aantal op de helft van dat tijdens de crisisjaren. In die periode waren we veel stonden veel 'onderwaterhypotheken' (hypotheken hoger dan de marktwaarde). Bij een gedwongen verkoop, bijvoorbeeld door baanverlies, raakten mensen in grote financiële en persoonlijke problemen. Inmiddels zijn bijna overal huizenprijzen fors gestegen.

*Betrokken partijen en aanpak*

Met het Budget Adviesbureau Deventer zijn afspraken gemaakt over begeleiding bij schulden en schuldhelpverlening en persoonlijke leningen. Met de corporaties en Woonkeus Stedendriehoek zijn afspraken over een urgentieregeling voor schrijnende situaties, maar in veruit de meeste situaties zal men op de woningmarkt zelf een oplossing moeten zoeken.

**Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering**

Bij het vernieuwen van verouderde wooncomplexen en buurten (herstructurering) is tijd nodig voor de sloop/nieuwbouw of de verbouwing. Dat heeft een dubbel effect op het schaarse aanbod van sociale huurwoningen: Woningen worden tijdelijk onttrokken én de bewoners hebben (tijdelijk) een andere woning nodig. Dat verhoogt de druk op de woningmarkt nog verder.

Woonbedrijf ieder1 heeft een aantal herstructureringsplannen in voorbereiding. In het kader van de sloop-nieuwbouwpoging zal een fors aantal huishoudens tijdelijk elders gehuisvest moeten worden.

*Betrokken partijen en aanpak*

Gemeente en corporatie trekken samen op bij het zoeken naar een geschikte locatie voor flexwoningen. Corporaties hebben de regie in afstemming met de huurders(vereniging).

## 4. Beleid en uitgangspunten voor Flexwoningen in Deventer

De gemeente Deventer ziet het belang van de realisatie van een aantal flexwoningen:

**Voor een aantal aandachtsgroepen is het belangrijk dat er snel een (tijdelijke) woonoplossing beschikbaar is terwijl die mogelijkheid nu vaak ontbreekt. Voor deze aandachtsgroepen gaat de gemeente de realisatie van flexwoningen door woningcorporaties ondersteunen.**

Daarmee wordt voor deze groep een overbrugging geboden en wordt de druk op de woningmarkt verlicht. Dit is aanvullend op de opgave om meer aanbod in de reguliere huisvesting voor deze aandachtsgroepen te realiseren.

Het gaat in eerste aanzet op vier aandachtsgroepen waarin de gemeente (in-)direct een verantwoordelijkheid ziet in een adequate huisvesting:

- alleenstaande statushouders;
- uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
- kwetsbare jongeren;
- herstructureringsurgente.

De bovengenoemde inzet op aandachtsgroepen vormt de aanleiding om flexwonen in Deventer te stimuleren. Maar om een leefbare woonomgeving te creëren is een mix met andere woningzoekenden van belang. Twee aandachtsgroepen die die in elk geval meegenomen worden bij het zoeken naar een goede mix bij het invullen van het flexwoon-concept zijn:

- echtscheidingen en andere verbroken relaties en
- huisuitzettingen en gedwongen verkoop.

### Overige aandachtsgroepen

Voor een aantal aandachtsgroepen is er al aanbod of wordt al gezocht naar een invulling daarvan. Bijvoorbeeld in de sociale huursector met afspraken over studenthuisvesting, urgentie bij noodsituaties en de uitstroom vanuit zorginstellingen. Op een aantal vlakken ligt het initiatief in eerste instantie bij de markt, zoals bij het huisvesten van kenniswerkers en arbeidsmigranten of het aanbod van verschillende particuliere verhuurders.

Voor arbeidsmigranten en kenniswerkers ligt de eerste verantwoordelijkheid bij de werkgevers en uitzendorganisaties. Binnen de (ruimtelijke) randvoorwaarden zullen we meewerken aan initiatieven. In aantallen gaat het bij de arbeidsmigranten om de grootste groep. Daarbij moeten we bewaken dat de omvang van het lokale aanbod aan woonruimte voor arbeidsmigranten in verhouding is met de lokale werkgelegenheid voor deze groep. Op het aanbod van studenthuisvesting is de regie al opgepakt met Saxion en DUWO. Afhankelijk van de uitwerking van de flexwoon-concepten kan dat op elkaar worden afgestemd.

### Inzetten op een mix van bewoners

Leefbaarheid is gebaat bij een mix van verschillende bewoners en een goede mix van 'vragende' en 'dragende' bewoners. Een aantal van de aandachtsgroepen zijn in meer of mindere mate 'vragende' bewoners: uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen uitstroom, huisuitzettingen en gedwongen verkoop, statushouders en arbeidsmigranten.

Over het algemeen geldt dat het aantal 'vragende' bewoners niet te groot moet zijn ten opzichte van het aantal 'dragende' bewoners. Er zijn wel projecten waar een relatief groot aantal mensen woont die een steuntje in de rug nodig hebben, maar daar functioneert de mix alleen goed als de andere bewoners er nadrukkelijk voor gekozen hebben om een bijdrage te leveren. In die gevallen wordt aan twee kanten geselecteerd: de 'vragende' bewoners moeten redelijk zelfredzaam zijn en de 'dragende' bewoners moeten die rol leuk vinden. In diverse projecten waar gekozen is voor een 50/50 mix van jonge statushouders en studenten/lokale jongeren en ook nog zelfbeheer wordt toegepast, worden de bewoners streng geselecteerd op hun motivatie om bij te dragen aan de community-vorming.

Bij de meest succesvolle projecten is erin voorzien dat 'vragers' zo nodig kunnen terugvallen op professionele begeleiding en dat 'dragende' op enige coaching kunnen rekenen. Opvallend is dat

studenten in veel gevallen de belangrijkste dragende groep vormen. Dat werkt zeker bij studenten die door hun opleiding affiniteit hebben met sociaal werk of zorg.

## **Uitgangspunten voor flex-bewoners en flex-woningen**

De belangrijkste uitgangspunten voor de **flex-bewoners** zijn:

- In eerste instantie wordt er gedacht aan de volgende aandachtsgroepen:
  - o alleenstaande statushouders,
  - o uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen,
  - o kwetsbare jongeren
  - o huisvestingsurgente
  - o echtscheidingen en andere verbroken relaties,
  - o huisuitzettingen en gedwongen verkoop,
- Evenwicht tussen 'vragende bewoners' en 'dragende bewoners'  
Voor een gezonde mix van 'dragende' en 'vragende' bewoners kan een deel van de woonruimte ook verhuurd worden aan andere woningzoekende met een tijdelijke woonvraag.
- Bewoners met te zware problemen worden geweerd of elders (geclusterd) gehuisvest inclusief professionele begeleiding op maat.
- Uitgangspunt is tijdelijke bewoning zodat er voldoende doorstroming is voor een continu aanbod (o.a. met tijdelijke huurcontracten).
- De toewijzing van de woningen gebeurt door de .....(??)
- Bewoners zijn ingeschreven bij Woonkeus Stedendriehoek zodat ze op termijn kunnen doorstromen naar een reguliere woning.

De belangrijkste uitgangspunten voor de te realiseren **flex-woningen** zijn:

- Niet te hoge kwaliteit: het is maar tijdelijk en er moet een motivatie zijn weer te vertrekken.
- Een tijdelijke vergunning voor de nieuwbouw of de omzetting van een bestaand pand is een prima optie (dat hoeft niet, het kan ook om een permanente vergunning gaan).
- Bij voorkeur zelfstandige woonruimte (en gezamenlijke voorzieningen).
- Goede bereikbaarheid voorzieningen met fiets of OV.
- Beheerplan (intensiteit is afhankelijk van het evenwicht 'vragende bewoners' en 'dragende bewoners').

## 5. Hoe groot is de vraag?

Moeilijk exact te bepalen, maar er is wel een inschatting van de orde van grootte te maken. Deze hanteren we vooralsnog bij de eerste projecten als bovengrens om te voorkomen dat aanbod in Deventer een aanzuigende werking van elders heeft. Bij de eerste flexwoning complex(en) die gerealiseerd worden is het belangrijk om de instroom van bewoners te monitoren zodat er een actueel beeld is van de lokale behoefte.

De groepen studenten, arbeidsmigranten en kenniswerkers laten we hier nog even buiten beschouwing. Daarvoor lopen separate (onderzoeks-)trajecten.

- **Statushouders**  
De taakstelling (huisvesting statushouders) eerste helft 2021 (78 mensen) is fors hoger dan eerste helft 2020 (31), waardoor de vraag naar woningen in het laagste segment nog harder zal toenemen.  
De inschatting is dat in de regel ongeveer 45 % alleenstaand is: voor deze groep kan een flexwoning in een mix met andere aandachtsgroepen geschikt zijn. Als we de taakstelling van de eerste helft van 2021 doortrekken gaat het om maximaal 70 alleenstaanden per jaar: waarvoor een flexwoning geschikt kan zijn.
- **Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen**  
De uitstroom uit maatschappelijke opvang voor Deventer betreft ongeveer 25 personen per jaar. Voor Beschermd wonen gaat het om ruim 20 personen per jaar.  
Op basis van een grove inschatting zou 55%<sup>1</sup> daarvan baat hebben bij een snelle tijdelijke huisvesting. Per jaar ongeveer 25 personen
- **Echtscheidingen en andere verbroken relaties**  
Nederland kent ongeveer 35.000 echtscheidingen per jaar: als we dat doortrekken naar Deventer (5,7%) gaat het hier om 200 echtscheidingen per jaar.  
Als we aannemen dat elke echtscheiding één herstarter oplevert en dat de helft daarvan niet binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt, is te verwachten dat tussen een derde tot de helft van het aantal echtscheidingen geholpen zou zijn met extra (flex)aanbod op de woningmarkt. Dan hebben we het over 70 tot 100 personen per jaar.
- **Kwetsbare jongeren**  
Tot 2025 wordt een totale uitstroom uit de jeugdzorg verwacht van 16 jongeren per jaar in de gemeente Deventer. Dit aantal neemt in de jaren daarna af naar 14 per jaar omdat demografisch gezien het aantal jongeren ook daalt. Ervaring leert dat 60 %<sup>2</sup> van de jongeren uit de jeugdzorg dak of thuisloos wordt. Daarnaast is geschat dat er eind 2019 50 dak en thuisloze jongeren zijn in Deventer. Een deel van deze jongeren heeft meer begeleiding nodig en daarvoor is een flexwoning niet geschikt.  
Onderzoek loopt nog, op basis daarvan zal een betere inschatting gemaakt kunnen worden over het aantal waarvoor flexwoningen geschikt zijn. Voor nu schatten we in dat het om 10 personen per jaar gaat.
- **Huisuitzettingen en gedwongen verkoop**  
Als we de landelijke cijfers een op een naar Deventer vertalen gaat het om jaarlijks 20 huisuitzettingen uit corporatiewoningen en nog geen 10 gedwongen verkoop. Voor een deel daarvan kan een flexwoning een tijdelijke oplossing bieden.  
Het aantal kent een dalende lijn in de zowel de huurmarkt als de koopmarkt. De coronacrisis heeft nog geen groot effect arbeidsmarkt en op de woningmarkt. Maar daarin zit mogelijk wel een risico.

---

<sup>1</sup> HHM/BMC onderzoek "De huisvestingsopgave in beeld Inzichten en oplossingen voor opvang en bescherming in de centrumgemeente Deventer" 2019; p. 14: "Het merendeel van de cliënten (ruim 60%) kan uitstromen naar een zelfstandige woning en is er geen uitgesproken behoefte om geclusterd of gemengd te gaan wonen. [...] Daarbij gaven de zorgaanbieders aan de voor ongeveer 45% van de uitgestroomde cliënten 24-uurs telefonische bereikbaarheid nodig is. Onder telefonische bereikbaarheid verstaan we het telefonische beantwoorden van de hulpvraag."

<sup>2</sup> [20200318 Factsheet SZN \(movisie.nl\)](#)

- Herstructureringsurgenten  
Woonbedrijf ieder1 heeft een aantal herstructureringsplannen in voorbereiding. In het kader van de sloop-nieuwbouwopgave zal een fors aantal huishoudens tijdelijk elders gehuisvest moeten worden. Woonbedrijf ieder1 wil daarvoor graag ongeveer 100 flexwoningen realiseren vóór 2024.

### **Voorlopige conclusie**

Vanuit de aandachtsgroep verwachten we een jaarlijkse vraag van tussen de 150 en 200 personen. Als we ervan uitgaan dat een bewoner gemiddeld 1 tot 2 jaar in een flexwoning blijft zijn er grofweg 200 tot 300 flexibele wooneenheden nodig om in de vraag te voorzien.

**In eerste instantie zetten we in op het stimuleren van de realisatie van in totaal ongeveer 150 wooneenheden. Dat kan op meerdere locaties. De verwachting is dat het lastig zal zijn om voor dit aantal op korte termijn voldoende locaties te vinden.**

**Na de realisatie van de 150 wooneenheden zal afhankelijk van de behoefte in de praktijk en het functioneren van de flexwoon-complexen een uitbreiding van het aanbod overwogen worden.**



## 6. Vormen van Flexwoningen

Flexwoningen zijn er in vele verschillende vormen te realiseren: in bestaande gebouwen, als prefab wooncontainers van een basiskwaliteit tot hoogwaardige modulaire demontabele units of gewoon als permanente bouw.

### Impressie diversiteit



### Planontwikkeling en procedures

De meeste opdrachtgevers geven aan dat tijdelijke woningen sneller gebouwd kunnen worden dan permanente woningen. De kortere procedure speelt daarbij een rol (een gemiddelde kruimelprocedure is in de praktijk ongeveer 18 weken sneller dan via de buitenplanse procedure en 41 weken sneller dan een bestemmingswijziging).

Daarnaast gaat veel tijd zitten in vooroverleg, politieke afstemming en maken van een ruimtelijke onderbouwing.

### Voorbeelden haalbare businesscase

- 12 tijdelijke woningen, Dedemsvaart



In Dedemsvaart heeft woningcorporatie De Veste\* in samenwerking met C3 Living twaalf tijdelijke huurwoningen gerealiseerd. De eenpersoonswoningen zijn vooral bedoeld voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. Ook statushouders kunnen in aanmerking komen om een woning te krijgen. De Veste bepaald samen met het team van Samen Doen van de gemeente wie er in aanmerking komen voor de woningen.

De tijdelijke woningen zijn geplaatst met de intentie om tien jaar te blijven staan. De bewoners krijgen een huurcontract voor maximaal 2 jaar, om daarna door te stromen naar een andere, permanente woning. De woningen zijn betaalbaar, duurzaam en op een eenvoudige manier te plaatsen en te verplaatsen.

<https://www.tinyhouses-vechtdalwonen.nl/>

### 48 appartementen voor spoedzoekers in Montana in Ermelo



De gemeente Ermelo was al geruime tijd op zoek naar tijdelijke betaalbare zelfstandige woningen voor spoedzoekers. Zorginstelling Bartiméus wilde graag vervangende nieuwbouw realiseren voor de bewoners van het pand gelegen aan de Henriëtte van Heemstralaan 2 te Ermelo. Samen met de Huischmeesters is een plan uitgewerkt dat ruimte biedt voor 44 eenpersoons en 4 tweepersoons appartementen. Bartiméus kan nu zijn vervangende nieuwbouw realiseren en de gemeente Ermelo kan voor een periode van ongeveer 12 jaar woonruimte bieden aan spoedzoekers. In april 2019 is het project van start gegaan.

<https://www.dehuischmeesters.nl/portfolio/project-montana-ermelo/>

- **89 gemeubileerde studenten studio's voor short stay**



Camelot, verhuurt 89 studentenappartementen, prefab gebouwde, units aan het Teugseplein in Deventer. Alle studio's hebben een eigen badkamer en keuken en zijn 18m<sup>2</sup> groot. In het gebouw is ook een wasruimte beschikbaar.

Het uitgangspunt was dat de contracten gebaseerd zouden zijn op short stay. Dit betekende dat als je de Nederlandse nationaliteit hebt, je hier maximaal 6 maanden kunt wonen. Als je niet de Nederlandse nationaliteit hebt, kun je hier maximaal 12 maanden wonen. Na deze periode zou het contract eindigen en is verlenging niet mogelijk. Inmiddels worden studio's ook aangeboden met een onbepakt contract.

<https://www.camelotrooms.com/nl/nl/detail/bea2802b-9dd8-4649-70f9-08d8227c3555/gj-leonard-ankersmitlaan-61f40---61f89>

## 7. Rol van de gemeente

De gemeente spreekt zich uit dat de realisatie van flexwoningen een bijdrage levert aan het oplossen van een aantal knelpunten op de woningmarkt.

De gemeente is zelf niet de partij om deze woonvoorziening te realiseren maar wil met corporaties meewerken om hen te ondersteunen bij het realiseren van ongeveer 150 flexwoningen op een of meer locaties.

Dat doet de gemeente door samen met de corporaties actief op zoek te gaan naar geschikte locaties en gezamenlijk uit te werken hoe het flexconcept ruimtelijk en juridisch ingevuld kan worden. Dat gebeurt binnen de in deze notitie opgenomen uitgangspunten.

## 8. Plan van aanpak Flexwonen

In het plan van aanpak onderscheiden we drie fases. In de eerste fase is een quickscan en een verdiepend onderzoek naar geschikte woonconcepten en locaties. In de tweede fase worden alle randvoorwaarden van de ontwikkeling van het flexwoon-concept uitgewerkt. Die zijn door de tijdelijkheid veelal anders dan bij reguliere bouwplanontwikkeling en daarmee is nog niet veel ervaring binnen de organisaties en zal externe expertise gebruikt worden.

Tijdens de eerste twee fases trekken de gemeente en de corporaties samen op bij de uitwerking van dit (voor alle partijen) nieuwe woonconcept.

- I. Verkennende en definitie-fase
  - Woonconcepten en programma van eisen uitgewerkt
  - Keuze locatie(s) / eventueel gekoppeld aan specifieke doelgroepen
  - Ontwikkel- en realisatiestrategie
  - Stedenbouwkundig VO / Woon- en bouwconcept
  - Subsidieaanvraag
  - Communicatieplan
- II. Uitwerking woonconcept en locatie(s)
  - Ruimtelijke procedure (voorbereiding afwijkingsprocedure bestemmingsplan/ noodzakelijke onderzoeken)
  - Bouwplanontwikkeling (conform 'afwijkende' specifieke eisen flexwonen)
  - Overeenkomsten: subsidiebijdragen, grondkosten, bouw- en woonrijp maken, aansluitkosten
  - Communicatie met de buurt
- III. Vergunnings- en ruimtelijke procedure  
In deze fase pakt de gemeente haar publieke rol, en de corporatie(s) die van aanvrager. Met de opbrengst van de vorige fases zijn de specifieke randvoorwaarden en vereisen voor flexwonen al in beeld gebracht.

Tussen de fases is iedere keer een go/no-go moment. Die is afhankelijk van het vooruitzicht op een kansrijke/haalbare business case in die fase. In het belang van de voortgang van het project is het noodzakelijk dat de financiering van de vervolgstappen (capaciteit) zeker is gesteld.

## 9. Kosten

De verkenning en invulling van Flexwonen kunnen niet binnen de huidige werkzaamheden en ureninzet worden gerealiseerd. Om die inzet te kunnen bekostigen zijn extra middelen nodig.

In het plan van aanpak zijn op basis van een urenraming de kosten in beeld gebracht voor de projectgroep en externe advisering. Het gaat om € 64.000.

Naast de uren die deze inzet in de projectgroep zijn er ook uren nodig voor de coördinatie, voorbereiding van de projectgroep en bestuurlijke rapportering en besluitvorming. Daarvoor is een projectleiding nodig. Deze worden per fase ingevuld door één van de deelnemers van de projectgroep. Daarvoor wordt een extra inzet van 100 uur geraamd (€ 10.000).

De totale kosten (projectgroep, externe expertise en projectleiding) komen daarmee op € 74.000

# BIJLAGE 1 Plan van aanpak en kosten Flexwonen in Deventer

## I. Verkennende en definitie-fase

Met intern expertise en die van de corporaties wordt een gezamenlijk beeld gevormd van de opgave en uitgewerkt: doelgroepen/ huisvestingsconcepten, potentiële locaties en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Dat helpt om tot een snelle doorlooptijd te komen.

### Resultaat:

- Woonconcepten en programma van eisen uitgewerkt
- Keuze locatie(s) / eventueel gekoppeld aan specifieke doelgroepen
- Ontwikkel- en realisatiestrategie
- Stedenbouwkundig VO
- Woon- en bouwconcept
- Subsidieaanvraag
- Communicatie (met de buurt)
- Vergunningstraject bepalen (type procedure / noodzakelijke onderzoeken)

### Hoe:

Deelname Versnellingskamer Flexwonen (Quickscan met begeleiding door experts) als opstart. Projectgroep van gemeente én corporaties ieder1 en Rentree met externe ondersteuning vanuit het expertteam versnellingskamer.

Gemeentelijke projectgroep leden: Planologie, Stedenbouw, Wonen, Sociaal domein, Vastgoed (financiën), Milieu, Communicatie/ Wijkmanager en Jurist Vergunningen

### Kosten: (€ 38.500 totaal)

Intern: Deelname en voorbereiding een sessie Versnellingskamer Flexwonen (8 deelnemers x 8 uur (€ 100 per uur) = € 6.500) en daarna vier projectgroepen (4 x 8 uur x 8 deelnemers = € 25.000)

Extern: Gebruiken aanbod voor een sessie van de Versnellingskamer Flexwonen (wordt gefinancierd door het Rijk)

Externe ondersteuning in het vervolgtraject vanuit versnellingskamer (Rijk/BZK) met 50% cofinanciering (80 uur á ongeveer € 175 ) = € 7.000

## II. Uitwerking woonconcept en locatie(s)

De ontwikkel- en realisatiestrategie moeten verder uitgewerkt worden naar de definitieve producten: bestek en tekeningen, overeenkomsten, ruimtelijke procedures, communicatie met de buurt. Omdat we tot een snelle realisatie willen overgaan is het van belang om hierop extra capaciteit in te kunnen zetten in de vorm van een projectleider.

### Resultaat:

- Ruimtelijke procedure (voorbereiding afwijkingsprocedure bestemmingsplan)
- Bouwplanontwikkeling (conform 'afwijkende' specifieke eisen flexwonen)
- Overeenkomsten: subsidiebijdragen, grondkosten, bouw- en woonrijp maken, aansluitkosten
- Communicatie omwonenden
- Begeleiding/advisering in de fase Vergunnings- en ruimtelijke procedure

### Hoe:

Projectgroep van gemeente én corporaties coördineert de voortgang van de uitvoeringsfase met indien gewenst externe advisering bij specifieke vraagstukken (juridisch, financieel).

Gemeentelijke projectgroep leden: Planologie, Stedenbouw, Verkeer, Bouwplantoetsers

### Kosten: (€ 25.000 totaal)

Intern: Deelname en voorbereiding vier projectgroepen (4 x 8 uur) x 4 deelnemers (€ 100 per uur) = € 13.000

Inzet projectgroep in uitwerkingsfase: PM 50 uur x € 100 = € 5.000

Extern: Externe advisering vanuit Versnellingskamer Flexwonen met 50% cofinanciering (80 uur á € 175 ???? ) = € 7.000

### **III. Vergunnings- en ruimtelijke procedure**

Nadat de randvoorwaarden van de ontwikkeling van het flexwoon-concept in de vorige fases zijn uitgewerkt kan de initiatiefnemer (corporatie) de vergunningaanvraag en ruimtelijke procedure starten. Dit valt onder de reguliere procedure voor bouwplanaanvragen. De uitvoeringsfase en de realisatiefase zullen in tijd en proces deels in elkaar overlopen.

#### **Resultaat:**

- Vergunningaanvraag
- Ruimtelijke procedure

#### **Hoe:**

Binnen reguliere procedure.

#### **Kosten:**

Kosten en dekking binnen de legesverordening.

## **College wil flexwonen toestaan voor lagere druk op woonmarkt**

**Mensen die met spoed een woning nodig hebben, maken weinig kans nu de druk op de woningmarkt zo hoog is. Om dit probleem op te lossen zoekt het college samen met de woningcorporaties naar locaties voor tijdelijke woningen, en naar woonconcepten die passen bij deze flexwoningen.**

De zoektijd voor een sociale huurwoning loopt steeds verder op en er komen minder woningen vrij voor verhuur. Voor inwoners die met spoed woonruimte nodig hebben, kan een flexwoning een oplossing bieden. Bij flexwonen gaat het om tijdelijke huur van ongeveer een jaar of iets langer. De woning en de locatie kunnen eenvoudig zijn. Omdat huurders er tijdelijk wonen, komen deze woningen regelmatig beschikbaar voor nieuwe huurders

Wethouder Wonen Rob de Geest: "Flexwonen is een aanvulling op de reguliere woningmarkt. Er is altijd wel een groep mensen die snel behoefte heeft aan een dak boven hun hoofd. Dat kunnen mensen zijn die in scheiding liggen, die gedwongen hun huis moeten verkopen of alleenstaande statushouders. Wat voor hen allemaal geldt, is dat ze hun leven pas op kunnen bouwen als ze ergens wonen. Daarom wil het college de flexwoningen mogelijk maken."

Flexwoningen zijn kleine woonunits die verplaatsbaar, stapelbaar en schakelbaar zijn óf units in bestaande gebouwen, zoals leegstaande kantoren. De bouw kan snel door prefab-elementen te gebruiken. Door het tijdelijke karakter zijn de vergunningsprocedures korter. Voor een goede leefbaarheid wordt een beheerplan opgesteld en wordt er bij de toewijzing gelet op een goede mix van bewoners. De flexwoningen zijn niet bedoeld voor mensen met zware problemen. [Daarvoor lopen net als voor studenten en arbeidsmigranten andere trajecten.](#)

Zoeken naar plekken voor flexwoningen is aanvullend op de zoektocht naar reguliere bouwlocaties. Corporaties Rentree en Woonbedrijf ieder1 hebben aangegeven flexwoningen te willen realiseren, en zoeken naar geschikte locaties. In eerste instantie gaat het om ongeveer 150 wooneenheden, verspreid over verschillende locaties.

Het college vraagt de gemeenteraad om vijf en zeventig duizend. euro bij de Voorjaarsnota, om het idee van de flexwoningen verder uit te werken. De zoektocht naar geschikte locaties, de kaders en woonconcepten moet eind 2021 gereed zijn.