



FLEXWONEN IN OIRSCHOT

AFWEGINGSKADER VOOR BEOORDELEN INITIATIEVEN

GEMEENTE OIRSCHOT
31 AUGUSTUS 2023

Oirschot

DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever(s):	Gemeente Oirschot
Titel rapport:	Flexwonen in Oirschot Afwegingskader voor beoordelen initiatieven
Rapporttype:	Beleidsdocument
Datum:	31 augustus 2023
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Nathalie Zanen
Projectteam BEECKK:	Petra Ibrahim
Trefwoorden:	Flexwonen, tijdelijk wonen, huisvesting, afwegingskader

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 flexwonen	1
1.3 Belang	2
1.4 leeswijzer	3
2. Huidige beleidskader flexwonen	4
2.1 Inleiding 4	
2.2 Gemeente	4
2.3 Regio-afspraken	6
2.4 Provincie	6
2.5 Rijk	7
3. afwegingskader flexwonen	9
3.1 Doel afwegingskader	9
3.2 Het afwegingskader in de praktijk	9
4. Afwegingskader flexwonen gemeente oirschot	12
4.1 Inleiding 12	
4.2 Afwegingscriteria	13
5. Bronnen	27

1.

INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeente Oirschot is behoefte aan extra woningen voor verschillende doelgroepen. Tot 2030 wil de gemeente ongeveer 1.250 woningen bijbouwen (Actieplan Woningbouw 2.0, 2021), verdeeld over de vier verschillende kernen. Tijdelijke (flex)woningen kunnen op korte termijn bijdragen aan deze doelstelling, omdat ze de druk van de markt halen voor specifieke doelgroepen. De te realiseren flexwoningen komen boven de 1.250 woningen en niet in plaats van. De gemeente heeft de wens voor flexwonen vastgelegd in het coalitieakkoord (2022) en het Actieplan Woningbouw 2.0 (2021). Om te beoordelen of een locatie geschikt is voor flexwoningen, is een afwegingskader opgesteld.

1.2 Flexwonen

De flexwoning is een relatief nieuwe woonvorm die in veel gemeenten wordt toegepast in de huidige woningmarkt. Voor een goed begrip gaan we in op de definitie van een flexwoning.

Een flexwoning is een woonvoorziening die de gebruiker tijdelijk kan gebruiken. Het kunnen bestaande gebouwen zijn die tijdelijk gebruikt worden, maar vaker zijn het prefab woningen die in de fabriek gemaakt worden en direct geplaatst worden. Het voordeel van bouwen in de fabriek is dat er minder overlast is voor omwonenden en dat de stikstofuitstoot lager is dan bij reguliere woningbouw. Ook kunnen de woningen sneller gerealiseerd worden. Na de gebruikperiode kunnen de flexwoningen makkelijk verplaatst worden naar een nieuwe locatie. De locatie heeft dus meestal een tijdelijk karakter. Het is ook mogelijk dat de locatie permanent is, maar dat de woningen zelf tijdelijk zijn. Een flexwoning ziet er in principe uit als een reguliere woning.

Een flexwoning kan bijdragen aan duurzaamheid, doordat de woning vaak aanpasbaar en flexibel is. Zo kan er worden ingespeeld op de veranderende vraag van de toekomst.

Vaak investeren corporaties in de flexwoningen en verhuren zij deze in de sociale huursector. Maar ook marktpartijen of particulieren kunnen in flexwoningen investeren. De gemeente maakt met deze partijen afspraken over het bouw- en woonrijp maken.

Een flexwoning is niet te verwarren met het concept tiny house, ook al worden de termen vaak met elkaar verwisseld. Het verschil is dat een tiny house in principe niet een tijdelijke woonvoorziening is en dat deze woning een kleine oppervlakte heeft (vaak kleiner dan 55m²). Een flexwoning kan een tiny house zijn, maar ook een volwaardige eengezinswoning van bijvoorbeeld 120 m².

De ontwikkeling van flexwoningen gebeurt in principe volgens de drie standaard stappen van gebiedsontwikkeling: van idee en planvorming naar planvoorbereiding en uitvoering. Door het tijdelijke karakter van een flexwoning kunnen deze stappen versneld worden uitgevoerd. Ervaring leert dat om echt te kunnen versnellen, vroegtijdige participatie met de omgeving noodzakelijk is.

In de eerste fase zijn de locatie, het woonconcept en de businesscase belangrijk. Het is aan de gemeente om de locatiekeuze, vaak samen met de woningcorporatie, te bepalen. Het woonconcept is afhankelijk van de doelgroep en dient ook samen met de corporatie bepaald te worden. Zodra de locatie(s) en het woonconcept in beeld zijn, kan gestart worden met het opstellen van een businesscase. Voor een flexwoning is een exploitatieperiode van dertig jaar vaak het uitgangspunt. De eerste

exploitatieperiode betreft meestal maar tien tot vijftien jaar. Dat betekent dat het belangrijk is dat mogelijke vervolglocaties in beeld zijn. Dat kan binnen de eigen gemeente zijn, of binnen het werkgebied van de woningcorporatie. Ook op hoger schaalniveau wordt onderzocht wat er mogelijk is als verplaatsing binnen deze gebieden niet mogelijk is.

Een verschil tussen het realiseren van flexwoningen en reguliere woningen is de vergunningverlening tijdens de planvoorbereiding. Bij tijdelijke woningbouw zijn er mogelijkheden om de vergunningsprocedure te versnellen. De planologische procedure is afhankelijk van de locatie, het woonconcept en de beoogde exploitatietermijn. In veel gevallen kan er gebruik worden gemaakt van de Crisis-en herstelwet. Deze wet blijft geldig tot het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt. Uiteindelijk zal de Crisis-en herstelwet opgaan in de Omgevingswet.

1.3 Belang

De gemeente heeft de wens om flexwoningen te realiseren (Coalitieakkoord, 2022), maar zij heeft nog niet duidelijk in beeld welke locaties hiervoor, waarom en onder welke voorwaarden geschikt zijn. Het afwegingskader is noodzakelijk, omdat het beschrijft op welke onderdelen er voor flexwonen kan worden afgeweken van regulier beleid. Wanneer de gemeente vasthoudt aan al haar ambities voor wonen (Ambitieroos bijlage bij Actieplan Woningbouw 2.0, 2021), zal de stapeling van ambities (o.a. aandeel sociaal programma en duurzaamheid, innovatie) zorgen voor een onrendabele businesscase voor flexwoningen.

Om particuliere initiatieven en eigen locaties snel te kunnen beoordelen, is een afwegingskader noodzakelijk. Aan de hand van een afwegingskader kan de gemeente initiatieven snel beoordelen, faciliteren en stimuleren. Zo kunnen op geschikte locaties flexwoningen gerealiseerd worden voor specifieke doelgroepen.

1.4 Leeswijzer

Dit beleid bestaat uit een afwegingskader voor initiatieven op het gebied van flexwoningen opgesteld.

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de beleidskaders waarbinnen dit het afwegingskader is opgesteld.

Hoofdstuk 3 beschrijft het doel en de toepassing van het afwegingskader.

In hoofdstuk 4 wordt het afwegingskader toegelicht en wordt dieper ingegaan op de afwegingscriteria.

2.

HUIDIGE BELEIDSKADER FLEXWONEN

2.1 Inleiding

De basis voor het afwegingskader is vigerend beleid. Uit beleid is immers af te leiden welke ambities, kaders en randvoorwaarden voor de gemeente belangrijk zijn. De gemeente heeft nog geen beleid voor flexwoningen opgesteld. Uit bestaand gemeentelijk, provinciaal en nationaal beleid zijn wel kaders af te leiden die ook van belang kunnen zijn voor flexwoningen. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling van flexwoningen moet passen binnen de belangrijkste beleidskaders voor permanente woningen, maar dat kritisch wordt gekeken op welke onderdelen kan worden afgeweken. Als wordt geconstateerd dat de ontwikkeling niet past binnen deze kaders, vraagt dit nadere uitwerking tijdens de ruimtelijke procedure.

2.2 Gemeente

ACTIEPLAN WONINGBOUW

De gemeente Oirschot wil leefbaar en vitaal blijven. Om deze ambitie te realiseren zijn er meer woningen voor specifieke doelgroepen nodig, zoals ook in het Actieplan Woningbouw 2.0 Oirschot (2021) beschreven staat. Het Actieplan beschrijft de gemeentelijke woningbouwambities voor de komende tien jaar. Tot 2030 wil de gemeente ongeveer 1.250 woningen bijbouwen. Dat betekent zo'n 125 woningen per jaar. De gemeente wil zowel woningen realiseren voor de inwoners uit haar eigen gemeente, als bijdragen aan de regionale opgave.

De gemeente benoemt in het Actieplan, refererend naar de Woonvisie (2016), zes ambities ten aanzien van woningbouw:

De mens voelt zich thuis:

- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
- Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad.

Oirschot: monumentaal ... en groen ...:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten;
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties.

Oirschot: ... ondernemend ...

- Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
- Het bieden van experimenteer- en innovatieruimte.

Verder streeft de gemeente naar een constante bouwstroom in alle kernen. Aangezien er beperkt mogelijkheden zijn voor bouwen in de kern, ligt de focus op de transformatie van gebieden waar maatschappelijke opgaven samenkomen. De huidige planvoorraad is onvoldoende om op korte termijn de woningbouwambities te realiseren. Het tekort aan plancapaciteit vergroot de urgentie voor het realiseren van flexwoningen. Omdat de flexwoningen tijdelijk zijn, zijn deze aantallen in aanvulling op de permanente woningen en niet in plaats van deze woningen.

KWALITEIT WONEN

Een uitgangspunt dat in het Actieplan Woningbouw 2.0 wordt genoemd is 'onderscheidende kwaliteit'. Om de kwaliteit in plannen te borgen wordt ingezet op de Ambitieroos (Bijlage bij het Actieplan Woningbouw 2.0) bestaande uit zeven thema's. De Ambitieroos wordt gebruikt ter inspiratie en als toetsingskader. Elk initiatief wordt getoetst aan de zeven criteria.

Overigens hoeven niet alle criteria aanwezig te zijn, om een woningbouwinitiatief positief te beoordelen. Elk thema dient wel verantwoord te worden in de onderbouwing. De zeven criteria uit de Ambitieroos zijn:

1. Koesteren van identiteit: monumentaal & groen
2. Vraaggericht ontwikkelen: focus op jong en oud
3. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: groen en gezond
4. Benutting regionaal schaalniveau: in stand houden leefbaarheid
5. Ruimte voor innovatie: nieuwbouwprojecten tonen ambitie
6. Invloed van bewoners: ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking
7. Gezonde verstedelijking: verbeteren kwaliteit

Kritisch is gekeken of deze ambities ook van toepassing kunnen en moeten zijn bij het toetsen van initiatieven met flexwoningen.

DOELGROEPEN

De krapte op de woningmarkt in Oirschot is groot. Dit geldt voor verschillende doelgroepen. Er is zowel een tekort aan (sociale) huurwoningen, als aan koopwoningen voor starters en eenpersoonshuishoudens. De gemeente wil met name inzetten op kleinere en betaalbare woningen voor ouderen en jongeren in dorpen en op woningen voor nieuwkomers. De gemeente wil sturen op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente, dat in 2021 nog op 13% lag. Daarom geldt de norm dat bij elke ontwikkeling minimaal 40% van de woningen moet vallen binnen de categorieën sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen (Actieplan Woningbouw 2.0). In de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023), is de afspraak gemaakt dat gemeenten streven naar 30% sociale huur en 2/3 betaalbare woningen (sociale huur, middensegment huur en betaalbare

koopwoningen). Verder vindt de gemeente het belangrijk om woningen aan eigen inwoners toe te kennen. De gemeente heeft nog niet vastgesteld voor welke doelgroepen zij flexwoningen wil realiseren. Voor het realiseren van flexwoningen is het belangrijk dat er een afweging wordt gemaakt tussen de behoeften van de doelgroep en de mogelijkheden van de locatie.

FLEXWONEN

Het coalitieakkoord (2022) beschrijft de wens voor tijdelijke woningen. Beschreven wordt dat wanneer er kansen voor tijdelijke woningen zijn, deze kansen gegrepen moeten worden. Ook in de Ambitieroos (Bijlage Actieplan Woningbouw 2.0) staat dat woningen voor korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Randvoorwaarde hierbij is dat de bouw van tijdelijke woningen niet ten koste mag gaan van de bouw van 'reguliere' woningen. Dit heeft met name betrekking op de beschikbaarheid van capaciteit van de gemeentelijke organisatie in de gemeente.

2.3 Regio-afspraken

Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), waar Oirschot onderdeel van is, zijn afspraken gemaakt om de woningbouwproductie te versnellen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Woondeal met de provincie Noord-Brabant en de Rijksoverheid. Er zijn nog geen concrete afspraken gemaakt over hoeveel woningen er in Oirschot gerealiseerd moeten worden voor de regionale behoefte. De gemeente heeft de ambitie om voor de regionale woonbehoefte met name groene en dorpse woonmilieus te realiseren, om zo een aanvulling te zijn op de stedelijke woonmilieus in andere gemeenten.

De gemeenten in regio zuidoost Brabant hebben in maart 2023 een woondeal getekend waarin afspraken zijn gemaakt over het (kwalitatief) versnellen van de woningbouw. Hierin staat beschreven dat de regio aan zet is om 738 flexwoningen per jaar te leveren. Er wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige flexwoningen.

2.4 Provincie

Vanuit de provincie worden kansen gezien om met flexwoningen op korte termijn woningen voor specifieke doelgroepen te realiseren. Zo is de provincie aan het onderzoeken of er een vloot aan flexwoningen beschikbaar kan komen. Het doel is om per jaar 1.500 flexwoningen in Brabant te realiseren (Flexwoningen in Brabant, 2023).

De provincie heeft een voorkeur voor locaties binnen het bebouwd gebied, of aangrenzend hieraan. Ook voldoen de woningen idealiter aan het permanent bouwbesluit, zijn ze demontabel, losmaakbaar en duurzaam.

Provinciaal beleid:

- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Actieagenda Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw. Eén van de speerpunten uit deze actieagenda is het inzetten van Rijksmiddelen voor flexwonen.

2.5 Rijk

Het Rijk wil dat er jaarlijks 15.000 flexwoningen in Nederland worden gerealiseerd tot 2030, zoals beschreven in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het Rijk heeft verschillende regelingen opgesteld om de realisatie van flexwoningen te stimuleren.

Vanuit het Rijk zijn de volgende beleidsstukken relevant voor de ontwikkeling van flexwoningen.

- De Nationale Omgevingsvisie;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
- Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.



3.

AFWEGINGSKADER FLEXWONEN

3.1 Doel afwegingskader

Het afwegingskader is gebaseerd op bestaand beleid op het gebied van wonen, leefomgeving en duurzaamheid in de brede zin van het woord. Bij permanente woningbouwprojecten wordt het plan getoetst aan vigerend beleid. Er wordt bijvoorbeeld getoetst of er voldoende groen en parkeerplaatsen in het plan zitten. Voor flexwoning initiatieven wil de gemeente deze toets ook kunnen uitvoeren. Echter, een stapeling van ambities op het gebied van o.a. sociaal programma, duurzaamheid en innovatie (bijvoorbeeld circulariteit) zorgt voor onhaalbare plannen en negatieve businesscases voor tijdelijk wonen. De gemeente zal de eisen en wensen die zij stelt aan permanente woningbouw op onderdelen moeten verlagen om flexwonen mogelijk te maken. Dit afwegingskader geeft daarom inzicht in welke eisen de gemeente stelt aan flexwoning locaties, welke wensen zij heeft en welke ambities zij bereid is los te laten om haalbare plannen te kunnen realiseren.

3.2 Het afwegingskader in de praktijk

Het afwegingskader is een middel om initiatieven met flexwoningen te beoordelen in de initiatieffase (principebesluit). In hoofdstuk 4 zijn de inhoudelijke criteria uit het afwegingskader beschreven. Het afwegingskader kan zowel gebruikt worden voor locaties die de gemeente in eigendom heeft, als voor locaties van derden. De beoordeling kan leiden tot drie verschillende uitkomsten:

- Groen licht: (1) Een locatie voldoet aan alle eisen, of er is een reële verwachting dat het plan aan de eisen kan gaan voldoen. (2) Het plan wordt voor principeakkoord voorgelegd aan het College. (3) Na akkoord vindt verdere planuitwerking plaats waarbij de eisen worden vertaald naar maatregelen in het plan. (4) Bij goedkeuring van het plan door het College/Raad wordt de planologische procedure gestart. Omdat sommige eisen nog niet in de initiatieffase inzichtelijk zijn, kan het zijn dat een locatie/plan doorgaat naar stap 2. Hiervan is sprake als er voldoende aanwijzingen zijn dat bij de planuitwerking aan de eis voldaan kan worden.

- Oranje licht: Een locatie voldoet niet aan de eisen, maar het plan voor de locatie kan zodanig worden aangepast dat de locatie wel gaat voldoen. Als het plan niet voldoet, maar de locatie wel aan de eisen zou kunnen voldoen, kan de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente het plan aanpassen. Na aanpassing van het plan worden stappen 2, 3 en 4 zoals hierboven beschreven doorlopen.
- Rood licht: Een locatie voldoet niet aan de eisen. Als de locatie niet aan de eisen voldoet, is de locatie niet geschikt voor flexwoningen. Wanneer er op de locatie geen mogelijkheden zijn om een geschikt plan te maken, valt de locatie af. De gemeente communiceert aan initiatiefnemer dat er geen flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.



Figuur 1 Beoordeling initiatieven flexwonen aan hand van afwegingskader

Door het gebruik van dit afwegingskader kunnen principeverzoeken met flexwoningen weloverwogen en snel worden afgehandeld. Het afwegingskader is een middel om intern als gemeente zijnde initiatieven aan te toetsen. Daarnaast kan het een rol spelen in de communicatie, om uit te leggen waarom de ene locatie wel geschikt is voor flexwoningen en de andere locatie niet.



4.

AFWEGINGSKADER FLEXWONEN GEMEENTE OIRSCHOT

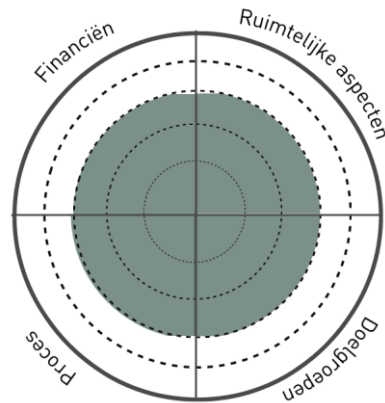
4.1 Inleiding

Het afwegingskader beschrijft aan welke eisen en wensen een geschikte locatie voor flexwonen moet voldoen. Deze eisen en wensen noemen we criteria.

De eisen zijn de minimale criteria waaraan elke locatie moet voldoen. In beginsel geldt het beleid van de gemeente voor locatieontwikkeling. Op onderdelen kan hiervan worden afgeweken. Deze onderdelen zijn opgenomen in onderstaand overzicht. De wensen vergroten de haalbaarheid en aantrekkelijkheid van een locatie. Wanneer locaties ten opzichte van elkaar worden afgewogen, kan de toepasbaarheid van de wensen reden zijn om de ene locatie boven de andere locatie te verkiezen. De criteria voor de eisen en wensen zijn onderverdeeld in verschillende categorieën: ruimtelijke aspecten, doelgroepen, proces en financiën (zie

figuur 2). Er zijn meer thema's die een rol spelen in gebiedsontwikkeling. De thema's die in het afwegingskader staan, vormen de belangrijkste eisen en zijn tevens de belangrijkste thema's waarop kan worden afgeweken van regulier beleid. Door de beoordeling van de locatie aan de hand van de eisen en wensen staat het stoplicht voor ontwikkeling van flexwonen op deze locatie op respectievelijk groen, oranje of rood (zie figuur 1).

Vier categorieën afwegingkader flexwonen



Figuur 2 Categorieën afwegingskader flexwonen

De eisen en wensen zijn naast de vier categorieën onderverdeeld in dertien thema's. Deze worden hieronder uitgelegd. Daarbij dient te worden opgemerkt dat er altijd sprake is van maatwerk. Er zijn zeven thema's die betrekking hebben op de (fysieke) ruimte. Drie thema's zijn gericht op de procedure. Twee thema's zijn van toepassing op de geschiktheid van flexwoningen voor welke doelgroepen. Die eisen en wensen hebben betrekking op de betaalbaarheid en doelgroepen. Binnen de categorie financiën is één thema geformuleerd.

4.2 Afwegingscriteria

Figuur 3 geeft een overzicht van het afwegingskader. Daarna volgt een toelichting per criterium.

	Thema	Eisen	Wensen
Ruimtelijke aspecten	Locatie	Grondeigendom gemeente of eigenaar is bereid om te verkopen/te ontwikkelen	- Een tweede locatie voor herplaatsing op het oog - Locatie in eigendom van de gemeente - Stedelijk gebied, aansluitend daarop of in bebouwingsconcentratie - Vliegwiel functie ontwikkeling omgeving
	Woning	- Wettelijke Bouwbesluit - Bij nieuwbouw flexwoningen (dus geen transformatie) minimaal 1 keer verplaatsbaar - Indien geen privé buitenruimte, gemeenschappelijke buitenruimte voor ontspanning en praktische zaken zoals berging - Minimaal 22m² voor 1p en minimaal 28m² voor 2p. Afwijken is mogelijk mits goed onderbouwd.	- Buitenruimte bij de woning - Woningen zijn modulair/demontabel - Aansluiten beeldkwaliteitsplan/SPvE
	Mobiliteit	- Parkeernorm is uitgangspunt, maar met onderbouwing is reduceren parkeerplaatsen mogelijk - Voorzieningen op passende afstand bereikbaar, afhankelijk van de doelgroep - Bereikbaar voor hulpdiensten en afvaldiensten	- Koppelen aan bestaande infrastructuur - Deelmobiliteitsconcept passend bij de doelgroep - Locatie is bereikbaar met het OV - Laadpalen voor elektrische voertuigen - Woonerfconstructie/shared space bij minder dan 20 woningen
	Ondergrond	- Termijn aanleggen nutsvoorzieningen binnen 2 jaar na definitief ontwerp - In voorstadium planontwikkeling afstemming met nutsbedrijven en professionele partijen als het waterschap - Reguliere wettelijk noodzakelijke onderzoeken zoals bodemveiligheid, geschiktheid en archeologie	Termijn aanleggen nuts binnen 1 jaar
	Energie	BENG (Bijna Energie Neutraal) bij nieuwbouwwoningen, voor transformatie bestaande gebouwen is dit niet noodzakelijk	Zoveel mogelijk ontlasten van het energienetwerk
	Milieu	- Milieuwetgeving (geur/geluid/stikstof/ externe veiligheid, gezondheid) voor het creëren van een goed woon/leefklimaat. Evt. afwijken gemeentelijke normen geluid die bovenwettelijk zijn is mogelijk - Flora en fauna onderzoek	
	Groen en water	- Minimaal 20% groen in het openbaar gebied, mits van voldoende kwaliteit - Voldoen aan waterbergingsnorm HIOR	- Minimaal 30% groen in het openbaar gebied - Hergebruik water in woning - Water infiltreren en vasthouden in gebied - Waterafvoer op een natuurlijke wijze
Doelgroepen	Betaalbaarheid	- Indien sociale huur/koop en meer dan 15 woningen verhuur door woningcorporatie - Kleine woningen (22m² 1 persoon en 28 m² 2 personen) onder de 2^{de} aftoppingsgrens sociale huur	Woningen in het sociaal segment
	Doelgroepen	- Doelgroepen die geen woning vinden op reguliere woningmarkt - Gemixte doelgroep bij meer dan 20 woningen (een- en meerpersoonshuishoudens, starters, studenten, spoedzoekers etc.) - Stimuleren van sociale cohesie tussen /binnen doelgroepen	- Huisvesting starters - Huisvesting statushouders - Bevordering doorstroming
Proces	Medewerking stakeholders	- Omgevingsdialoog voor toetsen draagvlak in de omgeving - Medewerking van provincie bij locatie in buitengebied	Kleine kans op (gegronde) bezwaren
	Tijdelijkheid	Minimaal 5 jaar, maximaal 30 jaar	Langere beschikbaarheid vraagt meer ruimtelijke kwaliteit
	Ruimtelijke procedure	- Mogelijkheden vergunning/ontheffing voor woningbouw - Procedure maakt start realisatie binnen 2 jaar mogelijk	Start realisatie binnen 1 jaar
Financiën	Financiën	Haalbare businesscase	- Grond voor niets ingebracht - Beperkte bouwkosten - Restwaarde - Mogelijkheden verplaatsing

Figuur 3 Afwegingskader flexwonen gemeente Oirschot

RUIMTELIJKE ASPECTEN

Onderstaande 7 criteria zijn van invloed op de kwaliteit van de locatie en de flexwoning. De gemeente stelt dat de snelheid van het plaatsen van flexwoningen niet ten koste mag gaan van een kwalitatieve ontwikkeling. Een gezonde leefomgeving voor bewoners is belangrijk.

Locatie

Criteria: Locatie	
Eisen	Wensen
Grondeigendom gemeente of de eigenaar is bereid om te verkopen/te ontwikkelen	Een tweede locatie voor herplaatsing op het oog
	Locatie in eigendom van de gemeente
	Stedelijk gebied, direct aansluitend daaraan of in een bebouwingsconcentratie
	Vliegwielfunctie ontwikkeling omgeving

Een geschikte locatie kan zowel een tijdelijk te benutten stuk grond, als een permanent gebouw zijn dat wordt getransformeerd tot woningbouw. Daarnaast kunnen het zowel locaties in eigendom van de gemeente zijn als locaties van derden. Bij voorkeur is de locatie in eigendom van de gemeente.

Het aankopen van grond zorgt in beginsel voor langere procedures. Daarnaast liggen de locaties bij voorkeur in stedelijk gebied (volgens de begripsbepaling uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie), direct aansluitend daaraan, of in een bebouwingsconcentratie. Mogelijk kunnen flexwoningen in de Kernrandzone worden gerealiseerd (ook volgens definitie Interim Omgevingsverordening). Maar dit betreft niet de voorkeur. Met name voor kleine aantallen (kleiner dan 20) is wonen buiten het stedelijk gebied voorstelbaar. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan locaties die in het Actieplan Woningbouw 2.0 al zijn benoemd als mogelijke toekomstige uitbreidingslocaties.

Tevens is het een voordeel als er al een tweede locatie op het oog is, waar de woningen na afloop van de eerste termijn geplaatst kunnen worden. Hiervoor kan bijvoorbeeld gekeken worden naar locaties waar woningen van woningcorporaties worden afgeschreven. Een andere mogelijkheid is wanneer woningcorporaties aflopende huurcontracten hebben in panden die ze kunnen verhuren aan de doelgroepen van de flexwoningen.

Tot slot draagt een mogelijke vliegwielfunctie bij aan de wenselijkheid om op een locatie flexwoningen te realiseren. Met een vliegwielfunctie wordt bedoeld dat er een katalysatorwerking optreedt voor de omgeving. Bijvoorbeeld doordat in het plan kansen benut kunnen worden die meerwaarde bieden voor het gebied. Denk aan stijging van de vastgoedwaarde van de omgeving, of investeringen in het openbaar gebied die bijdragen aan de leefbaarheid van een buurt. Dit criterium is passend bij de ambitie 'gezonde verstedelijking' uit de Ambitieroos en zeker van toepassing voor flexwoningen. De vliegwielfunctie kan immers bijdragen aan het creëren van draagvlak in de omgeving.

Woning

Criteria: Woning	
Eisen	Wensen
Wettelijke Bouwbesluit	Buitenruimte bij de woning
Bij nieuwbouw flexwoningen (dus geen transformatie) minimaal 1 keer verplaatsbaar	Woningen zijn modulair/demontabel
Indien geen privé buitenruimte, gemeenschappelijke buitenruimte voor ontspanning en praktische zaken zoals berging	Aansluiten beeldkwaliteitsplan/SPvE
Minimaal 22m ² voor 1p en minimaal 28m ² voor 2p. Afwijken is mogelijk mits goed onderbouwd.	

Ten aanzien van de flexwoning gelden verschillende eisen. De eerste is dat de woningen voldoen aan de wettelijke eisen. Op het moment van schrijven is dat het Bouwbesluit uit 2012. Ondanks dat de woningen voor een tijdelijke periode worden gerealiseerd, vindt de gemeente dat de woningen aan minimale kwaliteitseisen moeten voldoen. De gemeente staat ervoor open om in sommige gevallen op onderdelen het tijdelijk bouwbesluit te hanteren, in plaats van het permanent bouwbesluit. Het tijdelijk bouwbesluit is enkel van toepassing wanneer woningen maximaal vijftien jaar worden geëxploiteerd. Zie voor verdere toelichting de paragraaf 'financiën'.

Daarnaast geldt dat de woning minimaal 1 keer verplaatsbaar moet zijn, wanneer het om nieuwbouw gaat. Bij de transformatie van bestaande gebouwen tot woningen is deze eis niet van toepassing. Daarnaast dient er een buitenruimte bij de woningen aanwezig te zijn. Dit kan een privé buitenruimte zijn, of collectieve openbare ruimte. Het criterium buitenruimte past bij de identiteit van Oirschot.

Verder dienen de woningen voldoende opslagruimte te hebben. Dit mogen collectieve voorzieningen zijn zoals een gemeenschappelijke schuur of fietsenberging.

De laatste eis heeft betrekking op de grootte van de woning. Een woning voor één persoon is minimaal 22 m². Een woning voor twee personen is minimaal 28m². Het Bouwbesluit 2012 stelt dat een woning minimaal 18 m² moet zijn. Gemeente Oirschot vindt deze minimale oppervlakte te laag (kijkend naar de woonkwaliteit naar de gemeente haar inwoners wil bieden) en stelt daarom 22 m² als minimale eis. Afwijking van deze groottes is mogelijk, mits goed onderbouwd. Gedacht kan worden aan een situatie met gemeenschappelijke voorzieningen waardoor de individuele ruimtes kleiner zijn dan 22m² voor één persoon of 28m² voor twee personen.

Daarnaast zijn een aantal wensen geformuleerd. Bij voorkeur zijn de woningen modulair, zodat ze kunnen worden aangepast aan een veranderende vraag. Denk bijvoorbeeld aan 2 éénpersoonsonits die samen worden gevoegd tot een eengezinswoning. Ook passen de woningen bij voorkeur bij het beeldkwaliteitsplan dat voor de locatie is opgesteld. Dit geldt met name voor nieuwbouwlocaties.

Mobiliteit

Criteria: Mobiliteit	
Eisen	Wensen
Parkeernorm is uitgangspunt, maar met onderbouwing is reduceren parkeerplaatsen mogelijk	Koppelen aan bestaande infrastructuur
Voorzieningen op passende afstand bereikbaar, afhankelijk van de doelgroep	Deelmobiliteitsconcept passend bij de doelgroep
Bereikbaar voor hulpdiensten en afvaldiensten	Locatie is bereikbaar met het OV
	Laadpalen voor elektrische voertuigen
	Woonerfconstructie/shared space bij minder dan 20 woningen

Voor flexwoningen geldt net als voor permanente woningen dat fietsen en wandelen op de eerste plaats staat. Ten aanzien van parkeren kan bij flexwoningen worden afgeweken van de geldende parknorm (Nota Parkeernormen Oirschot 2018), mits goed onderbouwd. Daarnaast dienen bij tijdelijke locaties de investeringen voor de weginfrastructuur te worden beperkt. Voor kleinere projecten van minder dan 20 woningen betreft het daarom de voorkeur om een shared space in te richten. Een shared space of

woonerfconstructie zorgt voor lagere investeringen dan een gescheiden wegprofiel. Als de woningen tijdelijk zijn, maar de locatie permanent is, kunnen wel grotere investeringen in de weginfrastructuur worden gedaan.

Een locatie is extra geschikt als de locatie bereikbaar is met het OV en als er laadpalen voor elektrische voertuigen worden gerealiseerd. Ook is het een voordeel als een deelmobiliteitsconcept passend bij de doelgroep wordt opgezet.

Ondergrond

Criteria: Ondergrond	
Eisen	Wensen
Termijn aanleggen nutsvoorzieningen binnen 2 jaar na definitief ontwerp	Termijn aanleggen nuts binnen 1 jaar
In voorstadium planontwikkeling afstemming met nutsbedrijven en professionele partijen als het waterschap	
Reguliere wettelijk noodzakelijke onderzoeken zoals bodemveiligheid, geschiktheid en archeologie	

Ten aanzien van de ondergrond dienen er onderzoeken te worden uitgevoerd om te beoordelen of de ondergrond geschikt is voor het bouwen van (tijdelijke) woningen. Daarbij gaat het zowel om de geologische gesteldheid van de woningen als om de aanwezigheid van kabels en leidingen. De aanwezigheid van kabels en leidingen betreft een voordeel. De termijn waarop op de locatie de benodigde nutsvoorzieningen aangelegd kunnen worden is van invloed op de haalbaarheid. Het gaat hierbij zowel om water, elektriciteit als riolering. Om dit in beeld te brengen moet in een voorstadium van de planontwikkeling afstemming plaatsvinden met nutsbedrijven, zoals Enexis (stroomvoorziening) en Brabant Water (watervoorziening). Indien zij aangeven op de voorgelegde locatie niet binnen een termijn van ongeveer twee jaar te kunnen realiseren (vanaf het definitief ontwerp), wordt de locatie als niet haalbaar geacht voor flexwoningen. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt wanneer de locatie op termijn wordt ontwikkeld tot permanente woningbouw en de kabels en leidingen daarvoor maar eenmalig worden aangelegd.

Energie

Criteria: Energie	
Eisen	Wensen
BENG bij nieuwbouwwoningen, voor transformatie bestaande gebouwen is dit niet noodzakelijk	Zoveel mogelijk ontlasten energienetwerk

Ten aanzien van energie geldt bij nieuwbouwwoningen de BENG-norm. Voor bestaande gebouwen die worden getransformeerd tot woningbouw is dat

geen harde eis. De wens is om met flexwoningen het energienetwerk zoveel als mogelijk te ontlasten. Hiermee wordt bedoeld dat met flexwoningen een piekbelasting op het energienetwerk voor zover mogelijk moet worden voorkomen. Dit kan door de opwek en het gebruik van energie op elkaar af te stemmen.

Milieu

Criteria: Milieu	
Eisen	Wensen
Milieuwetgeving (geur/geluid/stikstof/ externe veiligheid/gezondheid/stikstof) voor het creëren van een goed woon/leefklimaat. Evt. afwijken gemeentelijke normen geluid die bovenwettelijk zijn is mogelijk	
Flora en fauna onderzoek	

Milieuwetgeving moet gehanteerd worden om een goed woon-en leefklimaat te creëren. Uit de werksessies blijkt dat dit ook voor tijdelijke woningen belangrijk is. Het gaat om de thema's: geur, geluid, stikstof, externe veiligheid, flora en fauna, gezondheid (endotoxine/spuitzones) en luchtkwaliteit. Van gemeentelijke normen die verdergaan dan wettelijke normen kan in specifieke gevallen worden afgeweken. Dit geldt voor het geluidsbeleid en voor de spuitzones van boomkwekerijen. De mogelijkheid om van het geluidsbeleid af te wijken is onder andere afhankelijk van de tijdelijkheid van de woning. De

mogelijkheid om af te wijken van de wettelijke kaders ten aanzien van de spuitzones, is afhankelijk van de middelen die gebruikt worden voor de gewasbescherming.

De milieuaspecten zijn voor veel locaties nog niet in de initiatieffase in beeld te brengen. Daar is aanvullend onderzoek voor nodig. Voor het afwegen van locaties is het met name van belang om in beeld te krijgen of er locatie-specifieke risico's zijn, door bijvoorbeeld de ligging nabij een hoge milieucategorie.

Groen en water

Criteria: Groen en water	
Eisen	Wensen
Minimaal 20% groen in het openbaar gebied, mits van voldoende kwaliteit	Minimaal 30% groen in het openbaar gebied
Voldoen aan waterbergingsnorm HIOR	Hergebruik van water in woning
	Water infiltreren vasthouden in het gebied
	Waterafvoer op een natuurlijke wijze

Groen is een belangrijk thema dat moet terugkomen bij elke woningbouwontwikkeling. Ook bij flexwonen. Groen is onderdeel van de identiteit van Oirschot. Er moet voldoende groen in de openbare ruimte worden aangelegd. De voorkeur gaat uit naar locaties waar 30% groen gerealiseerd kan worden. 30% is de eis zoals deze is opgenomen in de huidige HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte). Voor flexwoningen kan hiervan worden afgeweken. Minimaal 20% van het openbaar gebied moet bij flexwoningen worden ingericht met groen. Belangrijk is dat het groen van voldoende kwaliteit is. Denk aan bomen in plaats van grasweide.

Ook ten aanzien van water zijn er wensen geformuleerd. Voor waterberging gelden vier stappen: hergebruiken, infiltreren, vasthouden en afvoeren. Het is wenselijk als het water in de woningen kan worden hergebruikt. Daarnaast is het de wens om het water in het gebied te infiltreren en vast te houden. Waterafvoer via natuurlijke wijze heeft de voorkeur. Ten aanzien van groen en water is het mogelijk om op onderdelen af te wijken van HIOR, mits goed onderbouwd.

DOELGROEPEN

Betaalbaarheid

Criteria: Betaalbaarheid	
Eisen	Wensen
Indien sociale huur/koop en meer dan 15 woningen verhuur door woningcorporatie	Woningen in het sociaal segment

Kleine woningen (22m ² 1 persoon en 28 m ² 2 personen) onder de 2de aftoppingsgrens sociale huur	
--	--

In beginsel worden de flexwoningen beschikbaar gesteld als woningen in het sociaal segment. Uit onderzoek uit 2020 (Actieplan Woningbouw 2.0, 2021) blijkt dat onder jongeren veel vraag is naar koopwoningen in het betaalbaar segment en huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 2023). Voor de kleine flexwoningen (22 m² voor 1 persoon en 28 m² voor 2 personen) is het een eis dat de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt. Deze woningen in het sociaal segment worden vaak verhuurd door woningcorporaties, maar dit kan ook door particulieren gebeuren. Bij projecten met meer dan vijftien woningen, stelt de gemeente dat de flexwoningen geëxploiteerd moeten worden door een woningcorporatie. Hiervoor is gekozen omdat het met een woningcorporatie gemakkelijker is om een woning voor de huurders te vinden, wanneer de flexwoningen niet meer beschikbaar zijn.

De gemeente sluit koopflexwoningen niet uit, maar geeft nadrukkelijk de voorkeur aan flexwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Doelgroepen

Criteria: Doelgroepen	
Eisen	Wensen
Doelgroepen die geen woning vinden op reguliere woningmarkt	Huisvesting starters

Gemixte doelgroep bij meer dan 20 woningen (een- en meerpersoonshuishoudens, starters, studenten, spoedzoekers etc.)	Huisvesting statushouders
Stimuleren van sociale cohesie tussen /binnen doelgroepen	Bevordering doorstroming

De flexwoningen in gemeente Oirschot zijn niet gericht op specifieke doelgroepen. Vanwege de snelle realisatie van flexwoningen, zijn de woningen met name geschikt voor spoedzoekers; inwoners die op korte termijn een woning nodig hebben. Er is extra aandacht voor de huisvesting van jongeren en vitale ouderen. Wanneer woningcorporaties de woningen exploiteren, gebeurt dit in principe volgens de doelgroepenbenadering zoals afgesproken in regionale afspraken (SGE-verband) met de woningcorporaties. Als eis wordt meegegeven dat er bij projecten met meer dan vijftien woningen, een gemixte doelgroep gehuisvest moet worden. Bij projecten met minder dan vijftien woningen is dit een wens. Sociale cohesie binnen doelgroepen en tussen verschillende doelgroepen moet gestimuleerd worden. Een initiatiefnemer is verplicht om maatregelen te nemen om de sociale cohesie te stimuleren. Dit kan bijvoorbeeld door in de openbare ruimte een plek voor ontmoeten te creëren. Verder is het wenselijk dat de flexwoningen doorstroming bevorderen. De woningen vormen bij voorkeur een flexibele schil en moeten fungeren als een tijdelijk station voor mensen die hier baat bij hebben.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland hanteert voor flexwonen de doelgroepen jongeren, spoedzoekers, senioren, uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MO & BO), flexwerkers & seizoenswerknemers en arbeidsmigranten. Omdat er binnen alle doelgroepen vraag is naar woningen kiest de gemeente Oirschot ervoor om per project te kijken wat de meest geschikte doelgroep is. Het belangrijkste uitgangspunt is dat het doelgroepen moeten zijn die geen passende woning kunnen vinden op de reguliere woningmarkt.

Voor specifieke doelgroepen zoals (dementerende) ouderen en mensen met een lichamelijke beperking, moeten er extra toegankelijkheidsmaatregelen worden genomen. Denk aan geen drempels of trappen, extra hekjes, goede bereikbaarheid, etc. Deze maatregelen kunnen niet altijd gegarandeerd worden in flexwoningen. De tijdelijkheid is voor deze doelgroepen ook minder passend, omdat ze minder flexibel zijn. Ouderen en mensen met een beperking vallen in principe buiten de doelgroep van flexwoningen. Reflecterend op de twee doelgroepen die in de gemeente Oirschot extra aandacht behoeven (jongeren en ouderen), moeten de flexwoningen dus met name geschikt zijn voor jongeren.



Figuur 4 Eisen en wensen criteria 'doelgroep'

In veel gevallen zorgen woningcorporaties voor contracten met de huurders. Zij zijn in principe ook verantwoordelijk voor de huisvesting van de bewoners wanneer de exploitatietermijn voorbij is. De woningcorporaties hebben immers zicht op hun woningvoorraad, de afloop van contracten en de mogelijkheden voor doorstroming. De gemeente kan de woningcorporatie faciliteren bij de zoektocht naar een volgende locatie. In de praktijk zien we zelfs dat gemeente en woningcorporatie samen de verantwoordelijkheid pakken en samen locaties voor huurders zoeken. Het is belangrijk dat er tijdig afspraken worden gemaakt tussen de woningcorporatie en de gemeente evenals tussen de woningcorporatie en huurders.

PROCES

Medewerking stakeholders

Criteria: Medewerking stakeholders	
Eisen	Wensen
Omgevingsdialoog voor toetsen draagvlak in de omgeving	Kleine kans op (gegronde) bezwaren
Medewerking van provincie bij locatie in buitengebied	

De gemeente Oirschot neemt bij voorkeur een rol in het vaststellen van uitgangspunten (dit afwegingskader) en het faciliteren en begeleiden van het proces rondom de totstandkoming. Daar hoort het juridisch-planologisch mogelijk maken van een initiatief ook bij. Zij zal de realisatie niet op zich nemen, maar het is de bedoeling dat dit door een andere partij, zoals een woningcorporatie of particulier initiatief, wordt opgepakt. De gemeente zal dan ook geen eigenaar worden van de voorzieningen, maar bij voorkeur wel eigenaar zijn, of blijven, van de grond. Op deze manier houdt de gemeente regie over de ontwikkeling van het gebied. Samenwerking met andere stakeholders is daarom noodzakelijk.

Om het proces te versnellen is een goed omgevingsproces van belang. Voor elke locatie moet een omgevingsdialoog worden georganiseerd. Een initiatiefnemer van flexwoningen is verplicht om omwonenden te betrekken bij de planvorming en om aan te tonen wat er met hun wensen is gedaan.

Belangrijk is de impact die de flexwoningen hebben op de bestaande omgeving. Hoe groter de impact, hoe groter de kans dat er bezwaren vanuit omwonenden komen. De mate waarin er belanghebbenden in de buurt zijn die mogelijk nadeel ervaren, is zodoende van invloed op de snelheid. Wanneer de flexwoningen leiden tot positieve impact, kan dit het draagvlak vergroten. Omdat flexwoningen mogelijk vragen of zelfs weerstand oproepen bij de omgeving is een zorgvuldige omgevingsdialoog van hoge kwaliteit belangrijk.

Ten aanzien van de omgevingsdialoog geldt:

- De directe omwonenden van het plangebied informeren over, en betrekken bij, de planvorming. Hierbij is het belangrijk om het plan indien mogelijk aan te passen aan hun wensen.
- De initiatiefnemer(s) is (zijn) zelf verantwoordelijk voor het communiceren van het plan richting de omgeving. De gemeente kan ondersteunen waar nodig.
- Participatie wordt zoveel mogelijk aangemoedigd.

Verhuur van de woningen door woningcorporaties heeft de voorkeur bij projecten van meer dan vijftien woningen. Als de woningen worden verhuurd door een woningcorporatie, is hun medewerking een vereiste. De woningcorporatie kan de aanschaf van de woningen en het plaatsen van de doelgroepen op zich nemen. De rol van de woningcorporatie en de te maken afspraken zijn locatie afhankelijk.

Een woningcorporatie stelt minimale eisen waaraan een woning moet voldoen. Zij moeten meedenken over het plan, zodat de flexwoningen aansluiten bij de behoefte van de bewoners van de woningcorporatie. Zij willen graag met de gemeente samen bepalen welke doelgroepen gehuisvest

worden. De woningcorporaties exploiteren de woningen. Zij kunnen eigenaar zijn van de woningen, maar zij kunnen deze ook huren van een ontwikkelaar en vervolgens weer doorverhuren aan de bewoners.

De gemeente zorgt voor de planologische procedure. De woningcorporaties geven er in principe de voorkeur aan dat de gemeente het bouw- en woonrijp maken van de locaties op zich neemt. Bij andere gemeenten zien we deze rolverdeling ook. Afspraken tussen woningcorporatie en gemeente moeten in de initiatieffase worden vastgelegd in een intentieovereenkomst. Eén van de ambities van de gemeente Oirschot is het stimuleren van initiatieven door inwoners en marktpartijen (Ambitieroos bijlage Actieplan Woningbouw). Dit geldt ook voor initiatieven met flexwoningen. Voor locaties in het buitengebied is medewerking vanuit de provincie een vereiste (op basis van de Interim Omgevingsverordening).

Tijdelijkheid

Criteria: Tijdelijkheid	
Eisen	Wensen
Minimaal 5 jaar, maximaal 30 jaar	Langere beschikbaarheid vraagt meer ruimtelijke kwaliteit

Flexwonen is een tijdelijke woonvoorziening voor een bepaalde periode. Dit kan voor vijf jaar, maar ook voor dertig jaar zijn. Met dit documenten streven we naar een periode van tien tot dertig jaar. We sluiten korter dan tien jaar niet uit, als dat kansen biedt voor het behalen van andere doelstellingen. Denk hierbij aan een locatie waar permanente woningbouw gerealiseerd gaat

worden. Als de permanente woningen gebouwd worden kunnen de flexwoningen onderdeel worden van het programma en krijgen ze een definitieve locatie in het plangebied. Ervaring bij andere gemeenten leert dat bij een periode korter dan tien jaar de businesscase onhaalbaar wordt. De mate van tijdelijkheid bepaalt de hoogte van de ambities die we opleggen. Bij een termijn van dertig jaar legt de gemeente hogere ambities op, dan bij een termijn van tien jaar. Bij de beschrijving van de eisen en wensen in dit hoofdstuk staat expliciet beschreven wanneer ze van toepassing zijn op een specifieke termijn.

Ruimtelijke procedure

Criteria: Ruimtelijke criteria	
Eisen	Wensen
Mogelijkheden vergunning/ontheffing voor woningbouw	Start realisatie binnen 1 jaar
Procedure maakt start realisatie binnen 2 jaar mogelijk	

Om de flexwoningen mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden gevolgd. Eén van de belangrijkste redenen om voor flexwoningen te kiezen is de snelheid. De bouw en plaatsing van de woningen is erg snel en er kan vaak een verkorte procedure worden gevolgd. Vereiste is dat de planologische procedures realisatie binnen twee jaar mogelijk maken. Als bewoning snel inpasbaar is binnen een (tijdelijke)

woonbestemming is dit een voordeel. Onder snel wordt ongeveer een jaar verstaan. Wanneer er in beroep wordt gegaan en het beroep gegrond (lijkt te zijn of) is, kan de keuze worden gemaakt om het project niet verder te brengen wanneer dit tot jaren vertraging lijkt. Dat geldt met name voor locaties waar flexwoningen worden gerealiseerd voorafgaand aan permanente woningbouw.

Belangrijk aandachtspunt is dat praktijkervaring leert dat een groot deel van de voorbereidingstijd zit in de onderzoeks- en ontwerpfase.

FINANCIËN

Criteria: Financiën	
Eisen	Wensen
Haalbare businesscase	Grond voor niets ingebracht
	Beperkte bouwkosten
	Restwaarde
	Mogelijkheden verplaatsing

Ten aanzien van de financiële haalbaarheid is het een eis dat er een haalbare businesscase is. Wat haalbaar is, is afhankelijk van de doelstellingen van de betrokken partijen. Denk aan het rendement dat de initiatiefnemer minimaal wil halen of de bereidheid van partijen om een verlies te accepteren in verband met het maatschappelijk belang. In veel gevallen zal gelden dat de businesscase minimaal neutraal moet zijn. Dat betekent dat de kosten voor

realisatie en exploitatie niet hoger zijn dan de opbrengsten. Verder zijn er een aantal succesfactoren die kunnen bijdragen aan een positieve businesscase.

De businesscase is gebaseerd op drie factoren: locatie, financiële aspecten en het product. Drie knoppen voor optimalisatie zijn:

- Bouwkosten;
- Restwaarde na de 1^e exploitatie;
- Verplaatsing en herplaatsing.

Bouwkosten

Om de kwaliteit van de woningen te borgen, wordt er in principe uitgegaan van het permanent Bouwbesluit. Dit geldt in ieder geval voor de schil van de woningen. Met een isolatieniveau dat voldoet aan het permanent Bouwbesluit, worden hoge energiekosten voor de eindgebruiker beperkt. Voor woningen die aan het Bouwbesluit voldoen, wordt een afschrijvingsperiode van dertig jaar gehanteerd. Voor woningen die voldoen aan het tijdelijk bouwbesluit is dat twintig jaar. Uitgangspunt is dat de gemeente niet investeert in de bouwkosten van de woningen. Zij kan wel een rol spelen in het bouw- en woon rijp maken. Er kan een keuze worden gemaakt tussen een laag of hoog installatieniveau. Dit is van relatief grote invloed op de bouwkosten. Ook de mogelijkheid om nutsvoorzieningen collectief te organiseren is van invloed op de bouwkosten.

Restwaarde

Wanneer de eerste exploitatieperiode korter is dan de afschrijvingstermijn, blijft er een restwaarde over. Het betreft dan de restwaarde van de woning als product. Demontabelheid kan bijdragen aan de restwaarde van de woning. Wanneer de restwaarde (boekwaarde) lager is dan de marktwaarde en er

geen nieuwe locatie is, kan gebruikt worden gemaakt van de financiële herplaatsingsgarantie van het Rijk.

Verplaatsingen

De mate waarin een woning verplaatsbaar is, draagt bij aan de business case van de flexwoningen. Modulaire bouw maakt herplaatsing makkelijker.

Woningen kunnen dan in nieuwe formatie terugkomen, maar kan ook in een andere functie.



BRONNEN

- Coalitie akkoord 2022-2026 (2022) - Samenwerken aan Oirschot
- Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 (2021)
- Bijlage Actieplan Woningbouw 2.0; Sturen op Ruimtelijke Kwaliteit (2021)
- Omgevingsvisie Gemeente Oirschot (2017)
- Uitvoeringsprogramma Vitaal Landelijk gebied 2022-2026 (2022)
- Energiebeleid Oirschot (2018)
- Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)
- Woonvisie Oirschot (2016)
- Toekomstvisie Oirschot 2023
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte