

Bouwen aan Flexwoningen in Brabant

Provincie Noord-Brabant

Waarom flexwoningen

De urgentie op de woningmarkt is groot. Dit vraagt om veel nieuwe woningen en een flexibeler woningaanbod.

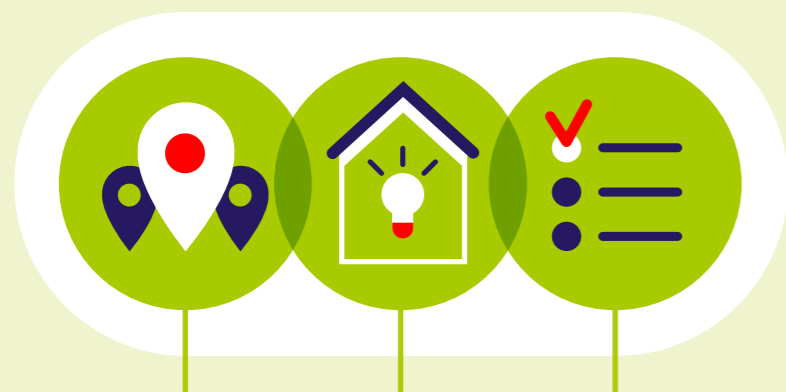
Wat zijn flexwoningen

Flexwoningen zijn volwaardige woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn, waarbij de locatie veelal een tijdelijk karakter heeft.

Gezamenlijke doelstelling

Gemeenten, corporaties, provincie en Rijk staan samen aan de lat voor de realisatie van 1.500 flexwoningen per jaar in Brabant.

IDEE & PLANVORMING



LOCATIE

WOONCONCEPT

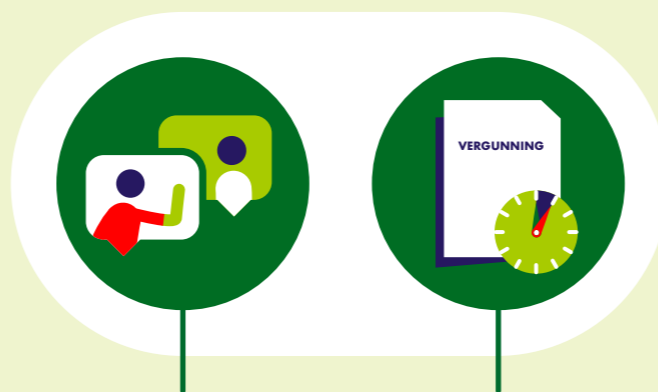
BUSINESSCASE

Ambities en prognoses voor woningbouw worden regionaal afgestemd met gemeenten en provincie. Flexwoningen kunnen gerealiseerd worden op bestaande locaties en nieuwe tijdelijke bouwlocaties. De provincie streeft bij voorkeur naar locaties binnen het bebouwd gebied of direct aangrenzend daaraan. De provincie nodigt u uit om vroegtijdig nieuwe locaties te verkennen.

De keuze voor een woonconcept is bepalend voor de totale planvorming. De flexwoningen die de provincie Noord-Brabant voor ogen heeft, voldoen aan het permanent bouwbesluit en zijn demontabel en losmaakbaar. De woningen zijn duurzaam, circulair en energieneutraal.

Voor de businesscase van flexwoningprojecten zijn de locatiekeuze en de keuze voor het woonconcept essentieel. Voor een gezonde businesscase is een exploitatieperiode van minimaal 30 jaar het uitgangspunt. Zicht op mogelijke vervolgllocaties voor tijdelijke woningen is dus een must.

PLANVOORBEREIDING



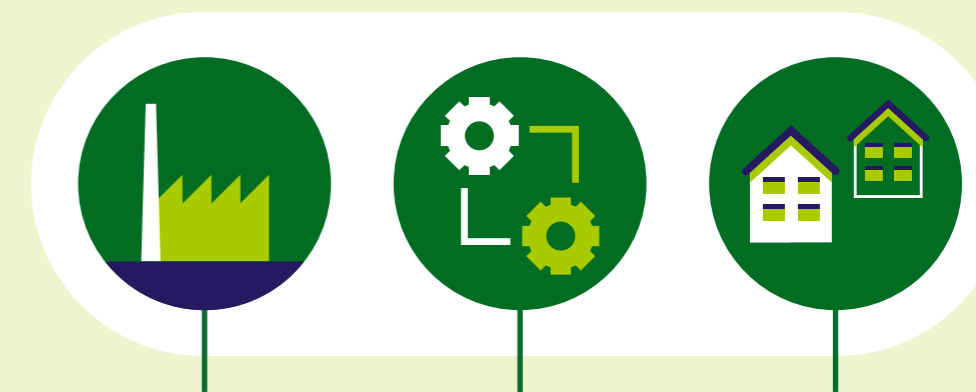
OMGEVINGS-DIALOOG

VERGUNNING-VERLENING

Het is van belang de omwonenden tijdig en compleet te informeren over de (mogelijke) komst van flexwoningen en haar bewoners. Dit zal het proces van realisatie en acceptatie enorm helpen. Belangrijk uitgangspunt: "Doe wat je zegt".

Voor tijdelijke woningbouw heeft de gemeente de beschikking over RO-instrumentarium ([Kruimelregeling en Crisis en Herstelwet](#)) om de vergunningsprocedure aanzienlijk te verkorten ten opzichte van permanente bouw. Ook hier geldt dat een vroegtijdige afstemming van plannen met omwonenden en regio het proces verbeteren en versnellen.

UITVOERING



BOUW

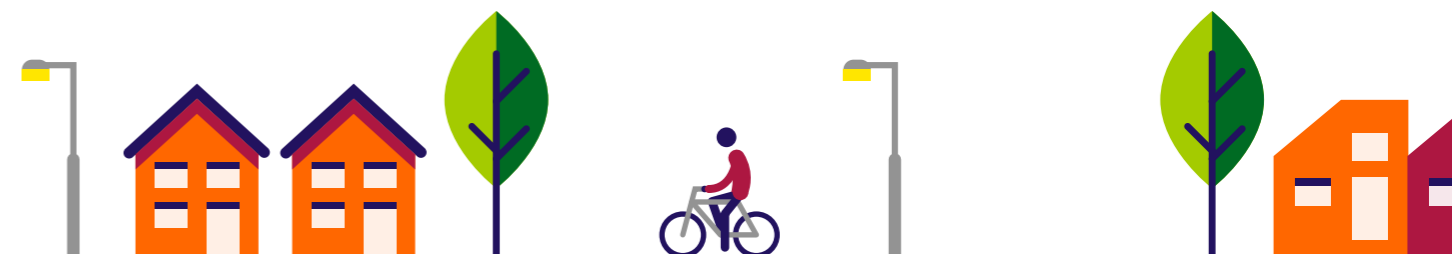
EXPLOITATIE

HERPLAATSING

Het industriële bouwproces van de woning in de fabriek zorgt voor een korte bouwperiode op de bouwlocatie. Hiermee wordt de overlast op de bouwlocatie voor omwonenden enorm beperkt en is de stikstofuitstoot aanzienlijk lager dan bij reguliere bouw.

De flexwoningen zijn gebouwd volgens het permanent bouwbesluit en vragen daarmee om onderhoud dat in lijn is met een permanente woning. Naast fysiek onderhoud van de woning is het ook verstandig slimme toelatingsregels en een huisreglement op te stellen voor de bewoners en omwonenden.

Na de eerste exploitatieperiode van veelal 10 tot 15 jaar kunnen de woningen gedemonteerd en verplaatst worden. Dit kan binnen dezelfde gemeente, het werkgebied van de exploiterende corporatie, dan wel elders in de provincie. Rijk en provincie werken daarnaast hard aan oplossingen voor het geval er niet direct een herplaatsingslocatie beschikbaar is.





GEBIEDSONTWIKKELING

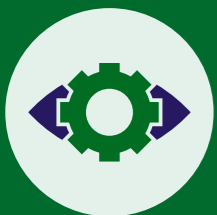


WOONCONCEPT



BUSINESSCASE

AANDACHTSPUNTEN



GEBIEDSPAN

Welke mogelijke locaties voor flexwonen zijn er gelet op de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelplannen in stedelijk gebied of aangrenzend daaraan? Denk aan locaties waar gebiedsontwikkelingen over circa 15 jaar voorzien is, leegstaand vastgoed of plekken die juist vanuit de tijdelijkheid kansen bieden.

OMGEVINGSKWALITEIT

Kijk rond, breed en diep naar de locatie. Wat is de beschikbaarheid en omvang, wie is de eigenaar, wat is de nabijheid van voorzieningen en hoe verhoudt de locatie zich tot een gezonde leefomgeving? Denk ook aan meervoudig ruimtegebruik: Welke andere ontwikkelingen gaan spelen of spelen al een rol op deze locatie en zijn goed te combineren met flexwonen?

PERMANENT OF TIJDELIJK

Maak de afweging voor permanent of tijdelijk gebruik van de locatie. De voorbereiding voor permanente bouw neemt lange tijd in beslag, maar is vaak gunstig voor de businesscase. Met tijdelijke woningen kan snelheid gemaakt worden en er komen soms andere locaties in beeld.

DOELGROEPEN

Maak een keuze welke doelgroepen je met de flexwoningen wilt bedienen. De woonwensen van een doelgroep zijn medebepalend voor het te kiezen woonconcept.

DOELGROEPEN MATCH

Maak de afweging tussen de behoeften van de doelgroep en de mogelijkheden van de locatie. Bekijk daarbij of de flexwoningen gecombineerd kunnen worden met reguliere woningbouw en of het mogelijk en wenselijk is om verschillende doelgroepen op de locatie te huisvesten.

LEVERANCIERS VERKENNEN

De markt voor flexwoningen is groot en groeiende. Het loont om je te verdiepen in de verschillende mogelijkheden en vormen. Realiseer je dat specifieke aanpassingen meer tijd en geld kosten.



RISICO'S

Het risico wordt voornamelijk bepaald door de mogelijke exploitatietermijn op de locatie en de beschikbaarheid van een eventuele vervolglocaties.

BETAALBAARHEID

Flexwoningen zijn zeer geschikt voor sociale en lage middenhuur. De hoogte van de huurinkomsten vormen een belangrijk onderdeel van de businesscase

KOSTEN VOOR BOUW EN WOONRIJP MAKEN

Locaties zijn niet altijd reeds bouw- en woonrijp. Afspraken over mogelijkheden van gemeenten hierin is belangrijk.

INVESTERINGSMOGELIJKHEDEN

Wie investeren in flexwoningen? Corporaties zijn vaak een aangewezen partij, maar ook marktpartijen of particulieren initiatiefnemers zijn mogelijke partijen.

GARANTIE- EN SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

Het Rijk heeft verschillende subsidie- en garantieregelingen voor flexwoningen beschikbaar.

ROLLEN



GEMEENTE

Locatiekeuze maken

PROVINCIE

Advies geven over de locatie

GEMEENTE

Afstemmen met corporatie over doelgroepen

CORPORATIE OF INVESTEERDER

Woonconcept selecteren

RIJK EN PROVINCIE

Bieden van hulplijnen

GEMEENTE

Faciliterend

CORPORATIE OF INVESTEERDER

Besluitvormend

RIJK EN PROVINCIE

Ondersteunend

HULPLIJNEN



PROVINCIE

Bij advies en vragen over het provinciaal ruimtelijk beleid kan de gemeente de locatie voorleggen aan het reguliere planteamoverleg of mailen naar locatiescanRO@brabant.nl

HULP EN INZICHT BIJ PLANOLOGISCHE PROCEDURES

[Handboek flexwoningen bouwen](#)
Expertteam Woningbouw RVO
woningbouw@rvo.nl

GIDS BIO BASED BOUWEN

In de [gids](#) staan veel concepten en componenten leveranciers voor flexwoningen, opgesteld door Holland Houtland in opdracht van de provincie.

RIJK

Gezamenlijk inkooptrajecten Aedes en Rijksvastgoedbedrijf
aedes.nl/flexwoningen

RIJK

Taskforce Versnelling Tijdelijke huisvesting
www.realisatiehuisvesting.nl

PROVINCIE

Aanspreekpunt Flexwoningen:
Loes Bonnemayer
lbonnemayer@brabant.nl
+31 6 1830 3093

ZIE OOK

Bijdrageregeling Stimulering Woningbouw

[Informatiepagina](#)
Aanspreekpunt bijdrageregeling:
Robin Hendriks
rhendriks@brabant.nl
+31 6 2774 5244

Hulp procedures

[Handboek flexwoningen bouwen](#)