



Gemeente Leusden

Flexwonen, aanvullend instrument voor woningbouw

beeldvormende vergadering raad, d.d.16 oktober 2025

Agenda

Openbare deel:

- Redenen voor realiseren flexwoningen
- Aandachtspunten flexwoningen
- Ondersteuning vanuit het rijk
- Visie Omthuis op flexwonen
- Inzicht keuzes in businesscase



Wat verstaan we onder een flexwoning?

Een tijdelijke
woning
óf

Een woning met
permanente kwaliteit die verplaatsbaar is



Meerwaarde van flexwoningen

- Andere typen locaties inzetten
 - niet geschikt voor permanent wonen
 - voorfase permanente woningbouwontwikkeling
- Sneller inspelen op de woningvraag
- M.n. op de vraag van doelgroepen in de knel
 - Spoedzoekers
 - Starters/jongeren
 - Statushouders
 - Oekraïense ontheemden
 - Arbeidsmigranten
 - Asielzoekers
- Positieve bijdrage aan circulariteit
- Corporaties kunnen een flexibele portfolio opbouwen
- Een aanvulling op het instrumentarium om de woonproblematiek op te lossen



Aandachtspunten

- Geschikte locaties;
- Meer kwaliteit: langere exploitatie;
- Langere exploitatie : meer onzekerhe...
- Langere exploitatie: meerdere locaties
- Zelfde RO-procedure als permanente woningen
- Wel mogelijkheid voor parallelschakeling processen
- Inzet ambtelijke capaciteit: permanente of flexwoningen?



Faciliteiten rijk: subsidies met zekerheid



- Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT)
 - Alleen bij negatieve businesscase
 - Middelen voor 2025, onder voorwaarden (o.a. 30% ontheemden/statushouders 10 jaar), € 14.000 per woning. Verwachting dat ook in 2026 budget beschikbaar komt. Kan gekoppeld worden met transitievergoedingen en dagvergoedingen
- Realisatiestimulans
 - Vanaf 1-1-2026 tot en met 2029, bij start bouw betaalbare woning € 7.000. Geen stapeling met andere subsidies
- Transitievergoeding opvang Oekraïense ontheemden (deels voor investering in de woningen)
- Transitievergoeding doorstroomregeling statushouders(vervolghuisvesting nodig); vergoeding investeringen



Faciliteiten rijk: subsidies, onzekerheid op termijn



- Regeling huisvesting aandachtsgroepen
 - Middelen voor 2025, onder voorwaarden, € 9.000 per woning
- Dagvergoeding Oekraïense ontheemden (28 euro per dag vanaf opvangmoment (is stapelbaar met SFT))
- Dagvergoeding doorstroomregeling statushouders, 60 euro per dag en noodzaak van verhuisplan

Faciliteiten rijk: ondersteuning € beperken financiële risico's



- Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF)
 - Garantie: 60% van het verschil tussen boekwaarde en dagwaarde bij verkoop door rijk gecompenseerd. Daarnaast 25% door gemeente. Garantie kost € 1.000 p.w.
- Fysieke Achtervang Verplaatsbare Woningen (FAVW)
 - In aantal gemeenten locaties waar bij beschikbaarheid woningen geplaatst kunnen worden. Geen garantie op beschikbaarheid locatie
- Marktmeester
 - Brengt vraag en aanbod van flexwoningen bij elkaar. En checkt of voldaan wordt aan regels voor RTHF en FAVW)
- Ondersteuning door het Expertteam Woningbouw

Visie op flexwonen

- Onze investeringsruimte vraagt om zorgvuldige keuzes
- Voorkeur voor permanente woningbouw
- Of herstructurering en verdichting bestaand bezit
- Flexwoningen alleen op locaties waar permanente woningbouw uitgesloten is
- Aandacht voor leefbaarheid

Aandachtspunten businesscase



- Sluitende businesscase
- Gemeente stelt grond kosteloos beschikbaar en faciliteert nutsvoorzieningen
- Huurprijs beperkt door WWS en aftoppingsgrenzen
- Restwaarde van flexwoningen is beperkt of nihil
- Samenwerking gemeente en Omthuis cruciaal
- Voorbehoud interne besluitvorming en goedkeuring door RvC



Businesscase: de invloed van keuzes

- Exploitatietermijn
 - Exploitatietermijn
 - Restwaarde van de woning
- Grondexploitatie
 - Kosten van de grond
 - Wie draagt deze kosten
- Verplaatsing en toekomstig gebruik locatie
 - Meerdere locaties
 - Bruikbaarheid woon- en bouwrijp maken na exploitatie
- Doelgroep(en)
 - Beschikbaarheid van subsidies
 - Kwetsbaarheid in sociaal beheer



Businesscase: wat is de invloed van keuzes

Overstap naar rekenmodule om keuzes inzichtelijk te maken



Vragen?