



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2024-0000086632

Uw kenmerk

Datum 19 februari 2024
Betreft Beantwoording Kamervragen over het artikel 'De bouw van
snelle flexwoningen ligt mijlenver achter op schema'

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke gestelde vragen van leden Welzijn en Postma van NSC over het artikel 'De bouw van snelle flexwoningen ligt mijlenver achter op schema' (Kenmerk 2024Z01212, ingezonden op 26 januari 2024).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge

2024Z01212

Kenmerk
2024-000086632

Vragen van de leden Welzijn en Postma (beiden Nieuw Sociaal Contract) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het artikel 'De bouw van snelle flexwoningen ligt mijnenver achter op schema' (ingezonden 26 januari 2024)

1. Bent u bekend met het bovenstaande artikel? [1]

Ja.

2. Hoe komt het dat de door u eerder voorziene productie en plaatsing van 37.500 woningen voor het einde van 2024 niet gehaald wordt?

De jaarlijkse groei van het aantal flexwoningen stemt positief.¹ Voor 2024 is de plancapaciteit 17.000 flexwoningen en de verwachting dat er 8.700 verplaatsbare woningen worden gerealiseerd. Er zijn veel positieve signalen zoals in plancapaciteit, capaciteit bij bouwers dat flexwoningen een volwassen product is geworden. Ook is de markt gestart met het realiseren van (midden)huur flexwoningen. Maar er zijn een aantal elementen die maken dat de realisatie minder snel gaan dan de doelstelling is.

Eenzijds staat met alle maatregelen het stelsel rondom het versnellen van de tijdelijke huisvesting steeds meer op poten. De recent gepubliceerde Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF), de in december afgesloten samenwerkingsovereenkomsten voor de Fysieke Herplaatsingsgarantie, de meerjarige stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen en de collectieve inkoop door AEDES zijn belangrijke pijlers in dit stelsel. Dit moet leiden tot een verdere versnelling. De Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH) heeft in een quick-scan onder 39 flexwoningprojecten bij gemeenten en woningcorporaties geanalyseerd welke factoren zorgen voor vertraging of stopzetting van flexwoningprojecten. Hieruit blijkt dat er vaak meerdere factoren aan ten grondslag liggen en tegelijkertijd spelen binnen een project, zoals draagvlak van omwonenden, aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur, beschikbaarheid van locaties en niet-sluitende businesscases.

Anderzijds is het snel realiseren van verplaatsbare woningen een ander proces dan reguliere woningbouw. De ontwikkelingen van het afgelopen anderhalf jaar zijn erg groot geweest. Deze wijze van bouwen en met name de gezamenlijke organisatie die dat tempo vraagt, is nieuw voor partijen. Een transitie als deze kost nu eenmaal tijd en vraagt van ons om vol te houden.

3. Zijn voor alle flexwoningen locaties aangewezen?

Voor 2024 zijn er in totaal voor circa 17.000 flexwoningen (vergevorderde) plannen om flexwoningen te plaatsen en de verwachting is dat daarvan 8.700 verplaatsbare woningen worden gerealiseerd (peildatum januari jl.). Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het beschikbaar maken van deze locaties binnen hun eigen gemeentegrenzen en hebben hier het beste zicht op welke locaties er binnen hun gemeenten beschikbaar zijn. De beschikbaarheid van locaties voor flexwoningen is ook onderwerp in diverse gesloten woondeals of de nadere

¹ <https://mn.datawonen.nl/mosaic/programma-woningbouw/doel--981-000-woningen>

Kenmerk
2024-000086632

uitwerking daarvan. Daaruit blijkt dat er diverse locaties beschikbaar zijn voor flexwoningen. Het is aan gemeenten om verder geschikte locaties te vinden en (met meestal corporaties) te ontwikkelen. De UVTH en het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland bieden actieve ondersteuning aan gemeenten om hen bij de realisatie van flexwoningen te helpen. Afhankelijk van de behoeften van de gemeenten kunnen zij financieel of juridisch advies geven, hobbels in projecten wegwerken en afspraken najagen. De UVTH biedt momenteel ondersteuning aan ruim 200 flex- en transformatiewoningprojecten op basis van aanmelding door gemeenten of andere woningbouwpartijen op www.volkshuisvestingnederland.nl. De meeste daarvan gaan over projecten waarbij er al een locatiekeuze gemaakt is. Om locaties beter te benutten raad ik gemeenten en corporaties aan om flexwoningen in hun reguliere woningbouwprogrammering op te nemen. Zo kunnen zij zich focussen op locaties die snel kunnen worden ingezet. Maar kunnen zij ook locaties die in de toekomst kansrijk zijn alvast opnemen in de programmering en in de tussentijd de vertragende factoren oplossen. Ik zie nu in de praktijk dat locaties soms afvallen, omdat er te veel focus is op de korte termijn.

4. Hoe kijkt u aan tegen het niet halen van de voorgenomen aantallen flexwoningen in het licht van een voorziene dip in de nieuwbouw voor de jaren 2024 en 2025 vanwege het te lage aantal bouwvergunningen?

Verplaatsbare woningen zijn woningen die snel fabrieksmatig kunnen worden gebouwd. We verwachten op basis van de prognose een verdere stijging van het aantal te bouwen flexwoningen in 2024 en 2025 ten opzichte van voorgaande jaren. Deze prognose verschilt met de verwachting voor de overige nieuwbouwwoningen in 2024 en 2025. In deze jaren valt een dip te verwachten ten opzichte van voorgaande jaren gezien de daling in cijfers van vergunningen en verkopen. Desalniettemin, wordt op basis van de bouwverwachting van het EIB in 2025 een stijging verwacht in de nieuwbouwproductie ten opzichte van 2024. Flexwoningen kunnen daarmee de verwachte dip van die jaren verlichten.

5. Op welke wijze wordt door u geacteerd op de in het artikel aangehaalde vertragingsfactor van netcongestie? Hoeveel flexwoningen raken vertraagd door netcongestie? Op welke termijn verwacht u een oplossing?

Er komen steeds meer signalen dat het lastig is om woningen in de toekomst aan te sluiten op het elektriciteitsnetwerk door netcongestie. Dit geldt ook voor flexwoningen. Uit een quick-scan van de UVTH onder 39 flexwoningprojecten bij gemeenten en woningcorporaties blijkt dat in 24% van de gevallen knelpunten rondom nutsvoorzieningen en infrastructuur de oorzaak is voor vertraging. Ook in de evaluatie Landelijke Bouwopdrachten² komt naar voren dat dit een oorzaak is voor vertraging. Uit de quick-scan komt verder naar voren dat er vaak niet sprake is van één vertragende factor bij een project maar dat bijvoorbeeld de beschikbaarheid van locaties en het rondkrijgen van business cases ook meespelen. Om wat aan netcongestie te doen heeft de Minister voor Klimaat en Energie op 18 oktober jl. aangekondigd dat het kabinet extra maatregelen neemt om dit tegen te gaan.³ Ik voer daarom intensieve gesprekken met onder andere

² Kamerstukken II, 2023-2024, 29023, nr. 451.

³ Kamerstukken II, 2023-2024, 29023, nr. 451.

Kenmerk
2024-000086632

mijn collega's bij EZK, medeoverheden, marktpartijen en de regionale netbeheerders om deze uit te werken en alles op alles te zetten dat de geplande woningbouw kan worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk. Op dit moment geven de regionale netbeheerders aan dat kleinverbruikaansluitingen zoals woningbouw gewoon nog aangesloten kunnen worden. Bij het plaatsen van flexwoningen is dit door de korte doorlooptijd voor de netbeheerders uitdagender. De UVTH heeft een toolbox samengesteld die handvatten biedt aan gemeenten, provincies, woningcorporaties, projectontwikkelaars en bouwbedrijven die willen bijdragen aan tijdelijke huisvesting(projecten). Hierin is ook opgenomen hoe deze partijen om kunnen gaan met de nutsvoorzieningen in relatie tot tijdelijke huisvesting(projecten). Mochten er toch problemen zijn met het aansluiten dan blijkt vaak dat, in overleg met de lokale netbeheerder, er met maatregelen toch een passende oplossing kan worden gevonden. Dit wordt in het artikel ook aangehaald. Ik pleit er daarom ook voor om zo vroeg als mogelijk de lokale netbeheerder te betrekken bij de plannen voor reguliere woningbouw of flexwoningen.

6. Op welke wijze wordt door u geacteerd op de in het artikel aangehaalde probleem van bezwaarprocedures? Hoeveel flexwoningen raken vertraagd door (problemen in) bezwaarprocedures? Op welke termijn verwacht u een oplossing?

Zoals ook bij de beantwoording van vraag 5 wordt opgemerkt is er een groot aantal factoren die voor langere doorlooptijden van flexwoningen zorgen, zoals beschikbaarheid van locaties, capaciteitstekorten bij overheden alsook te lange doorlooptijden in bezwaar- en beroepsprocedures. Wat betreft de planvorming is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers waar mogelijk de voorbereiding, begeleiding en uitvoering van projecten te verbeteren en stroomlijnen en daarmee de doorlooptijden te verkorten alsmede in het kader van participatietraject(en) of een zienswijzeprocedure of bezwaarschriftprocedure bekijken of eventuele bezwaren kunnen worden opgelost. Juridische procedures zijn echter niet altijd te voorkomen en daarmee zal bij de planning van een procedure ook rekenschap moeten worden gegeven. Om de doorlooptijd in beroepsprocedures te verkorten neem ik in de Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting een grondslag op om procedurele versnellingen aan te brengen in de beroepsprocedures, zoals beroep in één instantie en uitspraak door de bestuursrechter binnen zes maanden. Hierdoor kunnen bij algemene maatregel van bestuur tijdelijk besluiten voor categorieën woningbouwprojecten worden aangewezen, waarvan de versnelde uitvoering noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Hierdoor kunnen beroepsprocedures eerder worden afgerond. Ik wil het wetsvoorstel dit kwartaal nog naar de Tweede Kamer sturen.

Vanuit juridisch oogpunt hoeft niet met de bouw te worden gewacht totdat de besluiten onherroepelijk zijn en kan na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning met de realisatie van de flexwoningen worden gestart,⁴ maar vaak brengen andere belangen, waaronder financiële belangen van overheden, projectontwikkelaars en toekomstige eigenaren, mee dat eerst de beroepsprocedures moeten zijn afgerond voordat met de bouw van woningen kan worden gestart. Terwijl juist verplaatsbaarheid van deze woningen dit proces

⁴ Dit kan anders zijn als een verzoek om voorlopige voorziening door de voorzieningenrechter is ingewilligd.

Kenmerk
2024-000086632

kunnen doorbreken. Immers, mocht een rechtbank onverhoopt bevelen dat de woning verwijderd moet worden of de bouw niet gestart mag worden, dan kan dat ook letterlijk, waar dat bij permanente bouw niet kan. De verplaatsbare woning moet natuurlijk in dat geval wel ergens naar toe. Daarom kunnen de woningen in deze gevallen terecht op één van de toekomstige flexcity's. Met een vijftal gemeenten zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten voor het beschikbaar houden van lege kavels waar flexwoningen elders uit het land (tijdelijk) kunnen worden neergezet.

Er zijn geen gegevens beschikbaar over het aantal bezwaar- en beroepsprocedures aangaande flexwoningen of het aantal flexwoningen dat daardoor wordt vertraagd. Uit de hierboven genoemde quick-scan is wel onderzoek gedaan naar het 'draagvlak onder omwonenden'. Hieruit blijkt dat in negen procent van de 39 flexwoningprojecten dit een vertragende factor was en kan enigszins een voorstelling worden gemaakt wat dit voor het aantal bezwaar- en beroepsprocedures betekent.

7. Hoe kijkt u aan tegen het gestelde in het artikel over maakbaarheidsdenken en een 'te optimistische' houding aan uw kant? Welke inzichten heeft het evaluatierapport waarnaar in het artikel verwezen wordt u gebracht? Hoe benut u concreet uw geleerde lessen?

Het evaluatierapport Landelijke Bouwopdrachten heeft de aanbesteding door het RVB van 1.992 flexwoningen en het inkooptraject van Aedes voor verplaatsbare woningen met 36 bouwbedrijven onderzocht. Dat rapport is positief kritisch. Kritisch wordt vooral gekeken naar het sturen op met name snelheid en naar de verwachting dat met het gelijktijdig van de band rollen van de flexwoningen ook de locaties beschikbaar en gereed voor gebruik zouden komen. De onderzoeker stelt dat er sprake was van een vorm van maakbaarheidsdenken. Als positieve aspecten worden genoemd de rol die de Rijksoverheid heeft gepakt in het aanjagen van de markt van fabrieksmatig bouwen en de resultaten daarop, zeker vanuit transitieperspectief. Ook is er sprake gebleken van lerend vermogen. De geleerde lessen uit de RVB aanbesteding zijn bijvoorbeeld geïncorporeerd in het inkooptraject van Aedes. Tenslotte wordt ook de actieve begeleiding van BZK, RVB, Aedes en UVTH geprezen.⁵

Het evaluatierapport heeft mij een aantal inzichten opgeleverd. Ook de realisatie van flexwoningen kent tegenvallers. Het tempo waarmee de woningen werden verkocht, is niet het tempo waar ik op had gerekend. Desalniettemin, zijn de ontwikkelingen van het afgelopen anderhalf jaar erg groot geweest. Deze wijze van bouwen en met name de gezamenlijke organisatie die dat tempo vraagt, is nieuw voor partijen. Mijn ambitie is dan vooral om een transitie in de woningbouw in gang te zetten. We hebben in de afgelopen jaren met flexwoningen een stelsel neergezet voor een nieuw fenomeen binnen de woningbouw. Hierdoor creëren we meer mogelijkheden binnen de woningbouw voor al die mensen in Nederland die op zoek zijn naar een prettig huis om te wonen en leven. De komende tijd moeten we dan ook doorgaan op de ingeslagen weg en blijven volhouden.

⁵ Kamerstukken II, 2023-2024, 29023, nr. 451.

8. Tot welke interventies noopt de vertraging van het plaatsen van flexwoningen u?

In 2022 heb ik vanwege de woningnood op diverse terreinen sterk ingezet op het versnellen van tijdelijke huisvesting en de doelstellingen in het programma Woningbouw versneld. De afgelopen periode heb ik met andere partijen een stelsel voor flexwoningen opgezet om de realisatie van tijdelijke huisvesting te versnellen. Hiermee is een transitie in gang gezet en vraagt van ons om vol te houden. Dit heeft, zoals u bij het antwoord op vraag 1 kunt zien, geleid tot een jaarlijkse significante groei van het aantal flexwoningen in ons land. Met een groot aantal maatregelen wil ik de bouw van flexwoningen blijven aanjagen:

- De UVTH en het Expertteam Woningbouw van RVO bieden actieve ondersteuning aan gemeenten, corporaties en andere partijen. De UVTH biedt momenteel ondersteuning aan ruim 200 projecten. Deze ondersteuning is gecontinueerd tot medio 2024. Zo heeft de UVTH voor gemeenten een toolbox samengesteld met uitleg hoe zij kunnen omgaan met juridische belemmeringen om versneld flexwoningen mogelijk te maken.
- Na het succes van de eerste stimuleringsregeling ad 100mln. voor 8.300 verplaatsbare woningen heeft het kabinet afgelopen najaar €282 miljoen beschikbaar gesteld voor een meerjarige stimuleringsregeling voor de periode 2023-2026. De eerste tranche is recentelijk gesloten. In april verwacht ik de volgende tranche open te stellen.
- Om onzekerheid in businesscases weg te nemen is de regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (voorheen: financiële herplaatsingsgarantie) vormgegeven. De regeling is per 1 januari van dit jaar in werking getreden. Deze garantie biedt investeerders meer zekerheid op een vervolglocatie van flexwoningen nadat de periode voor de eerste tijdelijke locatie vervalt, waardoor de drempel om te investeren in flexwoningen wordt verkleind. De eerste garantie is inmiddels verstrekt.
- Ook bied ik de fysieke herplaatsingsgarantie aan. Inmiddels zijn er met vijf gemeenten samenwerkingsovereenkomsten gesloten. In deze gemeenten worden een aantal locaties, meerjarig en herhaaldelijk, beschikbaar gesteld voor het herplaatsen van flexwoningen. Hierdoor zullen er in de toekomst kant en klare kavels staan waarop herplaatsing mogelijk is.
- Het RVB heeft via een aanbesteding 1.992 verplaatsbare woningen ingekocht. Medio december vorig jaar was 95% van de percelen verkocht en worden dit jaar geplaatst.
- Ook heeft Aedes en haar leden een collectieve inkoop opgestart van 8.000 verplaatsbare woningen in het eerste jaar en 10.000 per jaar in de tweede opvolgende jaren. Inmiddels loopt het inkooptraject voor 13 projecten (bijna 1.000 woningen) en zijn daarvan de eerste opdrachten gegund.
- Verder zijn in de afgelopen periode ook met een aantal nieuwe gemeenten realisatieovereenkomsten voor de plaatsing van verplaatsbare woningen gesloten. Onlangs is met de BUCH-gemeenten in de regio Alkmaar een overeenkomst gesloten en al eerder met de metropoolregio Amsterdam, de regio Utrecht en met Rotterdam.

- Tenslotte wordt ook gewerkt aan de beeldvorming en het draagvlak van flexwoningen. Er is tijdens de Dag van de Volkshuisvesting een communicatietoolbox gelanceerd en er was een showcase van een vijftal flexwoningen met een 'Verplaatsbaar Straatje'.

Kenmerk
2024-0000086632

9. Wilt u de vragen afzonderlijk beantwoorden binnen een termijn van twee weken?

Ja, de vragen heb ik afzonderlijk beantwoord. Ik streef ernaar om Kamervragen altijd zo snel mogelijk te beantwoorden, binnen de daarvoor gestelde termijnen.

[1] Trouw, 25 januari 2024, 'De bouw van flexwoningen ligt mijlenver achter op schema'