



gemeente

Stichtse
Vecht

NOTITIE FLEXWONEN STICHTSE VECHT

VERSIE definitief

2025-3-25

Inhoud

Aanleiding	3
Flexwoningen	3
Bestaande locaties	3
De behoefte	3
Woonbehoefteonderzoek	4
Woningvoorraad tekort	4
De woningzoekenden.....	4
1 en 2 kamerappartementen	4
Doorstroom.....	5
Onze ambitie.....	6
Tweesporenbeleid.....	6
Uitgangspunten.....	7
Realisatie	8
Landelijke en regionale kaders.....	8
Regelgeving realisatie	8
Draagvlak en participatie	8
Potentiële locaties.....	8
Bestaande binnenstedelijke locaties.....	8
Nieuwe woningbouwprojecten.....	9
Kantekening.....	10
Vervolgproces	10

Aanleiding

In 2024 bedroeg het woningtekort in Nederland 401.000 woningen, een tekort dat ook voelbaar is in Stichtse Vecht. In de woondeal U10 is overeengekomen dat er tot 2030 61.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 3.323 in Stichtse Vecht. Momenteel heeft de gemeente een bouwprogramma van 4.600 woningen waarvan 33% sociale woningbouw. De komende jaren worden dan ook voldoende woningen toegevoegd. Dit lost alleen niet de huidige problemen op.

Hoewel flexwoningen slechts een tijdelijk middel zijn om de woningnood aan te pakken, kunnen ze wel in geringe mate bijdragen aan het verkorten van de lange wachtlijsten voor de sociale sector en het middensegment. De flexwoningen bieden een overbrugging voor woningzoekenden door huisvesting voor hen mogelijk te maken. Ze zijn nooit bedoeld als permanente bewoning wegens de tijdelijkheid.

Na een periode in een flexwoning kunnen de bewoners doorstromen naar een reguliere woning, die vrijkomt of in de tussentijd wordt gebouwd. Flexwoningen fungeren hierdoor als een tussenoplossing, waarbij ze een middel zijn en geen doel op zich. Permanente woningbouw geniet in principe de voorkeur ten opzichte van tijdelijke woningbouw. Het is dus van belang dat er parallel gewerkt wordt aan het permanent realiseren van woningen in de sociale sector en in het middensegment.

Flexwoningen

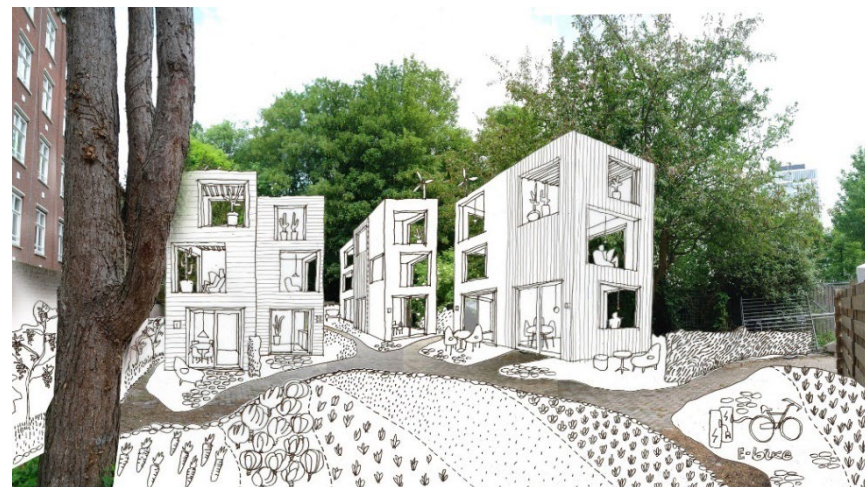
Doordat er flexwoningen in verschillende vormen en maten zijn, is het belangrijk om een goede definitie hiervoor vast te leggen. In deze notitie gaan we uit van de definitie zoals deze door de Rijksoverheid wordt gebruikt.

Flexwoningen worden als volgt gedefinieerd:

flexwoningen zijn stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woningen, waarbij de woning, de locatie een tijdelijk karakter heeft.

Bestaande locaties

Binnen de gemeente zijn we reeds bezig met het ontwikkelen van flexwoningen in het kader van het Living Lab project. Hiervoor worden 40 flexwoningen gerealiseerd bij Sportpark de Heul in Loenen aan de Vecht. Dit project valt buiten de scope van deze notitie en daarbij dus ook de uitgangspunten. Wel belangrijk om te vermelden is dat de ervaring bij dit project leert, dat ook bij de bouw van flexwoningen een aanzienlijke voorbereidingstijd nodig is. Flexwoningen staan er niet van de ene op de andere dag.



De behoefte

Woonbehoefteonderzoek

Woningvoorraad tekort

In de sociale woningbouw sector kent onze gemeente vooral veel gezinswoningen met een oppervlakte tussen de 80 m2 en 105 m2. Dit betreft 69% van de sociale woningbouwvoorraad. Uit het woonbehoefteonderzoek van december 2024 van de U16 blijkt echter dat door demografische ontwikkelingen, migratie ontwikkelingen, vergrijzing, scheidingspercentage etc. de behoefte aan een- à tweepersoons woningen sneller groeit dan die van eengezinswoningen. Hiermee neemt ook de vraag naar 1 à 2 kamerappartementen met een kleiner vloeroppervlakte variërende van 35 m2 tot 60 m2 toe. Een vraag die onvoldoende aansluit bij onze huidige kaders en ontwikkelingen. Helaas blijkt dan ook dat er - naast een woningtekort- ook een mismatch in ons woningaanbod is. De komende jaren wordt een inhaalslag gemaakt door de realisatie van verschillende soorten appartementen in Bisonspoor, Staatsliedenbuurt en Ruimtekwartier. Ook op andere locaties wordt vooral voor deze doelgroep gebouwd. In de tussentijd is het van belang om op korte termijn ook een oplossing te bieden en zijn concrete maatregelen noodzakelijk. Het (tijdelijk) realiseren van flexwoningen draagt bij aan de oplossing.

De woningzoekenden

Het woningtekort is dusdanig groot dat een grote groep woningzoekenden, met name huishoudens met een laag- en middeninkomen, geen woning kan vinden. Voor een sociale huurwoning gelden lange wachtlijsten¹, particuliere huur is schaars en duur en voor een koopwoning is het inkomen voor velen te laag. Nieuwe woningbouwplannen zijn pas op zijn vroegst over 7 jaar gerealiseerd en dragen op korte termijn niet bij aan de vermindering van het woningtekort. Daarnaast kent

onze gemeente een achterstand in de taakstelling van de huisvesting vergunninghouders (ofwel statushouders) en dienen we volgens de Woonvisie 2023-2030 (hierna: Woonvisie), Woonzorgvisie en de nieuwe Wet Versterking regie volkshuisvesting (hierna: Wvrv) die naar verwachting in 2026 in werking treedt, verplicht 30% van de sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor aandachtsgroepen. Een verplichting die bijdraagt aan de groeiende vraag om meer 1 à 2 kamerappartementen te realiseren.

1 en 2 kamerappartementen

Er is al kort aangegeven dat er vooral een behoefte aan een of tweepersoonswoningen is. Dit wordt onderstreept in het recent verschenen woonbehoefteonderzoek van de U16 van december 2024. Zo stelt dit onderzoek onder meer dat in de periode 2024-2051:

- Er met name een stijging te zien is van het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar. De verwachting is dat vanaf 2051 het aantal senioren afneemt;
- Het aantal jonge huishoudens (tot 30 jaar) groeit tot 2031, waarna het licht krimpt. Juist in segmenten die voor jongeren geschikt zijn (betaalbare prijsklassen) zijn de woningtekorten groot;
- Vooral het aantal alleenstaande huishoudens en eenouderhuishoudens sterk toeneemt;
- Het overgrote deel van de huishoudensgroei (ca. 70%) betreft alleenstaanden;
- Ook bij de vluchtelingen en statushouders zien we een samenstelling van voor het merendeel een- en tweepersoonshuishoudens en derhalve de woonbehoefte voor 1 a 2 kamerwoningen. Landelijk is het percentage alleenstaande vluchtelingen 86%.

Deze woonbehoefte van een- of tweepersoonshuishoudens geldt voor zowel de sociale huurwoningen als ook voor de middendure huur en koopwoningen. Binnen alle categorieën is een tekort aan woningen. Naast de verplichting woningen vrij

¹ De gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers (een doorstromer is een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat) in de sociale sector is toegenomen van gemiddeld 12 jaar in 2017 naar gemiddeld 13,5 jaar in 2023. De gemiddelde inschrijfduur voor overige woningzoekenden is toegenomen van ongeveer 9 jaar in 2017 naar gemiddeld 12 jaar in 2023.

te maken/ realiseren voor de aandachtsgroepen is er ook een urgente behoefte om betaalbare woningen voor starters en senioren te realiseren.

Doorstroom

Doorstroom moet worden gestimuleerd. Juist door doorstroom maken we mogelijk dat bestaande woningen vrijkomen en bijgevolg de vrijgekomen woningen aansluiten bij de woonbehoefte van alle doelgroepen. Of het nu een senior is die zijn woning achterlaat voor een passend 1 of 2 kamerappartement, een gezin dat in de woning van de senior trekt of het jonge stel dat in het appartement van het gezin trekt en er hierdoor een kleinere (betaalbare of sociale) 1 à 2 kamerwoning vrijkomt voor iemand uit een aandachtsgroep. Doorstroom maakt dat er beter wordt voorzien in de (tijdelijke) woonbehoefte voor alle woningzoekenden binnen onze gemeente. Nu maar ook in de toekomst. Hierbij dienen we rekening te houden met de huidige woonbehoefte en met de veranderende samenstelling van onze inwoners vanaf 2051. En dit kan door het tijdelijk realiseren van flexwoningen.



Voorbeeld [Houten](#), kwalitatieve bouwvorm flexwoningen

Onze ambitie

Als Stichtse Vecht hebben we de ambitie om in 2030 voldoende betaalbare en passende woningen beschikbaar te hebben voor iedereen in Stichtse Vecht. Denk hierbij aan starters, senioren, maar ook aan uitstromers uit de psychische opvang, MOBW, statushouders, ontheemden of aan iemand die net gescheiden is. Hiervoor bouwen we de komende jaren 4500 woningen. Als overbrugging wordt gekeken naar de mogelijkheid van de bouw van flexwoningen. Met de optie van flexwoningen zorgen we mogelijk op termijn voor extra kwalitatief goede en betaalbare een- en tweepersoonswoningen in Stichtse Vecht.. We benutten op een creatieve manier de beperkt beschikbare ruimte. Gelijktijdig blijven wij ons inzetten voor lange termijn oplossingen. Het bovenstaande komt ook terug in de verschillende visies die de gemeente over het woonbeleid heeft opgesteld.

De Omgevingsvisie kent op het gebied van wonen de volgende ambities:

- Nieuwe woningen bouwen in een gezonde omgeving, liefst op afstand van drukke wegen.
- Woningen bouwen die passen bij de vraag van de inwoners uit de kern.
- Woningen voor starters in de kleine kernen ten behoeve van de levendigheid.

De Woonvisie kent de volgende thema's:

- Betaalbaar wonen
- Een thuis voor iedereen
- Wonen met zorg voor ouderen
- Leefbaarheid en veiligheid
- Duurzaamheid

In de Woonzorgvisie wordt langs de volgende 5 lijnen ingezet op wonen en zorg via:

- Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen
- Inclusieve wijken en kernen
- Passende dienstverlening, zorg en begeleiding

- Samen verantwoordelijk
- Bewoners aan het roer

Tweesporenbeleid

Als gemeente zetten we in op een tweesporenbeleid nu en in de toekomst:

NU: Met het toevoegen van flexwoningen kunnen we op redelijk korte termijn meer woningen realiseren, en kan het woningtekort afnemen totdat het beoogde woningbouwprogramma is gerealiseerd.

TOEKOMST: De woonbehoefte verandert. Om te voorkomen dat we woningen bouwen die in de toekomst niet aansluiten bouwen we flexibel.

Uitgangspunten

Bij het realiseren van de flexwoningen hanteren we de volgende uitgangspunten:

Ambitie:

- We sluiten aan bij de kaderstellende documenten Omgevingsvisie, Woonvisie, Woonzorgvisie en Omgevingsprogramma Wonen;
- De flexwoningen zijn kwalitatief goed en moeten een aanvulling zijn op de omgeving;
- De flexwoningen voorzien uitdrukkelijk in een tijdelijke situatie;
- We geven waar mogelijk voorrang aan inwoners van Stichtse Vecht;
- We zorgen voor passend sociaal beheer voor de leefbaarheid, afhankelijk van de grootte van de locatie en het aantal bewoners.

Randvoorwaarden uitvoering:

- We realiseren in beginsel kleine wooncomplexen afhankelijk van de locatie en behoefte en noodzakelijkheid;
- We bouwen flexwoningen alleen binnenstedelijk of aangrenzend aan de kernen;
- De beoordeling van de locaties gebeurt op basis van het etfal-principe (evenwichtige toedeling van functies).
- We realiseren vooral 2 kamer woningen (woonkamer + slaapkamer) en waar nodig studio's;
- De flexwoningen kunnen worden hergebruikt op andere locaties.

Proces en normenkader:

- We realiseren flexwoningen samen met de woningbouwcorporaties, opdat de juiste doelgroepen bediend worden;
- Als gemeente hebben we hierbij een stimulerende rol waarbij wij ons richten op het vastleggen van de kaders en ondersteunen bij het proces;
- We gaan uit van een sluitende businesscase;

- We regelen behoud van inschrijftijd bij Dak als huurders in een flexwoning wonen, zodat de doorstroming beter loopt.

Realisatie

Landelijke en regionale kaders

Bij het realiseren van flexwoningen moet rekening worden gehouden met landelijke en regionale kaders die de afgelopen jaren zijn vastgesteld. Dit zijn:

- De Regiodeal Flexwonen Utrecht beoogt een langjarige agenda op te bouwen voor het realiseren en te zijner tijd het herplaatsen van flexwoningen. De gemeente Stichtse Vecht heeft aangegeven zich in te zetten om 40 flexwoningen te realiseren voor Living Lab in Loenen a/d Vecht.
- De stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van de Rijksoverheid. Eind januari 2025 werden hier nieuwe regels voor opgesteld voor het ontvangen van subsidie voor het realiseren van flexwoningen.
- [Handreiking](#) voor flexwonen – ministerie van BZK.



Ondertekening Regiodeal Utrecht flexwonen 2022

Regelgeving realisatie

Als de bouw van flexwoningen niet past binnen een omgevingsplan, kan het toch mogelijk worden gemaakt met een reguliere wijziging van het omgevingsplan of via een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit. Op beide manieren kunnen tijdelijke activiteiten mogelijk gemaakt worden, zonder dat hier een maximale tijdsduur aan verbonden is.

Draagvlak en participatie

Eén van de belangrijke voordelen van flexwoningen is dat deze sneller gebouwd kunnen worden. De praktijk leert dat dit vooral geldt voor de realisatiefase. De planontwikkeling kan echter nog altijd lang duren door juridische procedures. Om ervoor te zorgen dat de planontwikkeling zo goed mogelijk verloopt, moet er rekening gehouden worden met het benodigde draagvlak. Om draagvlak te creëren, is het wenselijk dat de omwonenden herhaaldelijk worden uitgenodigd voor gesprekken, bij voorkeur op de beoogde bouwlocatie, zodat zij een goed beeld krijgen van het plan. Weeg af dat, wanneer toekomstige bewoners in beeld zijn, hun betrokkenheid bij het participatieproces een positieve bijdrage kan leveren aan het draagvlak onder de bestaande bewoners en aan de integratie van de nieuwe bewoners in de buurt. We werken hierbij volgens de Participatie Leidraad Stichtse Vecht.

Potentiële locaties

Bestaande binnenstedelijke locaties

Zoals eerder aangegeven is een belangrijk uitgangspunt dat de woningen binnenstedelijk worden gebouwd op goede woonlocaties. Juist het wegstoppen van flexwoningen zorgt voor overlast en snelle verhuizingen. Hierdoor worden de problemen niet opgelost. We kijken daarom vooral naar bestaande woningbouwlocaties.

Bij nieuwbouwlocaties gaan we kijken of er naast de gerealiseerde permanente woningen als overbrugging ook flexwoningen geplaatst kunnen worden. Er dient onderzocht te worden welke mogelijkheden er zijn op locaties waar in de toekomst woningbouw gepland is. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande infrastructuur, die eerst kan worden gebruikt voor flexwoningen en later voor permanente woningen. De grotere nieuwbouwlocaties bieden het voordeel van fasering. Waarbij op de locatie van de laatste fase de flexwoningen kunnen worden gebouwd. Ook dient te worden onderzocht of op locaties waar de woningbouwontwikkeling tijdelijk stilstaat, flexwoningen gebouwd kunnen worden.

Nieuwe woningbouwprojecten

Daarnaast zien we een oplossingsrichting bij nieuwe woningbouwprojecten. De realisatie van flexwoningen kan in verband met grondposities ook voor particuliere investeerders interessant zijn. Met een eigen grondpositie vervalt een grote kostenpost. Particulieren kunnen met flexwoningen ook een tijdelijke invulling geven aan stukken grond waar zij nog geen bestemming voor hebben (rondgemaakt). Dit biedt hun de mogelijkheid om de waarde van hun vastgoed te benutten en tegelijkertijd bij te dragen aan de verkleining van het huisvestingsprobleem in de gemeente.

Kantekening

- Risico is dat de businesscase voor het flexwonen lastig rond is te krijgen. Er is vaak minimaal zo'n 15 jaar nodig om de businesscase rendabel te maken. De minimale exploitatietermijn voor de woningcorporaties voor een flexwoning is 25 tot 30 jaar en in die periode op maximaal 2 locaties binnen de gemeente Stichtse Vecht.
- Echter 15 jaar kan door bewoners gezien worden als permanent en daarbij is deze termijn waarschijnlijk ook niet noodzakelijk als overbrugging tussen nu en het realiseren van de permanente woningen.
- Beheersmaatregel is de financiële herplaatsingsgarantie van de Rijksoverheid wat zorgt voor het herplaatsen van flexwoningen. Mocht de woning na deze stappen alsnog niet geplaatst kunnen worden dan volgt er een financiële compensatie. Binnen de financiële herplaatsingsgarantie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van dit risico tussen betrokkenen. De verdeling is vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie. Per project dient deze garantstelling nader financieel-juridisch uitgewerkt te worden.
- Er is risico op weerstand uit de buurt voor het bouwen van tijdelijke flexwoningen. Beheersmaatregel is dat we zorgen voor zorgvuldige communicatie en participatie met de buurt. Dit is aan de realiserende partij om dit goed in te bedden in de voorbereidingen.

Vervolgproces

Op basis van de notitie wordt samen met de woningbouwcorporaties onderzoek gedaan naar potentiële locaties. Hiervoor worden vooraf duidelijke definities/ randvoorwaarden bepaald op basis van de uitgangspunten. Ook wordt een

participatieplan opgesteld hoe omwonenden en ondernemers betrokken worden bij de verdere planvorming.

Meer informatie

[Flexwonen | RVO.nl](#)

[‘Doorstroming starters gebaat bij goedkope, kleine flexwoningen’ - Stadszaken.nl](#)

[Afspraken regio Utrecht en Rijk: 1500 flexwoningen voor sociale huur | gemeente Utrecht](#)

[Uitgangspuntennotitie flexwonen gemeente Nieuwegein | Lokale wet- en regelgeving](#)

[PBL: bouw niet te veel extreem kleine \(flex\)woningen | Planbureau voor de Leefomgeving](#)