

Reactie internetconsultatie Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen

De Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024-2029 hebben wij bestudeerd.

Rabobank neemt verantwoordelijkheid op de woningmarkt: als marktleider in hypotheek en financier van bouwers en beleggers in vastgoed en gebiedsontwikkelingen. Ook zijn we twee jaar geleden gestart met Rabo SmartBuilds: een oplossing om de flexwoningmarkt in het middenhuursegment van een boost te voorzien. In aansluiting op de Regeling vragen wij onderstaande in overweging te nemen.

1. Fysieke garantieregeling voor flexwoningen in middenhuursegment

Wij zien dat de businesscase voor kwalitatief hoogwaardige en duurzame tijdelijke woningen in het middenhuursegment een exploitatieperiode van 30 jaar nodig heeft. Vaak leeft het idee dat 15 jaar voldoende is en bovendien zijn tijdelijke locaties vaak voor 15 jaar beschikbaar. **Daarom is ons advies om de regeling die voorligt voor sociale flexwoningen uit te breiden naar het middenhuursegment.**

2. Zorgen voor voldoende capaciteit op gemeentelijk niveau, kennis regionaal bundelen, doelen bijhouden en belonen van lef en daadkracht

Er is lokaal een gebrek aan capaciteit bij ambtenaren. Dat hindert de voortgang van de realisatie van flexwoningen. Daarnaast zien we dat het kennisniveau lokaal niet altijd toereikend is en dat het wiel op meerdere plekken tegelijk wordt uitgevonden. **Wij stellen daarom voor om kennis van flexwoningen regionaal te bundelen.** Dat werkt efficiënt (minder capaciteit nodig) en het leereffect is groot. **Daarnaast is ons advies om de voortgang op de doelen om flexwoningen te realiseren in de Regiodeals en landelijk inzichtelijk te maken. Stimuleer lef en daadkracht bij gemeenten.**

3. Meer aandacht voor het middenhuursegment

Van het totaal van 900.000 nieuw te bouwen huizen moet 39% in het middenhuur (en betaalbare koop segment) terecht komen. In de praktijk zien we bij gemeenten echter vooral aandacht voor het gereguleerde segment. **Ons advies is om gemeenten te doordringen van de urgentie van het toevoegen van (flex)woningen in het middenhuursegment.** Gemengde wijken zijn bovendien prettiger dan mono-wijken, vergen minder aandacht in beheer en zorgen voor een diverser straatbeeld. Gemengde projecten kunnen vaak ook op meer steun van omwonenden rekenen dan projecten met enkel sociale woningbouw.

4. Kwaliteitskeurmerk op flexwoningen en permanente kwaliteit

Een eenmaal afgegeven vergunning voor flexwoningen moet als een soort van 'keurmerk' mee naar een eventuele tweede en derde locatie. Dit kan alleen als meteen gekozen wordt voor **flexwoningen met een permanente kwaliteit en minimaal de BENG norm**, zodat we niet de afvalberg van de toekomst creëren maar juist kwaliteit toevoegen aan de gebouwde omgeving. Denk hierbij ook aan het inzetten op biobased bouwen en het implementeren van wateropvang en -recycling. Een keurmerk, net als in de auto-industrie, draagt niet alleen bij aan toename van kwaliteit in de sector, maar zorgt tevens voor efficiëntie waar het gaat om controles die nu in alle gemeenten apart (welstand, stedenbouw) worden uitgevoerd.

5. Het beheer van het elektriciteitsnet is een publieke taak

Netcongestie is een bottleneck voor het snel of überhaupt realiseren van woningen. Het elektriciteitsnet is een publieke taak, maar we zien dat de investering in off-grid oplossingen verschuift naar de ontwikkelaar. Hierdoor kan een wildgroei aan oplossingen ontstaan wat de kwaliteit van het net in de toekomst niet ten goede komt. **Ons advies is om vanuit de overheid beleid te formuleren en financiële middelen beschikbaar te stellen.**