



28-01-23

Zijn deze afbreekbare huisjes dé oplossing voor woningnood?

In de fabriek gebouwde huisjes die na vijftien jaar weer worden afgebroken, daarvan worden er de komende twee jaar 40.000 geplaatst, vooral op braakliggende veldjes in woonwijken. Ook in deze regio wijzen gemeenten locaties aan, al zijn omwonenden er lang niet altijd blij mee. Zijn flexwoningen dé oplossing in de strijd tegen woningnood?

door Paolo Laconi

Ze vallen direct op als je door de Zwaluwstraat in Hardenberg rijdt. Met hun lage platte daken en lichte houten gevels contrasteren ze flink met de jaren 60-rijtjeswoningen van donker baksteen in de rest van de straat. Flexwoningen. Ze staan er sinds twee jaar, vijftien stuks, op een grasveldje tussen twee blokken rijtjeshuizen. Neergezet door woningcorporatie Vechtdal Wonen.

‘Ik woon hier prima’

Op de hoek woont Ilse Koopman (19). Haar flexwoning is met 26 vierkante meter krap bemeten, maar alles wat ze nodig heeft past erin. Een bankstel, een wandtafel om aan te eten, een keuken, bed en wasmachine. „Het is niet groot, maar ik woon hier prima”, vertelt Koopman. „Van buiten ziet het er misschien uit als een vakantiewoning of stacaravan, maar van binnen is het net een echt huis. Mensen die hier voor het eerst komen, zijn meestal positief verrast.”

Haar flexwoning is voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Hierdoor zijn haar energiekosten laag, zeker omdat ze maar een kleine ruimte hoeft te verwarmen. De vloerverwarming werkt ruimtebesparend. „Er hangen nergens onhandige radiatoren aan de muur. Zo kan ik de beperkte ruimte maximaal benutten.”

Bijna 40.000 flexwoningen in 2 jaar

Koopman is nu nog een van de weinigen in een flexwoning, de komende jaren zullen duizenden Nederlanders haar volgen. Minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) wil dat er vóór eind volgend jaar 37.500 zijn geplaatst.

Deze demontabele en in de fabriek gebouwde woningen, die na een jaar of vijftien weer verdwijnen, zijn volgens hem de ‘allersnelste’ weg om het enorme tekort aan sociale huurwoningen op te vangen. Ze zijn bedoeld voor ‘spoedzoekers’, mensen die dringend een woning nodig hebben, maar nergens voor in aanmerking komen. Na een paar jaar, meestal twee, moeten ze weer weg om plaats te maken voor andere spoedzoekers.

Het kabinet heeft 100 miljoen euro gereserveerd. Dat geld is bedoeld voor gemeenten en woningcorporaties die samen de flexwoningen moeten realiseren. In deze regio heeft ongeveer de helft van de gemeenten concrete plannen. Zo wil Kampen dit jaar veertig tot zestig flexwoningen plaatsen. Deventer wees recent zeven locaties aan, veelal in woonwijken, waar er dit jaar zo’n driehonderd moeten komen.

Bij de bouw van een nieuwe woonwijk zit tussen plan en realisatie zo’n tien jaar. Met flexwoningen kan dat veel vlotter. Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar

„De flexwoning gaat een enorme vlucht nemen”, zegt Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, nu bestuurder en adviseur. „Voorheen ging het vaak over *tiny houses*, maar dat had iets idealistisch en hobbymatig en zette geen zoden aan de dijk. Dat zal met flexwoningen anders gaan, daar zullen we er tienduizenden van gaan zien.”

Flexwoningen veel sneller te realiseren

De Zeeuw ziet flexwoningen als een vlucht naar voren. Als een noodzakelijke aanvulling op het normale bouwprogramma van huur- en koopwoningen. Daarvan moeten er tot 2030 ruim 900.000 worden gebouwd, maar door - onder meer - tijdrovende procedures en stikstofproblematiek blijft de bouwproductie ver achter. „Hierdoor loopt het woningtekort snel op”, zegt De Zeeuw. „De komst van flexwoningen kan een effectief hulpmiddel zijn om de achterstand iets in te lopen.”

Flexwoningen hebben volgens de Delftse emeritus hoogleraar een belangrijk voordeel; ze kunnen snel gerealiseerd worden. „Bij de bouw van een nieuwe woonwijk zit tussen plan en realisatie zo’n tien jaar. Met flexwoningen kan dat veel vlotter. Deze huizen worden kant-en-klaar de fabriek uit gereden en ter plekke neergezet. Maar de zichtbare winst in bouwtijd raakt niet de kern. ”

Vergunningverlening en planologische procedures duren beduidend korter. Dat komt door het tijdelijke karakter van flexwoningen. Ze blijven meestal zo’n tien tot vijftien jaar staan en worden dan weer afgebroken. Hierdoor gelden er minder strenge eisen en kunnen plannen sneller worden uitgevoerd.

„Ook kun je met flexwoningen terecht op locaties die niet geschikt zijn voor permanente woningbouw, zoals braakliggende veldjes in woonwijken en bedrijventerreinen. Dat biedt nieuwe mogelijkheden”, aldus De Zeeuw.

Omwonenden vrezen overlast

De plaatsing van flexbuurtjes in bestaande woonwijken zorgt soms voor rumoer. Niet zelden leiden plannen tot verzet in de buurt.

Zo maken tientallen omwonenden in Apeldoorn bezwaar tegen de komst van vijfhonderd flexwoningen langs de Kayersdijk. Zij hebben zorgen over mogelijke overlast en vrezen dat hun nieuwe burens weinig binding met de wijk zullen hebben, omdat ze na een paar jaar weer vertrekken.

In Hattemberbroek reageerden buurtbewoners woedend toen de gemeente een speelveldje voor kinderen aan de Verlengde Kerkweg wilde opofferen aan flexwoningen. Als kinderen geen speelplek meer hebben, gaat de leefbaarheid in de buurt achteruit, vreesden omwonenden. Na protestacties trok de gemeente Oldebroek de plannen in.

Ook in Deventer zijn zorgen. Daar moeten onder meer op een veldje naast voetbalvereniging Colmschate flexwoningen verrijzen. Het grasveld dient nu als losloopgebied voor honden en ontmoetingsplek voor buurtbewoners. Die vinden het jammer als deze sociale wijkfunctie met de komst van flexwoningen verdwijnt.

Ze hebben een slechte naam

Jolien Groot van het Planbureau voor de Leefomgeving deed recent onderzoek naar de opkomst van flexwoningen. Volgens haar speelt bij negatieve reacties mee dat tijdelijke woonprojecten vaak een slechte naam hebben. „Er wordt al jaren geëxperimenteerd met noodwoningen en zeecontainers als tijdelijke onderkomens”, vertelt Groot. „In Amsterdam verschenen halverwege de jaren 2000 grote containerdorpen voor studenten en statushouders. Deze woningen waren slecht geïsoleerd, niet geluïdsdicht en bewoners klaagden over schimmel en extreme hitte.”

Omwonenden denken bij flexwoningen vaak aan dit soort projecten. Ze verwachten slecht gebouwde en lelijke woningen. Maar dat is volgens Groot een misvatting. „De modulaire, in de fabriek gebouwde woningen van tegenwoordig, zijn qua bouwkwaliteit een stuk beter. Veel mensen zullen ze niet meer herkennen als flexwoningen.”

Deze mensen helpen we met tijdelijke woonruimte uit de brand. Het is een soort springplank naar regie op je eigen leven. Aukje Dijkstra, Vechtdal Wonen

Ook hebben mensen volgens Groot zorgen over de doelgroep die in de flexwoningen komt wonen. „Dan gaat het om studenten, arbeidsmigranten of statushouders. Omwonenden vinden dat spannend en vrezen dat er rotzooi getrapt gaat worden. In de praktijk geven verhuurders aan te ervaren dat deze weerstand bijna altijd wegebt nadat de eerste bewoners in de woningen zijn getrokken.”

‘Ik kon nergens terecht’

In Hardenberg vertelt Ilse Koopman hoe ze vorig jaar als 18-jarige in een flexwoning belandt. Haar ouders zijn gescheiden. Eerst woont ze bij haar moeder, later bij haar vader. Dat gaat niet goed, waardoor ze dringend op zoek is naar een eigen plek. Een dag na haar 18de verjaardag schrijft ze zich in bij woningcorporatie Vechtdal Wonen. Maar ze is kansloos op de woningmarkt. „Ik kon nergens terecht.”

Als ze leest over flexwoningen is ze direct enthousiast. Ze wordt uitgenodigd voor een gesprek en moet aantonen dat de nood hoog is en ze nergens anders terecht kan. Drie weken later betreft ze de flexwoning in de Zwaluwstraat. „Het is op dit moment de beste oplossing voor mij. Een eigen stek, ook nog eens in Hardenberg. Ik ben hier heel blij mee.”

Vechtdal Wonen loopt voorop met het plaatsen van flexwoningen. De vijftien in Hardenberg staan er sinds 2020, ook in Dedemsvaart staan er twaalf, sinds 2018. De komende jaren hoopt

de woningcorporatie er nog tientallen te plaatsen. „Steeds meer mensen zoeken een woning, dus we zien de wachtlijsten groeien”, vertelt woordvoerder Aukje Dijkstra.

„Om kans te maken op een reguliere woning, moet je jarenlang ingeschreven staan. Er zijn ook mensen die kort staan ingeschreven en die tóch dringend een dak boven hun hoofd nodig hebben. Voor deze mensen, die met spoed een woning zoeken, zijn onze flexwoningen bedoeld. Als tijdelijke oplossing.”

Met spoedzoekers doelt Dijkstra onder meer op jongeren in een lastige thuissituatie, statushouders en mensen die vanwege een echtscheiding geen woning meer hebben. „Deze mensen helpen we met tijdelijke woonruimte uit de brand. Het is een soort springplank naar regie op je eigen leven. Na twee jaar moeten ze weer weg en stromen ze door naar een reguliere woning.”

Kant-en-klare woningen uit fabriek

Door de razendsnelle opmars van flexwoningen is er veel vraag naar fabriekswoningen. Daar weten ze bij Startblock in Emmeloord alles van. Dit bedrijf begon in 2019 en produceerde sindsdien ruim honderd kant en klare woningen die door heel Nederland staan. De flexwoningen zijn 50 vierkante meter groot en tellen drie verdiepingen.

„Wij bestellen alle onderdelen bij leveranciers en zetten de woning in onze bedrijfshal in elkaar”, vertelt mede-eigenaar Willem van Tilburg. „De woningen zijn volledig af. Alles zit erin: keuken, badkamer, vloeren. We leggen de woning plat op de rug op een vrachtwagen en zetten hem op locatie neer. Daar wordt de woning aangesloten op de nutsvoorzieningen. De bewoner hoeft alleen de meubels zelf te regelen.”

Een Startblockwoning wordt in zes dagen geassembleerd en bestaat voornamelijk uit hout uit de bossen van Estland en Letland. De afmeting van 5 bij 4 meter is bewust gekozen, hierdoor past de woning nog net op een oplegger. Als ‘convoi exceptionnel’ gaat het ’s nachts naar de eindbestemming.

„De belangstelling voor onze woningen is groot”, zegt Van Tilburg. „Wij zien een gat in de woningmarkt ontstaan. Jongeren zijn niet in staat om een huis te kopen, daar zetten wij op in. Wij willen de nieuwe generatie helpen een start te maken met hun wooncarrière.”



Een woning van Startblock wordt op zijn plek gehesen. De woning voldoet aan het bouwbesluit en zou ook permanent kunnen blijven staan. © Startblock

Flexwoningen zijn geen wondermiddel

De tienduizenden extra flexwoningen zijn hard nodig, maar zijn geen wondermiddel tegen woningnood. Want hoewel spoedzoekers tijdelijk zijn geholpen, moeten ze na een paar jaar weer weg. En dat is niet eenvoudig, weet ook Ilse Koopman in Hardenberg. „Over een jaar moet ik hier uit. Ik sta ingeschreven bij woningcorporaties, schrijf makelaars aan en houd particuliere verhuur in de gaten. Maar het blijft ingewikkeld. Het zal spannend worden of ik op tijd een andere woning heb.”

Daarbij krijgt ze hulp van Bianca Vos. Zij is consulent bij Vechtdal Wonen en onderhoudt nauw contact met flexhuurders. „Omdat onze flexwoningen bedoeld zijn voor spoedzoekers, werken we met 2-jarige contracten. In de tussentijd helpen we huurders bij het vinden van een permanente woning. Dat is verrekke lastig. Het is prachtig dat we spoedzoekers uit de brand helpen, maar zij zijn er niet bij geholpen als we ze twee jaar later weer op straat zetten, terwijl ze nog geen alternatief hebben. Hier worstelen we mee.”

Omliggende dorpen

Toch zijn er wel mogelijkheden. Vier keer per jaar komt Vos bij flexhuurders op bezoek. Dan bespreekt ze de vorderingen. „Als ik zie dat iemand alleen op woningen in Hardenberg reageert, dan adviseer ik om het ook eens in omliggende dorpen als Sibculo, Slagharen en Bergentheim te proberen. Daar is het met een kortere inschrijfduur soms mogelijk om een woning te vinden.”

Dat Koopman er in haar zoektocht naar een andere woning niet alleen voor staat, stelt haar gerust. „Het voelt prettig dat Bianca meehelpt. Zeker nu ik zwanger ben en over twee

maanden een kindje verwacht. Dat maakt het extra belangrijk dat ik mijn woonruimte goed voor elkaar heb.”

Onderzoek: ‘Vinden geschikte locatie flexwoningen lastig’

Het vinden van geschikte locaties voor flexwoningen is volgens onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving ‘de grootste uitdaging’. Ook kunnen flexwoningen vanwege het tijdelijke karakter financieel moeilijk uit.

„Locaties moeten niet alleen tijdelijk beschikbaar zijn, maar ook passen bij de behoeften van de doelgroep”, zegt onderzoeker Jorien Groot. „Woningen voor statushouders en studenten, doelgroepen die meestal geen auto rijden, wil je bijvoorbeeld niet zomaar in een weiland of industriegebied neerzetten als deze slecht bereikbaar zijn.”

Omdat flexwoningen vaak maximaal vijftien jaar staan, is de financiering ingewikkeld. Die periode is te kort voor corporaties om hun investering terug te verdienen. „Verhuurders maken daarom vaak aanspraak op subsidies, bijvoorbeeld voor het huisvesten van statushouders”, zegt Groot. „Sommige exploitanten verwachten dat de woningen uiteindelijk toch langer zullen blijven staan. In de praktijk is dat immers al vaker gebeurd.”

Afgelopen december kondigde het kabinet een garantieregeling aan. Na vijftien jaar kunnen verhuurders hun flexwoning elders plaatsen. Als dat niet lukt, krijgen ze financiële compensatie. Dit moet de risico’s voor initiatiefnemers beperken.