

16 januari 2023

Stevig commentaar op plan voor duizenden extra flexwoningen in de MRA: "Revolutie nodig"

Dimitri Walbeek

Eerst is een culturele omwenteling nodig bij ambtenaren; het is een papieren werkelijkheid en we moeten waken voor 'ouwehoeren'. De commentaren zijn niet mals op de [intentie om tussen één en twee jaar duizenden extra flexwoningen te plaatsen in de metropoolregio Amsterdam](#). Want kan deze belofte wel worden nagekomen? Hoe deskundigen de inzet ook waarderen, zij verwachten dat de weerbarstige bouwpraktijk van regeltjes, inspraakprocedures en politieke weerstand flink tegen kan zitten.

Het beoogde bundelen van krachten binnen de 30 gemeenten van de metropoolregio, ziet Friso de Zeeuw uit Monnickendam als 'een plus.' „Er is een tekort aan competente ambtenaren, dus het is goed wanneer de goeden mee gaan kijken over de stadsgrenzen”, zegt de emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling en oud-gedeputeerde van Noord-Holland. “Voor dit soort projecten zijn mensen nodig die van wanten weten en geen beleids-ouwehoeren.”

Deal met bezwaren

Als dat lukt, is de eerste horde volgens hem genomen. Met de juiste politieke wil in de gemeenten en goede managers zou het neerzetten van een complex met flexwoningen in theorie zelfs in een half jaar kunnen, meent De Zeeuw. Maar dan moeten er echt nog wat obstakels weg worden geruimd. “Tijdelijke woningen kunnen met een aparte, snellere procedure worden geplaatst. Dat kan echt een aantal jaren schelen. Want je kan bijvoorbeeld te dealen hebben met bijvoorbeeld bezwaren van omwonenden.”

Fluiten naar hun woning

Wanneer omwonenden zich tegen een plan keren, kunnen de spoedzoekers nog wel even fluiten naar hun woning. Friso de Zeeuw over of die bewaren terecht zijn of niet: “Als ik in de buurt van zo'n stuk grond zou wonen waar tijdelijke flexwoningen komen, zou ik toch denken: die gaan nooit meer weg. Deze locaties komen ook steeds dichterbij bestaande bouw aan.”

In de Metropoolregio Amsterdam is de woningnood, en dus ook de behoefte aan snelle oplossingen als noodwoningen, het hoogst. Hier zullen volgens adviseurs van minister Hugo

de Jonge grote stappen moeten worden gezet om de bouwtijd van woningen te versnellen. “Dit is geen tijd voor bureaucratie”, zegt Friso de Zeeuw, één van deze adviseurs. Toch duurt het in de regel nu nog zeker 2 tot 3 jaar voor een complex met tijdelijke, verplaatsbare woningen kan worden neergezet.

De woningcrisis is in de Metropoolregio Amsterdam het grootst van het land. Met komst van veel oorlogsvluchtelingen is nog meer haast geboden. Flexwoningen zijn wel de redding, meent De Zeeuw. “Dat dit type woningen nodig is, is uit nood geboren. Ze zijn een hulpmiddel. De behoefte aan dit soort doorgangshuizen zal permanent worden. De discussie begint nu waar ze moeten komen. Om de boel maar even op te fokken: moeten we niet meer in het groen gaan bouwen, om veel tegenstand te ontlopen? Het wordt erg krap in de stad. Komt dat de leefbaarheid ten goede?”

Grote onzekerheid

Begin bij Paulus Jansen niet over flexwoningen in combinatie met leefbaarheid. Het voormalig Kamerlid voor de SP, en tot voor kort directeur van de Woonbond, is ‘heel kritisch’ op de komst van flexwoningen voor de allerarmsten onder de huurders. Dat zit hem in vooral in de tijdelijke contracten die daarmee gepaard gaan. “Tegenwoordig bieden corporaties als De Key bijna alleen nog maar tijdelijke huurcontracten aan. Dat levert grote onzekerheid op bij veel huurders wanneer de termijn is afgelopen.”

De huurbescherming kalft daarmee af, redeneert hij. “Er zit een perverse prikkel in. Bij corporaties moet de schoorsteen ook roken, dus komen ze elke keer met huurverhogingen wanneer er weer een nieuwe huurder komt. Dat is mijn fundamentele kritiek op flexwonen.” Daarnaast wijst Jansen op het feit dat flexwonen relatief heel duur is voor huurders. „Als je kijkt naar het aantal vierkante meter die je krijgt voor een prijs, dan betaal je veel meer.”

Klote-locaties

Flexwoningen zijn volgens hem kleiner, bouwtechnisch van slechtere kwaliteit en hebben ze slechtere geluidsisolatie. “En ze staan vaak op klote-locaties. Ergens in het niemandsland. Bij echte sociale woningbouw horen vanouds ook mooie buurten en mooie woningen.” Wat hij bijvoorbeeld naïef vindt aan aanjager Hugo de Jonge is dat hij de toekomst opzadelt met een probleem. Die tijdelijke woningen moeten na tien, vijftien jaar meestal weer weg. Maar waar moeten ze heen? En wie betaalt de verplaatsing?”

Papieren werkelijkheid

Jansen heeft andere ideeën over hoe de woningnood onder spoedzoekers moet worden opgelost. “Er worden nu vooral eengezinswoningen gebouwd in Nederland. Maar we hebben behoefte aan woningen met 60 tot 90 vierkante meter. Permanente woningen bouwen hoeft niet veel langer te duren. Misschien twee jaar langer. Als je tempo maakt, kan het in vijf jaar. Het plan van de Metropoolregio om duizenden woningen binnen twee jaar te bouwen, is een papieren werkelijkheid. Zoveel tijd zit er dus niet tussen. En we moeten gemeenten meer mogelijkheden geven om grond te onteigenen aan commerciële eigenaars. Zo komt er snel veel bouwgrond vrij.”

De bouwwereld is al heel ver om snel te helpen op de woningmarkt. Een miljoen huizen moeten er de komende jaren komen en nu al zijn problemen met het vinden van (betaalbare) huizen. Conceptueel of industrieel bouwen is het antwoord. Het Netwerk Conceptueel Bouwen brengt alle betrokken partijen uit de woningmarkt samen zoals bouwers en corporaties.

Die revolutie ziet er als volgt uit: vergelijk het met de automarkt, zegt directeur Olga Görts. “Als je een auto wilt, bel je niet met een ontwerper met de opdracht of hij een nieuwe auto wil ontwerpen. En vervolgens een ingenieur om die te maken. Je bestelt een bestaande auto en die pas je aan aan je wensen. In de bouw werken we nu nog anders: een opdrachtgever schakelt telkens een architect in, en dan een ontwikkelaar, en dan een bouwer. Elke keer opnieuw. Wij denken dat dat organisatorisch anders kan: en daar is ook aan de kant van de overheid een culturele omwenteling voor nodig. Je hoeft niet iedere keer opnieuw een woningproduct te ontwikkelen.”

Huizen bestellen uit de folder

Door huizen, kort door de bocht gezegd, te kunnen bestellen uit de folder komt er veel meer snelheid in het proces. Corporaties zijn niet meer bezig met ontwikkeling, maar kopen huizen in. Die worden in fabrieken gebouwd. Door een andere manier van inkoop kan een corporatie zich meer bezig houden met gebiedsontwikkeling. “Die transitie staan wij voor. En dat levert tijd en geld op.”

Görts juicht een prestatie-overeenkomst binnen de Metropoolregio Amsterdam toe. “Fijn dat iedereen is opgelijnd. En dat we een minister hebben die zijn tanden in de woningbouw heeft gezet.”

Politici bewust maken

Maar om die andere mindset ook daadwerkelijk om te zetten in daadkracht, is er volgens haar wel nog een belangrijke rol weggelegd voor met name raads- en Statenleden. “Om gebiedsontwikkelingen, die soms tien jaar duren, sneller mogelijk te maken, moeten politici bewust worden gemaakt. Er is een enorme maatschappelijke opgave en jullie spelen ook een rol in de versnelling van de bouw van flexwoningen. Daarnaast moeten omwonenden veel eerder betrokken worden. En er moet ook goed naar ze geluisterd worden.”

Het hangt heel erg van de locatie af en of het bestemmingsplan woningbouw toestaat, maar dan kan de bouw van flexwoningen heel snel gaan. “Het vraagt om een andere mindset bij gemeenten. Maar wij hebben leden die zetten in een paar weken tijd woningen neer. Dat gaat razendsnel.”

Obstakels voor snelle bouw flexwoningen

Een [toonaangevend onderzoek](#) van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bracht vorig jaar een aantal kansen en obstakels bij de bouw van flexwoningen aan het licht. Kort door de bocht was het imago van deze tijdelijke woningen bijvoorbeeld een probleem.

Door nu achterhaalde beelden als matige bouwkwaliteit, maar ook sociaal onveilige voorvallen, associëren mensen flexwoningen al snel met onveilige containerwoningen. Dat beeld schrikt omwonenden en politici mogelijk af, ontdekte het PBL.

Gas en water

Daarnaast gaven onder meer ambtenaren van gemeenten en verhuurders aan dat er niet altijd genoeg politieke draagvlak is voor tijdelijke woningbouw. Een grote tijdvreter blijkt ook de wachttijd voor aansluitingen van gas en water. Soms komt er vertraging omdat een stuk grond al is klaargemaakt terwijl dan nog op de productie van deze prefab-woningen moeten worden gewacht. Woningen worden pas besteld als er een definitief akkoord is. Dat kan effectiever.

De investeringen in flexwonen verdienen zich vaak niet terug binnen de voorziene exploitatietermijn en er is bij gemeenten veel onzekerheid over de lange termijn. Uit het rapport: “De onzekerheid over de langetermijneffecten kan, samen met de imago-problemen van eerdere projecten, het draagvlak voor flexwoningen ondergraven, waarmee er een vicieuze cirkel van twijfel en vertraging ontstaat.”

Enthousiasme

Het onderzoek werd een soort handboek voor iedereen in de sector. Nu, iets meer dan een half jaar later, is er wel al wat verbeterd aan de situatie. Dat meldt een van de onderzoekers van het PBL, Jolien Groot. “Iedereen leek bezig steeds weer opnieuw het wiel uit te vinden. Minister Hugo de Jonge heeft zich met enthousiasme gestort op het oprichten van een landelijke taskforce voor het versnellen van tijdelijke woningbouw.”

Ook geeft zij aan dat er nu een financiële regeling voor herplaatsingsgarantie is voor flexwoningen. Dit geeft exploitanten veel minder financieel risico. En er zijn na het rapport ook initiatieven van het Rijksvastgoedbedrijf en de overkoepelende woningbouwcorporatie Aedes gekomen die gezamenlijk flexwoningen ‘op voorraad’ inkopen. Als een stuk grond beschikbaar is, kunnen ze bij wijze van spreken de volgende dag worden geplaatst.