

24 april 2023

# De flexwoningen rollen massaal over Nederland: worden we daar blij van?

[Friso de Zeeuw](#)

Friso de Zeeuw reflecteerde onlangs in ROMagazine op de opmars van flexwoningen. Wat moeten we hiervan denken als gebiedsontwikkelaars? De Zeeuw ziet de flexwoningen steeds meer opschuiven naar de kwaliteit en uitstraling van permanent gebouwde exemplaren. Dat is niet erg maar het maakt het demasqué van de reguliere woningbouwproductie wel extra pijnlijk duidelijk.

Het is maar hoe je het bekijkt. Of luxer uitgedrukt: welk perspectief kiezen we als we naar de opmars van flexwoningen kijken? Met de blik van de volkshuisvesting hebben we te doen met een tijdelijke oplossing voor een permanent vraagstuk. Omdat wij er in ons land maar niet in slagen langs de normale, ordelijke weg voldoende permanente huizen bij te bouwen, zoeken we een uitweg naar dit noodverband.

Het tij had in 2017 nog gekeerd kunnen worden, met het aantreden van het kabinet Rutte III en minister Kaja Ollongren. Met stevig ruimtelijk beleid in plaats van de slappe NOVI waar Hugo op een rommelige manier nu pas mee begint. Met een goede mix van binnenstedelijke en uitleglocaties. Met een gecoördineerde inzet van financiële middelen. Aan [suggesties](#) vanuit de vakwereld ontbrak het destijds niet.

## Grootschalige inzet

De chronisch passieve Ollongren bakte er echter niets van. Haar hoogdynamische opvolger Hugo miste het momentum in januari 2022 om, met het regeerakkoord in de hand, het roer om te gooien. Maar het was toch al te laat, gezien de lange doorlooptijden van de woningbouwplanning. Om de bouwachterstand enigszins in te lopen, krijgen we nu de grootschalige inzet van tijdelijke woningen. En niet alleen maar voor studenten, statushouders en spoedzoekers.

Het grote voordeel van flexwoningen schuilt niet in de korte bouwtijd zoals men vaak veronderstelt. Het zit 'm in de eerste plaats in de vereenvoudigde ruimtelijke procedure, met de zogenaamde kruimelregeling van de Wro en de Crisis- en herstelwet. En in de tweede plaats in de beschikbaarheid van locaties zonder actuele woonbestemming.

## Serieuze optie

Met een taakstelling van 15.000 flexwoningen per jaar, een subsidiepot van 100 miljoen euro, een rijksgarantieregeling voor niet-herplaatsbare flexwoningen en een *taskforce* die helpt

knelpunten op te ruimen, hebben we te doen met een serieuze operatie. Totaal anders dan de uit Amerika overgewaaide romantische tiny houses-niche.

De opkomst van de flexwonen stimuleert innovatie in de bouw. Industrialisatie en modulaire aanpak hebben sprongen voorwaarts gemaakt. Begon het met een veredelde opgeverfde container, de hedendaagse edities van *flex* zijn soms esthetisch en qua duurzaamheid nauwelijks nog van hun permanente neefjes te onderscheiden.

Parallel schuift het begrip ‘tijdelijkheid’ steeds verder op. Het begon met 5 jaar, daarna werd 10 jaar mogelijk, vervolgens 15, 20, 30 en nu zelfs 40 jaar. Ziet u die woningen daarna ooit nog verdwijnen?

Zo muteren flexwoningen langzamerhand in hun bouwkundige kwaliteit, plaatsingstermijn en doelgroepen naar bijna permanente woningen. Maar wel met een turboprocedure en locatieprivileges. Dat is erg? Helemaal niet, vanuit het perspectief van de enorme vraag naar betaalbare woningen. Maar vanuit een andere invalhoek, illustreert de flex-hausse pijnlijk het falen van de Nederlandse ruimtelijke ordening en de woningprogrammering en -realisatie. En we belazeren de kluit ook nog een beetje.

Nu zou je kunnen zeggen: ‘maak dan de turbo-procedures voor flexwoningen tot de nieuwe standaard voor de planning van permanente woningbouw’. Dat kan wel lukken voor de bouwkundige toetsing van (permanente) conceptwoningen. Daarvoor zou je een soort landelijke APK-keuring kunnen arrangeren. Voor de ruimtelijke toetsing – planologie, stedebouw en beeldkwaliteit – biedt de verkorte route geen uitkomst. Het ondergraaft het stelsel van de Omgevingswet fundamenteel, waarin een evenwichtige belangenafweging, omgevingskwaliteit en participatie centraal staan. Een paar ondergeschikte vereenvoudigingen in de procedures zijn nog wel te bedenken. Maar wat echt tijdwinst oplevert, is de overname van de mentaliteit die de vele mensen kenmerkt die aan flexwonen werken: gedreven, resultaatgericht en nog even doorwerken na vijven.

---