

Het kabinet wil 37.500 flexibele woningen realiseren tot en met 2024. Dat gaat ruimschoots niet lukken. Opvallend genoeg maken sommige gemeenten flink meters, zoals Eindhoven met 670 en Nijmegen met 489 flexwoningen. Hoe pakken zij het aan?

## Flexwoningen voor dertig jaar

# Zo snel mogelijk, zo veel mogelijk

BINNENLANDS BESTUUR - WEEK 17 | 2024

Op het eerste gezicht wijst niets erop dat Buurtschap Te Veld, een nieuwbouwwijk in wording aan de noordrand van Eindhoven, een voorbeeld is van flexibel bouwen. De houten woningen, speels uitgestrooid over het uitgestrekte terrein met veel groen, zijn voornamelijk grondgebonden. 'De bedoeling is dat hier een moestuin en een fruit haag komen', wijst Stefanie Gijsbers tijdens een flitsrondleiding naar een bescheiden grasveldje te midden van een kluitje woningen. De woningen hebben, legt de projectmanager uit, maar een paar vierkante meter eigen buitenruimte. Het accent ligt op sámen iets ontwikkelen. Hier willen bewoners graag een moestuin, een eindje verderop wilden bewoners het gemeenschappelijke groen vooral inzetten voor hun kinderen. De gemeente heeft er inmiddels speeltoestellen geplaatst. Gijsbers wil maar zeggen: flexibele woningen kunnen net zo veel woonkwaliteit hebben als permanente woningen.

Inmiddels zijn 290 van de geplande 670 woningen klaar. Daarvan zal straks ruim de helft (350) sociale huur zijn. De rest bestaat uit middenhuur, innovatief bouwen en tiny houses. Alle woningen in Te Veld, ook de appartementengebouwen van vier verdiepingen, worden modulair gebouwd. Bouw-

vakkers kunnen ze uit elkaar schroeven en elders weer opbouwen. Maar de komende dertig jaar blijven de woningen hier staan. Gijsbers: 'Die 30-jaartermijn start in juni. Vijf jaar voor afloop van de termijn gaan we met partners in gesprek over hoe we verder willen gaan met dit gebied.'

### OVERBUREN

Aan tafel in een modelwoning vertelt de projectmanager dat het razende ontwikkeltempo - 2,5 jaar van start ontwikkeling tot start bouw - te danken is aan de tijdelijke opzet van de wijk. Met een 'omgevingsvergunning strijdig gebruik' en dankzij de Crisis- en herstelwet kon de gemeente de planologische procedures een stuk sneller doorlopen dan normaal, ondanks bezwaar en beroep van overburen. 'Over dat beroep hebben we net een uitspraak gehad. Dat is positief voor ons beslist.'  
Waarom heeft de gemeente op deze plek, waar eerder een AZC, een zorgcentrum en een gemeentelijk gronddepot waren gehuisvest, niet gekozen voor permanente woningbouw? 'Wat wij belangrijk vonden, is dat we zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen neerzetten', antwoordt Gijsbers. Daar komt bij dat Eindhoven met de provincie en omliggende gemeenten had afge-

sproken dat op dergelijke locaties geen permanente woningbouw mocht plaatsvinden. 'Dat was een situatie waarop we op dat moment moesten inspelen. Ik denk dat dat heel goed gelukt is: uitgaan van tijdelijkheid en toch kwaliteit brengen.' Aanvankelijk mikte de gemeente erop voor tien of vijftien jaar woningen neer te zetten, maar dat bleek financieel niet haalbaar, en dus werd het dertig jaar.  
Ook in Nijmegen bleek het financieel niet haalbaar om flexwoningen voor tien of vijftien jaar neer te zetten. De gemeente kwam, in overleg met de woningcorporaties die op bedrijventerrein Winkelsteeg 489 flexwoningen laten bouwen, uit op mogelijk vijftien, maar maximaal 25 jaar. 'Zonder die uitloop was het niet mogelijk geweest', legt projectontwikkelaar Henk van Ramshorst van de gemeente Nijmegen uit. 'Reguliere woningbouw wordt op dertig jaar afgeschreven. De huren zijn hier niet hoger dan in de normale woningbouw en de investeringskosten zijn niet wezenlijk lager dan van reguliere huisvesting. Dus je hebt die tijd echt nodig.'

**'De kwaliteit van flexibele huisvesting is dat je snelheid kunt maken'**

# ‘Deze stad staat op nummer 2 qua woningnood in Nederland’



## **BASKETBALVELDJE**

**De eerste twee van zeven woonblokken zijn onlangs gereedgekomen. Een derde blok wordt klaargemaakt voor oplevering**

en bij een vierde blok is het stapelen van modules - tot vijf verdiepingen - in volle gang. Aan de rand van het bouwperceel, waar vorkheftrucks af en aan rijden, wijst Van Ramshorst naar een bouwmodule die net is aangevoerd op een oplegger.

Bovenop staat een bouwvakker kabels vast te maken van een kraan, die even later het blok naar zijn bestemming tilt op de derde verdieping. Binnen een paar minuten staat de module op zijn plek. Ruim voor de zomer, voorspelt Van Ramshorst, zal de nieuwbouw worden opgeleverd, amper een jaar na de start van de bouw. Op het binnenterrein komen acht tiny houses, een

hardloopcircuit en een basketbalveldje. Net als Eindhoven maakt Nijmegen gebruik van een tijdelijke omgevingsvergunning en van de Crisis- en herstelwet. De bouw van de flexwoningen is onderdeel van meer omvattende plannen voor Winkelsteeg, waar de gemeente tot 2035 in totaal zesduizend woningen wil laten bouwen. Van Ramshorst denkt 'met de kennis van nu' niet dat de flexibele woningen na 25 jaar zullen blijven staan. 'In het grotere gebied Winkelsteeg komt nog veel sociale woningbouw. Dus hebben we gezegd: dan is het fijn als er weer een keer een locatie vrijkomt.'

## **NOOD BREEKT WET**

**De vraag blijft, waarom een gemeente flexibele woningbouw plant op een plek waar ook permanente woningen kunnen**

staan. Voor Henk van Ramshorst is het eenvoudig: nood breekt wet. 'Deze stad staat op nummer 2 qua woningnood in Nederland. Hoe zorgen we dat mensen onder dak komen, dat we statushouders kunnen huisvesten enzovoort? Daarvoor is het nodig dat je een locatie hebt en dat je het zo snel mogelijk kunt organiseren dat daar een bouwtitel op kan komen', zegt hij. 'De kwaliteit van flexibele huisvesting is dat je snelheid kunt maken.'

Overigens was het oprekken van de termijn naar 25 jaar niet voldoende om het project financieel haalbaar te maken. De gemeente heeft per woning 12.000 euro subsidie gekregen uit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. Geld dat ze heeft doorgesluisd naar de woningcorporaties. Bovendien brengt de gemeente, eigenaar ▶

maximaal 25 jaar hier staan.' En daarna? 'Er komt een tweede termijn, ergens in de stad', verzekert Van Ramshorst. De gemeente Eindhoven kijkt nog niet zo ver vooruit. Als de woningen blijven staan, moet daar planologisch een mouw aan worden gepast. Het is amper voorstelbaar dat over dertig jaar het zorgvuldig ontworpen en aangelegde Buurtschap Te Veld wordt afgebroken. Gijsbers: 'Ik ga er niet van uit, maar ik weet niet hoe het eruitziet over dertig jaar.' Wat voor zin heeft de tijdelijke in-steek dan? 'Planologisch heeft dat tijdelijke zijn nut om het te versnellen en ik zie eerlijk gezegd in dit project de meerwaarde van het permanente niet. Op deze manier werkt het: we hebben uitstekende kwaliteit, het is snel en modulair. Als het te zijner tijd eventueel permanent zou moeten worden, dan kan dat.'

Om Te Veld uit de grond te stampen, hebben de ambtenaren van de gemeente Eindhoven even flink moeten doorbijten, legt Gijsbers uit. In september 2020 zegde het rijk 5 miljoen euro woningbouwimpuls toe voor de aanleg van de infrastructuur, in januari 2021 stelde de gemeenteraad het plan vast, terwijl de aannemer die in maart zou beginnen al geselecteerd was. 'Voor een gedeelte van het plan hadden we al een ontwerp, voor andere delen niet. Dan heb je elementen als water, groen en mobiliteit waarover in parallelle trajecten nagedacht moest worden. Dat is een andere manier van werken.' Zo werd het watersysteem niet van tevoren integraal ontworpen, maar tijdens het bouwen, in etappes.

#### **GILLENDE GEK**

**Deze andere werkwijze was mogelijk door de prioriteit die het project binnen de gemeente Eindhoven kreeg. 'Dat heeft mij geholpen in het versnellen van zaken. Dat heb je wel nodig',** blikt projectmanager Stefanie Gijsbers terug. 'En je moet een enthousiast team hebben. Als ik een team moet bemenen, is mijn eerste vraag: vind je dit leuk? Als

van het terrein, de corporaties geen erfpacht in rekening. Leidt dat niet tot tekorten op de Nijmeegse begroting? Van Ramshorst: 'De opbrengst voor dit gebied is uitgesteld.' Zo waren er nog andere puzzelstukjes die de gemeente op de juiste plek moest zien te krijgen. Vlak achter het woonblok dat nu in aanbouw is, zit een natuursteenbedrijf dat met zagen en slijpen te veel lawaai maakt voor de nieuwe bewoners. Daarom is er een negen meter hoge muur opgetrokken. Voor de gemeente was het verder zaak, benadrukt de projectontwikkelaar, om de nieuwe bewoners - een bonte mix van starters, studenten, statushouders en spoedzoekers - goed te laten landen op hun nieuwe woonplek. 'Als je product niet lekker gehoord wordt, dan kom je dat tegen, als corporatie, maar ook als gemeente.' Daarom komt er een buurtvoorziening, worden bewoners lid van een woonvereniging, is er een 'buurtverbinder' en is voor de eerste periode de opbouwwerk ingeschakeld, somt hij op. 'Liever voorkómen dan later repareren.'

#### **PUZZEL**

**Op termijn moet een puzzel gelegd worden. Na dertien of veertien jaar gaan de corporaties op zoek naar een andere locatie voor de flexwoningen.** 'Als dat niet lukt, gaat de gemeente kijken of ze een andere locatie heeft voor deze woningen. En als die er niet is, mogen de woningen tot

## 'We hebben uitstekende kwaliteit, het is snel en het is modulair'

je het niet leuk vindt, moet je dit niet gaan doen. Je moet er net een beetje extra voor willen lopen.' Daar zit ook een keerzijde aan. 'Je kunt niet tien van dit soort plannen tegelijkertijd uitvoeren in een gemeente. Dan wordt iedereen gillend gek.'

In Nijmegen wil Henk van Ramshorst vooral het resultaat benadrukken. 'Op twee ochtenden ben ik even gaan kijken bij het uitreiken van de sleutels', vertelt hij in een kantooruimte van het gemeentelijk Archeologisch Depot, pal naast het nieuwbouwterrein. 'Dan is het fijn om te zien hoe ongelooflijk blij mensen zijn als ze de sleutel van hun nieuwe appartementje krijgen. Bijzonder om te horen hoe lang ze al op zoek zijn naar een eigen plek of hoe vaak ze moesten verkassen van de ene naar de andere tijdelijke kamer. Drinken, eten en zorgen dat je een dak boven je hoofd hebt. Als die drie dingen niet geregeld zijn, is het leven niet op orde.' ●

### **SUBSIDIE EN GARANTIEKAVELS**

**Gemeenten kunnen voor flexibel bouwen een duwtje in de rug krijgen via de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. Voor de periode 2023-2026 zit er 282 miljoen euro in de pot. Verder sluit de minister overeenkomsten af met gemeenten voor 'fysieke herplaatsingsgarantie', meldt minister De Jonge in Voortgang programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting van eind vorig jaar. Daardoor is 'een aantal locaties, meerjarig en herhaaldelijk, gegarandeerd beschikbaar (...) voor het herplaatsen van flexwoningen'. Tot nu toe zijn met vijf gemeenten afspraken gemaakt over 1.360 'garantiekavels. De gemeenten ontvangen per kavel**

**18.000 euro voor grondopbrengst die ze tot 2060 mislopen en 12.000 euro voor het bouwrijp maken en ontsluiten van de kavels, zo laat een woordvoerder van het ministerie van Binnenlandse Zaken weten.**

**Niettemin is de kans nihil dat het kabinet zijn belofte waarmaakt om 37.500 flexwoningen neer te (laten) zetten in de jaren 2022, 2023 en 2024. In 2022 zijn 3.398 flexwoningen opgeleverd, in 2023 5.106 woningen. Dit jaar komt de verwachte productie, zo meldde De Jonge in januari aan de Tweede Kamer, op 8.700 woningen. Het totaal komt daarmee op 17.200, ruim 20.000 flexwoningen minder dan beloofd.**