Wooncrisis

Mensen die acuut een woning nodig hebben, kunnen tijdelijk geholpen zijn met een flexwoning. Maar de bouw daarvan gaat lang niet zo snel als minister Hugo de Jonge had gedacht.

Een **flexwoning** biedt soms uitkomst: ‘1600 euro huur? Dat is bijna mijn hele salaris’

tekst **Hanne Obbink**
foto’s **Herman Engbers**

Onomstreden zijn ze niet. Flexwoningen bouwen mag dan een snelle methode zijn om het woningtekort aan te pakken, ze blijven slechts tijdelijk staan. Dus de bewoners moeten er na verloop van tijd weer uit. En zijn die snel uit de grond gestampte woningen wel van goede kwaliteit, of zijn het veredelde containerwoningen?

‘Bovenklasse krijgt reguliere woningen, onderklasse krijgt flexwoningen’, meesmuilden al eens de mensen van de Woonopstand, de verzamelde actiegroepen tegen de wooncrisis. ‘Flexwoningen zorgen slechts voor permanente onzekerheid.’

Maar Raimon Noslin is blij met de flexwoning waarin hij sinds oktober woont. Aan de rand van Olst zijn er 26 neergezet, deels bewoond door Oekraïners, deels door jongeren en deels door ‘spoedzoekers’ zoals hij. “Ik ben gescheiden”, vertelt Noslin. “Ons oude huis is verkocht, ik moest er heel binnenkort uit, dus ik begon al een beetje in paniek te raken.”

Want ook in Olst zijn woningen schaars. “Ik vond bijvoorbeeld een huis met een huur van 1600 euro. Met de energiekosten erbij zou dat ongeveer het volledige salaris zijn dat ik als welzijnswerker verdien. Of een restaurant dat gesloopt wordt, waar ik twee jaar terechtkon. Dat lag afgelegen, een eind van het dorp en dus ook van de school van mijn twee zoontjes, maar ik had me er al bij neergelegd.”

Toen kreeg hij de kans in een van die 26 gloednieuwe flexwoningen te gaan wonen. De grijsbruine buitenmuren lijken van hout, maar ze zijn van kunststof. “Een beetje als een vakantiepark”, zegt Noslin. Op de grof omgespitte grond rond de woningen staan pas aangeplante boompjes, nog heel sprieterig. “Het groen moet nog groeien, ja”. Ergens ligt een verdwaalde gele voetbal.

Zijn twee zoontjes – elf en zeven zijn ze – moesten wennen, zegt Noslin. Bij hun oude huis hadden ze een tuin van negenhonderd vierkante meter, met een trampoline en een speelhuisje. “Maar ze hebben hier elk een eigen slaapkamer, dat is fijn.”

De woonkamer is niet groot: met een tv, de bank ertegenover, een eettafel met drie stoelen en een keukenblok staat die goed vol. Tegen de binnenmuren zitten houtvezelplaten. “Heel gezellig”. Wie naar buiten kijkt, heeft een weids uitzicht over de akkers, met daarachter een spoorlijn. “We hebben onze draai hier wel gevonden.”

Inderdaad, slechts tijdelijk. SallandWonen, de woningcorporatie die deze flexwoningen verhuurt, geeft de jongeren hier een contract voor vijf jaar, spoedzoekers krijgen een contract voor twee jaar. Of dat Noslin onzeker maakt? “Nee, dat komt wel goed”, zegt hij. Hij hoopt op een plek in een van de ‘gewone’ nieuwe woningen die SallandWonen iets verderop laat bouwen – want zijn inschrijving als woningzoekende geldt nog steeds. En als hij daar niet voor in aanmerking komt? “Dan heb ik tijd genoeg om verder te kijken.”

Acht jaar tussen plan en oplevering

Flexwoningen zijn belangrijk in de aanpak van de wooncrisis die Hugo de Jonge in maart 2022 schetste, kort na zijn aantreden als minister van volkshuisvesting. 900.000 nieuwbouwwoningen moeten erbij komen tot en met 2030, schreef hij toen.

Maar nieuwbouw duurt lang – tussen eerste plan en oplevering zit zomaar acht jaar – en al die statushouders, mensen die net gescheiden zijn of uit de gevangenis of een zorginstelling komen, arbeidsmigranten enzovoorts enzovoorts hebben nú een huis nodig. Daarom moeten er in de eerste jaren extra veel flexwoningen gebouwd worden, schreef De Jonge: 37.500 vóór eind 2024.

Flexwoningen neerzetten kan inderdaad snel, op papier althans. Omdat ze tijdelijk blijven staan – meestal voor een periode van tien of vijftien jaar – hoeven de plannen niet de hele planologische molen door. Via procedures als de ‘kruimelregeling’ en de ‘buitenplanse afwijking’ kan het planproces soms zelfs teruggebracht worden tot acht weken, en dat scheelt jaren.

Ook bij het bouwen zelf kan veel tijdwinst worden geboekt. Flexwoningen komen vaak uit een fabriek, waar ‘modules’ worden gebouwd die op de bouwplaats alleen nog maar neergezet hoeven te worden, desgewenst gekoppeld aan andere modules om grotere woningen te creëren. Dat kan soms zelfs in een paar dagen. Meestal zijn ze ook eenvoudig uit elkaar te halen en te verplaatsen.

> Jongeren krijgen een contract voor vijf jaar, spoedzoekers voor twee jaar. ‘Tijd genoeg om verder te kijken.’

Maar hindernissen zijn er ook. Allereerst moeten er plekken gevonden worden waar die woningen tien of vijftien jaar kunnen staan. En eigenlijk ook plekken waar ze ná die tijd naartoe kunnen. Want als ze voor slechts tien jaar worden neergezet, lukt het vaak niet om de bouwkosten terug te verdienen. De exploitant – vaak een woningcorporatie – zal dus meestal zicht willen hebben op een vervolglocatie.

Eén obstakel hoopte De Jonge zelf weg te halen: anderhalf jaar geleden bestelde hij via het Rijksvastgoedbedrijf bij bouwbedrijven tweeduizend flexwoningen, zonder dat al duidelijk was waar die zouden komen te staan. Dat zou extra tijdwinst opleveren, was de gedachte. Want zodra er een locatie wordt aangewezen, staan er dan al woningen klaar. Die hoeven dan alleen nog maar betaald te worden door de afnemende corporatie en neergezet te worden.

De woningcorporaties wilden zelf ook helpen het tempo te verhogen. Via hun vereniging, Aedes, deden ze een poging de inkoop van flexwoningen te standaardiseren. Dat moest ertoe leiden dat 36 bouwbedrijven snel en tegen lagere kosten achtduizend van die woningen zouden gaan leveren.

In de pijplijn

Maar een doorslaand succes zijn deze versnellingspogingen nog niet, gaf De Jonge toe in een brief die hij in december aan de Tweede Kamer stuurde. Van de tweeduizend door het Rijksvastgoedbedrijf bestelde woningen zijn er welgeteld 84 geplaatst. Via het Aedes-inkoopplan zitten er duizend woningen in de pijplijn, maar de meeste orders daarvoor zijn nog niet eens gegund, laat staan dat er al een woning staat.

Hoe dat komt? De Jonge liet het uitzoeken door Mark Bressers (in het dagelijks leven directeur van de Nederlandse Emissieautoriteit) en die stelde vast dat er ‘sprake is geweest van maakbaarheidsdenken’ en ‘te optimistische’ verwachtingen. Toen De Jonge met zijn plannen kwam, heerste er een ‘crisisgevoel’, zag Bressers ook, met name vanwege de komst van vluchtelingen uit Oekraïne net na het begin van de oorlog.