



De vele voordelen van flexwoningen

Verplaatsbare woningen kunnen de druk op de woningmarkt helpen verminderen.

Projectleider 'flexwoningen' Jurgen Arts van de Bossche woningcorporatie Zayaz is enthousiast.

"Permanente oplossingen kosten veel tijd. Dit gaat heel snel. En als die woningen over tien jaar weg moeten, gaan ze zo de doos weer in."

Zayaz heeft inmiddels al op verschillende locaties verplaatsbare woningen gerealiseerd. In 2016 32 studio's in het stadsdeel Empel. Een jaar later 32 in Rosmalen. Vorig jaar plaatste Zayaz op een tijdelijke locatie in de stad 20 grotere flexwoningen. "Dat zijn eigenlijk mini-rijwoningen", zegt Arts. "Woonkamer met open keuken en het toilet op de begane grond. Een vaste trap naar twee slaapkamers en een badkamer. Totale oppervlak: net geen 50 vierkante meter." In de buurt van het voetbalstadion in Den Bosch zijn volgend jaar 54 woningen klaar, in drie verschillende typen. De komende drie jaar bouwt Zayaz samen met corporatie BrabantWonen nog eens 500 flexwoningen op tijdelijke nieuwbouwlocaties.

RUIMTE VOOR BOUWER

"Natuurlijk willen we het liefst permanente woningen bouwen", zegt Arts. "Maar dat kost tijd. Met deze flexwoningen vullen we onze voorraad op een heel snelle manier aan. Tussen locatiebesluit en sleuteluitreiking zit nu ongeveer negen maanden. In de reguliere bouw duurt dat traject gemiddeld zeker vijf tot zeven jaar. Minstens zo belangrijk is dat de meeste huurders tevreden zijn. Wij horen dat het prima wonen is in de flexwoningen."

De woningen worden modulair in de fabriek gebouwd. "Wij vertellen de fabrikant ons idee, maar we maken geen beklemmend ontwerp. Het is belangrijk om ruimte te geven aan de bouwer. Dan kan hij maatwerk in serie leveren." Omdat de woningen

vervoerd worden, is het materiaal licht. "Vaak houtbouw in een stalen frame. De keuken en badkamer komen betegeld en al op de locatie aan. Daar hoeven wij de woningen alleen nog op elkaar aan te sluiten. En als ze over tien jaar weg moeten, gaan ze zo de doos weer in en kunnen ze naar een andere plek."

ONTHEFFING BESTEMMINGSPLAN

De gemeente 's-Hertogenbosch, Zayaz en BrabantWonen vormen samen een 'dedicated team'. Arts trekt hierin voor Zayaz de kar. Het team onderzoekt sinds 2015 de mogelijkheden van verplaatsbare, tijdelijke woningen. "We kijken bijvoorbeeld naar geschikte locaties." De exploitatieperiode is meestal tien tot vijftien jaar. Voor die periode krijgt de corporatie in de regel een ontheffing van het bestemmingsplan. "Dat gaat veel sneller dan de standaardprocedure. En de bouwvergunning is tijdelijk. De grond neemt de corporatie in bruikleen van de gemeente. Na afloop geven we die weer leeg terug."

De stichtingskosten van de flexibele studio's zijn 55.000 euro inclusief grond en btw en van de miniwoningen bijna 100.000 euro. De woningen hebben een hoge isolatiewaarde. Verwarmen gaat nu met eenvoudige elektrische convectoren. "De energiekosten zijn laag, dat hebben we goed gemonitord. Maar het is natuurlijk mooier als er een warmtepomp in zit. Dat kost 5.000 euro extra. Dat blijft een dilemma, we kunnen ons geld maar één keer uitgeven."

BROCHURE

Het bouwen van verplaatsbare woningen is het experimenteerstadium voorbij. Het is voor corporaties een van de mogelijkheden om de noodzakelijke nieuwbouw van betaalbare woningen te versnellen. In het hele land zijn in opdracht van grotere en kleinere corporaties van 2017 tot 2020 ongeveer 4,5 duizend verplaatsbare woningen gerealiseerd.

De Aedesbrochure *Verplaatsbare woningen bouwen* beschrijft de kennis en ervaring van Zayaz en enkele andere corporaties. Naast deze praktijkvoorbeelden biedt de brochure een overzicht van stimuleringsmaatregelen en een stappenplan voor het bouwen. Ook is een lijst van bouwers bijgevoegd die recent een of meer projecten hebben gerealiseerd in opdracht van corporaties. ■

