

Nederland kantelpunt

Frank Wassenberg: flexwonen balancerend tussen semipermanent of camper?

Oorschot, L.M.

DOI

[10.47982/1mh.41](https://doi.org/10.47982/1mh.41)

Publication date

2021

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Oorschot, L. M. (null). (2021). Nederland kantelpunt: Frank Wassenberg: flexwonen balancerend tussen semipermanent of camper?., 1M Homes initiative. <https://doi.org/10.47982/1mh.41>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Figuur 1. Frank Wassenberg, bron Platform 31, foto

Nederland kantelpunt – Frank Wassenberg: flexwonen balancerend tussen semipermanent of camper?

Leo Oorschot, 08-06-2021

Er is een wooncrisis en spoedzoekers op de woningmarkt hebben weinig kans. Een flexibele huisvestingsschil tussen niets en een ‘echte’ woning kan voor hen een goed alternatief zijn. Sinds de wijziging van de woningwet in 2016 is deze schil vergemakkelijkt en stapsgewijs ontwikkelt zich enerzijds het beleid en anderzijds een type verplaatsbare woning.

De planoloog en geograaf Frank Wassenberg houdt zich vanuit Platform 31 al een aantal jaren bezig met verstedelijking en dit nieuwe fenomeen op de Nederlandse woningmarkt, de flexibele schil tussen niets en echt wonen. Met aanjaagprogramma’s, en thema’s als behoeftebepaling, kansen en mogelijkheden benutten, gebruik van leeg vastgoed, tijdelijke huurcontracten, nieuwe huisvesters, mengen van doelgroepen, etc.

De realisatie van flexwonen gaat traag. De Binckhorst in Den Haag ligt al jaren half leeg en daar hadden in de tussentijd duizenden units tijdelijk kunnen staan. Als ze al gebouwd worden is het dikwijls aan stadsranden of op terreinen waar geen weerstand van de bevolking valt te verwachten.

Dit interview gaat over de onmogelijkheid om een flexibele huisvestingsschil te creëren maar vooral over de verplaatsbare woonunits die in de slipstream van de wetswijziging en maatschappelijke druk een revolutie hebben doorgemaakt van simpele bouwketen en wooncontainers naar fabrieksmatig geproduceerde modulair, circulair, biobased, klimaatneutraal gebouwde betaalbare woningen die snel te plaatsen zijn en er aantrekkelijk uit zien. Veel tijdelijke flexwoningen hebben inmiddels door de kwaliteitseisen die worden gesteld een semipermanent karakter terwijl het idee juist was een soort veredelde camper die eenvoudig te verplaatsen is.

Key words: flexibele huisvestingsschil, flexwonen, spoedzoekers, verplaatsbare woningen, modulaire woningen, woonunits, semipermanente woonvorm, camper



Figuur 1. Gimme Shelter, foto: Rook & Nagelkerke

Wie herinnert zich nog het Gimme Shelter in Delft achter de Aula?

'Terug in de tijd. Welke (oudere) Delftse student kent ze niet? Gimme Shelter, de semipermanente studentenhuisvesting van SDSH in geel en blauw die jaren achter de aula stond. Het was een onderwijsproject en na een eindeloos getouwtrek over de procedures werden er 224 eenheden gebouwd. Drie jaar planvoorbereiding tussen 1978 en 1981 en zes maanden bouwtijd. Acht units deelden samen een corridor, sanitair en een

zit/eet/keuken van 40m2. In 2005 werden ze tenslotte na 24 jaar weggehaald voor de bibliotheek om deels naar een terrein achter elektro te worden verplaatst en deels op een braak liggend terrein in Sliedrecht te liggen vergaan. Voor Frank Wassenberg een goed voorbeeld van een geslaagd modulaire woning. Hoewel circulariteit en energiehuishouding toen nog nauwelijks relevant was.'

Wat is het verschil tussen flexwonen en een flexwoning?

'Flexwonen is anders dan een flexwoning. Flexwonen is de maatschappelijke opgave om een schil te creëren tussen niets en een echte woning. Dat kan op verschillende manieren. Met tijdelijke woningen in bijvoorbeeld een leeg kantoor of sloopflat, met tijdelijk gebruik van lege grond met verplaatsbare woningen, tijdelijke bewoning met bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten. Vooral in de drukke stedelijke regio's. Met campus- en jongerencontracten.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties definieert de term 'flexwonen' als flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Het gaat hier om tijdelijke huurcontracten voor o.a. studenten en jongeren die een sloopflat bewonen, een kantoor dat leeg staat en dat wordt verbouwd voor doelgroepen voor een bepaalde periode en een leeg stuk grond waar de gebiedsontwikkeling moeizaam op gang komt waar units worden neergezet voor 10, dat kan worden opgerekt tot 15 jaar.'



Figuur 2. VPRO Tegenlicht Woonpionier 2021 winnaar is het jongerenproject SET op IJburg Amsterdam van SVP architecten en De Alliantie. De semipermanente flexwoningen van Jan Snel staan er voor tien jaar. Bron: SVP Architectuur en Stedenbouw, foto: Sjaak Henselmans

Waarom bouwt men niet overal dorpen met flexwoningen?

Is er een generieke business case mogelijk?

'De business case van verplaatsbare woningen is problematisch. Vooral de 10 of zelfs 15 jaar is een te korte afschrijvingstermijn, omdat veel modulaire woningen een levensduur van wel vijftig jaar hebben. De levensduur van de woningen is veel langer dan de beschikbaarheid van grond.'

'Veel braakliggende grond is voor iets anders gereserveerd. Het uitplaatsen van bedrijven en de herontwikkeling van mislukte projecten duurt eindelijk. Amsterdam-West op het haventerrein, de Binckhorst Den Haag, Schieoevers Delft bijvoorbeeld. Stukken grond blijven lang braak liggen. Bij navraag voor de Binckhorst bleek dat men het niet rendabel vindt om er in tussentijd iets neer te zetten. Een bouwer als Jan Snel heeft dure en goedkope woonunits. Degene die ze koopt en neerzet stelt er allemaal eisen aan. Dat kan een wooncorporatie zijn, een particulier of de gemeente zelf. Vervolgens komen er de dure types die voldoen aan de hoogste eisen, kwalitatief het beste zijn en er ook aantrekkelijk uit zien.'

'De business case is opgebouwd uit: de bouwkosten (incl. aanschafprijs en montage), de grondkosten en aanleg van de infrastructuur zoals wegen en nutsvoorzieningen, exploitatie kosten (onderhoud en beheer) en nog tal van bijkomende kosten. Omdat de grond maar tien (soms vijftien) jaar beschikbaar is, komt er een te duur semipermanent product uit waardoor de huur boven sociale huurgrens komt. Voor spoedzoekers is dit gewoonlijk geen optie. Maar als iemand (gemeente, wooncorporaties) kan garanderen dat ze herplaatst worden dan kan ze over twintig of dertig jaar de afschrijving worden uitgesmeerd en dan worden ze wel betaalbaar. Voor bestuurders is dat moeilijk, want ze maken besluiten voor hun opvolgers onoverkomelijk en ingewikkeld.'

'Het leasen door de producent van modulaire woonunits kan ook maar is duur; die rekent de korte afschrijfduur door in de maanduren. Onduidelijk is immers of ze daarna nog gebruikt kunnen worden. Wat is de restwaarde nog? Misschien is tegen die tijd de wooncrisis voorbij of is de markt overspoeld met nog leukere biobased woonunits. Leasen is een optie maar in de praktijk betekent dit dat het risico bij de modulair woonunit producent ligt en die dat ook in rekening brengt.'

'Voor grote woningcorporaties die veel bezit en/of grond hebben of gemeenten die willen meewerken is de waarschijnlijkheid om ze elders te kunnen plaatsen eerder aanwezig. Het liefst in regionaal verband. Dan zou men dat risico van herplaatsing eerder aan kunnen gaan. De woonunits kunnen dan over een langere periode worden afgeschreven met een betaalbare huur als gevolg. Voor kleinere woningcorporaties met minder mogelijkheden in een gemeente die gereserveerd staat tegenover flexwonen is het risico veel groter. Die kunnen na tien jaar opgescheept zitten met woningen waar ze nergens mee heen kunnen.'

'Een welwillende gemeente kan het risico overnemen van de wooncorporatie. Maar als niemand het risico neemt dan komt er niets van terecht. Het handigste is om risico's te

delen tussen woonunitproducent, gemeente en wooncorporaties in een regio. Hier doet Platform 31 nu onderzoek naar.'

Wat is de rol van beeldvorming rond flexwoningen?

'Naast de business case is er ook de beeldvorming rond flexwoningen. Op het moment hebben flexwoningen dikwijls een slecht imago. Spoedzoekers zijn gescheiden ouders, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen, mensen uit zorginstellingen. Het concentreren van louter deze doelgroepen is dan ook niet erg handig, zeker niet in grotere aantallen. Voor een woonwijk of buurt kan de te verwachte overlast reden zijn om tegen te zijn. Een concentratie van doelgroepen is voor de veiligheidsdriehoek in de steden om grote locaties in woonwijken af te keuren. Echter men kan ze ook niet specifiek voor een bepaalde doelgroep bestemmen, en ze ook aan 'dragende bewoners' toe te wijzen. Gespikkeld wonen. De genoemde soorten 'vragende' spoedzoekers komen dan gemengd door elkaar te wonen met 'dragende' bewoners, zoals studenten en werkende jongeren. Zo biedt het ook kansen voor 'de jongen van de overburen die maar geen kamer kan vinden'.

Wat hebben spoedzoekers aan de flexwoningen als ze toch in de wachtrij moeten staan bij corporaties?

'Een flexwoning voegt altijd een woning toe en vermindert zo het woningtekort. Het alternatief is dat de woningzoeker niets heeft. Flexwonen is wel voor mensen die beseffen dat het tijdelijk is. Maar veel alternatieven zijn er niet voor spoedzoekers. 'Wonen terwijl je wacht', is het eerder genoemd. Je wachttijd loopt doorgaans wel gewoon door. Het alternatief is namelijk géén woning. Dan moet je langer thuis blijven wonen, van ver weg blijven pendelen, bij vrienden logeren of soms zelfs op straat slapen.



Figuur 3. Kandidaat Woonpionier 2021 van VPRO Tegenlicht De Kleine Duinvallei in Katwijk, semipermanente flexwoningen van Woodyshousing die er voor tien jaar staan. De levensduur van deze units is vijftig jaar. Bron: website <https://kleineduinvallei.weebly.com>

Hoe circulair zijn tijdelijke woonunits? Is het niet beter gewoon permanent te bouwen? Tenslotte ziet er naar uit dat die ‘tijdelijke’ woningen er misschien nog wel 50 jaar staan.

Hoe tijdelijk zijn flexwoningen?

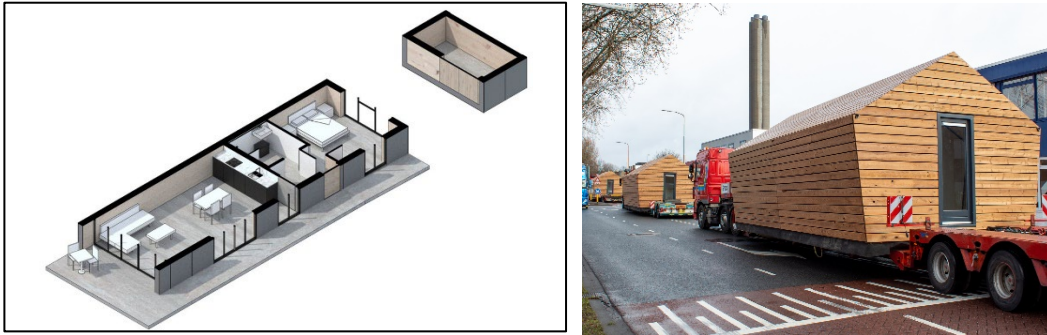
‘Gimme Shelter in Delft stond er 24 jaar, Oostenrijkse en Scandinavische noodwoningen van na de oorlog in Den Haag en andere plaatsen staan er soms nog steeds. De enige reden dat men ze heeft afgebroken is dat men iets anders met de grond wilde. Veel modulaire woonunits hebben een levensduur van wel vijftig jaar. In principe zouden die vier tot vijf keer herplaatst kunnen worden. Maar hoe tijdelijk is tijdelijk? De meeste Bijlmerflats hebben de dertig jaar niet gehaald. Ook in Den Haag Zuidwest en Rotterdam-Zuid wordt er flink gesloopt.’

‘De discussie tussen een tijdelijke woning en een permanente woning wordt door bouwtechnologische innovaties achterhaald. De bouwketen en wooncontainers zijn inmiddels volwassen en volwaardige fabrieksmatige woningen geworden. Circulair geproduceerd met biobased materialen en groen beton. Deze woningen hebben meer perspectief dan betongebouwen met een hoge milieubelasting.’

Hoe verplaatsbaar zijn flexwoningen?

‘Een belangrijk aandachtspunt is de verplaatsbaarheid van de flexwoningen. Autarkisch en off-the-grid en met wielen eronder is het gemakkelijkst te verplaatsen. Eigenlijk zoals een camper. Nutsvoorzieningen aansluiten maakt het ingewikkelder. All electric (stroom en internet) scheelt al, maar dan nog is een aansluiting op water en riool nodig. De businesscase van flexwoningen wordt moeilijker als grondeigenaren infrastructuur zoals wegen, elektra, internet, water en riool moeten aanleggen. Als ze echt helemaal zelfvoorzienend (autarkisch) zijn, hebben ze vaak ook een groot ruimtebeslag. Bij Woonpioniers van VPRO Tegenlicht waren er nogal wat ver uit elkaar liggende autarkische tiny houses in een voedselbos op oude landbouwgrond bij de boer. Zoveel ruimte hebben we niet in Nederland. Veel gemeenten doen studies naar mogelijke locaties voor flexwoningen. Maar het probleem is vaak dat een grondeigenaar niet kan garanderen dat zijn braakliggende grond tien jaar beschikbaar zal zijn. Daardoor vallen veel locaties af. Dat is jammer, want er gebeurt in de tussentijd niets mee. Met camper-stijl-flexwoningen zou zo’n locatie wel bruikbaar worden. Dan komt de grond sneller weer beschikbaar als dat gewenst is. Een echte flexwoning zou veel meer op een camper moeten gaan lijken. Echt verplaatsbaar en off-the-grid.’

‘Iets heel anders is om braakliggende platte daken te gebruiken. Bijvoorbeeld van de lokale supermarkt, de meeste van de portiekflats uit de wederopbouw of kantoren. Met Woonpioniers waren ook mooie initiatieven uit Rotterdam, ook zijn daar de Dakendagen. Alleen al in Rotterdam ligt 18 km² aan leeg plat dak. En dan hebben we het niet over dakopbouwen, die eigenlijk een vergroting van de woning zijn, maar over extra modulaire lichtgewicht woonunits.’



Figuur 4. De semi permanente flexwoningen van Uuthuske van de The New Makers B.V. zijn op tal van manieren te schakelen tot aantrekkelijke ensembles met toch een hoge dichtheid, bron: www.Uuthuske.nl

Hoe flexibel zijn flexwoningen?

'Flexwoningen kunnen ook in een gebouw worden geplaatst, bijvoorbeeld in een oude kerk of fabriekshal. Dan hoeven ze niet wind- en waterdicht te zijn. Ook zijn er tegenwoordig veel leveranciers die bouwcomponenten leveren. Bijvoorbeeld een natte-groep-unit met badkamer, toilet, keuken, meterkast, wasmachine/droger etc. Mooi compact ontworpen en als plug-and-play te gebruiken. Bijvoorbeeld de elk-kubus of RAW-module uit de UK.'

'Ook voor wat betreft de doorstroming op de woningmarkt is flexwonen belangrijk. Collega Jeroen van der Velden van Platform 31 is bezig met geclusterde varianten van flexwoningen met zorg. Dit kan tevens tegemoet komen aan problemen als eenzaamheid en zorgvraag.'

Wat zijn de bouwkundige innovaties die flexwonen bracht?

'De bouwers en architecten focussen zich vooral op het product van verplaatsbare woningen. Sinds flexwonen een wettelijk kader kreeg in 2016 is er een grote verandering gaande. Door de maatschappelijke druk zijn deze verplaatsbare units in toenemende mate circulair en biobased. Van de trage natte bouw met beton en baksteen op bouwplaatsen met een lange bouwtijd kwamen er tal van fabrieksmatig geproduceerde modulaire units. Deze zijn losmaakbaar, verplaatsbaar, stapelbaar, circulair, biobased, snel opschaalbaar, met een lange levensduur en een korte montagetijd op de bouwplaats. Gewoonlijk zijn ze all electric, hebben ze een lage temperatuurverwarming of infrarood panelen, zijn BENG en hebben een warmtepomp, balansventilatie met warmte-terug-win en als dure optie PV-panelen voor de warmtepomp zodat ze ook nog ENG kunnen worden. De gestapelde woongebouwen met flexwoningen kunnen in hoge dichtheden worden gebouwd. De productie van de woning is niet meer gekoppeld aan de bouwplaats, de stikstof en PFAS-problematiek heeft nauwelijks invloed meer. De bouwketen en containers zijn in een paar jaar tijd geëvolueerd in aantrekkelijke houten huisjes of units in hogere dichtheden.'

Wat zijn de gevolgen van flexwonen en de ontwikkeling van flexwoningen?

'Peel Dorpen won de publieksprijs bij Woonpioniers van VPRO Tegenlicht. Het is niet ondenkbaar dat straks over Nederland verspreid overal circulaire modulaire woonunits of tiny houses of woodys worden gebouwd. Zeker als de CO₂-beprijzing van staal en beton vanaf 2024 de traditionele woningbouw te kostbaar maakt. En agrarisch land getransformeerd wordt naar natuur en woongebieden met verspreid liggende houten woningen op voormalig boerenland.'



Figuur 5. Het semipermanente Wikkelhuis, een tiny House in de natuur en ver weg van de drukke stad. Studio BLOOM ontwerp & interieuradvies ontwierp een woody. met MINI-LIVING voor Salon del Mobile Milan. Bron: <https://www.studiobloominterior.nl> en <https://wikkelhuis.com/>, foto: studio BLOOM.