



Zo beleven bewoners hun woningen uit de fabriek

Onderzoek naar de bewonersbeleving
van industrieel gebouwde woningen

Johan van der Craats, Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen)
Romay Evers, Frank Wassenberg (Platform31)



__PLATFORM31__



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening



Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en achtergrond	5
1.2 Doel van het onderzoek	5
1.3 Het onderzoek	6
2 Profiel bewoners	8
2.1 Profiel bewoners	8
2.2 Typering vorige woonsituatie	9
3 Tevredenheid over fabriekswoning en buurt	11
3.1 Tevredenheid over de woning	11
3.2 Bewustzijn van niet-traditionele bouw	11
3.3 Tevredenheid over de buurt en de omgeving	12
3.4 Rapportcijfer woonsituatie	13
4 Uitgelicht: projecten en bewoners	15
4.1 Het project Appelweg, Amsterdam	16
4.2 Het project Fie Sijbrantstraat, Culemborg	18
4.3 Het project Proxima op Zernike Campus, Groningen	20
4.4 Het project Befu-terrein, Utrecht	22
4.5 Het project Bundle @ Performance Factory, Enschede	24
4.6 Het project VVA-terrein, Aalsmeer	26
4.7 Het project Steenbrugge, Deventer	28
4.8 Het project Oostertuin, Nieuw-Vennep	30
4.9 Het project De Muntelaar, Veghel	32
4.10 Het project NDW21, Nijmegen	34
Colofon	36

Samenvatting

Modulaire, industrieel gebouwde woningen krijgen een steeds grotere rol in de woningproductie in Nederland. De kwaliteit van dergelijke woningen is de laatste jaren enorm toegenomen. De levensduur van de woningen uit de fabriek is inmiddels vergelijkbaar met die van traditioneel gebouwde woningen en ze hebben het voordeel dat ze, als dat gewenst is, gemakkelijk verplaatst kunnen worden.

De ambitie van de Rijksoverheid is dat de helft van de bouwproductie in 2030 uit industrieel geproduceerde woningen bestaat. Het is de vraag of die ambitie niet gehinderd wordt door negatieve beeldvorming over modulaire woningen. Die loopt achter op de ontwikkelingen daarin. De vraag is of deze beeldvorming overeenkomt met de daadwerkelijke ervaring van de mensen die er wonen. Doel van dit project is te onderzoeken hoe bewoners zelf hun woning uit de fabriek waarderen.

In dit onderzoek nemen we modulaire woonprojecten van tien grote bouwers onder de loep. Alle voldoen aan de vereisten van het Bbl-nieuwbouw. Ze verschillen onderling in o.a. ligging, omvang, doelgroep en bouwvorm. Per project zijn tien bewoners geïnterviewd en is één bewoner geportretteerd.

Wie zijn de bewoners van modulaire woonprojecten?

Vaak zijn dat jongere en kleinere huishoudens: de gemiddelde leeftijd is 29 jaar en 80% woont alleen. Vier op de tien bewoners komt uit een tijdelijke woonsituatie, zoals 'bij vrienden op de bank'. Als belangrijkste verhuismotieven geven ze aan 'de wens om zelfstandig te kunnen wonen' (40%), problemen met de vorige woning (19%) en studie (10%).

Tevredenheid

Ruim 80% van de bewoners is (zeer) tevreden over de woning: vergelijkbaar met de tevredenheid van de Nederlandse bevolking over hun (traditioneel gebouwde) woning. Totdat de onderzoekers bewoners erop attendeerden, beseften ruim 6 van de 10 bewoners zich niet dat zij in een industrieel gebouwde woning wonen. Bewoners van modulaire woningen geven gemiddeld een 7,4 als totaalcijfer voor hun woonsituatie. Dat cijfer is vergelijkbaar met de tevredenheid van de rest van de Nederlandse bevolking.

Positief zijn bewoners over het woonoppervlak, lage energielasten en een aantrekkelijke uitstraling. Als aandachtspunt noemt men dat de kwaliteit van het binnenklimaat soms beter kan. Ook is er behoefte aan meer bevestigingsmogelijkheden aan de binnenwanden.

Hoewel sommige woonlocaties tot stand zijn gekomen na fel verzet van de buurt is 80% van de bewoners (zeer) tevreden over hun buurt: vooral over fijne burens, de centrale ligging en de groene omgeving. Het belangrijkste minpunt is geluidsoverlast. Dat wordt soms ervaren van burens of vanuit de omgeving.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

Modulaire, industrieel gebouwde woningen, oftewel woningen in een woningfabriek gemaakt, krijgen een steeds grotere rol in de woningproductie in Nederland. Aanvankelijk werden ze vooral als flexwoningen ingezet op een tijdelijk beschikbare locatie. Inmiddels zijn er steeds meer toepassingen waar ze permanent of voor een zeer lange periode gebruikt worden. De kwaliteit van dergelijke woningen is de laatste jaren enorm is toegenomen. De levensduur van de woningen is inmiddels vergelijkbaar met die van traditioneel gebouwde woningen. Fabriekswoningen hebben het voordeel dat je ze, als dat gewenst is, gemakkelijk kunt verplaatsen.

Veel modulaire, industrieel gebouwde woningen voldoen aan de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor nieuwbouw en hebben energie- en milieuprestaties die die van traditionele bouw evenaren of overstijgen. De bouwsnelheid en de flexibiliteit door verplaatsbaarheid geven deze vorm van woningbouw een extra voordeel. Tijdens de Woontop in december 2024 was dan ook één van de afspraken het streven dat in 2030 de helft van de nieuwbouw industrieel gebouwd en conceptueel ontwikkeld wordt. In 2020 lag dat aandeel nog op zo'n 20%.

Het is een interessante vraag of deze ambitie niet gehinderd wordt doordat de beeldvorming over deze modulaire woningen achterloopt bij de snelle ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden. Als bij beleidsmakers, investeerders en eindgebruikers het beeld blijft bestaan dat flexibele woonoplossingen tot kwalitatief slechte resultaten leiden, kan dat een rem zetten op de bereidheid om deze vormen meer ruimte te geven.

Terminologie

In dit onderzoek hanteren we de termen 'modulaire woningen', 'industrieel gebouwde woningen', 'flexwoningen' en 'woningen uit de fabriek' als synoniem voor elkaar. Het gaat dus om modulaire woningen die in een fabriek zijn gebouwd en die al dan niet verplaatsbaar zijn.

1.2 Doel van het onderzoek

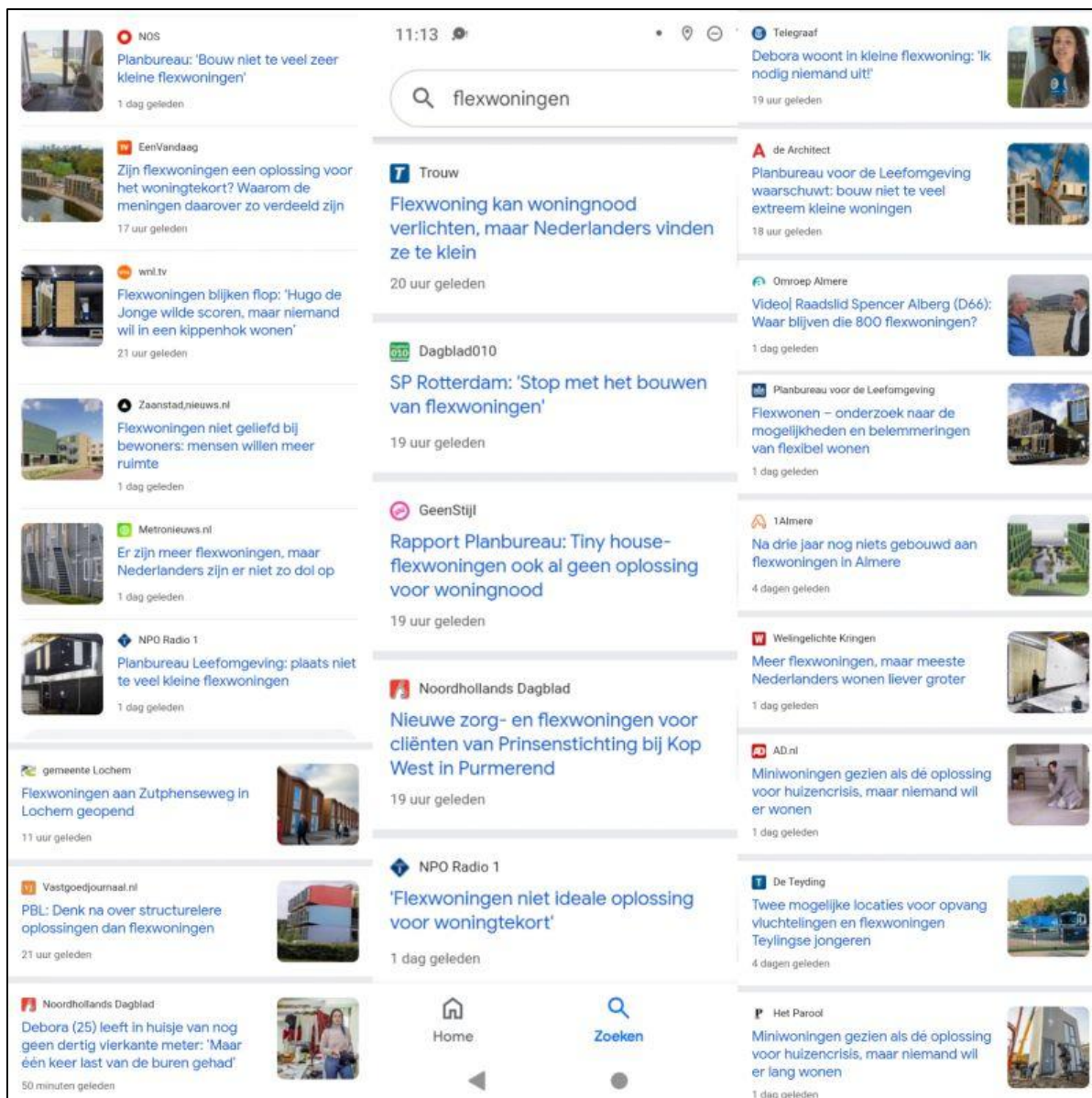
In de media en de politiek, bij het publiek, beleidsmakers en in de wetenschap heersen dikwijls negatieve ideeën over het wonen in een modulaire woning. Eind 2024 publiceerde het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) een rapport over flexwoningen, dat het nodige stof deed opwaaien. Bewoners zouden ontevreden zijn, vooral snel weer weg willen en klagen over de woning, de grootte, het woonklimaat en andere aspecten. Flexwoningen zouden daarmee niet toekomstbestendig zijn (zie ook kader). Deze negatieve beeldvorming belemmert de realisatie van meer industriële woningen. Dat zorgt ervoor dat de ambities uit de Woontop niet worden gehaald en, belangrijker, helpt het minder woningzoekenden aan een woning.

Opvallend is dat de negatieve sentimenten zelden tot nooit zijn getoetst bij de bewoners zelf. Om deze reden bekijken we in dit onderzoek hoe bewoners hun modulaire woning waarderen. Daarmee moet het antwoord geven op de vraag of de bewoners van de modulaire woningen er gelukkig van worden of niet.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) publiceerde op 29 oktober 2024 het rapport 'Woningen voor kleine huishoudens' uit¹. Het trok veel media-aandacht. *Een selectie uit de koppen in de dagbladen: "Flexwoning blijkt totale flop" (Telegraaf); "Niemand wil in miniwoningen wonen" (AD, Parool); "Ik durf niemand thuis uit te nodigen" (Telegraaf), "Zeer kleine woning bevalt slecht" (Vastgoed Actueel), "Flexwoningen zorgen voor ontevreden bewoners"(NU.nl). En het gaat over kippen- en*

¹¹ <https://www.pbl.nl/publicaties/woningen-voor-kleine-huishoudens>

hondenhokken. Bewoners vinden de woningen te klein, ze willen snel weer doorverhuizen, de woningen lijken op containers, buurtbewoners protesteren en woningcorporaties en gemeenten bouwen liever permanente woningen. Wat een debacle!



Screenshot berichtgeving over het PBL-rapport (Bron: Platform Spiedzoekers.nl)

1.3 Het onderzoek

In dit onderzoek zoeken we naar antwoorden op de volgende vragen:

- Hoe ervaren bewoners hun modulair gebouwde woningen?
- Is er verschil tussen industrieel en traditioneel gebouwde woningen?
- Hoe tevreden zijn bewoners met hun omgeving en buurt?

De onderzoekers hebben voor het beantwoorden hiervan tien bouwers van fabriekswoningen benaderd, die elk een aantal complexen aanleverden. Hieruit maakten we een selectie, op basis van onder meer grootte, bouwvorm (grondgebonden of gestapeld), spreiding door het land en opleverdatum.

De geselecteerde tien complexen zijn alle eigendom van een woningcorporatie, en alle woningen zijn in de sociale huur. In elk complex hebben we tien willekeurige bewoners aangesproken, buiten op straat, als ze thuiskwamen of juist vertrokken. Van tevoren wisten ze de dag dat we zouden komen, meestal via een aankondiging van de verhuurder. De meeste bewoners werkten graag mee. Dat geldt ook voor de tien medewerkende corporaties en de tien bouwers.

Uiteindelijk hebben we 98 bewoners gesproken. In het kleinste complex konden we maar acht mensen spreken. Uitkomsten vermelden we in absolute aantallen, en de hoofdlijnen soms ook in percentages. Dit onderzoek is niet representatief voor alle bewoners van alle modulaire woningen in Nederland. Door de opzet en selectie geeft het onderzoek vooral een richtinggevend beeld van de ervaringen van bewoners, geen volledig dekkend beeld van de hele doelgroep.

Per complex maakten we van één van de bewoners een portret. Dat levert tien bewonersportretten op. Deze staan samen met een beschrijving van het wooncomplex in het tweede deel van deze publicatie.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van VRO samen met tien van de grotere bouwers van woningen uit de fabriek. De opdrachtgevers hadden geen invloed op de resultaten of de tekst van het onderzoek; dat lag bij ons als onderzoekers. Enkel de feitelijke complexbeschrijvingen (uit deel 2) zijn aan hen voorgelegd.

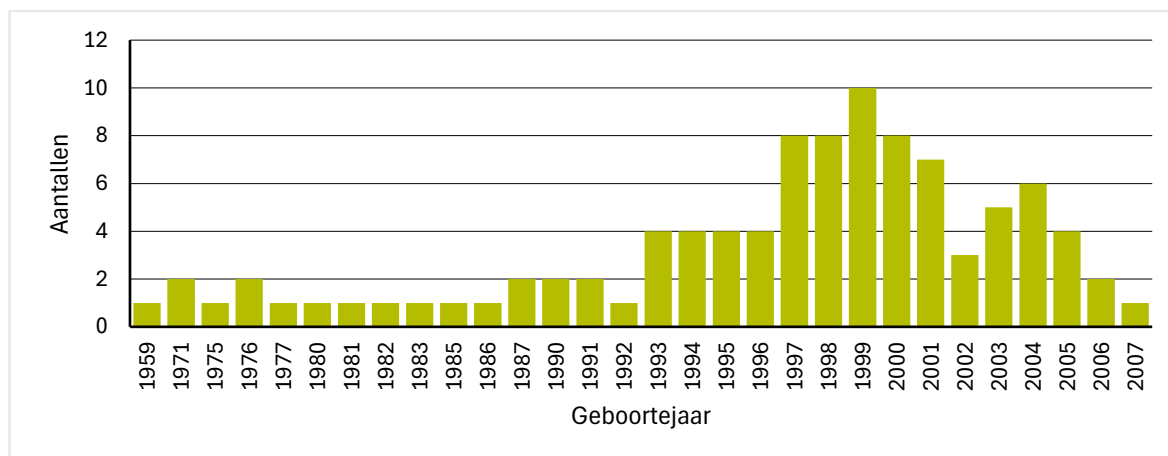
2 Profiel bewoners

Er is veel geschreven over het wonen in modulaire woningen. De woningen zouden te klein zijn, te warm of te koud, te gehorig, er niet uitzien en niet toekomstbestendig zijn². Bewoners zelf zijn echter zelden gevraagd naar hoe zij hun woning ervaren. Om dat te weten te komen, startten wij dit onderzoek. In dit hoofdstuk schetsen we hun profiel.

2.1 Profiel bewoners

De meeste modulaire woonprojecten richten zich op spoedzoekers³. In veel gevallen gaat het daarbij om jongere en kleinere huishoudens. Dat zien we ook terug bij de bewoners die we spraken: de leeftijd is relatief laag en veel bewoners wonen alleen. We kwamen meer mannen dan vrouwen tegen: twee derde (65 van de 98) is een man en een derde is vrouw (33 van de 98). De oververtegenwoordiging van mannen is deels te verklaren doordat in enkele complexen een substantieel aantal statushouders woont. En dat zijn vaak mannen. De leeftijd varieert: de jongste bewoner is 18 jaar en de oudste 66 jaar. De gemiddelde leeftijd is 29 jaar. Bijna twee derde van de bewoners is jonger dan 30 jaar. Dat wijst op een relatief jonge populatie van de modulaire woonprojecten (zie figuur 1).

Figuur 1 Geboortear van bewoners onderzochte modulaire woonprojecten

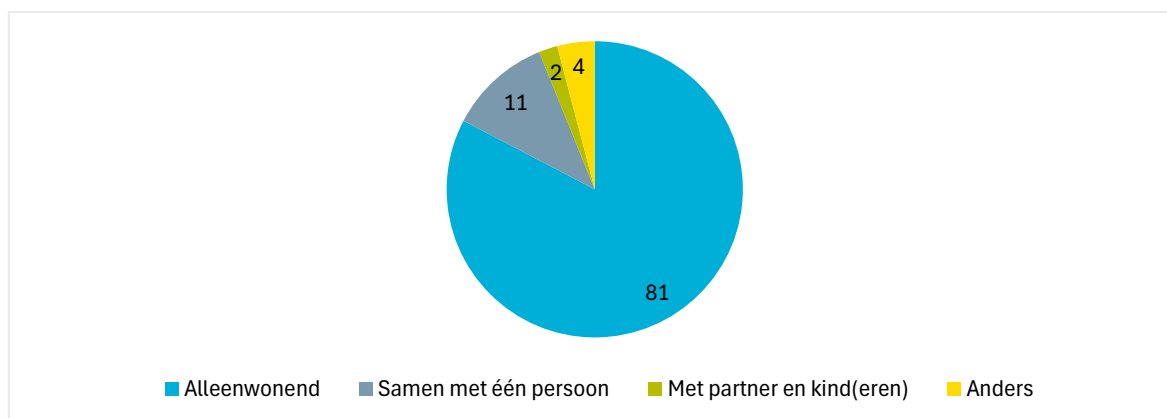


Het overgrote deel (81 van de 98) van de bewoners woont alleen. Zo'n 11 personen wonen samen met één persoon en 6 personen in een andere samenstelling. Van de respondenten is bijna twee derde deel (63) in Nederland geboren en heeft hun hele leven in Nederland gewoond. Een derde (35) kwam op latere leeftijd naar Nederland. Zie figuur 2.

² (zie paragraaf 2.2)

³ Spoedzoekers zijn mensen die door omstandigheden dringend een woning nodig hebben maar die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Het gaat om uiteenlopende groepen als starters, studenten, gescheiden mensen, mensen met een baan aan de andere kant van het land, mensen die uit een zorginstelling komen, vluchtelingen, etc.

Figuur 2 Samenstelling van huishoudens (in aantallen) onderzochte modulaire woonprojecten



2.2 Typering vorige woonsituatie

Het lijkt aannemelijk, dat de waardering van de woonsituatie deels afhankelijk is van de vorige woonsituatie. Immers, iemand die voorheen bij vrienden op de bank sliep, zal de nieuwe woonsituatie waarschijnlijk anders waarderen dan iemand die voorheen in een vrijstaand huis woonde.

‘Ik had een moeilijke periode waarin ik in een financiële crisis verkeerde. Tijdens het zoeken naar een nieuwe woning stuitte ik op een advertentie op Woningnet. Dat was het begin van een nieuw hoofdstuk.’

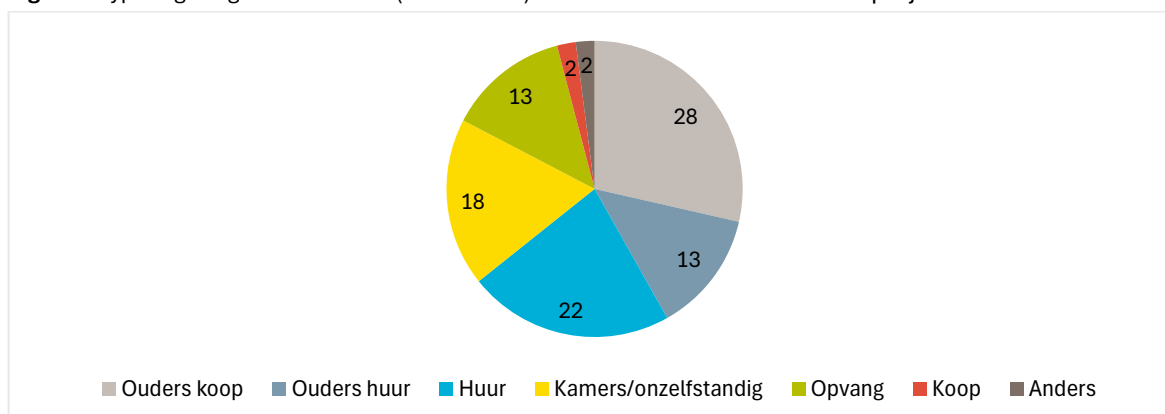
‘In Griekenland woonde ik bij mijn ouders, in een mooi huis met een grote tuin en een zwembad.’

Om deze reden vroegen we bewoners hoe zij woonden, voordat ze hun modulair gebouwde woning betrokken. De vorige woonsituatie van deze bewoners is divers. Van de onderzochte groep:

- Woonden 41 personen bij de ouders. Van hen kwamen er 28 uit een koop- en 13 uit een huurwoning van de ouders.
- Kwamen 22 personen uit een huurwoning,
- Kwamen 18 personen vanuit kamers/onzelfstandige woonruimte,
- Kwamen 13 personen vanuit de opvang of asielzoekerscentrum.

Zie ook figuur 3.

Figuur 3 Typering vorige woonsituatie (in aantallen) onderzochte modulaire woonprojecten



Uit het onderzoek blijkt dat 4 op de 10 bewoners (40 van de 98) uit een tijdelijke situatie komen en 6 op de 10 bewoners (58 van de 98) uit een permanente situatie. Een tijdelijke situatie kan bijvoorbeeld betekenen: geen woonruimte hebben na een scheiding, tijdelijk verblijven bij vrienden of familie, in een asielzoekerscentrum, of een studentenwoning moeten verlaten omdat de studie is beëindigd. In de tabel hieronder staat per type de vorige woonsituatie aangegeven en of die tijdelijk of permanent was.

Figuur 4 Typering vorige woonsituatie

Typering voorgaande woonsituatie	Waarvan tijdelijk	Waarvan permanent	Eindtotaal
Ouders koop	2	26	28
Huur	8	14	22
Kamers/onzelfstandig	14	4	18
Ouders huur	1	12	13
Opvang	13		13
Koop		2	2
Anders	2		2
Totaal	40	58	98

Motieven voor verhuizing

We hebben bewoners ook gevraagd naar hun belangrijkste reden om te verhuizen naar de huidige modulaire woning. De belangrijkste is de wens om zelfstandig te wonen: 4 op de 10 (38 mensen) noemden dat. Andere veelgenoemde motieven zijn:

- Problemen met de vorige woning (19),
- Start of juist afronding van een studie (10),
- Financiële redenen (6)

Andere genoemde motieven zijn werk (4), relatievorming (3) of juist het einde van een relatie (5).

‘Hiervoor woonde ik bij mijn ouders. Maar ik wilde graag op mezelf wonen. Toen deze woningen beschikbaar kwamen, was dat een buitenkans. Het mooie was dat mensen uit Aalsmeer voorrang kregen. Ik dus ook.’

‘Ik was een van de eerste bewoners. Daarvoor woonde ik ook al in Enschede. En ja, als je dan klaar bent met je studie, moet je uiteindelijk verhuizen.’

‘Hiervoor woonde ik bij mijn moeder en stiefvader. Op een gegeven moment wilde ik op eigen benen staan en zelfstandig wonen. Ik wilde heel graag deze woning. Inmiddels woon ik hier alweer een jaartje. En het fijne is, zolang ik hier woon, behoud ik gewoon mijn inschrijftijd.’

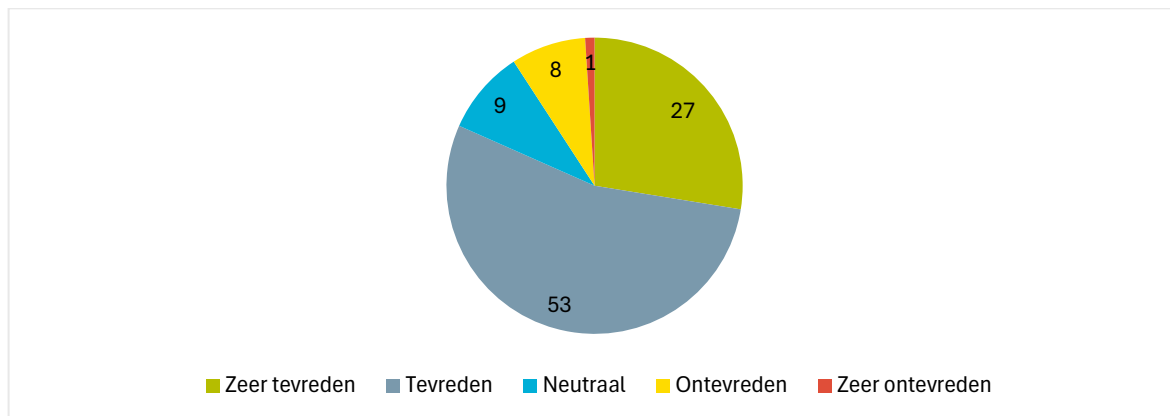
3 Tevredenheid over fabriekswoning en buurt

In dit hoofdstuk gaan we in op de tevredenheid van bewoners met hun huidige modulaire woning en de directe woonomgeving.

3.1 Tevredenheid over de woning

Uit het onderzoek blijkt dat het merendeel (ruim 80%) van de bewoners tevreden is met hun huidige in de fabriek gebouwde woning. Negen personen zijn niet tevreden, en slechts een persoon is 'zeer ontevreden', zie figuur 5.

Figuur 5 Tevredenheid huidige woning (in aantallen)



Waar media en publicaties, zoals die van het PBL, twijfel uiten over de tevredenheid van bewoners van industrieel gebouwde woningen, laat dit onderzoek zien dat het merendeel van de bewoners juist (zeer) tevreden is. Ter vergelijking: uit het landelijke Woononderzoek blijkt dat ongeveer 80% van de Nederlanders tevreden is met hun woning.⁴ De resultaten voor bewoners van modulaire gebouwde woningen liggen daarmee in lijn met het landelijke gemiddelde.

3.2 Bewustzijn van niet-traditionele bouw

Beseffen de bewoners dat ze in een woning wonen die in de fabriek is gemaakt? Ruim 6 op de 10 bewoners (62) wist dat niet voordat we hen er met ons onderzoek op attendeerden. Een derde deel wist wel dat hun woning niet traditioneel gebouwd is. Van de negen bewoners die (zeer) ontevreden zijn met hun woning, beseffen er acht dat ze in een modulaire woning wonen (zie ook figuur 6). De redenen dat die bewoners het merken, komen bijvoorbeeld door slordige afwerking ('voetafdrukken op de muur' en 'afsluitingsranden zijn niet goed verwerkt').

De meeste mensen die (zeer) tevreden zijn met hun woning, beseften niet dat ze in een flexwoning wonen (59 respondenten). Positieve opmerkingen zijn onder andere: 'vermindert het huizentekort' en 'goede afwerking, mooie badkamer'. Deze quote illustreert de positieve reacties:

⁴ <https://woononderzoek.nl/>

‘Het uiterlijk van de woning vind ik helemaal top. Door het gebruikte hout heeft het totaal geen ‘fabriekse uitstraling’.’

Veelgenoemde pluspunten van de fabriekswoningen zijn:

- ✓ Woonoppervlakte is goed.
- ✓ Lage energielasten en duurzaam.
- ✓ Aantrekkelijke uitstraling.

Naast de positieve geluiden werden er ook enkele aandachtspunten genoemd:

- ✓ Het binnenklimaat kan soms beter: in de zomer te heet en in de winter te koud⁵.
- ✓ Soms wens tot meer mogelijkheden om van het huis een thuis te maken: denk aan het ophangen of bevestigen van materiaal aan muren en ramen.
- ✓ Daar waar een partner of kinderen later zijn ingetrokken, is soms behoefte aan meer woonoppervlak.

Figuur 6 Tevredenheid over woning versus bewustzijn van niet-traditionele bouw

Tevredenheid huidige woning	Wel gemerkt	Niet gemerkt	Geen antwoord	Eindtotaal
Zeer tevreden	4	19	4	27
Tevreden	9	40	4	53
Neutraal	7	2		9
Ontevreden	7	1		8
Zeer ontevreden	1			1
Eindtotaal	28	62	8	98

3.3 Tevredenheid over de buurt en de omgeving

Een aantal van de modulaire gebouwde wooncomplexen is tot stand gekomen na fel verzet van de buurt. Eén van de respondenten meldt:

‘De buurt wil deze woningen hier niet. Het blokkeert hun uitzicht.’

Dit onderzoek zegt alleen iets over het perspectief van de bewoners zelf, en niet van de buurtbewoners. De tien complexen in dit onderzoek liggen in tien gemeenten op verschillende locaties, variërend van redelijk centraal tot ergens aan de buitenkant van de bebouwde kom. Nabij voorzieningen, groen, (snel)weg of centrum, of juist ver verwijderd ervan. De woonomgevingen verschillen hiermee dus nogal. De bewoners zijn overwegend positief over de woonomgeving. Zo’n 80% is tevreden tot zeer tevreden over de buurt.

Veelgenoemde pluspunten van de woonomgeving zijn:

- ✓ Fijne burens.
- ✓ Gunstige ligging.
- ✓ Groen in de buurt.

⁵ Bij een project wordt inmiddels concreet gewerkt aan een oplossing.

‘Het is een gezellige, fijne, open buurt. We weten elkaar te vinden.’

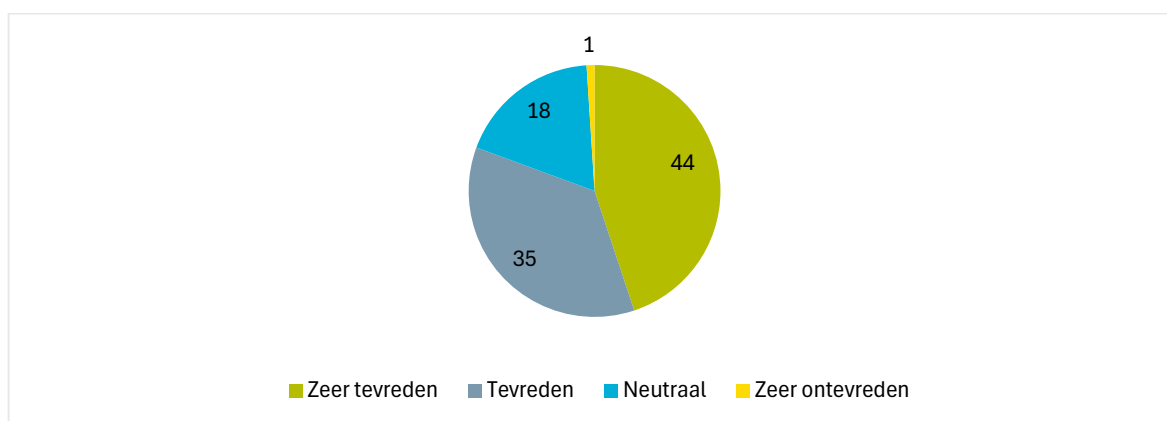
‘Ook de omgeving is heel prettig. De supermarkt is dichtbij en ik ben zo in het centrum.’

‘Ik loop zo het groen in. Er zijn hier ook zulke mooie wandelmogelijkheden.’

Slechts één respondent is ‘zeer ontevreden’. Het meest genoemde minpunt is geluidsoverlast, van zowel burens als de directe omgeving waarin de modulaire woningen staan.

Veruit het grootste deel van de bewoners is tevreden of zeer tevreden over de buurt. Zie ook figuur 7.

Figuur 7 Tevredenheid over de buurt en woonomgeving (in aantallen)



3.4 Rapportcijfer woonsituatie

We hebben bewoners ook gevraagd naar een totaaloordeel van hun woonsituatie. Een cijfer dus over zowel de ervaren kwaliteit van de woning als de omgeving ervan. Diverse bewoners merkten op dat ze een nieuwbouwwoning hadden betrokken. Zoals bij alle opgeleverde nieuwe woningen, hadden bewoners ook hier soms te maken met aanloopproblemen. Hoewel deze problemen in de meeste gevallen inmiddels waren opgelost, gaven diverse bewoners aan die aanloopproblemen toch in hun oordeel mee te wegen. Zo gaf een bewoner aan:

‘Als het probleem met de lichtschakelaar sneller was verholpen, dan had ik zeker een hoger cijfer gegeven.’

In die zin geven de genoemde cijfers een zekere onderwaardering voor feitelijk ervaren woonsituatie.

Bewoners van de in de fabriek gebouwde woningen geven hun huidige woonsituatie gemiddeld een 7,4. Het meest gegeven cijfer is een 8 (31 keer), gevolgd door een 7 (21 keer) en een 9 (11 keer). Slechts enkele bewoners geven een onvoldoende.

De tevredenheid van de bewoners van een woning die in de fabriek is gemaakt, is vergelijkbaar met de tevredenheid van de rest van de Nederlandse bevolking met hun woonsituatie.⁶

⁶ Zie bijv. <https://woononderzoek.nl/>

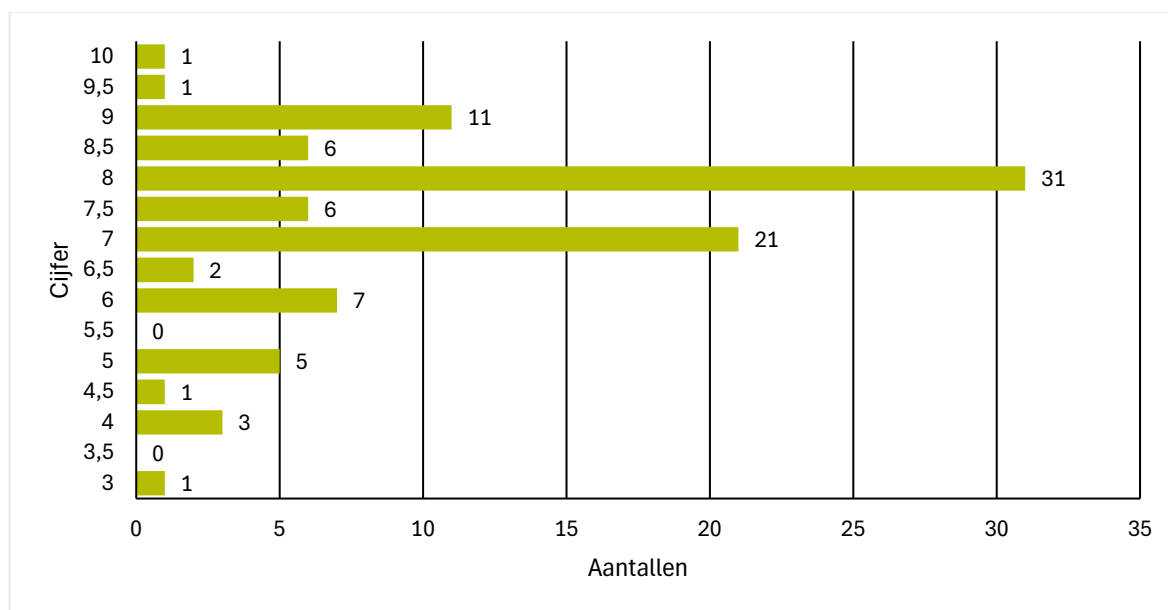
Uit de antwoorden blijkt dat bewoners vooral tevreden zijn over de rustige buurt, voldoende ruimte, privacy, goede kwaliteit van de woning en een acceptabele huurprijs. Ook het hebben van een eigen plek en voorzieningen zoals een eigen badkamer zijn vaak genoemd. De meeste bewoners zijn dankbaar voor hun modulaire woning:

‘Deze woning betekent heel veel voor me. Hierdoor kan ik eindelijk een zelfstandig leven opbouwen. Ik heb nu een eigen plekje, een eigen ruimte.’

‘Ik ben blij dat ik weer mag nadenken over een nieuwe toekomst. Ik ben heel dankbaar dat ik in deze woning in dit land mag zijn.’ en ‘Ik zou niet weten hoe mijn leven eruitzag zonder deze woning.’

Negatieve ervaringen hebben met name betrekking op klimaat en comfort. In de zomer kan het er soms warm worden, o.a. door onvoldoende ventilatie en ramen die niet open kunnen. Dat kan dan een negatieve woonervaring geven. Ook is er behoefte aan meer mogelijkheden om zelf te kunnen verven, behangen of iets op te hangen om zo de woning meer een eigen identiteit te geven. Hoge huurprijzen en geluidsoverlast zijn ook vaker genoemd. Bij vragen over de buurt komen klachten over slecht onderhoud van groen, parkeerproblemen en afval(ophaal) naar voren.

Figuur 8 Aantallen gegeven rapportcijfers algehele woonsituatie



Er zijn kleine verschillen tussen groepen: vrouwen geven gemiddeld een iets hoger rapportcijfer (7,7) dan mannen (7,2). Bewoners die uit een ouderlijk koophuis komen, scoren gemiddeld een 8,0, terwijl opmerkelijk genoeg bewoners uit kamers of opvang rond een 7,1 zitten. Ook het verhuismotief speelt een rol, met name relatievorming scoort hoog (8,3).

Ongeveer de helft van de bewoners (50) heeft geen concrete plannen hoe lang zij er willen blijven wonen. Zestien bewoners verwachten binnen twee jaar te verhuizen, terwijl tien bewoners aangeven zo lang mogelijk te willen blijven. Nog eens tien respondenten hebben al een andere woning of plannen daartoe.

4 Uitgelicht: projecten en bewoners

4.1 Het project | Appelweg, Amsterdam



Op een braakliggend terrein in Amsterdam-Noord zijn in september 2024 63 flexwoningen opgeleverd. Ze kunnen 15 jaar blijven staan, daarna kunnen ze op andere locaties worden geplaatst.

Het gaat om twee energiezuinige gebouwen, gemaakt van duurzame materialen. Elk gebouw omvat een mix van studio's en tweekamerappartementen (31 of 47m²), geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens. Er is een gemeenschappelijke ruimte in het woongebouw en een gezamenlijke tuin, die bewoners kunnen gebruiken voor sociale activiteiten en voor contact met de bewoners in de buurt. Daarnaast zijn er Community Builders inzetbaar, die voor verbinding en contact zorgen.

Aantal woningen	63
Eigenaar/verhuurder	Woningcorporatie Ymere
Doelgroep	• Jongeren tot 28 jaar (42%) • Statushouders (33%) • Reguliere starters/spoedzoekers ouder dan 28 jaar (25%)
Bouwers/concept	Moos
Oplevering	2024
Einddatum	2039
Meer informatie	https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/appelweg-amsterdam/

De bewoner | Tim “Ik vind het uiterlijk van mijn woning helemaal top”



Tim woont met dochter Yuna aan de Appelweg in Amsterdam.

“ Ik ben bijna 40 jaar, werk als website-developer en ben onlangs gescheiden. Mijn dochter woont de helft van de tijd bij mij. Ik ben hier eind 2024 komen wonen. Daarvoor woonde ik tijdelijk op verschillende plekken, ik ben ook een tijd bij mijn ouders ingetrokken.

Ik heb deze woning via Woningnet gevonden. Ik vind de kwaliteit van de woning goed. De woning is ook duurzaam, met zonnepanelen en een warmtepomp. Verder is ‘ie geïsoleerd en zijn de ramen van HR+++ - glas. Het enige dat ik lastig vind, is dat - als de zon vol op mijn woning staat in de zomer - het nog wel eens snel warm kan zijn. De warmtepompkoeling werkt langzaam. Ik weet niet of dat zo hoort.

Het uiterlijk van de woning vind ik helemaal top. Door het gebruikte hout heeft het totaal geen ‘fabriekelijke’ uitstraling. En dat vind ik heel positief. Want niemand wil toch in een woning wonen die eruitziet als een container? Je kunt hier ook echt het verschil niet merken tussen deze woning en een die traditioneel gebouwd is.

De buurt en omgeving zijn goed. De moeder van Yuna woont ook hier in Noord, we zijn beiden ook al een beetje bekend met deze omgeving. We vinden het fijn dat hier achter water ligt, er is veel groen en de winkels zijn vlakbij. Ook de school van Yuna is in de buurt, dat is een voordeel. Dus wij zijn heel tevreden.

Ik heb deze woning voor mij alleen geaccepteerd. Maar ik heb ook een dochter. Gelukkig is er een aparte slaapkamer. De eetkamer is nu haar kamer. We moeten het binnen nog iets beter afscheiden, zodat we allebei iets meer ons eigen plekje hebben. Zonder deze woning was ik waarschijnlijk nog minstens vijf jaar aan het zoeken op Woningnet en woonde ik nog steeds bij mijn ouders.

Verder ben ik blij dat mijn wachttijd behouden blijft, omdat dit een flexwoning is: deze kan dus mooi fungeren als een springplank naar een andere op termijn. Voorlopig zit ik hier meer dan goed en ben ik heel blij met deze woning. Of ik dan geen andere woonwensen heb? Het enige dat ik nog zou willen is een tuin waar ik lekker in kan zitten. Misschien gebeurt dat nog eens in de toekomst.”

4.2 Het project | Fie Sijbrantstraat, Culemborg



Foto's: Heijmans

Woningcorporatie Kleurrijk Wonen heeft in 2023 in de Culemborgse nieuwbouwwijk Parijsch veertien flexwoningen laten plaatsen, bedoeld voor 1- of 2 persoonshuishoudens. De smalle en hoge woningen met een woonoppervlak van 39 m² zijn gebouwd van kruislaaghout met een stalen geïsoleerde sandwichpanelen buitengevel.

Op de benedenverdieping (met vide) is ruimte voor de woonkamer/keuken en een badkamer/toilet. Boven bevindt zich de slaapkamer, waar ook plek is voor werken en studeren. De woningen zijn Bijna Energieneutraal Gebouwd (BENG) en ingericht naar de huidige duurzame inzichten: gas-loos en voorzien van zonnepanelen. De woningen worden verwarmd door middel van infraroodpanelen en hebben een mechanisch WTW-ventilatiesysteem. De woningen staan in een U-vorm, met in het midden een gemeenschappelijke tuin.

Aantal woningen	14
Eigenaar/verhuurder	Woningcorporatie Kleurrijk Wonen
Doelgroep	Met spoed zoekende 1- en 2 persoonshuishoudens
Bouwers/concept	Heijmans
Opgeleverd	2023
Einddatum	2039
Meer informatie	https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/culemborg-fie-sijbrantstraat/?h=l

De bewoner | Mirjam “Als je hier komt aanlopen is het net Center Parcs”



Mirjam is alleenstaand, 25 jaar, vrachtwagenchauffeur en trotse bezitter van twee konijntjes.

“ Door een relatiebreuk was ik genoodzaakt enkele malen te verhuizen. Op een gegeven moment vond ik een particuliere huurwoning. Maar daar kreeg ik in twee jaar tijd te maken met zulke belachelijke huurverhogingen, dat het voor mij niet meer haalbaar was er te blijven wonen.

Toen ontdekte ik het aanbod van de woningcorporaties. Ik zag deze woning en viel er meteen voor. Immers, deze woning is net weer iets anders dan die gewone sociale huurwoningen. Ik ben blij met de woning, want die is klein maar fijn. Het voordeel is ook dat je niet veel rommel maakt als je zo klein woont. Alles is dichtbij, het is daarom ook gemakkelijk in te richten. De indeling van de woning helpt daarbij ook. Ik heb een dubbele verdieping met een slaapkamer boven. Dus je loopt niet pardoes de slaapkamer uit de woonkamer in. Het is echt een mooie woning.

Het materiaalgebruik interesseert me niet zo. Ik ben de enige die alles behangen heeft. Aangezien de binnenkant van hout is, mochten we de binnenwanden niet verven maar wel behangen met goed ventilerend behang. Hierdoor kun je je huis wel eigen maken. Ook de installaties, badkamer en keuken zijn zeker naar wens. Qua wonen, is er voor mij geen enkel verschil met een traditioneel gebouwde woning: je woont hier net zoals in iedere andere woning. Ik ben ook heel tevreden met het uiterlijk van de woning. Als je hier komt aanlopen is het net Center Parcs. Het is leuk en het blijft leuk.

Dit is ook een gezellige, leuke fijne, open buurt. We lopen de deur niet plat bij elkaar, maar we weten elkaar te vinden. We hebben een buurtapp en we kunnen altijd bij elkaar terecht. Als je een schroevendraaier nodig hebt, dan loop je even naar de buurman. Die heeft ‘m wel.

Als deze woning er niet was geweest, dan had ik nooit meer vrije tijd gehad. Ik had dan meer dan 70 uur op een vrachtwagen moeten zitten om überhaupt over een woning te kunnen beschikken. Daarom geeft deze woning me ook heel veel rust in mijn leven. Ik heb nu een thuis en dat is ongelooflijk belangrijk.”

4.3 Het project | Proxima op Zernike Campus, Groningen



Foto: Plegt Vos



In juli 2024 is op de Zernike Campus in Groningen-Noord – 10 minuten fietsen van de binnenstad - een tijdelijk complex opgeleverd met 401 onzelfstandige shortstay-studentenkamers. Deze zijn bestemd voor internationale studenten van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en de Hanze Hogeschool.

Er zijn 4 gebouwen met elk 2-3 huizen voor ongeveer 40 studenten. De kamers kunnen in de piekperiode eventueel dubbel bewoond worden. Daarmee is de maximale capaciteit van Proxima 802 studenten. De kamers zijn dan ook ingericht met twee setjes meubilair. Elk huis heeft een eigen centrale entree en een gezamenlijke woonkamer/keuken van 120 m². De kamers hebben een gebruiksoppervlak van 18 m², een eigen badkamer en zijn ingericht met bed, kledingkast en bureau. Op het complex is ook ruimte voor beheerders, een pakketmuur, een wasserette, een fietsenstalling voor ca. 800 fietsen en 12 autoparkeerplaatsen. In de groene binnenruimte staan o.a. picknicktafels en is ruimte voor volleybal en pingpong. Proxima ligt op ca. 10 minuten fietsen van de binnenstad.

Aantal woningen	401 onzelfstandige eenheden
Eigenaar/verhuurder	Jebber / verhuur via SSH
Doelgroep	Internationale studenten
Bouwers/concept	Plegt-Vos
Opgeleverd	2024
Einddatum	2034
Meer informatie	https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/groningen-proxima-zernike/

De bewoner | Panos: “Vriendschappen voor het leven opgedaan hier”



Panos Kitselis is een 19-jarige student afkomstig uit Griekenland.

“ Ik ben student aan de Hanzehogeschool, game-ontwikkelaar en maak videospelletjes. Nadat ik een van de games die ik had gemaakt opstuurde, ben ik toegelaten. Hier kan ik mezelf verder ontwikkelen.

In Griekenland woonde ik bij mijn ouders en mijn zusje thuis, in het huis waar ik mijn hele leven heb gewoond. en mooi huis met een grote tuin en een zwembad. Ik had een eigen kamer en zelfs een eigen badkamer. Ik heb Proxima pas last minute gevonden. Ik was volledig gefocust op opleidingen die bij me passen en niet op bijpassende huisvesting. Ik vond Proxima een week voordat ik aan mijn studie begon.

Het was enorm fijn dat ik deze woonruimte vond. Het pand ziet er mooi uit: er is een grote gedeelde keuken en ook de kamer is prachtig. Mijn kamer vind ik groot en is voorzien van een goed bed, boekenplank en twee prima kasten. Die ene kast was voor een medestudent, maar die is nooit gekomen. Ook staan er twee bureaus, twee stoelen en is er goede verlichting. Ook de badkamer is zeer goed. Dus ik ben erg tevreden met mijn kamer.

Ik dacht dat deze kamer traditioneel was gebouwd. Ik wist niet dat die in een fabriek is gebouwd. Is dat echt zo? Ik heb dat in geen enkel opzicht gemerkt en ik heb medebewoners daar ook nooit over gehoord. Minstens zo belangrijk als de woning, is de plek waar deze staat. Ik vind dit een hele fijne omgeving. Ik zit zo in de natuu en ben ook zo op de Hanzehogeschool. Verder heb ik diverse vrienden die hier wonen. Het enige dat ik soms lastiger vind, is de gedeelde keuken. Die is zo schoon als degene die hem het slechtste opruimt.

Zonder Proxima was ik waarschijnlijk niet naar Nederland gekomen. Of ik had een noodoplossing moeten vinden, zoals een hotelkamer waar ik misschien had kunnen kijken naar vervolghuisvesting. Proxima betekent uiteindelijk veel meer dan alleen een dak boven m'n hoofd. Ik zou zonder deze plek niet zoveel leuke contacten hebben opgedaan. Volgens mij ligt hier een basis voor levenslange vriendschappen. Proxima heeft me zeker geholpen met een zachte landing in Nederland. Het is voor mij de juiste plek, op de juiste plaats!”

4.4 Het project | Befu-terrein, Utrecht



Foto's: Daiwa/Cojan van Toor

Woningcorporatie Woonin heeft op het voormalige Befu-terrein 135 modulaire woningen geplaatst voor een periode van maximaal tien jaar. De woningen zijn gebouwd volgens de eisen voor permanente woningbouw (BBL-nieuwbouw) en hebben een hoge energieprestatie (A++/ BENG). Door de modulaire bouwmethode zijn de woningen na deze periode verplaatsbaar naar een nieuwe locatie, mocht de gemeente besluiten hier permanente bouw te realiseren.

Het complex bestaat uit 28 studio's (24 m²), 103 tweekamerwoningen (48 m²) en 4 driekamerwoningen (72 m²), verdeeld over drie blokken. Op basis van persoonlijke gesprekken wijst Woonin woningen toe aan mensen tussen 27 en 50 jaar die samen een woongemeenschap willen vormen. Om ontmoeting te stimuleren, zijn diverse gedeelde ruimtes, waaronder een atrium, een binnentuin en een dakterras met uitzicht over Utrecht gerealiseerd.

Aantal woningen	135
Eigenaar/verhuurder	Woningcorporatie Woonin
Doelgroep	70% reguliere woningzoekenden en 30% bijzondere doelgroepen zoals statushouders of mensen die uit een maatschappelijke opvang komen. Voor een aantal woningen geldt buurtvoorrang voor jongeren t/m 29 jaar.
Bouwers/concept	Daiwa House Modular Europe
Oplevering	2024 Q4
Einddatum	2034
Meer informatie	https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/utrecht-befu-terrein/

De bewoner | Joris “Zonder vaste plek, is het lastig een toekomst uitzetten”



Joris is 49 jaar, lange tijd aannemer geweest en daar een tijdje geleden mee gestopt.

“ Ik heb een sabbatical genomen om me te oriënteren op nieuw werk. Ik leef bewust en wil graag een betekenisvolle bijdrage leveren aan mijn omgeving. Ik heb er daarom voor gekozen om in een community te wonen en niet alleen. Hier wonen ook statushouders. We proberen ze, door samen te leven, te helpen om sneller te integreren en de taal te leren. Woningcorporatie Woonin heeft deze gemeenschappelijke ruimte beschikbaar gesteld voor sociale activiteiten.

Ik heb een lastige wooncarrière gehad. Mijn laatste woonplek was bij familie op een zolder. Daar heb ik toch nog twee jaar gewoond. Ik stond ook 15 jaar op de wachtlijst en op een gegeven moment kwam dit project langs. Dit was de tweede woning waar ik mocht kijken. Ik mocht hier zelfs de plek kiezen waar ik wilde wonen. Ik heb nu een mooie plek met uitzicht op het water.

De woning is redelijk basic en dat werkt voor mij heel goed. Ik heb het mooi luxe gemaakt met een mooie kurkvloer erin. Verder zit er een mooie onderhoudsvriendelijke badkamer in. In een kast zit de luchtwarmtepomp. Die koelt ook wat: tot 4 graden kun je terug koelen. Verder is er bijverwarming geplaatst, maar in de praktijk heb ik die niet nodig. Ze hebben liever niet dat je boort. Maar dan zijn wel dingen op te vinden. Kortom: ik vind het een prima woning.

Ook de omgeving is heel prettig. We wonen heel mooi aan het water en vlakbij een mooie groene wijk waar je kunt wandelen en hardlopen. Maar er zijn ook nog wel wat problemen. We hebben ook nogal eens te maken met auto-inbraken en hangjeugd. Dat ongemak is een beetje erfenis uit het verleden, toen dit een ruige plek was. Verder is het hier heel rustig omdat er geen doorgaand verkeer is. Je hoort soms in de verte alleen de A12. Maar dat is heel beperkt, want de woningen zijn goed geïsoleerd.

Deze woning betekent enorm veel voor me. Mijn omgeving zegt dat het me 100 procent veranderd heeft in hoe ik ben. Ik ervaarde veel stress. Immers, als je niet een vaste plek hebt, waar je je thuis voelt, geeft

dat veel onzekerheid en is het heel lastig een toekomst uit te zetten.”

4.5 Het project | Bundle @ Performance Factory, Enschede



Bundle heeft in 2024 in het hart van Enschede op de Performance Factory een wooncommunity gerealiseerd voor jongeren, die aan de start van hun carrière staan en graag samen wonen, werken en elkaar ontmoeten.

Het complex bestaat uit 185 appartementen en 17 woon-werkstudio's. De begane grond is bestemd voor commerciële en maatschappelijke organisaties. Het gebouw, ontworpen door P8 architecten, heeft een traditioneel gebouwde onderbouw. Op die basis zijn massief houten woonmodules geplaatst vanuit de fabriek van De Groot Vroomshoop, ook in Enschede. Het gebouw beschikt over een groene binnentuin. Ook aan de gevels is groen te vinden. Dat zorgt voor een fijne leefomgeving waar bewoners elkaar graag ontmoeten.

Aantal woningen	185 appartementen en 17 woon-werkstudio's
Eigenaar/verhuurder	Bundle, een samenwerking tussen woningcorporatie Domijn en Veste Wonen
Doelgroep	Jongeren/starters
Bouwers/concept	De Groot Vroomshoop
Oplevering	2024 (permanente nieuwbouw)
Meer informatie	https://modulairewoningbouw.nl/projecten/performance-factory-in-enschede/

De bewoner | Denise “Dat ik deze mooie woning kreeg, was voor mij echt grote winst”



Denise is 30 jaar, werkt aan de Universiteit Twente en is twee jaar afgestudeerd.

“ Ik woon hier vanaf de opening van het wooncomplex in juni 2024. Ik was een van de eerste bewoners. Daarvoor woonde ik ook al in Enschede. Dat was via de SJHT (Stichting Jongeren Huisvesting Twente). En ja, als je dan klaar bent met je studie, moet je uiteindelijk verhuizen.”

Mijn zus en ik waren tegelijkertijd op zoek naar een woning. Zij vond al snel een huisje in Almelo. Ze zag een nieuwsartikel voorbijkomen, waarin de bouw van Bundle@Performance Factory werd aangekondigd. Daarin werd specifiek aangegeven dat het zich richt op starters op de woningmarkt. Interessant dus! Ver voordat het geopend en klaar was, heb ik me al aangemeld. Ik was bij zowel de eerste als de tweede bezichtiging en toen wist ik het zeker: hier zou ik heel graag willen wonen. En dat is dus gelukt ook.

Ik vind het heel fijn dat alles nieuw is en dat merk je ook. Ik woon in een mooie houten studio van 40 vierkante meter en ik heb een bijna separaat slaapgedeelte, gescheiden van de woonkamer en keuken. Ook met de materiaalkeuze ben ik content. Het enige dat wat mij betreft wat verbetering behoeft is de luchtcirculatie. De installatie heeft een zetje nodig, wil je daarvan iets merken. Meestal zet ik daarom mijn raam even goed open. Ik vind het uiterlijk van mijn woning heel prettig en ben verder met alles heel tevreden. Ik merk niet dat deze woning in een fabriek is gebouwd en dat vind ik positief. De woning heeft een prettige indeling en nagenoeg alles werkt zoals het hoort.

Je hoort me zeker niet klagen over de buurt en locatie. Je bent zo bij Jumbo, in de stad of bij het station en ik ben hier vandaan ook snel op m'n werk. Ik voel me hier best veilig, ook in de avond en weekenden. Nu ben ik niet echt iemand die 's nachts over straat loopt, maar ik heb geen enkel probleem om van het station hiernaar toe te fietsen of te lopen. Gelukkig heb ik geen auto want de kosten om hier te parkeren zijn best pittig.

Dat ik hier een woning heb gekregen, is heel belangrijk voor me. Ik moest snel een woning vinden want ik moest mijn huis uit. Bovendien wilde ik niet particulier huren. Zoeken duurt dan meestal best lang. Gelukkig kon ik deze woning snel in en daar was ik heel dankbaar voor. Dat ik deze mooie woning kreeg, was voor mij echt een grote winst. Die kwam voor mij op het perfecte moment beschikbaar. Ik zou niet

weten hoe mijn leven eruitzag zonder deze woning.”

4.6 Het project | VVA-terrein, Aalsmeer



Op het voormalig terrein van VV Aalsmeer realiseerde woningcorporatie Eigen Haard in 2023 56 sociale huurwoningen: 28 studio's (30 m²) en 28 tweekamerwoningen (45m²). De appartementen - deels bestaande uit één enkele module en deels uit twee prefab modules - zijn in twee blokken geplaatst in een parkachtige setting, met per blok 14 woningen van ieder type.

Het ontwerp van de casco's is flexibel, zodat de modules in de toekomst te combineren zijn tot bijvoorbeeld ruime driekamerwoningen. Elke woning heeft een grote raamopening met Franse balkon, is gas-loos en duurzaam. Er zijn individuele WTW-units, beide gebouwen hebben bodemwarmtepompen en ongeveer 80 zonnepanelen. Als gevelmateriaal is bamboe gebruikt. Er zijn gemeenschappelijke dakterrassen met picknicktafels om buiten te recreëren en of mede- bewoners te ontmoeten.

Na oplevering zijn de woningen met voorrang aan Aalsmeer-ders verhuurd. Die voorrang gold alleen voor de eerste bewoners. Alle sindsdien vrijkomende woningen worden via het regionale woonruimte verdeelsysteem verhuurd.

Aantal woningen	56
Eigenaar/verhuurder	Eigen Haard
Doelgroep	Eén- en tweepersoonshuishoudens, vooral jongeren
Bouwers/concept	Ursem Modulaire Bouwsystemen
Oplevering	2023
Meer informatie	https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/vva-terrein-aalsmeer/?h=l

De bewoner | Lorena “Ik had niet eens door dat ik in een woning uit de fabriek woon”



Lorena Moens 26 jaar, geboren en getogen in Aalsmeer en één van de bewoners van het eerste uur.

“ Hiervoor woonde ik bij mijn ouders. Maar ik wilde graag op mezelf wonen. Toen deze woningen beschikbaar kwamen, was dat een buitenkans. Het mooie was dat mensen uit Aalsmeer voorrang kregen. Ik dus ook.

Mijn woning ligt lekker centraal in het dorp. Ik zit hier vlakbij het centrum, de winkels, de bushalte en een groen park. De woningen zijn mooi afgewerkt en goed geïsoleerd. Daarom hoor ik weinig van de buurt en mijn burens. Een aandachtspuntje vind ik het ventilatiesysteem. Dat werkt niet altijd optimaal. Daardoor ruik ik wel eens een luchtje als de burens bijvoorbeeld hebben gekookt. Maar dat heb ik inmiddels bij de woningcorporatie gemeld⁷.

Het is dat je het zegt. Ik wist niet eens dat mijn woning in de fabriek gebouwd is. Ik merk geen enkel verschil tussen het huis van mijn ouders dat traditioneel gebouwd is en

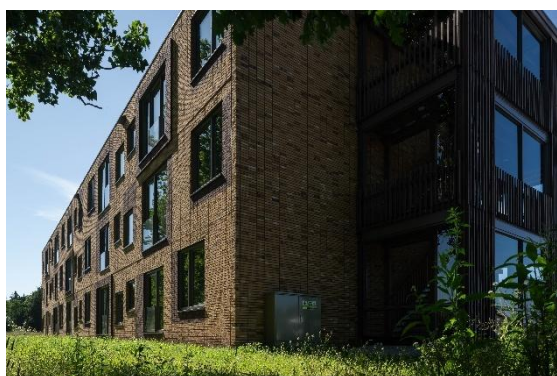
mijn nieuwe woning. Hoe zou ik dat kunnen zien of merken dan?

Toen ik deze woning betrok in 2023 was de huur bijna 600 euro. Inmiddels bedraagt die zo’n 750 euro. Daar bovenop komt ongeveer 175 euro aan servicekosten. Dat is onder meer voor het groendonderhoud en de twee zonnepanelen op het dak, die elke bewoner heeft. Dat drukt wel de energielasten. Toch is bij elkaar maandelijks een stevig bedrag. Aan de andere kant heb ik daarvoor ook een hele nieuwe, mooie eigen plek.

Het zou mooi zijn als er in de toekomst veel meer van dit soort woningen beschikbaar komen. Ik ben een geluksvogel. Ik weet dat er veel meer mensen dolgraag zo’n woning zouden hebben. Dat is hard nodig. De woningnood is echt een groot probleem. Ik blijf hier voorlopig graag wonen, ik heb geen verhuisplannen. Ik heb nu een tweekamerwoning. Op termijn zou ik graag iets nog iets groter willen wonen. Maar dat is iets voor op een later moment. Je hoort mij niet klagen over mijn woning.”

⁷ Er loopt een traject om de bediening en informatie van het ventilatiesysteem te verbeteren.

4.7 Het project | Steenbrugge, Deventer



Foto's: Flexlivings

In de nieuwbouwwijk Steenbrugge hebben gemeente Deventer en Woonbedrijf Ieder1 flexwoningen laten plaatsen: 60 appartementen verdeeld over 3 gebouwen. Twee gebouwen bestaan uit 2 woonlagen, het 3^e gebouw is 3 woonlagen hoog.

Er zijn twee typen appartementen:

- met 1 slaapkamer (totaal 30 m²), bestemd voor 1-2 personen;
- met 2 slaapkamers (totaal 45 m²), bestemd voor 2-3 personen.

Beide typen hebben een open keuken en een badkamer met hangend toilet, wastafel en douche. Verder zijn er twee afgesloten fietsenstallingen die ruimte bieden aan 90 fietsen.

Aantal woningen	60
Eigenaar/verhuurder	Woonbedrijf Ieder1
Doelgroep	Spoedzoekers, jongeren (23 t/m 27 jaar) en statushouders. Jongeren uit de gemeente Deventer krijgen voorrang bij de toewijzing.
Bouwers/concept	Flexlivings
Oplevering	2024
Einddatum	2039
Meer informatie	https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/deventer-steven-van-deldenstraat/?h=l

De bewoner | Basem “Ik ben dankbaar dat ik hier mag zijn”



Basem is 28 jaar en komt uit Jemen.

“ Ik ben nog niet zo lang in Nederland. Daarom spreek ik de taal nog niet zo goed. Die wil ik wel snel leren, dan kan ik ook makkelijker een baan vinden.

Helaas is het in mijn land absoluut niet veilig. Ik wilde een beter leven. Ik besloot in Oekraïne medicijnen te gaan studeren. Toen de oorlog daar uitbrak, moest ik weer vluchten. Uiteindelijk kwam ik in Nederland terecht. Ik zat tot voor kort in een asielzoekerscentrum in Aalsmeer. Toen hoorde ik dat ik naar Deventer mocht verhuizen. Ik had nog nooit van die plaats gehoord. Maar nu woon ik alweer een jaar op deze plek. Ik vind het heel fijn hier.

Ik ben blij met mijn huis. Het is helemaal nieuw en het biedt me alles wat ik nodig heb. Ik heb hier privacy en kan hier echt tot rust komen. Vanuit hier kan ik ook werken aan een nieuwe toekomst. Ja, het is heel mooi een eigen plek te hebben.

Ik heb hele goede burens, waar ik fijne contacten mee heb. Ik ken een groot deel van hen en waar mogelijk helpen we elkaar. Onlangs hielpen de burens mij nog laat in de avond, toen ik wat problemen had. Kortom: heel fijn dat iedereen hier zo behulpzaam is. Ook de omgeving is heel prettig. De supermarkt is dichtbij en ik ben zo in het centrum.

Ik vind dat ik nog beter Nederlands moet leren. Ook wil ik kijken of ik mijn studie medicijnen weer kan oppakken. Misschien moet ik dat wel combineren met een baan. Ik kan blij dat ik weer mag nadenken over een nieuwe toekomst. Ik ben heel dankbaar dat ik in deze woning in dit land mag zijn.”

4.8 Het project | Oostertuin, Nieuw-Vennep



Foto's: Homes Factory

Wooncorporatie Ymere heeft 60 flexwoningen laten bouwen op een leegstaand terrein vlakbij het station van Nieuw-Vennep, voor een periode van 15 jaar. Permanente woningbouw op deze locatie is niet mogelijk, vanwege de geluidszone rondom Schiphol. Bij de bouw is daarom extra rekening worden gehouden met het verkleinen van geluidsoverlast.

Er zijn warmtepompen voor verwarming/ koeling/warm water, de gevels zijn van bamboe. Er is een gezamenlijke ontmoetings- en buitenruimte en een fietsenstalling. De appartementen (ca 32-39 m²) hebben alle een woonkamer, aparte slaapkamer, keuken en badkamer en zijn bestemd voor 1- of 2-persoonshuishoudens.

Aantal woningen	60
Eigenaar/verhuurder	Ymere
Doelgroep	50% is bestemd voor jongeren vanaf 23 jaar, (her)starters en spoedzoekers. De andere 50% is bestemd voor statushouders.
Bouwers/concept	Homes Factory
Oplevering	2022
Einddatum	2037
Meer informatie	https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/nieuw-vennep-oostertuin/?h=l

De bewoner | Jos "Deze woning overtrof al mijn verwachtingen"



Jos woonde voorheen in Hoofddorp.

" Ik had een moeilijke periode waarin ik in een financiële crisis verkeerde. Eindelijk kwam er een lichtpuntje. Tijdens het zoeken naar een nieuwe woning stuitte ik op een advertentie op Woningnet. Dat was het begin van een nieuw hoofdstuk: ik wist dat ik iets nieuws nodig had om weer vooruit te kunnen kijken.

Ik heb met veel zorg en aandacht een sterke motivatiebrief geschreven. Die brief was mijn kans om te laten zien, waarom ik deze woning zo graag wilde. En het werkte: ik kreeg de mogelijkheid om hier te komen wonen. Toen ik het nieuws hoorde, was ik dolblij. Het voelde alsof er een last van mijn schouders viel!

Deze woning overtrof al mijn verwachtingen. Het is modern, voorzien van de nieuwste materialen en uitgerust met een warmtepomp. Het huis is volledig gasloos en geluidsarm. Dat is niet alleen duurzaam, maar het zorgt ook voor een rustige en comfortabele leefomgeving. Toen ik voor het eerst de woning binnenstapte, viel het me meteen op hoe schoon en netjes alles was. Het voelde direct als een frisse start. Dat kon ik heel goed gebruiken.

We kunnen het als bewoners goed met elkaar vinden. En de belangrijke voorzieningen zoals winkels en het NS-station liggen vlakbij. Wat wil ik nog meer?

Het moment waarop ik de sleutel kreeg, zal ik nooit vergeten. Die kreeg ik persoonlijk overhandigd door toenmalig minister Hugo de Jonge. Dat was een heel bijzonder moment en dat maakte deze plek nog specialer voor me. Vanaf dat moment wist ik ook: dit is mijn nieuwe thuis, een plek waar ik weer kan

opbouwen en genieten."

4.9 Het project | De Muntelaar, Veghel



Foto's: Barli/Danique Delmée

Woningcorporatie Area heeft 24 modulair gebouwde woningen laten plaatsen aan de Muntelaar in Veghel vlakbij het Koning Willem I College. Het gaat om 18 studio's van ca 49 m² en 6 tweekamerwoningen van ca 65 m², alle met een eigen keuken en badkamer. Ook is er een gezamenlijke fietsenstalling en waar mogelijk kiest men hier voor deelmobiliteit.

Enkele woningen zijn bestemd voor docenten van o.a. het Fioretti- en Koning Willem I College. Daarnaast zijn er woningen aan jongeren onder de 23 jaar toegewezen en aan speedzoekers. Alle woningen voldoen aan de vereisten van het BBL-nieuwbouw. Omdat de woningen in de toekomst worden verplaatst, behouden huurders hun inschrijftijd. Op deze wijze vergroten ze hun kans op een andere huurwoning.

Aantal woningen	24
Eigenaar/verhuurder	Area
Doelgroep	• docenten van het Fioretti- en Koning Willem I College, • jongeren onder de 23 jaar, speedzoekers
Bouwers/concept	Barli
Oplevering	2024
Einddatum	2034
Meer informatie	https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/muntelaar-vegheh/?h=l

De bewoner | Camille “Dat stukje zelfstandigheid doet heel veel met me”



Foto: Barli

Camille is 24 jaar, studeert in deeltijd en is daarnaast coördinator bij een lokale zorgorganisatie voor ouderen.

“ Hiervoor woonde ik bij mijn moeder en stiefvader. Op een gegeven moment wilde ik op eigen benen staan en zelfstandig wonen. Ik stond gelukkig al een poos ingeschreven bij Thuispoort⁸. Ik wilde heel graag deze woning. Toen ze me vroegen een motivatiebrief te schrijven, heb ik dat gedaan en vervolgens ben ik uitgekozen. Inmiddels woon ik hier alweer een jaartje. En het fijne is, zolang ik hier woon, behoud ik gewoon mijn inschrijftijd.

Ik ben heel tevreden met mijn woning. Natuurlijk moet je als nieuwe inwoner nog een hoop zelf doen zoals een vloer leggen. Maar als ik zie wat ik daarvoor terugkrijg, is dat niet in geld uit te drukken. Het is een hele mooie woning. De wanden en kozijnen zijn mooi afgewerkt. Natuurlijk waren er in het begin nog wat kinderziektes. Maar dat heb je altijd, als je de eerste bewoner bent. De indeling van de woning is erg fijn en alles is erg gebruikersvriendelijk.

Of ik kan merken dat deze woning niet op traditionele wijze gebouwd is maar in een fabriek? Het is dat je het vraagt maar ik merk geen enkel verschil.

Ik woon hier net buiten het centrum, ik fiets er zo heen. Aan de andere kant loop ik zo het groen in. Er zijn hier zulke mooie wandelmogelijkheden. Is ik toch iets mag noemen waar ik me soms aan stoor, dan zijn dat wat geluiden van twee scholen die hier dichtbij zijn. Gelukkig is dat op een beperkt aantal momenten.’

Deze woning betekent heel veel voor me. Nu ik over deze woning beschik, kan ik eindelijk een zelfstandig leven opbouwen. Ik heb een eigen plekje, een eigen ruimte. Ik ben creatief dus ik vind het fijn dat ik daarvoor de ruimte nu heb. Verder heb ik een relatie en dan is het ook prettig dat je ouders niet op je lip zitten. Dat stukje zelfstandigheid doet heel veel met me.

⁸ Op Thuispoort.nl staat het aanbod van 8 woningcorporaties uit Noordoost-Brabant.

4.10 Het project | NDW21, Nijmegen



Foto's: NDW21

De gemeente Nijmegen en een aantal Nijmeegse woningcorporaties hebben samen 489 flexibele en duurzame woningen laten bouwen in Winkelsteeg: het gebied tussen het Goffertpark en het Maas-Waalkanaal. NDW21 is een inclusieve buurt: iedereen is er welkom, ook mensen die wat extra zorg en begeleiding nodig hebben. Ook is er ruimte voor een aantal mensen om zelf hun tijdelijke huis te bouwen en zijn er werkruimtes/ateliers voor ondernemende creatievelingen. Hiermee is het een prettige en levendige woon- en werkplek geworden.

Het complex bestaat uit zeven gebouwen. De woningen zijn instapklaar; de muren zijn geschilderd, er hangen lampen en op de vloer ligt een pvc-vloerbedekking. Het gebruik van tijdelijke woningen geeft de gemeente de ruimte voor latere ontwikkeling van Winkelsteeg, dat een levendig gebied moet worden voor wonen, werken en voorzieningen.

Aantal woningen	489
Eigenaar/verhuurder	Gemeente Nijmegen, Talis/Woongenoot, Portaal, SSH& en Woonwaarts
Doelgroep	De woningen zijn bedoeld voor 1- en 2-persoonshuishoudens: jongeren, studenten, starters en spoedzoekers
Bouwers/concept	VDL De Meeuw
Oplevering	2023
Einddatum	2043
Meer informatie	https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/ndw21-nijmegen/?h=l

De bewoner | Daan “Dankzij deze woning kan ik aan mijn toekomst werken”



Daan is bijna 30 jaar, dit is zijn eerste eigen woning.

” Als starter op de woningmarkt begon voor mij een nieuw avontuur. Hiervoor woonde ik in een studentenhuus. Maar toen ik mijn opleiding afrondde, moest ik mijn kamer verlaten. Dat was een spannend moment voor me. Ik had dringend een eigen plek nodig. Via een vriend hoorde ik over dit project en ik was meteen enthousiast. Het leek precies wat ik zocht: een kans om zelfstandig te wonen in een fijne omgeving.

Ik meldde me direct aan. Tot mijn grote opluchting kreeg ik al binnen enkele maanden een plek toegewezen. Toen ik het nieuws hoorde, was ik enorm blij en opgelucht. De wijk waarin ik nu woon, bevalt me goed. Het is een rustige buurt, waar je prettig kunt wonen. Mijn eigen plek geeft me veel vrijheid en zelfstandigheid. Eerst hadden ze aangegeven dat ik een tweekamerappartement zou krijgen. Dat werd uiteindelijk een studio. Dat was natuurlijk even slikken. Maar ondertussen heb ik contact met de corporatie. Binnenkort kan ik hopelijk verhuizen naar een tweekamerappartement.

Wat me aanspreekt is de bouwstijl van het complex. Het is modern, uitdagend en mooi vormgegeven. Ik ben vaak te vinden in het buurthuis. Dat vind ik is een fijne plek om mensen te ontmoeten en activiteiten te doen. Daar denken sommige anders inwoners anders over. Ik waardeer het dat er een buurthuis is. Immers, het draagt bij aan een gevoel van gemeenschap.

Ik ben erg tevreden met het feit dat ik een eigen woning heb. Dit project is een geweldige kans voor mensen zoals ik die geen student meer zijn en starten op de woningmarkt. Het geeft mij de mogelijkheid om een eerste stap te zetten richting zelfstandigheid en een eigen toekomst.”

Colofon

Platform31 en Expertisecentrum Flexwonen

Den Haag, januari 2026

Auteurs: Johan van der Craats, Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen), Romay Evers, Frank

Wassenberg (Platform31)

Redactie: Platform31

Coverbeeld: Johan van der Craats

Beeld van de complexen en het binnenwerk: de onderzoekers van Platform31 en Expertisecentrum Flexwonen, tenzij anders vermeld.

We bedanken alle bewoners, corporaties en bouwers die hebben meegewerkt aan dit onderzoek.

Platform31

Bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers zoeken oplossingen voor complexe vraagstukken in stad en regio. Hoe komen we tot een inclusieve en duurzame samenleving? Met voldoende woningen in een passende omgeving. Waar een innovatieve overheid en economie bijdragen aan brede welvaart. Om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, brengen we partijen bij elkaar en onderzoeken we maatschappelijke opgaven in samenhang. We signaleren trends en verbinden beleid, praktijk en wetenschap. Zo komen we samen tot een aanpak waar bestuurders en uitvoerders direct mee aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.