



Omgaan met bezwaren tegen flexwoningen

Johan van der Craats en Wim Reedijk
(Expertisecentrum Flexwonen)

Frank Wassenberg, Emma Wubbolt, Louke Jonkers
en Anne van Summeren (Platform31)

Inhoud

Inleiding en aanpak onderzoek	4
Deel A: Omgaan met weerstand en bezwaren	7
A) Omgaan met bezwaren en zorgen over het participatieproces	7
B) Omgaan met bezwaren en zorgen over de doelgroep	8
C) Omgaan met bezwaren en zorgen over het uiterlijk van de woningen	8
D) Omgaan met bezwaren en zorgen over de tijdelijkheid	8
E) Omgaan met bezwaren en zorgen over de locatie	8
Aandachtspunten die te maken hebben met timing en toeval	9
Deel B Analyse: Omgaan met bezwaren tegen flexwoningen	11
1. Waarom is er weerstand tegen flexwonenprojecten?	11
2. Ervaringen uit eerdere onderzoeken	12
3. Hoe kijken betrokkenen na realisatie tegen flexwonenprojecten aan?	14
4. Omgaan met de belangrijkste bezwaren tegen flexwonenprojecten	19
5. Handvatten en tips op een rij	21
Deel C: De flexwoonprojecten. Stakeholders aan het woord	33
Overzicht projecten	33
Project 1: Putten, Henslare/Bijsterenseweg	34
Project 2: Oude Pekela, Hooiweg	38
Project 3: Roosendaal, Flaviadonk	42
Project 4: Amsterdam, Appelweg	46
Project 5: Hengelo, Bandoengstraat	50
Project 6: Dalfsen, AZC	54
Project 7: Rotterdam, StartR Hoogvliet	58
Colofon	63

Inleiding en aanpak onderzoek

Om het woningtekort versneld te verminderen, kijken veel gemeenten en woningcorporaties naar de kansen die flexwoningen bieden, al dan niet op tijdelijke locaties. Van deze flexwonenprojecten is inmiddels een groot aantal gerealiseerd. De meeste staan op de praktijkvoorbeeldenkaart flexwonen¹. Inmiddels zijn er dat al meer dan 800, groot en klein, in steden en dorpen verspreid over het hele land, van woningcorporaties, gemeenten en private partijen.

Hoewel er al veel geslaagde projecten met tevreden bewoners en omwonenden bestaan, roepen initiatieven voor nieuwe flexwoningen vaak maatschappelijke weerstand op. Tegen veel bouwprojecten wordt dan ook bezwaar gemaakt, dikwijls tot aan de Raad van State toe. Dat kost jaren: wat precies de bedoeling is van menig bezwaarmaker. Toch is op voorhand vaak al duidelijk dat bezwaren weinig kans maken. Dat blijkt ook in de praktijk. Maar die bezwaren leiden wel tot vertraging.

Veel participatietrajecten starten daarom vanuit een flinke achterstand en lopen vast nog voordat de gemeenteraad of het college van B&W een besluit heeft kunnen nemen. Vragen zijn dan ook:

- Waarop richt de weerstand tegen flexwonenprojecten zich doorgaans?
- Hoe kun je omgaan met de belangrijkste bezwaren tegen flexwonen?

Om gemeenten en woningcorporaties te ondersteunen bij het vormgeven van een goed communicatie- en participatietraject bij flexwonenprojecten, onderzochten Platform31 en het Expertisecentrum Flexwonen in opdracht van het ministerie van BZK zeven flexwonenprojecten. Tegen deze projecten bestond aanvankelijk in meer of mindere mate weerstand, maar ze zijn toch gerealiseerd. De opgedane lessen en aanbevelingen hebben we verwerkt in deze publicatie. De hoopgevende boodschap is: het communicatie- en participatieproces is niet altijd even makkelijk, maar na realisatie worden de flexwonenprojecten snel onderdeel van de buurt en verdwijnen de meeste bezwaren.

Terminologie

In dit onderzoek hanteren we de termen flexwoningen, modulaire woningen, industrieel gebouwde woningen, prefabwoningen en woningen uit de fabriek als synoniemen. Het gaat steeds om modulaire woningen die in een fabriek zijn gebouwd en die desgewenst verplaatsbaar zijn.

Onderzoeksaanpak

We hebben een selectie gemaakt van gerealiseerde flexwonenprojecten die onderling verschillen in geografische ligging, doelgroep, omvang, bouwvorm, opdrachtgever en bouwer. Dat leidde tot de volgende zeven projecten:

1. Henslare, Putten
2. Hooiweg, Pekela
3. Flaviadonk, Roosendaal
4. Appelweg, Amsterdam
5. Bandoengstraat, Hengelo
6. AZC, Dalfsen
7. StartR Hoogvliet, Rotterdam

¹ Zie <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden>

Deze projecten staan beschreven in deel C. In elk project hebben we verschillende groepen stakeholders gevraagd hoe zij de totstandkoming van de projecten hebben ervaren. Dat zijn:

- a) (vertegenwoordigers van) omwonenden;
- b) gemeenten (ambtelijk of bestuurlijk);
- c) initiatiefnemers (ontwikkelaar, bouwer, huisvester);
- d) bewoners van het gerealiseerde project.

Drie samenhangende onderzoeken

Dit onderzoek is onderdeel van een serie van drie over drie belemmeringen die de realisatie van fabriekswoningen in de weg zitten.

Het eerste onderzocht de bewoners van prefab wooncomplexen: ‘De mythe ontkracht; bewoners zijn wel tevreden over hun flexwoning’.² De titel verradt de conclusie: ondanks de vaak negatieve beeldvorming, gevoed door incidenten, blijkt 80 procent van de bewoners er (zeer) tevreden te wonen. Dat is vergelijkbaar met hoe andere Nederlanders hun woonsituatie ervaren. Ook bleek dat 6 van de 10 bewoners zich niet realiseerden dat zij zelf in een industrieel gebouwde woning wonen.

Het tweede onderzoek gaat over het imago van woningen uit de fabriek.³ Hiervoor kregen zowel woondeskundigen als het publiek op straat een setje foto’s voorgelegd, met telkens een woning die uit de fabriek komt en eentje die traditioneel is gebouwd. Beide groepen zien nauwelijks of geen verschil, en vinden beide even mooi. Conclusie: het ontwerp telt, niet de bouwwijze.

Dit onderzoek naar bezwaren en weerstand is het derde en laatste deel in de reeks.

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie delen. In deel A geven we de belangrijkste conclusies over hoe om te gaan met weerstand.

In deel B kijken we naar de achtergronden waarom mensen weerstand tegen flexwonenprojecten hebben. Dat is nodig om er goed mee om te kunnen gaan: waar motieven voor weerstand verschillen, is een andere aanpak nodig. Daarbij combineren we ook inzichten uit eerdere onderzoeken. We gaven hiervoor al de spoiler weg: na realisatie vinden de meeste bewoners, omwonenden en andere bezwaarmakers de flexwoningen eigenlijk geen probleem meer. We zoomen in op de onderliggende bevindingen van de verschillende groepen stakeholders. Tot slot vertalen we de analyses van weerstand in 16 concrete handvatten hoe ermee om te gaan.

In deel C staan de zeven casussen beschreven en zijn telkens enkele betrokkenen geïnterviewd. Ook staan per project enkele geleerde lessen beschreven. Het resultaat is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met aanvankelijke weerstand.

² <https://www.platform31.nl/artikelen/de-mythe-ontkracht-bewoners-zijn-wel-tevreden-over-flexwoning/>

³ <https://www.platform31.nl/artikelen/het-imago-van-woningen-uit-de-fabriek-positiever-dan-vaak-gedacht/>



Deel A: Omgaan met weerstand en bezwaren

Bijna alle voorgenomen flexwonenprojecten krijgen te maken met weerstand uit de omgeving. Tegelijkertijd zien we dat nagenoeg alle gerealiseerde projecten prima functioneren en geruisloos onderdeel zijn geworden van een stad of dorp. Om gemeenten en huisvesters te ondersteunen bij hun communicatie- en participatietraject, hebben we flexwoonprojecten onderzocht, waartegen aanvankelijk weerstand bestond, maar die toch zijn gerealiseerd. Deze uitkomsten hebben we verrijkt met kennis uit andere onderzoeken en vertaald naar concrete handvatten voor de praktijk.

Maak een goed communicatie- en participatieplan

Veel problemen zijn te voorkomen als betrokken partijen, vaak de gemeente en woningcorporatie, al vroeg in het project afspraken maken over communicatie en participatie met inwoners. Ook is het belangrijk om goed na te denken over het tijdig informeren van de gemeenteraad.

Geef daarbij specifiek aandacht aan drie punten:

1. Zorg voor goede voorlichting
2. Neem angsten en bezwaren serieus
3. Wees uitnodigend.

Deze aandachtspunten hebben we vertaald naar 16 concrete aanbevelingen over hoe om te gaan met de bezwaren tegen flexwonenprojecten. Deze handvatten hebben we geordend naar vijf motieven van weerstand. Dat is weerstand tegen:

- A. het participatieproces;
- B. de doelgroep;
- C. het uiterlijk van de woningen;
- D. de tijdelijkheid;
- E. de locatie.

Tot slot formuleren we enkele aandachtspunten die te maken hebben met timing en toeval.

A) Omgaan met bezwaren en zorgen over het participatieproces

1) Zorg voor duidelijke uitgangspunten.

Leg rollen, verantwoordelijkheden en spelregels vooraf vast en houd daar gedurende het proces gezamenlijk aan vast.

2) Wees alert op eerder gedane beloftes en sentimenten.

Breng van tevoren bestaande gevoelens, ervaringen en oude toezeggingen in beeld om verrassingen en wantrouwen te voorkomen.

3) Let op woordkeuze.

Vermijd jargon en leg begrippen helder uit, zodat bewoners weten waar het project echt over gaat.

4) Maak het proces inzichtelijk.

Laat zien hoe het traject verloopt, wanneer participatie mogelijk is en hoe besluitvorming plaatsvindt.

5) Maak participatie uitnodigend.

Nodig bewoners uit om mee te denken en zoek naar kansen waar ook de buurt voordeel van heeft.

6) Nodig uit tot buurtbinding.

Stimuleer contact tussen de nieuwe bewoners en omwonenden en ondersteun alle initiatieven die de gemeenschap versterken.

B) Omgaan met bezwaren en zorgen over de doelgroep

7) Maak de lokale woonbehoefte zichtbaar.

Onderbouw met feiten en onderzoeken dat ook lokale inwoners behoefte hebben aan extra woonruimte.

8) Geef de doelgroep een gezicht.

Maak bewoners zichtbaar met persoonlijke verhalen zodat abstracte beelden plaatsmaken voor herkenbare mensen.

9) Maak duidelijk dat de woningen extra zijn.

Benadruk dat flexwoningen woningen toevoegen en kansen bieden aan woningzoekenden uit de eigen gemeente.

10) Geef aandacht aan beheer en nazorg.

Zorg voor goed beheer, duidelijke aanspreekpunten en snelle opvolging van signalen uit de buurt.

C) Omgaan met bezwaren en zorgen over het uiterlijk van de woningen

11) Laat zien dat flexwoningen mooie, aantrekkelijke woningen zijn.

Gebruik voorbeelden, modelwoningen en excursies om kwaliteit en uitstraling zichtbaar te maken.

D) Omgaan met bezwaren en zorgen over de tijdelijkheid

12) Denk na over de gevolgen van tijdelijkheid.

Maak duidelijk hoe lang het project duurt, wat dit betekent voor bewoners en welke zekerheden er zijn.

E) Omgaan met bezwaren en zorgen over de locatie

13) Geef inwoners wel of juist geen rol bij de keuze voor flexwonenlocaties.

Kies vooraf hoeveel invloed bewoners hebben op locatie en invulling en wees daar transparant over.

Aandachtspunten die te maken hebben met timing en toeval

14) Start proces niet in laatste jaar college.

Voorkom dat een project onderdeel wordt van verkiezingspolitiek door de timing zorgvuldig te kiezen.

15) Lever het project bij voorkeur in het voorjaar op.

Mooier weer vergroot de kans op ontmoetingen en een positieve kennismaking tussen oud en nieuw.

16) Wees alert op externe gebeurtenissen.

Landelijke of regionale incidenten kunnen lokaal grote invloed hebben op beeldvorming en draagvlak.

In hoofdstuk 5 van deel B lichten we alle 16 handvatten uitgebreid toe.



Deel B Analyse: Omgaan met bezwaren tegen flexwoningen

1. Waarom is er weerstand tegen flexwonenprojecten?

Omwonenden uiten vaak zorgen en bezwaren die voortkomen uit de beelden die zij hebben over flexwonenprojecten. Deze hebben veelal betrekking op een of meer van de vijf onderstaande aannames⁴ over:

- a) **Het participatieproces.** “We worden als buurt overvallen met dit flexwonenproject. We wisten helemaal van niks. Dat moeten we niet willen.”
- b) **De doelgroep.** ‘Er komen ‘spoedzoekers’ of ‘kwetsbare groepen’ te wonen. Dat zijn ‘mensen met een rugzakje’ die hier uit nood komen wonen. Denk aan asielzoekers, Oekraïners, mensen uit de maatschappelijke opvang, verslaafden en ex-gedetineerden. “Dat is vragen om problemen.”
- c) **Het uiterlijk van de woningen.** Flexwonenprojecten staan synoniem voor containerwoningen. Dat zijn lelijke woningen van slechte kwaliteit. “Zo’n onaantrekkelijk woongebied met een sobere inrichting van de openbare ruimte moeten we niet willen”.
- d) **De tijdelijkheid.** “De mensen komen hier tijdelijk wonen en hebben geen enkele binding met de buurt. Het wordt een duiventil en sociale cohesie zal ver te zoeken zijn.”
Of juist: “Tijdelijk moeten we nog maar afwachten. Voor je het weet, staan die woningen er voor altijd.”
- e) **De locatie.** “We begrijpen dat iedereen moet kunnen wonen, maar waarom juist hier? Er zijn veel betere locaties te vinden.” Soms wordt daaraan toegevoegd dat het “ook te veel woningen voor deze locatie zijn.”

Los van projectspecifieke weerstand, kan frustratie ook een andere voedingsbodem hebben, zoals:

- f) **Weerstand tegen verandering.** Mensen zijn vaak tegen verandering. Niet zozeer omdat ze verandering slecht vinden, maar omdat het onzekerheid oproept. Verandering betekent dat de toekomst minder voorspelbaar wordt. Dat speelt sterker naarmate er wereldwijd grote crises plaatsvinden. Mensen weten niet wat ze kunnen verwachten: ‘Je weet wat je hebt en je weet niet wat je krijgt’.
- g) **Weerstand tegen het systeem.** Bepaalde groepen mensen zijn tegen veel of zelfs alle maatregelen die van bovenaf worden opgelegd. Denk aan de zogeheten autonomen, libertairen, wakkeren, soevereinen of het anti-establishment. Ook mensen die gefrustreerd zijn geraakt in de samenleving maken bezwaren tegen overheidsvoornemens, omdat die van de overheid als systeem komen of van een groot commercieel bedrijf: “Ze luisteren niet naar ons. Wij maken zelf wel uit wat goed voor ons is.”

Deze laatste twee motieven van weerstand noemen we hier, omdat het goed is om te beseffen dat deze kunnen spelen – zichtbaar, onzichtbaar of op de achtergrond. We concentreren ons echter op de vijf vormen van projectspecifieke weerstand, omdat je met je initiatief daarop kunt anticiperen.

⁴ Participatie en de omgevingsdialog bij flexwoonprojecten, RVO 2023

2. Ervaringen uit eerdere onderzoeken

Weerstand tegen veranderingen is van alle tijden. Dat is niet anders met bezwaren tegen bouwprojecten, tegen bouwprojecten met een andere bouwwijze en met mogelijk andere doelgroepen. Eerdere onderzoeken leveren waardevolle inzichten die we meenemen. Hieronder noemen we drie voorbeelden.

a. Onderzoek *Omgaan met weerstand tegen flexwoningen*

In 2023 publiceerde Platform31 met medewerking van Expertisecentrum Flexwonen een onderzoek naar hoe in vier projecten is omgegaan met aanvankelijke weerstand⁵:

- Haren, Hub. Jongeren en statushouders wonen in een voormalige zusterflat, met ook werkgelegenheid op de begane grond.
- Hoogeveen, Interwonen. Het Leger des Heils huurt reguliere woningen in een buurt met eengezinshuizen.
- Oegstgeest. In een voormalig GGZ-pand wonen drie doelgroepen: jongeren, gescheiden mensen en statushouders.
- Elburg. In een oud vakantiepark zouden mensen komen met een zorgvraag en daarnaast arbeidsmigranten.

Bij alle vier projecten is gekeken wat weerstand doet ontbranden, en wat weerstand kan dempen. Typen weerstand zijn in vier hoofdgroepen ingedeeld, evenals vier groepen reacties daarop.

Eén van de uitkomsten was een waarschuwing voor een te optimistische kijk: aanvankelijke weerstand bij buurtbewoners ombuigen naar laaiend enthousiasme zal niet gaan gebeuren. Acceptatie bereiken is al heel wat.

Alle vier projecten betroffen niet de plaatsing van nieuwe flexwoningen, maar een andere invulling van bestaande panden: een voormalige zusterflat, reguliere eengezinswoningen, een voormalig GGZ-pand en een oud vakantiepark. Uiteindelijk zijn de eerste drie wel gerealiseerd en de laatste niet.

Weerstand	Ontbranders	Dempers
Project		
1. Opstelling partijen	→ Ver/wantrouwen → Reputatie → Vooroordelen	→ Ieders rol duidelijk → Standvastig, rechte rug → Ruimte voor randzaken → Grenzen aangeven
2. Communicatie	→ Juiste moment → Woordkeuze → Rollen	→ Heldere taal → Duidelijkheid → Open en eerlijk → Omwonendenoverleg → Leg contacten → Bied controle

⁵ <https://www.platform31.nl/wp-content/uploads/2023/04/Omgaan-met-weerstand-tegen-flexwonen.pdf>

3. Kenmerken	→ Omvang project → Doelgroep(en) → Tijdelijkheid → Type buurt	→ Eindmoment project → Geen doorstroomhuis → Mix van doelgroep → Ook nut voor eigen bewoners → Ook bedrijvigheid → Selectie en beheer
4. Externe factoren	→ Landelijke incidenten → Media → Toeval	→ Juiste moment → Media meenemen → Toeval

b. Onderzoek *We merken er niets van*

In 2022 analyseerde Expertisecentrum Flexwonen tien inspirerende en bijzondere wooninitiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten.⁶ De huisvesting van deze groep is op veel plekken een heet hangijzer, omdat buurtbewoners bang zijn voor allerlei vormen van overlast (van dronkenschap en overbewoning tot parkeerproblemen). Dikwijls overheersen stereotypen en negatieve beeldvorming. De tien voorbeelden laten zien hoe goede huisvesting zonder problemen gerealiseerd kan worden. De titel van de publicatie, dezelfde als deze paragraaf, spreekt boekdelen. Buurtbewoners merken er niets van, en sterker nog, ze wisten soms niet eens dat er al maandenlang arbeidsmigranten op het bedoelde complex, vlakbij hun huis, woonden.

c. Gemeenten over weerstand en draagvlak

Movisie onderzocht in 2024 onder gemeenten hoe medewerkers weerstand ervaren en hoe ze draagvlak zien bij het huisvesten van vergunninghouders.⁷ Gemeenten zijn hiervoor verantwoordelijk, en dat gebeurt bijna altijd in bestaande sociale huurwoningen.

Movisie onderscheidt vijf werkzame elementen die volgens de ambtenaren helpen bij het vergroten van draagvlak. Dat zijn:

- Goede begeleiding van de nieuwkomers;
- Bevorder contact tussen de nieuwkomers en de omwonenden;
- Goede informatie en communicatie;
- Een actieve rol voor een sleutelfiguur vanuit de nieuwkomers;
- Samenwerking.

Dit sluit aan bij algemene bevindingen van Movisie over hoe draagvlak vergroot kan worden, namelijk door bevordering van onderlinge contacten en consistente communicatie.

Uit voorgaande onderzoeken blijkt dat de weerstand tegen specifieke woonprojecten grote overeenkomsten vertoont met de weerstand tegen flexwonenprojecten. Daarom gebruiken we deze inzichten om de handvatten en tips verderop in deze publicatie te verrijken.

⁶ <https://flexwonen.nl/wp-content/uploads/2022/05/publicatie-We-merken-er-niets-van-mei-2022.pdf>

⁷ <https://www.movisie.nl/sites/movisie.nl/files/2024-09/Rapport-Ervaren-draagvlak-rond-huisvesting-vergunninghouders.pdf>

3. Hoe kijken betrokkenen na realisatie tegen flexwonenprojecten aan?

In dit onderzoek hebben we gesproken met diverse groepen stakeholders, zoals:

- a) bewoners;
- b) (vertegenwoordigers van) omwonenden;
- c) Initiatiefnemers;
- d) gemeenten.

We hebben hen de vraag voorgelegd hoe zij nu naar het gerealiseerde flexwonenproject kijken. Zijn de zorgen en bezwaren waarheid geworden? Valt het mee? Wat zijn punten van aandacht? We bekijken per stakeholdergroep naar de bevindingen en we sluiten af met een overkoepelend beeld.

Ad a) Flexwoners aan het woord

1. Tevreden over zowel woning als woonomgeving

Veruit de meeste bewoners van flexwonenprojecten zijn tevreden over zowel hun woning als de buurt. Reacties van bewoners onderstrepen dit:

- “ *Bewoner Putten:*
“Ik ben heel tevreden met de woning. Groot genoeg en het heeft een groot gebruiksgemak. Het liefst zou ik de indeling nog iets veranderen zodat ik niet een maar twee slaapkamers heb. Maar verder hoor je mij niet klagen. Het is een fijne buurt. Ik moet soms nog wel even wennen aan de rust want ik kom uit de stad. Ik heb goede contacten met de burens.”
- “ *Bewoner Pekela:*
“Inmiddels woon ik hier al even en over de woning ben ik heel tevreden. Het onderhoud loopt via de gemeente en niet via de woningcorporatie. Dat is nog wel eens lastig want de gemeente is daar niet op ingericht. Het zijn mooie duurzame huizen en het project is ruim opgezet. Ook alle voorzieningen zijn redelijk dichtbij. Eigenlijk mis ik helemaal niets hier.”
- “ *Bewoner Roosendaal:*
“Ik vind het heel erg fijn dat ik een dak boven mijn hoofd heb. Over de woning ben ik redelijk tevreden. De opbergruimte is misschien minimaal en het binnenklimaat kan wat beter. Maar verder heb ik niets te klagen. Ik zou wel heel mijn leven in zo’n huisje kunnen wonen. Het is klein maar fijn en makkelijk in onderhoud.”
- “ *Bewoner Hengelo:*
“De woning bevalt goed. We hebben weinig last van burens. Het is nieuw en netjes. We zijn blij met deze plek. Het is hier een rustige wijk. Er is weinig gedoe. Iedereen is vriendelijk en groet elkaar. Maar we lopen de deuren niet plat bij elkaar. De meeste mensen zijn overdag weg. Ik werk zelf ook vijf dagen per week.”
- “ *Bewoner Rotterdam:*
“Ik woon hier met heel veel plezier. Voor mij is Hoogvliet ook echt mijn thuis. Ik kom uit deze wijk. Ook al is het een tijdelijke woning: ik ben er erg blij mee! Veel mensen vragen zich af of 35m² voor een woning niet te klein is. Nou, dat is helemaal geen probleem. Ik heb hier alles wat ik nodig heb. Ik heb leuke burens. Hoogvliet is mijn wijk. Ik kan me niet veel meer wensen dan dit.”

“ *Bewoner Amsterdam:*
"Het is duurzaam en nieuw. Alles is mooi afgewerkt en goed geregeld.”

2. Aandachtspunten zijn soms sociale cohesie en contractduur

Enkele bewoners geven dat er ruimte is voor versterking van de sociale cohesie:

“ *Bewoner Pekela:*
"Ik zou ook graag actiever in onze buurt zijn maar ik heb ook nog een drukke baan. Eerlijk gezegd had ik een wat actievere rol van VluchtelingenWerk verwacht. Zij zitten hier ook in een huisje maar ze nemen een wat afwachtende houding aan. Wat mij betreft zouden ze meer kunnen doen om ontmoeting te stimuleren.”

“ *Bewoner Amsterdam begint zelf over de sociale cohesie binnen de wooncomplexen:*
"Daar zou ik nog wel dingen anders willen zien. Er wordt weinig vanuit mensen zelf geïnitieerd en iedereen houdt zich redelijk op de achtergrond, ook in de gemeenschappelijke woonkamer die er is. Ik zou het fijn vinden om elkaar wat meer op te zoeken.”

“ *Anderen benadrukken de onrust die een tijdelijk contract geeft. Bewoner Roosendaal:*
"Ik mag hier twee jaar blijven wonen. En die korte tijd benauwt me. Eind van dit jaar is die twee jaar om. Dat vind ik best eng. Waar sta ik dan? Waar moet ik dan naartoe? De duur van de huurovereenkomst is te kort en dat geeft onrust.”

“ *Wijkbeheerder Rotterdam:*
"Wat meespeelt is dat jongeren weten dat ze niet mogen blijven. Dat geeft hen veel onzekerheid. Mogelijk zijn ze daarom huiverig om zich onderling echt te binden.”

3. Oproep van flexwoners: er moeten meer flexwonenprojecten komen

Een aanzienlijk deel van de geïnterviewde bewoners doet een appel op gemeenten en initiatiefnemers dat er meer van dit soort projecten beschikbaar moet komen.

“ *Putten:*
"Ik zou het wel heel mooi vinden als er meer van dit soort woningen beschikbaar komen. Er is namelijk zo'n woningnood. Ik heb gewoon geluk gehad.”

“ *Pekela:*
"Aan gemeenten en corporaties die twijfelen of ze dit soort mixprojecten moeten oppakken zou ik zeggen: twijfel niet en doe het gewoon! Ga uit van de kracht van de bewoners en zet hen ook in hun kracht door hen te faciliteren. Zij zullen dan ook merken dat veel problemen als sneeuw voor de zon verdwijnen.”

“ *Hengelo:*
"Als je me vraagt of er meer van dit soort woonprojecten zouden moeten komen zeg ik zeker ja.”

“ *Rotterdam:*
"Voor dit woonproject waren zo'n 1.100 aanmeldingen, en er zijn maar 40 woningen. Dat vind ik best jammer want ik woon hier met zoveel plezier. Dat had ik iedereen wel gegund. Ik hoop dat we daarom in de toekomst echt kunnen uitbreiden. De nood in Rotterdam is hoog. Dit project laat ook zien dat het goed en netjes kan.”

Ad b) Omwonenden en wijkwerkers aan het woord

In het onderzoek hebben we ook (vertegenwoordigers van) omwonenden en wijkprofessionals gesproken. Hoewel de meeste omwonenden liever helemaal geen flexwonenproject in hun buurt hadden gezien, blijken resultaten mee te vallen en de ervaren overlast minimaal.

- “ *Buurtconciërge Pekela:*
“Per saldo loopt het perfect. Het is niet anders dan andere gewone woonwijken. Ook vanuit de omgeving ontvang ik geen negatieve signalen. En als mensen er al iets over zeggen, gaat het vooral over de mooie opzet en uitstraling van het project.”
- “ *Wijkverbinder Roosendaal:*
“Nu zijn we ruim twee jaar verder en is het flexwonenproject onderdeel van de wijk geworden. De woningen zijn van hout en ze gaan op in de groene omgeving. Het is ook zo opgezet dat iedereen ook over het terrein kan lopen. Mensen vinden het een prachtig mooi hoekje geworden.”
- “ *Omwonende Hengelo:*
“Nu het project er staat, durf ik te zeggen dat ik geen overlast ervaar. Zo zijn mijn zorgen over het parkeren goed opgelost. Wat ook goed werkt is dat de in- en uitgangen allemaal aan de binnenzijde van de carrévormige bebouwing zijn opgenomen. Daardoor wordt de zichtbare aanloop beperkt. Bovendien is het aangezicht heel mooi geworden. Dat beeld heeft de buurt zeker geen kwaad gedaan.”
- “ *Wijknetwerker Rotterdam:*
“Het project loopt inmiddels al een tijdje en het gaat hartstikke goed. De bewoners zelf hebben met elkaar een groepsapp. Er is geen noemenswaardige overlast of gedoe in de buurt.”
- “ *Wijkbeheerder Amsterdam:*
“Het gaat prima en we ontvangen ook helemaal geen klachten van omwonenden.”
- “ *Omwonende Putten:*
“Het project staat er inmiddels al even en we hebben er weinig last van. Aanvankelijk keken we uit op het parkeerterrein van de kerk. Nu staan die woningen ervoor. En die zijn best mooi. Het is alleen jammer dat we de mensen die er wonen nog steeds niet kennen.”

Ad c) Gemeenten aan het woord

1. Tevredenheid bepaalt de toon

Nadat het flexwonenproject is gerealiseerd, overheerst bij alle gemeenten tevredenheid met soms een vleugje trots.

- “ *Wethouder Gemeente Putten:*
“Inmiddels staat het project aan de Henslare er al even en het ziet er prachtig uit. We hebben de doelgroep die we wilden huisvesten ook goed kunnen bedienen. Ik heb veel positieve reacties gehoord. Nu het project is gerealiseerd kan ik ook stellen dat het ons denken heeft opgerekt over hoe je woningbouw kunt realiseren.”
- “ *Vertegenwoordiger gemeente Roosendaal:*
“Inmiddels staat het wijkje er naar tevredenheid. Door de kleinschalige en open opzet, heeft het een heel vriendelijk karakter. Je kunt er mooi doorheen wandelen en het is echt onderdeel van de wijk geworden. We horen ook weinig klachten. Wij hebben altijd vertrouwen gehad dat het goed zou komen.

- “*Vertegenwoordiger gemeente Hengelo:*
“Het project staat er nu een tijdje en het functioneert net als andere buurten. Het ziet er esthetisch ook goed uit. Het is dus echt een volwaardige toevoeging voor de buurt. We hebben ons met elkaar behoorlijk druk gemaakt maar het valt dus allemaal reuze mee.”
- “*Vertegenwoordiger gemeente Amsterdam:*
“De oplevering van de Appelweg hebben we met alle betrokkenen enthousiast gevierd. Verschillende bewoners zeiden enigszins verbaasd: ‘Dit ziet er echt goed uit, dit zijn gewoon echte woningen’.”
- “*Wethouder gemeente Dalfsen:*
“Eerlijk gezegd ervaar ik het nu als een verrijking van het dorp.”

2. Soms smaakt het resultaat naar meer

Bij enkele gemeenten roept het gerealiseerde project een behoefte aan een vervolg op.

- “*Vertegenwoordiger gemeente Pekela:*
“Inmiddels staat het nieuwe wijkje er. Bewoners zijn tevreden. Ook van buurtbewoners horen we positieve geluiden. We zijn allemaal tevreden met hoe het gaat. Er zijn zelfs signalen in de politiek voor een project Hooiweg 2.”
- “*Vertegenwoordiger gemeente Rotterdam:*
“We zijn zeker tevreden met het resultaat. De kwaliteit en uitstraling van de woningen is goed. Het project is ook goed gevallen in de wijk. Er wordt ruimte geboden aan mensen uit Hoogvliet. Verder heeft het project geen overlast opgeleverd. Verschillende mensen zeggen al: ‘Laat de rest van de woningen ook maar komen. Dit is goed voor Hoogvliet.’”

Ad d) Initiatiefnemers aan het woord

Alle onderzochte huisvesters zijn tevreden of blij met het resultaat.

- “*Directeur woningstichting Putten:*
“Alle inspanningen hebben iets moois opgeleverd. De mensen die er wonen zijn superblij. En de omgeving heeft het geaccepteerd. Het parkje ziet er ook echt heel aantrekkelijk uit. Het traject heeft aanzienlijk langer geduurd – en was dus ook kostbaarder – dan we voorzagen, maar samen met de gemeente hebben we het ook echt waargemaakt.”
- “*Vertegenwoordiger woningcorporatie Alwel Roosendaal:*
“Het ziet er prachtig uit. Ik hoor er nooit iets over. Dat is uit hoofde van mijn functie ook het beste dat kan gebeuren.”
- “*Vertegenwoordiger woningcorporatie Welbions:*
“Inmiddels staan de woningen er nu en ziet de buurt er netjes uit. We merken ook dat er begrip is waarom we dit als corporatie zo doen. Samen met de gemeente stonden we sterk.”
- “*Partner Sayhaey:*
“Er gaan stemmen op om het project op te schalen. En dat kan ook: het andere aangrenzende kavel ligt immers braak. Er is enthousiasme vanuit de gemeente en buurt.”

“ *Vertegenwoordiger Ymere:*
“We zijn blij dat we 63 mooie woningen hebben kunnen opleveren.”

“ *COA, Dalfsen:*
“Dalfsen is een voorbeeld van hoe het proces zou moeten verlopen.”

Overkoepelend: eerst liever niet, toch mooi en overlast minimaal

Alle stakeholdergroepen zijn min of meer tevreden over het gerealiseerde flexwonenproject.

- Hoewel *omwonenden* liever helemaal geen flexwonenproject in hun buurt hadden gezien, blijken de resultaten mee te vallen en is de ervaren overlast minimaal.
- *Gemeenten en initiatiefnemers* (meestal woningcorporaties) tonen zich tevreden en zijn soms trots op het resultaat.
- *Bewoners* zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. In enkele gevallen wordt aandacht gevraagd voor de sociale cohesie en contractduur. Een aanzienlijk aantal bewoners roept op tot meer flexwonenprojecten.

4. Omgaan met de belangrijkste bezwaren tegen flexwonenprojecten

Weerstand tegen een flexwonenproject kan ontstaan zodra ideeën, schetsen of al uitgewerkte plannen naar buiten worden gebracht. Er zijn dan al enkele ontwikkelingen geweest, zoals het nadenken over een flexwonenproject, over een locatie, over de initiatiefnemer, de ontwikkelaar en de exploitant, over de financiering en over het type woningen en doelgroep.

Om ervoor te zorgen dat er antwoorden zijn op bezwaren die ongetwijfeld zullen volgen, is goed voorwerk belangrijk. Dat lichten we in deze paragraaf toe.

Het belang van een goed communicatie- en participatieplan

Alvorens we ingaan op de belangrijkste zorgen en bezwaren tegen flexwonenprojecten, benadrukken we het belang van een goed doordacht communicatie- en participatieplan. Zo'n plan ondersteunt het proces van planvorming tot realisatie van flexwoningen. Je kunt veel problemen voorkomen door vroeg in het project met betrokken partijen, veelal gemeente en woningcorporatie, na te denken over wanneer en hoe je communicatie en participatie voor inwoners regelt, en over hoe je goed en tijdig de gemeenteraad informeert. De ervaring leert dat de investering in zo'n traject in de planvormingsfase, de realisatiesnelheid van een flexwonenproject in een latere fase ruimschoots ten goede komt.

Communicatie en participatie hebben ook grenzen

Niet alles is bespreekbaar of zelfs communiceerbaar. Er zijn immers ook processen die niet in de openbaarheid kunnen komen, bijvoorbeeld als het gaat om de verwerving van locaties, zeker als daarbij onteigening of toepassing van voorkeursrecht aan de orde zijn. Het is wel van belang om bij de start van een participatietraject helder te communiceren waarom bepaalde keuzes al zijn gemaakt en waarom die niet meer ter discussie kunnen staan.

Geef in het communicatie- en participatieplan specifiek aandacht aan drie punten door:

- *voor goede voorlichting te zorgen*: flexwonenprojecten zijn een betrekkelijk nieuw fenomeen. Goede voorlichting helpt om onbekendheid en vooroordelen weg te nemen en daardoor een goed gesprek mogelijk te maken;
- *angsten en bezwaren serieus te nemen*: veel omwonenden hebben zorgen. Kijk waar die precies uit bestaan en hoe die mogelijk ondervangen kunnen worden;
- *uitnodigend te zijn*: veel omwonenden hebben het idee voor een voldongen feit te staan, vanwege de voorgenomen snelheid bij flexwonenprojecten. Om in positieve zin bij te dragen aan een project, is het belangrijk dat de 'tone of voice' uitnodigt en om helder te zijn over de mate van invloed/zeggenschap van omwonenden.

Deze aandachtspunten hebben we vertaald naar 16 concrete aanbevelingen over hoe om te gaan met de bezwaren tegen voorgenomen flexwonenprojecten. Die handvatten komen uit de onderzochte casussen, maar ook uit eerdere onderzoeken en andere projecten.



5. Handvatten en tips op een rij

In paragraaf 1 onderscheidde we vijf motieven achter weerstand en bezwaren tegen voorgenomen flexwonenprojecten:

- a) Het participatieproces
- b) De doelgroep
- c) Het uiterlijk van de woningen
- d) De tijdelijkheid
- e) De locatie

In deze paragraaf geven we per motief praktische handvatten en tips om met weerstand om te gaan. Deze handvatten zijn afkomstig uit de interviews in de zeven casussen en zijn verrijkt met de in hoofdstuk 2 genoemde publicaties, andere projecten en eigen ervaringen.

Ad a) Omgaan met bezwaren en zorgen over het participatieproces

Handvat 1: Zorg voor duidelijke uitgangspunten

Het is belangrijk dat de gemeente en de initiatiefnemer (veelal de woningcorporatie) samen duidelijke en werkbare uitgangspunten formuleren. Wat is de rol en verantwoordelijkheid van beiden? Vervolgens is het belangrijk die rollen en verantwoordelijkheden te operationaliseren in een participatieaanpak en elkaar daar gedurende het proces ook aan te houden. Dat vereist stevige bestuurders (de bekende rechte rug), prioritering, het vrijmaken van benodigde capaciteit en zo min mogelijk personele wisselingen. Als het nodig is, zijn de burgemeester of de wethouder actief betrokken.

Casus Hengelo: optrekken vanuit een gezamenlijk belang

Gemeente: “Wij hebben als gemeente goed en constructief samengewerkt met Welbions. De basis lag in de prestatieafspraken die we hebben gemaakt. Kern van onze samenwerking is dat wij hebben gefaciliteerd dat Welbions de huisvesting kon realiseren. Dat is ook niet zo gek: we hebben elkaar nodig en hebben er beiden belang dat die huisvesting snel tot stand komt.”

Handvat 2: Wees alert op eerder gedane beloftes en sentimenten

Een participatieproces begint nooit met een schone lei. Er is altijd sprake van lokale context waarin mogelijk sentimenten verscholen liggen. Dit kunnen eerder gedane toezeggingen of beloftes aan de buurt zijn die feitelijk of gevoelsmatig (nog) niet zijn ingelost. Het is belangrijk om zicht te krijgen op deze mogelijk aanwezige sentimenten, omdat deze het participatieproces negatief kunnen beïnvloeden.

Casus Hengelo: ‘Onduidelijke beloftes deden de ronde’

Gemeente: “Waar we tegenaan liepen was dat er in de buurt verhalen de ronde deden, dat er ooit een trapveldje of speelvoorziening aan de buurt was beloofd op de beoogde bouwlocatie. Wij hebben daar als gemeente nooit iets over terug kunnen vinden.”

Voorbeeld casus Putten: ‘Eerdere belofte was dat het groen zou blijven’

Omwonende: “Mijn weerstand zat allereerst in een eerder gemaakte belofte. In het verleden is hier een kerk gebouwd en toen is de belofte gedaan dat het gebied ertussenin groen zou blijven.”

Handvat 3: Let op woordkeuze

In het jargon worden vaak begrippen gebruikt, die voor professionals klip en klaar zijn, maar voor bewoners volop ruimte laten voor eigen interpretatie. Wat is bijvoorbeeld ‘een woningcorporatie’ precies? En wat zijn ‘specifieke aandachts- of doelgroepen’? Het is belangrijk om jargon zoveel mogelijk te vermijden en projectspecifieke begrippen zoveel mogelijk in te vullen en uit te leggen.

Casus Roosendaal: ‘Specifieke doelgroep betekent slagbomen’

Woningcorporatie: “Ik herinner me nog een bewonersbijeenkomst. Een meneer zei tegen me: ‘Waar komen nu precies die slagbomen te staan?’ Ik zei: ‘Er komen geen slagbomen. Waarom stelt u mij die vraag?’. Hij zei: ‘Anders kunnen die mensen er gewoon af’. Ik zei: ‘Dat klopt. Dat is ook de bedoeling. Sterker nog: het is ook de bedoeling dat u er gewoon op kan. Dus er komen geen slagbomen.’ Dat gesprek zette ons wel aan het denken. We moeten ons bewust zijn dat bepaalde woordkeuzes onbedoeld ook verkeerde beelden kunnen oproepen.”

Casus Rotterdam: ‘Wij zijn niet het COA’

Initiatiefnemer: “Het beeld is dat als er tijdelijke woningen komen ze voor asielzoekers zijn. Wij moeten dan in het buurthuis uitleggen dat een asielzoeker nooit een woning krijgt en dat wij niet van het COA zijn.”

Casus Dalfsen: ‘Niet azc maar opvanglocatie’

Wethouder: “Vanaf het begin heb ik bewust niet het woord azc gebruikt, maar gesproken over een opvanglocatie. Het gaat over mensen, over levens. En eerlijk gezegd ervaar ik het nu als een verrijking van het dorp.”

Handvat 4: Maak de stappen in het proces zo inzichtelijk mogelijk en geef aan wanneer inwoners en Raad aan zet zijn

Het is belangrijk dat omwonenden weten wanneer zij geïnformeerd worden en wanneer zij zelf kunnen participeren. Ook is het van belang zichtbaar te maken hoe de besluitvorming verloopt en welke rol de gemeenteraad daarbij heeft. En mocht er iets stagneren in het proces, dan is het belangrijk om ook daarover te communiceren.

Casus Hengelo: ‘Hierover inspraak, daarover niet’

Woningcorporatie: “We gaven duidelijk aan waarover wel en niet gesproken kon worden. Niet over het aantal woningen, de stedenbouwkundige opzet en de doelgroep. Maar wel over de ontsluiting, het parkeren en afval. Voor een deel zijn deze zaken opgelost maar deels ook niet.

We kwamen met een duidelijke boodschap: zo gaan we het doen. Je kunt hierover meepraten en hierover niet. Omdat de mensen merkten dat bepaalde deuren gesloten waren, ontstond er op een gegeven moment berusting.”

Casus Putten: ‘Participatieproces duurde 6 jaar’

Wethouder: “Ik was verbaasd over het grote aantal informatieavonden met de buurt dat er al was geweest. Daarbij waren drie burens naar voren geschoven als vertegenwoordiger. Daar zijn meen ik wel 15 gesprekken mee gevoerd. Ik kan wel zeggen: de participatie was compleet ontspoord. Al met al heeft het participatietraject maar liefst ruim 6 jaar geduurd.”

Handvat 5: Maak participatie uitnodigend

Veel omwonenden hebben het idee voor een voldongen feit te staan, vanwege de voorgenomen snelheid bij flexwonenprojecten. Het is van belang dat de opstelling uitnodigt om in positieve zin bij te dragen aan een mooi project. Tips zijn:

- Sta open voor goede ideeën. Ook bij onderdelen waarbij geen of minder zeggenschap is.
- Onderzoek de mogelijkheden van ‘wisselgeld’. Zijn er langer gekoesterde wensen (zoals een trapveldje, een bankje, extra verlichting of groen) voor de buurt die gehonoreerd kunnen worden?
- Zorg ervoor dat buurtbewoners profiteren, dat er ook voor hen ‘iets’ in zit.

Casus Rotterdam: geen 100 maar eerst 40 woningen

Wijknetwerker: “De omgeving dacht aanvankelijk honderd statushouders in hun achtertuin te krijgen. Daar zaten ze niet op te wachten. Het speelde allemaal net toen er elders in de wijk problemen waren met jongerenoverlast. We zijn daarom met 40 woningen begonnen. Als het goed loopt, kunnen we opschalen. Bovendien was de jongerenoverlast elders in de wijk de kop in gedrukt. Zo ontstond er meer rust tijdens de informatiebijeenkomsten.”

Casus Amsterdam: balkons niet aan water- maar straatkant

Gemeente: “Omdat het aan het water ligt, wilde de omwonenden niet dat balkons aan de zijde van hun huis waren. Men was bang dat er tot laat feestjes zouden worden gegeven gezien de ligging in de zon. We hebben op basis daarvan de indeling aangepast, zodat de balkons en entrees aan de straatkant kwamen.”

Casus Numansdorp: verplaatsen en kwartslag draaien

Bouwer: “Bezwaren waren vooral gericht op verlies van uitzicht. Gemeente, corporatie en bouwer gingen aan de gang, verplaatsten de woningen naar de zuidzijde, en draaiden de woningen een kwartslag. Hierdoor keken de nieuwe woningen niet op de weg en de huizen van de bewoners aan de overzijde uit, maar werden er dwars op geprojecteerd.”

Handvat 6: Nodig uit tot buurtbinding

Flexwonen is per definitie tijdelijk, maar dat wil niet zeggen dat bewoners onderling en met de buurt geen band kunnen opbouwen. Als je gemeenschapsvorming wilt stimuleren, vereist dat extra inzet. Help ook omwonenden als die zelf actief ideeën en wensen inbrengen. Een klankbord- of beheergroep kan dan een handig hulpmiddel zijn.

Casus Amsterdam: community builders zorgen voor onderlinge verbinding en contact

In Amsterdam heeft Ymere ervoor gekozen om onder haar bewoners vier community builders aan te stellen. Zij hebben de taak te zorgen voor onderlinge verbinding en contact⁸.

Casus Pekela: inzet buurtconciërge als sociaal smeermiddel

Buurtconciërge: “Ik ben als buurtconciërge het aanspreekpunt voor alle bewoners. Dat werkt prima. Ook het contact onderling tussen bewoners gaat goed. Evenals tussen autochtone Pekelders en vluchtelingen. Natuurlijk heb ik ook enkele bewoners onder mijn hoede die wat extra aandacht vragen. Maar per saldo loopt het perfect. Het is niet anders dan andere gewone woonwijken. Ook vanuit de omgeving ontvang ik geen negatieve signalen.”

Casus Hengelo: klankbord en feestelijke opening samen met de buurt

Gemeente: “Tijdens de bouw nodigden we de klankbordgroep meerdere keren op de locatie uit, en bespraken de voortgang. Bij de feestelijke opening konden buurtbewoners, betrokkenen en toekomstige bewoners elkaar konden ontmoeten. Omwonenden spraken ook met een jonge vrouw die haar eerste kind verwacht en straks een van de nieuwe bewoners is. Zulke ontmoetingen maken het later makkelijker om elkaar aan te spreken en een praatje te maken.”

Ad B) Omgaan met bezwaren en zorgen over de doelgroep

Handvat 7: Maak de lokale woonbehoefte zichtbaar

Een veel gebruikt argument tegen flexwoonprojecten is dat inwoners uit ‘onze gemeente’ geen behoefte hebben aan flexwonen. Maar is dat ook zo? Goede voorlichting helpt. Klassieke analyses van bestanden met woningzoekenden bieden onvoldoende antwoord op de behoefte aan flexwonen. Immers, veel lokale spoedzoekers melden zich niet bij woningcorporaties omdat zij denken dat die toch niet kunnen helpen. Met een specifieke peiling via bijvoorbeeld social media en jongerenpanels kan de lokale behoefte naar flexwonen in kaart worden gebracht.

Gebruik de publicatie ‘Aan de slag met flexwonen’

In deze publicatie zijn hulpmiddelen te vinden om de behoefte aan flexwonen in beeld te brengen:

→ [Zie deze link>](#)

Zie bijvoorbeeld behoeftepeiling gemeente Nieuwkoop

→ [Zie deze link>](#)

Handvat 8: Geef de doelgroep een gezicht

Ieder heeft een eigen beeld bij een woonvoorziening voor een ‘doelgroep’. Bezwaarmakers vullen die term nogal eens zelf in met ‘moeilijke doelgroepen’, met een automatische vertaling naar ‘probleemveroorzakers’. Of ze benadrukken juist dat de woningen voorzien in een niet-lokale woonbehoefte (zoals voor vluchtelingen). Daarom is het belangrijk om in alle communicatie de term ‘doelgroep’ te laden. Het helpt om starters, (nog steeds) thuiswonenden jongeren of gescheiden inwoners uit de eigen gemeente letterlijk een gezicht te geven, met persoonlijke verhalen en videoportretten. Het kan ontwapenend werken als mensen uit de doelgroep zelf over hun ervaringen vertellen.

⁸ Bron: <https://www.ymere.nl/nieuws/nieuwsberichten/2025-07-01-een-half-jaar-verbinding-aan-de-appelweg/>

Casus Rotterdam: ‘Stel dat dit jouw zoon of dochter is’

Initiatiefnemer: “We lieten een film zien van onze bewoners op een andere locatie. We zeiden toen. ‘Stel dat die jongere nu jouw zoon of dochter is. Voor jongeren uit Hoogvliet is dit de kans op een eigen plek.’ De stemming sloeg om. Het gesprek werd inhoudelijk en buurtbewoners vroegen waar ze zich konden inschrijven.”

Casus Amsterdam: Beeld doelgroep doorbreken met voorbeelden

Corporatie: “In het begin had de buurt de nodige argwaan. ‘Er komen vast containerwoningen voor studenten, die tot diep in de nacht feestjes gaan geven.’ Dat hebben we geprobeerd met voorbeelden te doorbreken, dat er ook mensen zoals jij en ik komen te wonen, die een baan hebben en echt niet elke nacht tot twee uur aan het feesten zijn.”

Voorbeelden van video’s van woningzoekenden/flexwoners

- [Nieuwkoop: tijdelijke woningen zijn hard nodig](#)>
- [Alkmaar: Start me up Alkmaar](#)>
- [Den Bosch: Spoedzoeker Raphael](#)>
- [Zaanstad: van kleine zolder naar een plek voor jezelf: flexwoningen bieden uitkomst](#)

Portretten van spoedzoekers

- [Publicatie 10 spoedzoekers in beeld](#)
- [Bewoners over hun flexwoningen](#)

Handvat 9: Maak duidelijk dat de flexwoningen extra zijn

Het helpt om helder uit te leggen dat de flexwoningen – in veel gevallen – voor álle woningzoekenden zijn bedoeld. Dus ook voor de eigen inwoners. Zonder de flexwoningen moeten ook hun eigen jongeren (‘de kinderen van’) langer wachten op een woning. Dat de flexwoningen op korte termijn extra woonruimte creëren voor iedereen, is het sterkste argument. Géén (flex)woningen bouwen is een gemiste kans.

Casus Hengelo: ‘Flexwonen is niets anders dan nieuwbouw’

Woningcorporatie: “We hebben ook duidelijk gemaakt dat de plannen niets anders zijn dan een uitbreiding van de voorraad en niets anders is dan nieuwbouw. Op de flexlocaties worden mensen gehuisvest zoals we dat ook doen in onze bestaande voorraad. Dat kunnen dus ook statushouders zijn.”

Casus Putten: ‘Voorrang eigen bevolking’

Woningcorporatie: “De huisvestingsverordening bepaalt wie in aanmerking komt voor zo’n woning en de gemeenteraad heeft deze vastgesteld. We wijzen dus ook op basis van die criteria toe. We hebben nog wel een experiment toegepast om voorrang te geven aan mensen die in Putten wonen en ook hier een woning zoeken. Statushouders hebben we gewoon toegewezen zoals we doen bij alle sociale huurwoningen.”

Handvat 10: Geef aandacht aan beheer en nazorg

Angsten voor een bepaalde doelgroep neem je niet weg met woorden alleen. Hier kunnen selectie, een goed beheer en het organiseren van korte lijntjes een antwoord zijn. Beheer geldt dan zowel voor ‘schoon, heel en veilig’, als voor sociaal beheer. In veel gevallen kan op deze wijze de weerstand beduidend afnemen.

Casus Roosendaal: 'Uitleggen hoe sociaal beheer werkt'

Woningcorporatie: "Om de buurt in een 'meestand' te krijgen, hebben we niet zozeer geprobeerd te overtuigen maar te informeren. We hebben de tijd genomen om uit te leggen hoe onze organisatie eruit ziet, hoe we bereikbaar zijn en dat we woonconsulenten en sociaal beheerders in dienst hebben. Als je vertelt dat wij ervoor zorgen dat bij het nieuwe project de sociaal beheerder elke week een paar keer komt, dan stelt dat veel mensen gerust. We zijn en blijven als corporatie ook na oplevering van het project betrokken bij de buurt."

Casus Rotterdam: 'Voorkom afval bij de verhuizing'

Gemeente: "Onze les voor een volgend flexwonenproject is om in de periode van oplevering enkele grote afvalcontainers neer te zetten. Als bewoners hun intrek nemen, ontstaat veel afval. Bij ons leverde dat in het begin nog wel eens gedoe omdat bewoners grote stukken karton en plastic niet in, maar naast de containers zetten. Dat waaide vervolgens de wijk in. Dat is niet fijn."

Casus Roosendaal: 'Klachten die er zijn, gaan over vuilnis'

Wijkverbinder: "Nu het project er staat, merken we vooral klachten over vuilnis. Mensen hebben geen berging of garage en de woningen zijn klein. We hebben daarom extra containers geplaatst. Maar er zijn altijd wel mensen voor wie de regels lastig zijn. Hoewel we na een melding de volgende dag de rommel al opruimen, zitten sommige mensen er bovenop. We lijken als samenleving ook wel wat minder verdraagzaam geworden."

Casus Dalfsen: 'Omwonenden hebben mijn 06-nummer'

Wethouder: "Overlast moet je serieus nemen en oplossen. Omwonenden hebben een direct nummer van de locatie. Daarnaast hebben ze mijn 06-nummer. Zo kan er meteen worden geschakeld als er iets is. Dat gevoel dat je er niet alleen voor staat, maakt veel verschil."

Ad C) Omgaan met bezwaren en zorgen over het uiterlijk van de woningen

Handvat 11: Maak duidelijk dat flexwoningen mooie, prettige woningen zijn

De tijd dat alle flexwoningen de 'look and feel' van zeecontainers hadden, ligt gelukkig ver achter ons. De nieuwste generatie verplaatsbare woningen doet in kwaliteit niets onder voor reguliere woningen. Juist omdat flexwonen zo'n betrekkelijk nieuw fenomeen is, is het belangrijk te laten zien dat de nieuwe generatie flexwoningen duurzaam en kwalitatief goed zijn en de mogelijkheid bieden van verschillende vormen van afwerking. Ook is er steeds vaker aandacht voor een aantrekkelijke woonomgeving. Het gevolg is een aanzienlijk hogere beeldkwaliteit van flexwonenprojecten: de woningen zijn niet alleen beter maar zien er ook mooier uit.

Tips die kunnen helpen om de woonkwaliteit zichtbaar te maken zijn: deel voorbeelden van geslaagde flexwonenprojecten, ga op excursie, plaats een modelwoning en laat de boodschap van de wethouder horen via een videoboodschap bij een fraai flexwonenproject.

Casus Hengelo: 'Het is heel mooi geworden'

Omwonende: "We waren bang dat het geen mooie woningen zouden worden, maar nu is het aangezicht heel mooi geworden. Dat beeld heeft de buurt zeker geen kwaad gedaan. Wat ook goed werkt, is dat onze wensen om de in- en uitgang te verplaatsen, is overgenomen. Nu schijnen autolichten niet recht mijn huis in. Ik durf te zeggen dat ik geen overlast ervaar."

Casus Putten: ‘Plaatsen modelwoning’

Woningcorporatie: “We hebben een modelwoning geplaatst vanuit de gedachte: onbekend maakt onbemind. Rond die woning hebben we verschillende kijkdagen georganiseerd, die veel aandacht trokken. Zo is ook het beeld ontstaan: ze zijn begonnen! Er staat er al een. Mensen dachten toen ook: het gaat er echt komen.”⁹

Laat een boodschap van een wethouder horen over belang en kwaliteit flexwoningen

- [Voorbeeld wethouder Velzen](#)
- [Voorbeeld wethouder Nieuwkoop](#)

Organiseer een excursie of deel voorbeelden van geslaagde flexwonenprojecten

- Flexwonenprojecten zijn eenvoudig te vinden via de [praktijkvoorbeeldenkaart flexwonen](#)

Ad D) Omgaan met bezwaren en zorgen over de tijdelijkheid

Handvat 12: Denk na over de gevolgen van de vorm van tijdelijkheid voor de bewoners en de buurt

De meeste flexwoningprojecten staan op locaties waarvan al bij de start de tijdelijkheid een gegeven is. Een huurcontract eindigt dan automatisch als de woningen er weg moeten¹⁰. Buurtbewoners kunnen van tevoren bezwaren hebben dat tijdelijk niet tijdelijk zal blijken, en ze eraan vastzitten. Dat is te ondervangen met duidelijke garanties¹¹.

Andersoortige bezwaren zijn dat bewoners voortdurend komen en gaan en sociale buurtbinding zo niet tot stand komt (‘een duiventil’). Actieve bevordering van sociale contacten kan dan een goed middel zijn. Als bewoners en omwonenden dit zelf spontaan oppakken, is dat mooi en verdient dat alle ondersteuning. Movisie noemde dit in haar onderzoek ‘sleutelfiguren vanuit de eigen gemeenschap’.¹² In andere gevallen is het mogelijk bewoners te vragen en op te leiden als community builder (Amsterdam), als blockbuddy of gangoudste. Zij vormen dan als de eerst aanspreekbare bewoners een linking pin tussen (mede)bewoners, buurt, woningcorporatie of gemeente. In de meeste gevallen is er ook professioneel sociaal beheer vanuit de woningcorporatie (Roosendaal) of gemeente (Amsterdam). Zie ook handvat 6.

De verhuurder maakt een keuze om een vast of een tijdelijk huurcontract te geven. Een tijdelijk contract stimuleert bewoners om actief verder te zoeken, waardoor de woningen vaker beschikbaar komen voor toekomstige woningzoekenden (zoals in Hoogvliet). Een vast contract maakt binding in de buurt gemakkelijker, maar woningen komen dan minder snel opnieuw beschikbaar. Dat is een lokale afweging.

Casus Roosendaal: ‘De duur van de huurovereenkomst geeft onrust’

Bewoner: “Ik mag hier twee jaar blijven wonen. En die korte tijd benauwt me. Eind van dit jaar is die twee jaar om. Dat vind ik best eng. Waar sta ik dan? Waar moet ik dan naar toe? De duur van de huurovereenkomst is te kort en dat geeft onrust.”

⁹ Zie ook bericht in de Gelderlander: <https://www.gelderlander.nl/video/productie/binnenkijken-bij-eerste-verplaatsbare-flexwoning-in-putten-1178663>

¹⁰ Zie ook <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/versnellen-tijdelijke-huisvesting/toolbox/top-10-juridische-vragen>

¹¹ De gemeenten Midden-Delfland en Albrandswaard hebben een garantie gegeven dat de woningen tijdelijk staan

¹² Onderzoek ‘Gemeenten over weerstand en draagvlak bij huisvesting vergunninghouders’, [Movisie 2024](#)

Ad E) Omgaan met bezwaren en zorgen over de locatie

Handvat 13: Geef inwoners wel of juist geen rol bij de keuze voor flexwonenlocaties

De locatie van een flexwonenproject kan voorafgaand aan het participatietraject al vaststaan maar ook nog openliggen.

De twee uitersten zijn:

- Bewoners participeren bij locatiekeuze en invulling ervan.
- Gemeente – en soms ook corporatie – bepalen de locatie en bewoners participeren alleen bij de invulling ervan.

Een andere mogelijkheid is dat een beoogde flexwonenlocatie al voor de hand ligt, zoals de invulling van een bestaand gebouw of een locatie van een voormalig azc.

Het voordeel van het betrekken van bewoners bij de locatiekeuze is dat er mogelijk nieuwe kansrijke locaties in beeld komen, bovendien lijkt dan de kans op draagvlak toe te nemen. Maar deze route geeft geen garantie op succes. De kans bestaat dat het voordeel van een snelle toevoeging aan de woningvoorraad teniet wordt gedaan door lange, taai processen. Het risico is immers ‘nimby-gedrag’ (not in my backyard): “Nuttig hoor, zo’n flexwoningproject. We ondersteunen het idee en zien de noodzaak, maar wel graag ergens anders.”

In de meeste onderzochte casussen was het vertrekpunt een door de gemeente – en soms corporatie – aangedragen locatie. Die stond vast. Omwonenden konden dan meepraten over verschillende aspecten van de invulling.

Casus Dalfsen: ‘Bewoners betrokken bij locatiekeuze’

Gemeente: “We hebben inwoners gevraagd zelf met potentiële locaties te komen voor een nieuwe opvanglocatie. Dat leverde plekken op waar we zelf nog niet aan hadden gedacht. Die hebben we samen met COA beoordeeld, want we willen geen onrust creëren rondom een locatie die later toch niet geschikt blijkt. Uiteindelijk hebben we samen gezegd: dit wordt de plek.”

Casus Hengelo: “Op deze locatie gaan we flexwoningen plaatsen”

Woningcorporatie: ‘We hebben met de gemeente afgestemd dat we op enig moment in één keer naar buiten zouden gaan met de flexlocaties. Met als boodschap: we gaan op deze locatie flexwoningen plaatsen en we gaan volgende week een vergunning aanvragen. Onze strategie was erop gericht dat deze woningen er ook daadwerkelijk zouden komen.

Voorbeeld casus Pekela: locatie voormalig azc

Gemeente: “Het was voor ons als gemeente logisch om te kiezen voor de locatie van het voormalige azc aan de Hooiweg. Onze inzet was een mooi en ruim opgezet wijkje bestaande uit verschillende woningtypen met veel ruimte voor groen, water en ontmoeting. Zowel over locatie als opzet zaten zowel het college als de voltallige raad op een lijn.”

Casus Numansdorp:

“Bezwaren waren vooral gericht op verlies van uitzicht. Gemeente, corporatie en bouwer gingen aan de gang, verplaatsten de woningen naar de zuidzijde, en draaiden de woningen een kwartslag. Hierdoor keken de nieuwe woningen niet op de huizen van de bewoners aan de overzijde uit, maar werden er dwars op geprojecteerd. Het sprak de bewoners uit de oude huizen aan dat zij zo een doorkijk behielden, en dat inkijk van de nieuwe overburen vermeden werd.”

Casus Nieuwkoop: ‘Bewoners denken mee over locaties’

In Nieuwkoop konden inwoners meedenken over mogelijke locaties voor flexwoningen. Daar zijn ruim tweehonderd reacties op binnengekomen. Alle locaties zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden. 28 Locaties bleven over. Ook konden inwoners zich aanmelden voor het adviespanel. Het adviespanel gaf vervolgens een mening over die 28 locaties.¹³

Casus Hellendoorn: huurdersplatform brengt locatie in beeld

In de Hellendoorn nam niet de gemeente of corporatie het initiatief om flexwonenlocaties in beeld te brengen, maar Huurdersplatform Hellendoorn. En met resultaat: ‘Locaties flexwoningen stromen binnen’.¹⁴

Aandachtspunten over timing en toeval

Handvat 14: Start proces niet in laatste jaar college

Kondig een mogelijk omstreden plan niet aan in het laatste jaar voor de lokale verkiezingen. Dit om te voorkomen dat het een uitgemeten verkiezingsonderwerp gaat worden. Soms gaat het zo: na de gemeenteraadsverkiezingen wordt er geformeerd, komen er veel nieuwe raadsleden en een nieuwe wethouder, die moeten zich inwerken, en het eerste jaar is zo voorbij. Er komen mooie initiatieven op, maar die moeten eerst nog wat beter worden uitgewerkt. Jaar twee. Dan worden ze voorzichtigheidshalve naar de afdeling juridische zaken gestuurd. Jaar drie. De wethouder wil toch haast maken, en het nog in zijn of haar ambtsperiode lanceren. Jaar vier komt eraan. En dan kan een gevoelig onderwerp plotseling door de lokale politiek worden uitvergroot.

Handvat 15: Lever het project in het voorjaar op

Omwonenden hebben vaak argwaan over de komst van de nieuwe bewoners. Wat voor volk komt er wonen? Levert het geen overlast op? Krijgen we feestjes tot midden in de nacht? Zijn het gevaarlijke types? Onderlinge contacten bevorderen tussen oude en nieuwe bewoners klinkt dan voor de hand liggend, en dat is ook gebeurd in de meeste casussen. De kans op een toevallige ontmoeting, een gesprek op straat of wandeling in de buurt is groter bij mooi weer. Ook een openingsfeest, een barbecue of een kennismakingsbijeenkomst werkt beter bij goed weer. En die kans is groter in het voorjaar.

Casus Roosendaal: oplevering juist in voorjaar gaf goede start

Woningcorporatie: “Wat goed heeft gewerkt is dat het project in het voorjaar is opgeleverd. Bewoners en omwonenden ontmoeten elkaar dan vrij makkelijk. Er ontstaat zoiets als: hier wonen wij met z’n allen en dat is best een mooie plek. Dat zet toch de toon. Dat effect krijg je nooit in de winter.”

Handvat 16: Wees alert op de lokale impact van onvoorziene gebeurtenissen elders

Je kunt een project nog zo goed voorbereiden, er kunnen altijd onvoorziene dingen elders gebeuren die een weerslag kunnen hebben op een voorgenomen lokaal flexwonenproject. Die kunnen positief en negatief uitpakken. In Elburg ontstond een paar dagen na de aankondiging van een lokaal project landelijk grote commotie toen de doelgroep werd geassocieerd met de zojuist aangehouden Michael P, de moordenaar van Anne Faber. Dat was weliswaar ruim zeventig kilometer verderop in het land, maar

¹³ Bron: <https://www.nieuwkoop.nl/flexwoningen>

¹⁴ <https://flexwonen.nl/wat-hellendoorn-en-reggewoon-niet-lukt-lukt-huurdersplatform-wel-locaties-flexwoningen-stromen-binnen/>

zette lokaal meteen de boel op scherp. Ook anti-azc-protesten een aantal provincies verderop kunnen hetzelfde effect hebben op jouw lokale initiatief.

Andersom kan het ook. Velen kunnen zich nog wel de foto herinneren die in 2015 in alle media stond over het aangespoelde Syrische jongetje op een Turks strand. Dat resulteerde onder andere in het befaamde ‘Wir schaffen das’ van Angela Merkel. Vluchtelingen werden verwelkomd.

Casus Elburg: Maak het niet een politiek speerpunt

Een casus uit het in paragraaf 2 genoemde onderzoek:

Tegenstanders organiseren zich samen met enkele lokale gemeenteraadsleden. Naar aanleiding van het krantenbericht en de associatie met Michael P. gaan ze van huis naar huis, organiseren ze bijeenkomsten en zorgen ervoor dat het een belangrijk thema wordt bij de lokale verkiezingen. “De buurt voelt: als we nu hard gaan toeteren, gaat de politiek niet akkoord.”



Deel C: De flexwoonprojecten.

Stakeholders aan het woord

Overzicht projecten

Project	Plaats	Bouwer	Opdracht-gever	Doelgroep	Aantal	Op-gele-verd
1. <u>Henslare</u>	Putten	Heijmans	woningstichting Putten	starters en spoedzoekers	18	2025
2. <u>Hooiweg</u>	Pekela	Van den Nagel	gemeente Pekela	statushouders/ Pekelders	68	2025
3. <u>Flaviadonk</u>	Roosendaal	Houtbouw Lente	Alwel	starters/spoedzoekers, gescheiden mensen, jongeren, ouderen	40	2024
4. <u>Appelweg</u>	Amsterdam	Moos	Ymere	divers	63	2024
5. <u>Bandoengstraat</u>	Hengelo	Plegt Vos	gemeente, woningcorporatie	divers	42	2025
6. <u>Azc</u>	Dalfsen	Daiwa	COA	asielzoekers	190 (opvangplaatsen)	2025
7. <u>StartR Hoogvliet</u>	Rotterdam	Hodes	SayHaey	starters, spoedzoekers, gescheiden mensen, jongeren, statushouders, studenten	40	2023

Project 1: Putten, Henslare/Bijsterenseweg

a. Projectkenmerken



- Aantal woningen: 18
- Eigenaar/verhuurder: woningstichting Putten
- Doelgroep: starters/spoedzoekers
- Bouwers/concept: Heijmans
- Start: 2025 Q4
- Eind: 2041

Meer informatie:

<https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/putten-henslare-bijsterenseweg/>

Fotografie: © EF/Platform31

b. Korte beschrijving realisatieproces

In Putten wilde woningstichting Putten achttien flexwoningen realiseren voor starters en spoedzoekers. De weerstand was fors en hardnekkig. Omwonenden verwezen naar een eerdere belofte dat de locatie groen zou blijven. Daarnaast was er kritiek op het eerste woningtype, dat als te massaal en onvoldoende passend werd gezien. De combinatie met een begeleiderswoning riep bovendien argwaan op over de doelgroep.



↑ Video, bron: Omroep Gelderland, 27 mei 2021

→ Bron: de Gelderlander 2 februari 2024



▲ Achter de Hervormde Kerk moeten 20 flexwoningen komen. © Ruben Schipper Fotografie

PREMIUM

Buurtbewoners Putten verzetten zich tegen flexwoningen: 'Het ziet er gewoon niet uit'

Chris Ververs
2 februari 2024, 06:00

Gaandeweg werd het plan aangepast. Het aantal woningen ging omlaag, de begeleiderswoning verdween en er werd gekozen voor de Heijmans ONE. Met een modelwoning werd zichtbaar dat het ging om compacte, kwalitatief goede woningen in plaats van containerachtige bouw. Dit bleek een kantelpunt. Ook hielp het dat de woningen grotendeels aan lokale woningzoekenden konden worden toegewezen. De casus laat zien hoe belangrijk het is om participatie serieus te nemen, maar ook te begrenzen. In Putten leidde de lange duur juist tot wantrouwen en frustratie. Pas toen bestuurlijk duidelijkheid kwam én het plan zichtbaar verbeterde, ontstond ruimte om verder te gaan.

c. Stakeholders aan het woord

Een bewoner

Eén van de bewoners kwam na een aantal omzwervingen in Putten terecht. Hij woont alleen in een van de flexwoningen en is overwegend positief. De woning bevat goed: compact, praktisch en met een prettig gebruiksgemak. Hij zou de indeling nog iets anders willen – bijvoorbeeld een extra slaapkamer – maar verder heeft hij weinig te klagen. De rustige omgeving is wel even wennen. Met zijn directe burens is het contact goed; er is een groepsapp en men helpt elkaar wanneer nodig. Daarbuiten is het contact beperkt, ook omdat andere woningen verder weg liggen. Een nadeel is de afstand tot voorzieningen: zonder fiets of auto is boodschappen doen een flinke wandeling. Ondanks die kanttekeningen ziet deze bewoner vooral de waarde: in een krappe woningmarkt is hij blij dat hij hier terecht kon.

Wijnand Bouw, omwonende



Voor Wijnand Bouw lag het gevoel aanvankelijk heel anders. Hij woont tegenover de locatie en zag zijn uitzicht veranderen. Zijn eerste reactie op de plannen was negatief, al begrijpt hij als stedenbouwkundige de noodzaak om nieuwe woonlocaties te vinden. Zijn weerstand zat vooral in twee punten: een eerdere toezegging dat de groenstrook onbebouwd zou blijven, en de inpassing van relatief veel sociale huurwoningen in een kleinschalige, dun bebouwde omgeving.

Het participatietraject begon met een drukbezochte informatieavond waarop bewoners zich niet gehoord voelden: de locatie lag al vast en er was weinig ruimte voor discussie. Na aandringen werd een projectleider aangesteld en gingen bewoners intensief aan de slag met een

alternatief plan. Toen dit na lange tijd zonder duidelijke terugkoppeling werd losgelaten door de woningcorporatie, leidde dat tot veel frustratie en een gevoel van miskenning. Het keerpunt kwam toen het plan opnieuw tegen het licht werd gehouden. In overleg met de wethouder ontstond een nieuwe opzet die deels aansloot bij het bewonersvoorstel, gecombineerd met een ander woningtype. Dat maakte het voor een deel van de omwonenden acceptabeler. Inmiddels staat het project er en is de ervaren overlast beperkt. De woningen worden zelfs als aantrekkelijk gezien.

Wel mist Bouw de verbinding tussen oude en nieuwe bewoners: volgens hem had er meer gedaan kunnen worden om een community te vormen. Zijn belangrijkste les is dat participatie alleen werkt als gemaakte afspraken serieus worden genomen en er continuïteit en nazorg is.

Gerdien van der Ent, Woningstichting Putten



Voor Woningstichting Putten stond de ontwikkeling vanaf het begin onder druk. Directeur Gerdien van der Ent schetst hoe de corporatie instapte op een locatie met vooraf meegegeven kaders, maar ook met een zware erfenis: de belofte aan bewoners dat er niet gebouwd zou worden. Dat zorgde direct voor wantrouwen richting de overheid.

Daarnaast riep het oorspronkelijke plan vragen op, met name door de combinatie van spoedzoekers en een geplande begeleiderswoning. Die koppeling vond Van der Ent onlogisch en zij schrapte dit onderdeel al snel, mede omdat het de beeldvorming negatief beïnvloedde.

De corporatie had in eerste instantie weinig ontwerpvrijheid door strakke randvoorwaarden zoals laagbouw en een compact programma. Toen het eerste plan sneuvelde, ontstond er meer ruimte. Dat maakte de stap mogelijk naar een ander concept, de Heijmans ONE, en naar een kleiner aantal woningen. Volgens Van der Ent was dit een belangrijk kantelpunt. Ook het plaatsen van een modelwoning en het organiseren van kijkdagen hielpen om het abstracte plan concreter en tastbaarder te maken. Dat droeg bij aan een positievere houding. Tegelijkertijd was het proces uitzonderlijk lang en intensief: het duurde zeven jaar en bracht hoge kosten met zich mee. De belangrijkste lessen zijn dat uitgangspunten vooraf helder en stabiel moeten zijn en dat tussentijdse wijzigingen het proces aanzienlijk kunnen vertragen.

Bertus Cornelissen, wethouder



Wethouder Cornelissen plaatst het project in een bredere context. De gemeenteraad had enkele jaren eerder locaties voor flexwonen aangewezen, maar de uitwerking leidde tot veel discussie. Die ging al snel niet meer alleen over de woningen zelf, maar vooral over de doelgroep en de uitstraling van het project. Met name de associatie met 'containerachtige' woningen en de toevoeging van een begeleiderswoning wakkerden de weerstand aan.

Tegelijkertijd liep het participatietraject steeds verder uit, met veel overlegmomenten maar weinig voortgang in besluitvorming.

Volgens Cornelissen was een duidelijke koerswijziging nodig. De gemeenteraad stelde hogere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit, mede omdat de locatie als entree van het dorp wordt gezien. Dat leidde tot een aangepast plan met minder woningen, een betere uitstraling en een sterkere focus op lokale doelgroepen, met name jongeren. Ook in het proces werd een knoop doorgemaakt: na een lange periode van participatie werd een duidelijk besluit genomen. Reacties konden vervolgens via de formele procedure worden ingebracht. Die helderheid bracht rust.

Inmiddels staat het project er en overheerst tevredenheid. De woningen zijn grotendeels toegewezen aan mensen uit Putten zelf en voorzien duidelijk in een behoefte. Cornelissen ziet het project ook als leerervaring: het heeft het denken over woningbouw verbreed. In een gemeente die gewend is aan traditionele bouw, laat dit project zien dat andere vormen niet alleen mogelijk zijn maar ook nodig om verschillende doelgroepen een plek te bieden.

d. Reflectie

De casus Putten laat zien hoe bepalend een valse start kan zijn. Een eerdere toezegging die niet wordt nagekomen zet de toon voor het hele proces. Tegelijkertijd laat het zien dat weerstand kan kantelen, mits er ruimte is om plannen aan te passen, kwaliteit te verbeteren en concreet te maken wat er komt. De keerzijde is dat een langdurig en zoekend proces veel vraagt van alle betrokkenen, en dat juist na oplevering nieuwe kansen ontstaan om de verbinding in de buurt te versterken.

e. Lessen uit Putten

- **Zorg vooraf voor heldere randvoorwaarden, zeker als er in het verleden andere verwachtingen over een locatie zijn gewekt.**
- **Neem participatie serieus, maar houd het proces begrensd en werk toe naar een duidelijk besluitmoment.**
- **Laat kwaliteit zien, bijvoorbeeld met een modelwoning of een beter ontwerp. Dat kan beeldvorming daadwerkelijk kantelen.**
- **Denk ook na over de fase na oplevering: contact tussen bestaande en nieuwe bewoners ontstaat niet vanzelf.**

Project 2: Oude Pekela, Hooiweg

a. Projectkenmerken



- Aantal woningen: 68
- Eigenaar/verhuurder: gemeente Pekela
- Doelgroep: (overige) starters/woningzoekenden, statushouders
- Bouwers/concept: Van den Nagel Modulaire Bouw
- Start: 2025 Q3
- Eind: 2055

Meer informatie: <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/oude-pekela-hooiweg/>

Fotografie: © EF/Platform31

b. Korte beschrijving realisatieproces

Op het terrein van het voormalige azc in Oude Pekela verrees een wijk met 68 flexwoningen, bestemd voor zowel lokale woningzoekenden als statushouders. Opvallend is dat de weerstand hier beperkt bleef. Dat had onder meer te maken met de locatie: een plek die in het verleden al voor opvang werd gebruikt en daardoor minder als een ingrijpende breuk met de omgeving werd ervaren. Bovendien werd vanaf het begin duidelijk gemaakt dat de helft van de woningen beschikbaar zou zijn voor Pekelders.

Ik wil er dood nog niet gevonden worden....delen met statushouders, auto niet bij huis en wel duur betalen. Verschrikkelijke uitstraling.

20 w

2 👍 😬

Laat je niks wijs maken! Het is gewoon verkapte AZC, die woningen zijn alleen gebouwd voor statushouders maar om het klootje volk beetje in toom te houden, laten ze ook paar burgers er tussen wonen! Als er geen statushouders waren geweest, was dit plan er niet eens gekomen! 😬

20 w

4 👍

Ja voor de statushouders is de woning ingericht!!! Ze kunnen er zo in en ons eigen volk lekker laten dokken voor meubels enz.

20 w

8 👍 😬

Bron: [Facebook](#)

De gemeente zette sterk in op transparante communicatie, zowel richting inwoners als de lokale media. Enkele inloopavonden boden ruimte voor vragen en kritische noten, maar grote protesten bleven uit. Ook de opzet van het project hielp: er kwam een buurtconciërge, een buurthuis en een ruim ingerichte woonomgeving. Daardoor was er niet alleen aandacht voor de woningen zelf, maar ook voor ontmoeting, beheer en het dagelijks functioneren van de buurt.

Deze casus is vooral interessant omdat zij laat zien dat weerstand ook uit kan blijven. Dat gebeurt wanneer een project niet alleen iets vraagt van een omgeving, maar ook zichtbaar iets oplevert voor de eigen inwoners. Juist de combinatie van huisvesting voor zowel lokale woningzoekenden als statushouders op het terrein van een voormalig azc maakte het verhaal hier beter uitlegbaar en maatschappelijk verdedigbaar.

c. Stakeholders aan het woord

Frank Berg, bewoner

Voor Frank Berg was het project in Pekela vooral een kans. Als docent biologie zocht hij al langere tijd woonruimte in de regio en kwam hij uiteindelijk bij dit project terecht. Wat hem direct aansprak was de opzet: een combinatie van spoedzoekers en statushouders. Volgens Berg laat deze vorm zien dat je met één ingreep meerdere vraagstukken kunt aanpakken: zowel de woningnood als integratie. Inmiddels woont hij er naar tevredenheid. De woningen zijn duurzaam, de opzet is ruim en voorzieningen liggen relatief dichtbij.

Wat het project volgens hem echt bijzonder maakt, is de sociale dynamiek. Bewoners hebben onderling contact en er ontstaan initiatieven, zoals taallessen die door bewoners zelf worden georganiseerd. De aanwezigheid van een buurtconciërge speelt daarin een belangrijke rol. Deze fungeert als schakel tussen bewoners en gemeente en is dagelijks zichtbaar en aanspreekbaar. Tegelijkertijd ziet Frank ook verbeterpunten. Zo vindt hij dat organisaties als VluchtelingenWerk actiever zouden kunnen bijdragen aan ontmoeting en verbinding in de wijk. Maar in de basis overheerst zijn optimisme: veel bewoners passen zich aan, werken of gaan naar school en maken gebruik van de kansen die er zijn. Voor gemeenten die twifelen over dit soort projecten is hij duidelijk: vertrouw op de kracht van bewoners en gewoon doen.

Rudolf Meijer, gemeente



Die positieve dynamiek sluit aan bij de ervaring van de gemeente Pekela. Volgens Rudolf Meijer was het project vanaf het begin helder gepositioneerd. Op basis van regionale afspraken koos Pekela ervoor om statushouders te huisvesten, gecombineerd met evenveel woningen voor lokale spoedzoekers. Deze bewuste 50/50-verdeling hielp om het project ook lokaal te verankeren.

De keuze voor de locatie, een voormalig azc-terrein, speelde daarbij eveneens een belangrijke rol. Het gebruik als opvanglocatie was in de omgeving al bekend, waardoor de stap naar een woonwijk met een vergelijkbare doelgroep minder groot was.

Ook in de communicatie koos de gemeente voor een duidelijke lijn. Via verschillende kanalen werd gedurende het hele proces open en consistent gecommuniceerd over de plannen. Inloopavonden werden goed bezocht, en hoewel er vragen en kritische geluiden waren, bleef stevige weerstand uit. Volgens Meijer speelde hierbij mee dat het project niet alleen als noodzakelijk, maar ook als aantrekkelijk werd gepresenteerd. De ruimtelijke opzet, met veel groen en verschillende woningtypen, leidde zelfs tot positieve reacties tijdens de bouw: het kreeg al snel de bijnaam 'Center Parcs'.

Inmiddels functioneert het project als een kleine woonwijk, met voorzieningen die ontmoeting stimuleren, zoals een buurtwoning en een conciërgewoning. Bewoners zoeken elkaar op en organiseren activiteiten. Reacties uit de omgeving zijn overwegend positief. Discussies gingen vooral over nevenpunten, zoals huurprijzen of verschillen in ondersteuning bij inrichting voor statushouders. Dat leidde soms tot onbegrip, maar niet tot brede weerstand. Omwonenden zijn tevreden. Er zijn zelfs signalen in de politiek voor een project Hooiweg 2.

Paul Stuit, buurtconciërge

Paul Stuit onderstreept het belang van dagelijks beheer en aanwezigheid. Sinds zijn pensionering vervult hij enkele uren per week de functie van buurtconciërge en fungeert hij als aanspreekpunt voor bewoners. Volgens hem is het project opvallend geruisloos tot stand gekomen. In tegenstelling tot veel andere locaties was er nauwelijks maatschappelijke onrust. De ligging – aan de rand van het dorp en gescheiden door een hoofdweg – droeg daaraan bij, net als de voorgeschiedenis van het terrein.

Volgens hem functioneert de buurt inmiddels als een 'gewone' woonwijk. Bewoners vinden hun weg, contacten ontstaan vanzelf en eventuele problemen blijven beperkt en beheersbaar. Vanuit de omgeving hoort hij weinig negatieve geluiden. Reacties gaan vooral over de mooie opzet en uitstraling van het project. Als er al kritiek is, zit die vooral in praktische zaken, zoals de beperkte omvang van sommige woningen.

d. Reflectie

Wat de casus Pekela vooral laat zien, is dat weerstand niet vanzelfsprekend is bij dit soort projecten. Een combinatie van factoren maakt hier het verschil: een logische en 'gewende' locatie, de duidelijke en consequente communicatie, een evenwichtige doelgroepmix en een sterke inzet op beheer en dagelijks contact. Het project is niet als noodoplossing gepresenteerd, maar als een aantrekkelijke woonomgeving. Daardoor ontstond vanaf het begin een ander vertrekpunt. Waar bij andere projecten het proces wordt gedomineerd door wantrouwen en debat, bleef het in Pekela relatief stil – en juist dat bleek een belangrijke succesfactor.

e. Lessen uit Pekela

- **Koppel de huisvesting van statushouders aan een zichtbaar voordeel voor lokale woningzoekenden.**
- **Investeer vanaf het begin in sociaal beheer en ontmoeting, bijvoorbeeld met een buurtconciërge en een buurtfunctie.**
- **Communiceer vroegtijdig, vaak en transparant, ook als de weerstand nog beperkt lijkt.**
- **Een logisch verklaarbare locatie helpt om protest te beperken.**

Project 3: Roosendaal, Flaviadonk

a. Projectkenmerken



- Aantal woningen: 40
- Eigenaar/verhuurder: Alwel
- Doelgroep: (overige) starters/spoedzoekers, gescheiden mensen, jongeren, ouderen
- Bouwers/concept: Houtbouw Lente
- Start: 2024 Q3
- Eind: 2044

Meer informatie: <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/flaviadonk-roosendaal/>

Foto's: © Barli

b. Korte beschrijving realisatieproces

In Roosendaal realiseerden woningcorporatie Alwel en de gemeente 40 flexwoningen op een voormalige schoollocatie in de wijk Langdonk. De weerstand zat hier minder in het plan zelf dan in de beeldvorming over de doelgroep. In de wijk deden al snel verhalen de ronde over wie er zouden komen wonen – van asielzoekers tot mensen met zware problematiek. Die onduidelijkheid leidde tot onrust, met name onder eigenaar-bewoners in de directe omgeving.

Omwonenden Langdonk verzetten zich bij rechter: 'Geen flexwoningen in sociaal zwakke wijk in Roosendaal'

Bron:
[BNdeStem, 28 september 2023](#)

De aanpak richtte zich vooral op het corrigeren van vooroordelen en het geven van zekerheid over beheer. Alwel maakte vanaf het begin duidelijk dat het ging om spoedzoekers en dat er intensief sociaal beheer zou komen. Anders dan bijvoorbeeld bij Putten, leidde participatie hier nauwelijks tot aanpassing van het plan.

Het kantelpunt zat vooral in duidelijkheid en gewenning: toen helder werd wie er kwamen wonen en het project daadwerkelijk werd gerealiseerd, ebde de weerstand grotendeels weg. Inmiddels is het project onderdeel geworden van de wijk.

c. Stakeholders aan het woord

Patricia Hoezen, bewoner



Voor Patricia is het project in de eerste plaats een oplossing voor een urgent probleem: woonruimte. Ze is tevreden over haar woning en noemt het klein maar fijn. Tegelijkertijd laat haar verhaal zien wat de keerzijde is van compact en tijdelijk wonen. De bergruimte is beperkt, het binnenklimaat kan beter en vooral de tijdelijkheid van het contract zorgt voor spanning.

Ze merkt dat het contact in de buurt beperkt blijft. Er zijn wel initiatieven, zoals een barbecue en een kennismakingsfeest, maar die leiden niet vanzelf tot hechte relaties. Ook praktische zaken spelen: parkeerdruk door enkele huishoudens en beperkte voorzieningen op het terrein. Haar verhaal laat zien dat het dagelijks functioneren van dit soort projecten vaak zit in ogenschijnlijk kleine dingen.

Manuela Perinotto, wijkverbinder



Voor de wijkverbinder van de gemeente begon het traject met veel vragen en speculaties. Juist het ontbreken van informatie werd ingevuld door bewoners zelf. Zodra Alwel duidelijkheid gaf over de doelgroep, keerde de rust snel terug.

Dat benadrukt hoeveel effect vroege en heldere communicatie kan hebben. De participatie werd wel georganiseerd, maar leidde niet tot brede betrokkenheid. Een buurtfeest trok bijvoorbeeld nauwelijks omwonenden, ondanks uitnodigingen. In de praktijk blijkt acceptatie dus niet gelijk te staan aan actieve betrokkenheid.

Na oplevering verschuift de discussie naar beheer: afval, parkeren en omgang met regels. Volgens de wijkverbinder zijn dat herkenbare vraagstukken die eerder horen bij het wonen in compacte woningen dan bij de doelgroep zelf.

Pascal Hendriks, gemeente



Vanuit gemeentelijk perspectief speelde de context een belangrijke rol. Het project kwam op een moment dat de leefbaarheid in de wijk onder druk stond, onder meer door eerdere incidenten die ook het landelijk nieuws haalden. Daardoor was de gevoeligheid groter.

De weerstand bleek uiteindelijk beperkt in aantal, maar wel stevig in toon. Een kleine groep bezwaarmakers bepaalde sterk het gesprek. Tegelijkertijd blijkt dat herkenning helpt: doordat veel mensen tegenwoordig iemand kennen die met spoed woonruimte zoekt, is er ook begrip.

De gemeente benadrukt het belang van vertrouwen in de initiatiefnemer. Omdat Alwel als corporatie langdurig betrokken blijft, gaf dat zekerheid aan de buurt.

Rob van Son, woningcorporatie Alwel



Voor Alwel zat een belangrijke les in de manier waarop taal en framing werken. Het benoemen van 'specifieke doelgroepen' riep onbedoeld beelden op van afscherming en uitzonderingsposities. Dat leidde zelfs tot vragen over hekken en afsluiting van het terrein.

De corporatie koos bewust voor informeren in plaats van overtuigen. Door uit te leggen hoe beheer is georganiseerd en hoe vaak er aanwezigheid is op locatie, werd vertrouwen opgebouwd. Ook de open ruimtelijke opzet – zonder afsluiting en met doorwaadbaar groen – draagt bij aan het gevoel dat het geen apart project is, maar onderdeel van de wijk.

d. Reflectie

Roosendaal laat zien dat weerstand vaak minder gaat over het plan en meer over beelden en aannames. Die kunnen snel ontstaan, maar ook relatief snel verdwijnen als er duidelijkheid komt en het project er eenmaal staat. Tegelijkertijd blijft betrokkenheid van de buurt beperkt: acceptatie betekent niet automatisch ook verbinding.

e. Lessen uit Roosendaal

- **Besteed expliciet aandacht aan beeldvorming rond doelgroepen.**
- **Wees concreet over beheer en aanwezigheid op locatie.**
- **Maak onderscheid tussen acceptatie en betrokkenheid.**
- **Vraag aandacht voor het perspectief van bewoners.**

Project 4: Amsterdam, Appelweg

a. Projectkenmerken



- Aantal woningen: 63
- Eigenaar/verhuurder Woningcorporatie: Ymere
- Doelgroep: jongeren tot 28 jaar (42 procent), statushouders (33 procent), reguliere starters/spoedzoekers ouder dan 28 jaar (25 procent)
- Bouwers/concept: Moos
- Oplevering: 2024
- Einddatum: 2039

Meer informatie: <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/appelweg-amsterdam/>

Fotografie: © EF/Platform31

b. Korte beschrijving realisatieproces

In Amsterdam-Noord realiseerden de gemeente en woningcorporatie Ymere 63 flexwoningen op een locatie aan het water. De weerstand zat hier niet zozeer op de doelgroep, maar vooral op het concept flexwonen zelf. Omwonenden vreesden overlast, geluid en aantasting van hun woonomgeving. Het idee dat het om containerwoningen zou gaan en vooral studenten of asielzoekers zou aantrekken, speelde daarbij een belangrijke rol. Omdat dit een van de eerste flexprojecten in Amsterdam was, was onbekendheid een grote factor in de weerstand. Omwonenden hadden weinig referentiebeelden en vulden dat zelf in, vaak negatief.

Kap van 85 bomen voor woningen jongeren en statushouders in Noord mag doorgaan

10 september 2023, 21.59 uur · Door: AT5



De rechter ziet geen reden om de kap van 85 bomen aan de Appelweg in Noord te blokkeren. Buurtbewoners probeerden de kap te voorkomen, maar ze kregen deze week ongelijk. De bomen worden gekapt om 63 flexwoningen voor jongeren en statushouders (vluchtelingen met verblijfsvergunning) te kunnen plaatsen.

Bron:
[NHNieuws](#),
10-9-2023

De aanpak kenmerkt zich door een combinatie van standvastigheid en aanpassing. Vanaf het begin was duidelijk dat de woningen er zouden komen. Tegelijkertijd zijn de zorgen van omwonenden serieus genomen, met name door het ontwerp aan te passen. Zo werden balkons en entrees verplaatst om inkijk en geluidsoverlast te beperken.

Het kantelpunt lag daarna vooral in de daadwerkelijke realisatie: toen zichtbaar werd dat het volwaardige woningen zijn, veranderde het beeld bij omwonenden.

c. Stakeholders aan het woord

Bewoner

Een van de bewoners benadrukt dat de woningen in de praktijk gewoon goed functioneren: ze zijn nieuw, duurzaam en van goede kwaliteit. Tegelijkertijd wijst hij op een ander vraagstuk: de sociale dynamiek. Ondanks de aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen zoeken bewoners elkaar weinig op. Het laat zien dat ontmoeting niet vanzelf ontstaat, ook niet als de fysieke randvoorwaarden aanwezig zijn.

Andre Vemer, wijkbeheerder



Vanuit beheer wordt bevestigd dat de aanvankelijke angst voor overlast niet is uitgekomen. Er zijn weinig klachten en het project functioneert als een reguliere woonomgeving. Wel zijn er aandachtspunten rond voorzieningen en gebruik, zoals afval en installaties, maar die horen bij elk nieuw woonconcept.

Wijkbeheerder Charlotte Meulenbelt, woningcorporatie Ymere



Voor Ymere draaide het proces vooral om het omgaan met beeldvorming. Volgens de corporatie zat de weerstand minder op wie er zouden komen wonen, en meer op wat voor type woningen het zouden zijn en wat dat betekent voor de leefomgeving.

Er is bewust ingezet op communicatie en het laten zien van voorbeelden, maar ook op het bewaken van een duidelijke lijn: het project zou doorgaan. Participatie werd vooral gebruikt om input op te halen voor verbetering van het plan, niet om de bouw zelf ter discussie te stellen.

Gemeente, Allyson Mannsur



De gemeente bevestigt dat onbekendheid een belangrijke rol speelde. Omdat dit een van de eerste flexprojecten was in Amsterdam, bestond er weinig referentie. Dat maakte zorgen extra groot.

De reactie was om intensief in gesprek te gaan met omwonenden en concrete bezwaren te vertalen naar ontwerpkeuzes. Dat leidde tot aanpassingen die zichtbaar verschil maakten. Tegelijkertijd bleef het nodig om duidelijk te zijn over de noodzaak van het project en de ruimte om het plan tegen te houden te beperken.

d. Reflectie

De casus Appelweg laat zien dat weerstand voort kan komen uit onbekendheid van het concept, los van de doelgroep. Het tastbaar maken van kwaliteit en het serieus nemen van ruimtelijke zorgen blijken cruciaal. Ondanks de inzet van zogeheten 'community builders' blijft gemeenschapsvorming een aandachtspunt, ook als het project op zichzelf goed functioneert.

e. Lessen uit Amsterdam

- Weerstand richt zich niet alleen op de doelgroep, maar ook op het woonconcept.
- **Ontwerpaanpassingen kunnen een doorslaggevend verschil maken.**
- Kwaliteit zichtbaar maken helpt om beeldvorming te kantelen.
- **Sociale cohesie vraagt actieve inzet, ook na oplevering.**

Project 5: Hengelo, Bandoengstraat

a. Projectkenmerken



- Aantal woningen: 42
- Eigenaar/verhuurder: Welbions
- Doelgroep: (overige) starters/spoedzoekers, gescheiden mensen, jongeren, statushouders
- Bouwers/concept: Plegt-Vos
- Start: 2024 Q1
- Eind: 2038

Meer informatie: <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/hengelo-bandoengstraat/>

Foto's: © Plegt Vos

b. Korte beschrijving realisatieproces

In Hengelo realiseerden de gemeente en corporatie Welbions 42 flexwoningen voor onder meer jongeren en statushouders. De weerstand zat hier vooral op de combinatie van doelgroep, parkeerdruk en eerdere verwachtingen over de locatie. Daarnaast leefde het idee dat er ooit andere voorzieningen waren beloofd, wat het gevoel gaf dat bewoners iets werd afgenomen.

Harry (61) uit Hengelo is superblij met zijn nieuwe huis, totdat er een brief in de bus valt

Bron:
Tubantia 12 maart 2024

De aanpak kenmerkt zich door een duidelijke koers: het project zou doorgaan. Tegelijkertijd werd ruimte geboden om mee te denken over de uitwerking. Het kantelpunt kwam toen deze spelregels expliciet werden: over sommige onderwerpen konden omwonenden meedenken, over andere niet. Dat gaf duidelijkheid en leidde uiteindelijk tot berusting.

c. Stakeholders aan het woord

Rick Meijer, bewoner



Voor bewoners zoals Rick betekent het project vooral een kans op een eerste woning. Hij ervaart weinig overlast en benadrukt de rust en het onderlinge contact in zijn deel van het complex.

Zijn verhaal laat ook zien dat veel zorgen uit de omgeving, bijvoorbeeld over overlast van statushouders, in de praktijk niet uitkomen. De mix van bewoners pakt volgens hem juist goed uit.

Andrea Weghorst, omwonende



Voor omwonenden zoals Andrea begon het heel anders. De aankondiging kwam onverwacht en had direct impact op haar directe leefomgeving, met name door een grote parkeerplaats voor de deur.

Belangrijk is dat ze gaandeweg haar strategie bijstelde: niet meer proberen het project tegen te houden, maar invloed uitoefenen op de uitwerking. Dat bleek effectief. Zo zijn zorgen over parkeren en zichtlijnen grotendeels opgelost. Na oplevering constateert zij dat de overlast meevalt en dat het project er ruimtelijk goed uit ziet. Haar ervaring benadrukt hoe belangrijk het is dat bewoners zichtbaar invloed hebben op concrete aanpassingen.

Steven Bons, gemeente



De gemeente ziet vooral hoe hardnekkig vooroordelen kunnen zijn, met name rond statushouders. De discussie ging vaak over verdeling: waarom krijgen 'zij' een woning en anderen niet?

Door consequent te benadrukken dat er woningen worden toegevoegd voor meerdere doelgroepen, werd dit deels ondervangen. Ook hielpen ontmoetingen tussen omwonenden en toekomstige bewoners om beelden concreter te maken.

Robert Olde Heuvel, Woningcorporatie Welbions



Welbions koos voor een strategie van duidelijkheid en doorpakken. Vanaf het begin werd aangegeven dat het project doorging. Tegelijk richtte Welbions een intensief participatietraject in, met klankbordgroepen en terugkoppeling.

Het kantelpunt kwam dankzij scherpe grenzen: het aantal woningen en de doelgroep stonden vast, andere zaken waren bespreekbaar. Die helderheid leidde uiteindelijk tot acceptatie.

Na oplevering blijkt dat het project functioneert als een normale woonomgeving, wat achteraf de beste bevestiging is van de gekozen aanpak.

d. Reflectie

Hengelo laat zien dat draagvlak niet altijd ontstaat door aanpassen van plannen, maar ook door duidelijkheid en consistentie. Tegelijk blijft het essentieel dat bewoners invloed ervaren op de onderdelen die voor hen direct relevant zijn.

e. Lessen uit Hengelo

- **Maak expliciet waarover wel en niet kan worden meegedacht.**
- **Houd vast aan de koers maar geef ruimte voor aanpassingen.**
- **Gebruik ontmoetingen om abstracte beelden concreet te maken.**
- **Besef dat acceptatie pas ontstaat na realisatie.**

Project 6: Dalfsen, AZC

a. Projectkenmerken



- Aantal opvangplaatsen: 190
- Eigenaar/verhuurder: COA
- Doelgroep: asielzoekers
- Bouwers/concept: Daiwa House Modular Europe
- Oplevering: 2025
- Einddatum: 2032

Meer informatie: [Daiwa House Modular Europe](#)

Foto: © Daiwa

b. Korte beschrijving realisatieproces

In Dalfsen werd in korte tijd een opvanglocatie voor 190 asielzoekers gerealiseerd. In de eerste fase was de buurt terughoudend en verrast, mede omdat bewoners rekenden op reguliere woningbouw op deze plek. Ook het hoge tempo van besluitvorming en realisatie riep vragen op. Het gevoel dat het ineens snel ging kwam in gesprekken met omwonenden regelmatig terug.

Een azc openen zonder geweld en gedoe: Dalfsen laat zien dat het kan

← Bron: Volkscrant 24 november 2025

↓ Bron: enkele reacties onder bericht Azc Dalfsen bijna klaar, Stentor 16 juli 2025

Jm Witten

11 maanden geleden

Dit is toch fantastisch! Als ik in Syrië zou wonen en ik zag deze folder van Hollandia, kwam ik zelfs te voet 🥰 Het beloofde land 🙌

Simon de Witt

11 maanden geleden

Benieuwd of al deze kinderen op deze locatie willen wonen. Waarschijnlijk zijn de woonwensen vele malen groter van deze generatie

↓ Ingezonden brief in De Dalfse Marskramer, 24 januari 2025

Bericht direct omwonenden Engellandweg

○ vrijdag 24 januari 2025 21:13 📍 Dalfsen, Ingezonden bericht, Laatste nieuws 🧑 Willy
Laatste update: maandag 27 januari 2025 13:09

DALFSEN – Graag willen wij als bewoners van de Engellandweg u als mededorpsbewoners informeren over ons standpunt rond de vestiging van een AZC aan de Engellandweg in Dalfsen.

U zult begrijpen dat wij maandagmiddag 20 januari 2025 geschokt waren door het bericht dat wij per 1 juli 2025 bijna 200 tijdelijke inwoners in de straat krijgen. Op een locatie wat nu een weiland is met een agrarische bestemming.

Geen inspraak, geen onderbouwing en 3 februari neemt de gemeenteraad al een definitief besluit.

Het college wil een verkorte procedure en vraagt de gemeenteraad af te zien van adviesrecht. Daar moeten wij het mee doen.

Allereerst willen wij duidelijk stellen dat wij niet tegen een asielzoekerscentrum zijn.

Wij onderschrijven volledig het door ons dorp opgestelde visie document "Visie en aanpak structurele opvang asielzoekers 17 juni 2024".

Wij hebben daarin met elkaar afgesproken hoe wij tot een goede locatie komen voor onze tijdelijke mededorpsbewoners (asielzoekers). Dorpsbewoners uit alle kernen, de in onze dorpen woonachtige asielzoekers en deskundigen hebben samen beoordelingscriteria benoemd die door het college en de gemeenteraad zijn vastgesteld. Op basis daarvan komt het college tot een gedragen keuze, dat is de afspraak!

Op voor ons onverklaarbare wijze is door het college op basis van deze beoordelingscriteria de locatie Engellandweg als geschiktste locatie aangewezen.

Voor ons is dit onnavolgbaar. Gebaseerd op het visiedocument en de criteria is de Engellandweg de minst geschikte locatie. In de eerste plaats voor toekomstige tijdelijke bewoners die zich te voet, op de fiets en met het openbaarvervoer moeten verplaatsen naar winkels, gemeentehuis, huisartsenpraktijk en de trein. Door een stuk verlaten weiland het hele dorp door om bij de voorzieningen te komen.

Om die reden maken wij bezwaar tegen de voorgestelde locatie Engellandweg. Ook hebben wij grote bezwaren tegen de gevolgde (en voorgestelde) procedure (s).

Wij hebben de gemeenteraadsleden gevraagd om niet op 3 februari 2025 een besluit te nemen. Wij willen graag ons bezwaar gedegen onderbouwen en met een voorstel komen.



← Bron:
De Dalfse Marskramer,
27 september 2025

Dit is hoe het nieuwe AZC eruitziet

🕒 zaterdag 27 september 2025 14:42 📍 Dalfsen, Laatste nieuws 🗨️ Uitgelicht 👤 Willy
Laatste update: zaterdag 27 september 2025 14:56

DALFSEN – Door Art de Ruiter – Het was even spannend, maar het AZC mag doorgaan van de rechter. Deze zaterdag gingen de deuren vroeg open om omwonenden en de pers te laten buurten voordat de bewoners komende maandag aankomen. Onderaan het bericht ziet u een korte fotoreportage.

Zaterdagochtend kwam een grote groep omwonenden het nieuwe AZC bezoeken. Vrijdagochtend was de uitspraak van de rechter in de zaak tussen de gemeente Dalfsen en een aantal omwonenden die bezwaar hadden gemaakt tegen de komst. De rechter gaf de gemeente gelijk en maandag mogen de eerste honderd statushouders verhuizen. Meerdere raadsleden bezochten de open dag. Ook bracht wethouder Uitslag een bezoek. Het AZC valt onder zijn dossier en hij is tevreden met de uitspraak:



← Bron:
De Dalfse Marskramer,
20 november 2025

"Verbinding heeft overwonnen", feestelijk wordt het AZC van Dalfsen geopend

🕒 donderdag 20 november 2025 22:32 📍 Dalfsen, Ingezonden bericht, Laatste nieuws 🗨️ Uitgelicht 👤 Willy
Laatste update: vrijdag 21 november 2025 12:19

DALFSEN – Door Art de Ruiter – Op donderdag wordt op de Engellandsweg feest gevierd. Het AZC van Dalfsen wordt geopend en vele Dalfsenaren nemen de kans om het nieuwe verblijf voor asielzoekers en statushouders te bezoeken. Het nieuw gebouwde centrum kan 190 mensen opvangen. Sprekende gasten zijn: bestuurder van het COA Joeri Kapteijns, wethouder Uitslag van de gemeente Dalfsen en de Commissaris van de Koning de heer Andries Heidema.

De aanpak kenmerkt zich door sterke bestuurlijke aanwezigheid en transparantie. De gemeente betrok inwoners bij de locatiekeuze en bleef gedurende het hele proces zichtbaar en aanspreekbaar. Het kantelpunt zat dan ook niet in een grote aanpassing van het plan, maar in het opbouwen van vertrouwen.

c. Stakeholders aan het woord

Jack Hofman, COA



Vanuit het COA ligt de nadruk op het zorgvuldig inrichten van de locatie en het beperken van overlast. In Dalfsen keek het COA samen met de gemeente en omwonenden naar zaken als situering, groen en geluidsmaatregelen. Opvallend is dat het proces snel verliep, maar toch ruimte bood voor participatie. Volgens het COA werkt dat alleen als de gemeente actief meedoet en verantwoordelijkheid neemt richting de omgeving.

Jan Uitslag, wethouder



Voor de wethouder was het belangrijk dat bewoners vanaf het begin betrokken werden, zo konden ze zelf suggesties voor locaties doen. Dat zorgde voor meer transparantie en draagvlak voor de uiteindelijke keuze. Tegelijk erkent hij dat omwonenden zich aanvankelijk overvallen voelden. Door persoonlijk aanwezig te zijn, snel te reageren op signalen en bereikbaar te blijven, werd stap voor stap vertrouwen opgebouwd. In de praktijk gaat het nu vooral over concrete zaken, zoals geluidsoverlast of verlichting. Die worden direct opgepakt, wat helpt om grotere onvrede te voorkomen.

d. Reflectie

Dalfsen laat zien dat zelfs bij een gevoelig onderwerp als asielopvang een relatief stabiel proces mogelijk is. Niet door weerstand te voorkomen, maar door nabijheid, transparantie en snelle opvolging van zorgen. Het accent ligt hier minder op het plan zelf en meer op het proces eromheen. Daarmee laat Dalfsen zien dat niet alleen de inhoud, maar vooral het proces bepalend is voor draagvlak, zeker wanneer tempo een grote rol speelt.

e. Lessen uit Dalfsen

- **Betrek inwoners vroeg, bijvoorbeeld bij de locatiekeuze.**
- **Zorg voor bestuurlijke zichtbaarheid en aanspreekbaarheid.**
- **Reageer snel en concreet op signalen uit de buurt.**
- **Investeer in vertrouwen, ook onder tijdsdruk.**

Project 7: Rotterdam, StartR Hoogvliet

a. Projectkenmerken



- Aantal woningen: 40
- Eigenaar/verhuurder: gemeente, Haerzathe Investments; verhuur door Sayhaey
- Doelgroep: (overige) starters/spoedzoekers, gescheiden mensen, jongeren, statushouders, studenten
- Bouwers/concept: Hodes Huisvesting
- Start: 2023 Q4
- Eind: 2033

Meer informatie: <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/startr-hoogvliet-rotterdam/>

Foto's: © Hodes

b. Korte beschrijving realisatieproces

In Hoogvliet waren er aanvankelijk plannen voor een veel groter project met flexwoningen. De weerstand was stevig en richtte zich vooral op de omvang en de vrees voor overlast. Daarnaast speelde bestaande problematiek in de wijk mee, waardoor de plannen extra gevoelig lagen.

De woningnood is groot, maar wijken zitten niet te wachten op flexwoningen: 'Niemand van ons wil dit'

Bron: AD 29 juni 2022

De aanpak bestond uit afschalen en herpositioneren. Het aantal woningen ging van circa 100 naar 40 en de focus kwam te liggen op jongeren uit de wijk zelf. Dat bleek een belangrijk kantelpunt: het project werd minder gezien als 'van buitenaf opgelegd' en meer als kans voor eigen inwoners.

c. Stakeholders aan het woord

Sharmila Pargas, bewoner



Voor bewoners zoals Sharmila is het project een enorme kans. Ze ervaart de woning als volwaardig en waardeert vooral dat ze in haar eigen wijk kan blijven wonen.

Tegelijk laat haar verhaal zien hoe groot de vraag is: met ruim duizend aanmeldingen op enkele tientallen woningen is de schaarste voelbaar. Dat maakt ook dat bewoners het project sterk waarderen en uitbreiding toejuichen.

Sandra Eijkenbroek, wijknetwerker



Vanuit de wijk werd aanvankelijk negatief gereageerd, vooral door het beeld van '100 statushouders'. Toen duidelijk werd dat het aantal kleiner werd en dat jongeren uit Hoogvliet zelf in aanmerking kwamen, kantelde de sfeer. Informatie, voorbeelden en selectiecriteria speelden daarbij een belangrijke rol. Ook het oplossen van andere leefbaarheidsproblemen in de wijk droeg bij aan rust in het proces.

Huib Feijen, ontwikkelaar



Sayhaey benadrukt dat het tonen van voorbeelden – bijvoorbeeld via filmpjes van bewoners van andere projecten – hielp om abstracte plannen tastbaarder te maken. De keuze om het project gefaseerd aan te pakken en eerst kleinschalig te starten, gaf vertrouwen. Daarnaast speelde de selectie van bewoners een belangrijke rol: motivatie en dagbesteding zorgden voor vertrouwen in de kwaliteit van de toekomstige bewoners.

Gemeente Rotterdam, Vijoleta Petrak en Glenn Martens (foto)



De gemeente zag dat vooral de combinatie van grote aantallen en doelgroep weerstand opriep. Door het project te verkleinen en beter aan te laten sluiten bij de wijk, werd dat opgelost. Ook de samenwerking met een partij die buiten het reguliere systeem kon toewijzen, maakte het mogelijk om de nadruk op lokale jongeren te leggen.

d. Reflectie

Hoogvliet laat zien dat schaal en positionering cruciaal zijn. Een project kan inhoudelijk hetzelfde blijven, maar door de omvang en doelgroep anders neer te zetten verandert de perceptie ingrijpend.

e. Lessen uit Hoogvliet

- **Besef dat schaal invloed heeft op draagvlak.**
- **Positioneer het project als oplossing voor de eigen wijk.**
- **Laat voorbeelden zien om plannen concreet te maken.**
- **Gebruik fasering om vertrouwen op te bouwen.**

Colofon

Platform31 en Expertisecentrum Flexwonen
Den Haag, september 2026

Auteurs:

Expertisecentrum Flexwonen: Johan van der Craats en Wim Reedijk

Platform31: Frank Wassenberg, Emma Wubbolt, Louke Jonkers en Anne van Summeren

Redactie: Platform31

Coverbeeld: Nanda Sluijsmans / [Flickr CC BY-SA 2.0](#)

Foto p.32: © Alex Schröder | p.20: CC BY-SA 4.0 Lydia van Sterrenburg | p.10: © Bas de Meijer | p.6: CC BY-NC 2.0 Roel Wijnants / Flickr. Overige foto's zoals vermeld bij foto

Expertisecentrum Flexwonen

Het Expertisecentrum Flexwonen helpt om betere huisvesting tot stand te brengen voor groepen spoedzoekers, die behoefte hebben aan snel beschikbare, betaalbare woonruimte. Ons pleidooi is het om in de vraag te voorzien met een flexibele schil in de woningmarkt. Dat leidt tot meer draagvlak in de samenleving en tot betere businessmodellen voor investeerders en exploitanten.

flexwonen.nl

Platform31

We zetten ons in voor een toekomstbestendige leefomgeving waar iedereen fijn kan wonen, werken en leven. Dat doen we voor en met bestuurders, beleidsmakers en experts die werken aan vitale, verbonden en veerkrachtige steden en regio's.

We onderzoeken maatschappelijke opgaven in samenhang en brengen publieke en private partijen bij elkaar. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap, signaleren trends en kansen. Zo komen we samen tot een aanpak waar overheden, corporaties en hun partners direct mee aan de slag kunnen. Die houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

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.

PLATFORM31

kennis en netwerk voor stad en regio

