



Voelt een tijdelijk huis als een echt thuis?

Onderzoek naar de ervaringen met het wonen in verplaatsbare flexwoningen

Uitgevoerd door de Woonbond
Najaar 2024



Inhoudsopgave

Resultaten van het onderzoek naar de ervaringen met het wonen in flexwoningen

Onderdeel	Pagina
Inleiding	pag. 03
Onderzoeksopzet	pag. 04
Samenvatting en conclusie	pag. 08
Samenvatting	pag. 09
Conclusie	pag. 10
Resultaten	pag. 11
1. Algemene ervaringen met de flexwoningen	pag. 12
2. Ervaringen met de leefbaarheid van flexwoningen	pag. 18
3. Impact van de tijdelijkheid van het flexwonen op de bewoner	pag. 22
Bijlage	pag. 25
Overzicht bronnen	pag. 26

Inleiding

Onderzoek naar de ervaringen met het wonen in een flexwoning

Flexwonen: een oplossing voor het woningtekort?

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk. Voor veel mensen is het bijna onmogelijk om passende en betaalbare woonruimte te vinden. Dit is een nog groter probleem voor mensen die snel een woning nodig hebben (de zogenoemde *spoedzoekers*).

Mede hierom stimuleert de Rijksoverheid sinds enkele jaren actief de bouw van flexwoningen. Flexwoningen kunnen voorzien in een acute behoefte aan woningen, voor diverse groepen, zoals jongeren, arbeidsmigranten, statushouders en andere spoedzoekers.

Wanneer het over flexwoningen gaat, gaat het om verschillende soorten flexwoningen. In dit onderzoek richten we ons in het bijzonder op de verplaatsbare flexwoningen. Dit zijn bijvoorbeeld zeecontainers omgebouwd tot woning maar ook juist de moderne veelal modulaire, verplaatsbare woningen.

Onderzoek naar het geluid van huurders: wat zijn de ervaringen van huurders met het wonen in een flexwoning?

Er is geen twijfel over mogelijk dat iemand die met spoed woonruimte nodig heeft, veelal blij zal zijn met iedere woning. Wat dat betreft is flexwonen een gouden oplossing. Zeker nu bouwers van de moderne flexwoningen beloven woningen van permanente kwaliteit te kunnen leveren.

Er is vanalles bekend over flexwonen, maar weinig over de ervaringen van de bewoners: hoe is het om voor een korte of langere periode in een flexwoning te wonen?

De Woonbond wil graag meer zicht krijgen in de ervaringen van de huurders die in flexwoningen wonen: hoe ervaren zij de kwaliteit van de woning en het wonen zelf? Heeft het wonen in een flexwoning invloed op de bewoners en zo ja welke invloed?

Om antwoord te krijgen op deze vragen heeft de Woonbond in de winter van 2024/2025 zes huurders geïnterviewd over hun ervaringen. De resultaten uit dit onderzoek helpt de Woonbond om:

- Inzicht te krijgen in de ervaren kwaliteit van flexwoningen;
- Inzicht te krijgen in wat er goed gaat en wat er niet goed gaat, of beter kan;
- Aanknopingspunten te krijgen voor de verduidelijking van de visie van de Woonbond op flexwoningen.

Leeswijzer

In dit rapport staan de resultaten van het onderzoek uitgewerkt. Op de volgende pagina's staat de onderzoeksmethode centraal, daarna een samenvatting van de resultaten. Vervolgens staan de resultaten gedetailleerder uitgewerkt.

A photograph of a modern building facade featuring large, multi-paned windows with dark frames. The windows are set within a light-colored concrete or stone frame. The building has a dark, corrugated metal roof. A large, solid teal-colored triangle is overlaid on the left side of the image, pointing towards the top right. The text 'Onderzoeksopzet' is written in white on this teal background.

Onderzoeksopzet

Opzet en methode

Doel- en vraagstelling van het onderzoek

Doelstelling

Inzicht krijgen in de ervaringen van huurders met het wonen in een flexwoning.



Hoofdvraag

Wat zijn de ervaringen van huurders met het
- voor korte of langere tijd –
wonen in een flexwoning?

Deelvragen

1. Hoe tevreden zijn huurders in over het wonen in een flexwoning?
2. Wat bevalt goed aan het wonen in een flexwoning, wat niet of minder?
3. In hoeverre ervaren bewoners de flexwoning als een volledige/volwaardige woning?

Opzet en methode

Gekozen onderzoeksmethode en respondentenselectie

Gekozen onderzoeksmethode

De insteek van dit onderzoek is het in kaart brengen van de ervaringen van huurders met het wonen in een flexwoning. Hierbij is gelet op de persoonlijke situatie en de persoonlijke ervaringen van de huurders. Voor dit onderzoek zijn daarom gesprekken gevoerd met verschillende huurders. Alle respondenten wonen in een flexwoning of hebben in een flexwoning gewoond. Bij de werving en selectie is geprobeerd zoveel mogelijk spreiding te krijgen door heel Nederland en daarnaast verschillende soorten 'spoedzoekers' en type flexwoningen in beeld te brengen.

Er is gekozen voor semigestructureerde diepte-interviews met huurders. Deze aanpak stelt ons het beste in staat om inzichten te krijgen in ervaringen van huurders. In totaal zijn zes (oud-)huurders geïnterviewd. De interviews zijn telefonisch en online (via Microsoft Teams) gevoerd. Om ervoor te zorgen dat in de interviews dezelfde onderwerpen werden besproken, is een gespreksleidraad opgesteld.

Na afloop van de interviews zijn deze uitgeschreven en samengevat voor de analyse en rapportage. Deze verslagen zijn met de geïnterviewden gedeeld en door hen gecontroleerd. Deze rapportage is opgesteld aan de hand van de goedgekeurde verslagen en informatie verzameld tijdens de fase van desk research.

Opzet van het interview:

Elk interview kende dezelfde opzet. Achtereenvolgens zijn de volgende onderwerpen en bijbehorende aandachtspunten behandeld:

Onderdeel	Aandachtspunten
1. Introductie	Uitleg over het onderzoek, uitleg over het proces van het interview, anonimiteit
2. Kennismaking met de huurder	Persoonlijke situatie, type flexwoning, type huurcontract, enz.
3. Ervaren kwaliteit van de woning	Staat van de woning, ervaren comfort, positieve en negatieve punten, problemen
4. Vergelijking flex- en permanente woningen	Is een flexwoning een volwaardige woning? Verschillen t.o.v. reguliere woning
5. Leefbaarheid en woonomgeving	Onderling contact, de omgeving, voorzieningen, contact met de buurt enz.
6. Impact van flexwonen/ tijdelijkheid	In hoeverre voelt het tijdelijk, impact van tijdelijkheid, blik op de toekomst
7. Afronding	Overige opmerkingen, herhalen vervolgstappen, dank voor deelname

Overzicht van respondenten en hun situaties

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de respondenten en enkele relevante kenmerken, en andere achtergrondinformatie zowel over het project als in welke regio in Nederland zij wonen. Om de anonimiteit te waarborgen, worden specifieke kenmerken niet weergegeven.

Respondent	Type huurcontract	Type Flexwoning	In het project gehuisveste doelgroep(en)	Omvang project	Regio	Verhuurder van de woning
Vrouw, jonger dan 35 jaar, oud-bewoner	Tijdelijk huurcontract	Containerwoning	Studenten	Groot (>50 woningen)	West-Nederland	Woningcorporatie
Vrouw, jonger dan 35 jaar, oud-bewoner	Tijdelijk huurcontract	Containerwoning	Studenten	Groot (>50 woningen)	West-Nederland	Woningcorporatie
Man, 35 - 65 jaar, huidige bewoner	Tijdelijk huurcontract, 2 jaar (spoedzoeker)	Modulair, verplaatsbaar	Lokale jongeren, lokale spoedzoekers en vluchtelingen	Klein (<50 woningen)	Oost-Nederland	Woningcorporatie
Vrouw, jonger dan 35 jaar, huidige bewoner	Tijdelijk huurcontract, 5 jaar (student)	Modulair, verplaatsbaar	Lokale jongeren, lokale spoedzoekers en vluchtelingen	Klein (<50 woningen)	Oost-Nederland	Woningcorporatie
Man, jonger dan 35 jaar, huidige bewoner	Tijdelijk huurcontract, bewoning tot 202	Tiny house, verplaatsbaar	Starters/spoedzoekers, gescheiden mensen, jongeren, statushouders	Klein (<50 woningen)	Noord-Nederland	Woningcorporatie
Man, gepensioneerd, huidige bewoner	Gebruikscontract, bewoning tot oplevering woning	Modulair, verplaatsbaar	Mensen die tijdelijk hun huis uit moeten (sloop/renovatie)	Klein (<50 woningen)	Noord-Nederland	Nationaal Coördinator Groningen (NCG)

A photograph of a living room interior. A person is sitting on a light-colored, textured sofa. They are wearing a blue and white plaid shirt and dark jeans. The sofa has several pillows: a black one, a green one with a white geometric pattern, and a grey one with a fringe. A grey blanket is draped over the right side of the sofa. On the wall behind the sofa is a large, abstract painting with dark, expressive brushstrokes. To the left, there are white kitchen cabinets and a window. A large, solid teal shape is overlaid on the left side of the image, containing the text.

Samenvatting en conclusie

Samenvatting

Meest opvallende resultaten



Ervaringen met de flexwoningen

Wonen in een flexwoning: een prima tijdelijke woonoplossing voor verschillende doelgroepen

Flexwoningen bieden een tijdelijke woonoplossing voor verschillende doelgroepen, met name speedzoekers. Bewoners zijn over het algemeen positief over het wonen in een flexwoning: de woningen zijn betaalbaar, zelfstandig en voorzien van alle basisvoorzieningen. Hoewel de kwaliteit van flexwoningen varieert, voldoet de woning meestal aan de behoeften van de bewoners op dat moment. Toch zijn er ook nadelen, zoals de beperkte ruimte en de vaak beperkte mogelijkheid om de woning naar eigen wens aan te passen.



Ervaringen met de leefbaarheid

De leefbaarheid heeft sterk te maken samen met ligging van de flexwoningen

Uit de interviews blijkt dat voor de bewoners leefbaarheid in en om de flexwoningen in het bijzonder samenhangt met de locatie en ligging van de woningen. Flexwoningen staan niet altijd op een plek waar al voorzieningen zijn. Bewoners in of nabij bestaande woonwijken hebben vaker toegang tot goede voorzieningen en ervaren op dit gebied meer gemak. De aanwezigheid van gedeelde voorzieningen en ontmoetingsplekken is positief voor de leefbaarheid: het draagt bij aan sociale cohesie onder de bewoners. Dit is van belang omdat sociale cohesie niet vanzelfsprekend is bij flexwonen: door een hoge mate van doorstroom van de bewoners is het soms lastig een band op te bouwen.



Impact van de tijdelijkheid

Flexwoningen: prima als tijdelijke oplossing

Flexwoningen bieden een tijdelijke oplossing voor woningzoekenden die dringend onderdak nodig hebben, maar worden door de bewoners ervan niet als permanente woonoplossing gezien. Bewoners ervaren de tijdelijkheid op verschillende manieren, afhankelijk van de duur van hun verblijf en de mate waarin ze de woning naar eigen wens kunnen inrichten. Hoewel flexwoningen helpen om de periode zonder vaste woonruimte te overbruggen, brengt een korte verblijfsduur onzekerheid met zich mee. Veel bewoners waarderen de flexwoning als goede tijdelijke oplossing, maar raden deze alleen aan anderen aan als er geen beter alternatief beschikbaar is.

Conclusie en enkele aanbevelingen en aandachtspunten

Conclusie

De beschikbaarheid van flexwoningen bieden woningzoekers een tijdelijke oplossing voor hun probleem. Bewoners ervaren de flexwoningen een zeer welkome tussenstap naar de gewenste stabiele of (meer) permanente woonsituatie. Al blijft onzekerheid over de volgende woning bestaan.

Over de woningen zelf zijn de bewoners overwegend positief: de woningen zijn betaalbaar, zelfstandig en voorzien van alle basisvoorzieningen. Het wonen in een flexwoning brengt wel enkele uitdagingen met zich mee. Afhankelijk van de ligging/locatie zijn er soms weinig of geen voorzieningen in de buurt. Ook zijn woningen vaak erg klein en mogen of kunnen bewoners weinig of geen aanpassingen aan de woning doen om deze naar de zin te maken.

Enkele aanbevelingen en aandachtspunten

- 1. Zie flexwoningen als tijdelijke oplossing – focus op toekomstperspectief van de bewoner en diens behoefte: een eigen, vaste plek.**
- 2. Maar behandel projecten van en locaties voor flexwoningen zoveel mogelijk alsof het om permanente woningen gaat: het gaat om leefbaarheid en mensen hun woonomgeving. Verschillende zaken kunnen hierbij helpen, zowel binnen als buiten de woning.**

Denk hierbij aan zaken als:

- Goede basisvoorzieningen, zowel gezamenlijk als privé
- Prettige buitenruimte
- Maak het voor bewoners mogelijk om een woning meer eigen te maken (bijv. het ophangen van schilderijen/foto's aan de muren)
- Rekening houden met diversiteit in huishoudsamenstellingen
- Aandacht voor goede contacten (cohesie en betrokkenheid)
- Laat flexwoningen een betaalbare tussenoplossing zijn: financiële voordelen als 'onzekerheids-korting' geeft bewoners ruimte om te sparen voor een volgende stap
- Kies locaties zorgvuldig!



Resultaten

1|

Algemene ervaringen met de flexwoningen

De bewoners van de flexwoningen hebben verschillende redenen voor tijdelijk wonen: soms noodzaak soms een goede kans

De meeste woningcorporaties verhuren flexwoningen aan specifieke doelgroepen, vaak spoedzoekers¹. Flexwonen is bedoeld voor iedereen die dringend een woning nodig heeft en niet de tijd heeft om jaren te wachten of te sparen voor een koophuis². Denk hierbij aan mensen die snel onderdak zoeken vanwege een scheiding of omdat ze op zichzelf willen gaan wonen.

Flexwoningen worden vaak toegewezen aan specifieke doelgroepen, zoals jongeren, ouderen, studenten, mensen die uitstromen uit de zorg, (Oekraïense) vluchtelingen, statushouders en andere spoedzoekers. Daarnaast worden flexwoningen soms gebruikt als wisselwoning bij sloop- of renovatieprojecten.

De huurders die we hebben gesproken, wonen om uiteenlopende redenen in een flexwoning. Voor bijna allemaal bood de woning een oplossing voor hun woonprobleem en/of de mogelijkheid om zelfstandig te wonen. Voor sommigen was het een buitenkans of praktische keuze, terwijl het voor anderen pure noodzaak was.

Goede kans of praktische keuze:

Een goede kans om zelfstandig te (gaan) wonen

- ▶ “(...)En ik wilde heel graag iets zelfstandigs, ik vond het een fijn idee om zelfstandig te wonen zonder huisgenoten. (...) Ik studeerde al een tijdje en had ook al best wel wat inschrijftijd bij Studentenwoningweb. (...) Ik had geloof ik iets van 4,5 jaar inschrijftijd of zo iets. En ik maakte maar net kans. Dus ik had best wel geluk dat ik daar terecht kon.”
- ▶ “Eigenlijk was het beetje spontaan om op mijzelf te gaan wonen. (...) mijn moeder die tipte me ‘er komen eenpersoons woningen vrij, waarom zou je niet gewoon reageren?’ Dat heb ik toen gedaan, met de indruk dit gaat het toch niet worden. En toen ineens had ik een woning.”

Noodzaak:

Scheiding, vanwege sloop-nieuwbouw, een opgezegd wooncontract

- ▶ “De vorige woning had ik gehuurd van iemand, dat was particulier huur. Diegene wou zijn huis verkopen. Dus ik was genooddaakt om snel iets te gaan accepteren. Dus nou ja, zodoende ben ik hierin terechtgekomen.”
- ▶ “De gewenste versteviging van de woning (met aardbevingsschade) bleek niet mogelijk, daarom is er gekozen voor sloop-nieuwbouw. Voor de overbruggingsperiode zijn flexwoningen beschikbaar gesteld.”
- ▶ “Ik ben een halfjaar geleden gescheiden (...) ik was met de woningcorporatie in gesprek over een ‘parents house’ (...) maar ik viel niet onder die urgentie, het was toevallig dat dit toen voorbij kwam.”

Over het algemeen zijn de bewoners positief over hun flexwoning

Er zijn veel verschillende soorten flexwoningen. Het ministerie van BZK omschrijft ze als stapelbaar, verplaatsbaar, schakelbaar, splitsbaar of aanpasbaar, met een tijdelijk karakter wat betreft de woning, de locatie of de bewoner^{3,4}. Dit onderzoek richt zich op flexwoningen die doelbewust en tijdelijk als aanvulling op de woningvoorraad zijn neergezet.

Hoewel het om tijdelijke woningen gaat, moeten ze wel aan bepaalde eisen voldoen. Voormalig minister De Jonge benadrukte dat de kwaliteit van flexwoningen steeds beter wordt en dat hij inzet op goede kwaliteit en maximale herbruikbaarheid, in lijn met de circulaire bouwconomie. Steeds meer flexwoningen voldoen dan ook (ruimschoots) aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen⁵.

De woonervaringen verschillen, maar over het algemeen zijn bewoners tevreden over hun flexwoning

De kwaliteit van flexwoningen varieert sterk: van omgebouwde zeecontainers tot demontabele woningen die voldoen aan het Bouwbesluit. Afhankelijk van de woning kan de kwaliteit hoger of lager zijn, maar in de meeste gevallen voldoet de woning aan de wensen van de bewoner op dat moment.

“ Uitspraken van huurders

“

► *Over het algemeen kijk ik er met een positief gevoel terug. Voor studenten-begrippen is het best wel ruim (...) er was een balkon bij elke containerwoning. (...) ik heb er een hele prettige tijd gehad.”*

“

► *Het is een gasloze woning. Alles zit er in in: je hebt elektriciteit, water, je hebt een keuken, een normale badkamer. (...) Dus als je het zo bekijkt, is het wel een voorwaardige woning. Alleen qua mogelijkheden en qua grootte niet.”*

“

► *Ik grap het ook wel eens: ik heb een vrijstaande woning! (...) Het is een prima woning, heb geen last van burens. Het is een prettige locatie met een fijn, vrij uitzicht op weilanden.”*

Positief: praktische en betaalbare, zelfstandige woningen

Uit de gesprekken met bewoners blijkt dat ze over het algemeen positief zijn over hun woning. Het is van belang hierin de context van de huurder mee te nemen: was er een andere, permanente woning beschikbaar zouden ze daar liever voor kiezen. In de situatie waar ze zich in bevonden was de keuze, de flexwoning, geen woning of een niet-zelfstandige (studenten)woning. Dit maakt de woning extra waardevol.

Positieve punten van de flexwoning

► Voorzien van alle basisvoorzieningen

De basis goed op orde. De moderne flexwoningen zijn goed geïsoleerd en bieden voldoende mogelijkheden om de woning te verwarmen en te koelen.

► Zelfstandige woningen, soms zelfs vrijstaand

Alle gesproken bewoners hadden een zelfstandige woning. Sommige woningen, zoals tiny houses, zijn zelfs vrijstaand. Ook bij geschakelde woningen zat er vaak wat ruimte tussen de woningen.

► Goede uitstraling van de woning, zowel binnen als buiten

Veel bewoners waren positief verrast door de uitstraling van hun tijdelijke woning.

► De woning is goed betaalbaar

De woningen van de meeste geïnterviewde huurders vallen binnen de sociale huursector en worden als betaalbaar ervaren. Commerciële flexwoningen zijn duurder, maar is dan wel een woning met vaak extra ruimte of gemeubileerde voorzieningen.

“ Uitspraken van huurders

“Ik wist al hoe de woningen waren, ik vond het een fijn idee om zelfstandig te wonen. (...) het was een lichte woning, ik had best een goede. Sommige van die containerwoningen waren heel donker. Maar daar had ik geen last van. Voor mij was het een soort paradijs. Ik vond het fantastisch.”

“Als iemand echt op zoek is naar een woning, dan zou ik het wel aanraden (...) je woont echt in een vrijstaand woninkje, (...) het is beter dan op straat wonen. Voor tijdelijke bewoning is het echt prima, goed om in te wonen. Maar voor langere tijd zou ik het afraden, ook als je met meerdere mensen bent, zou ik het echt afraden.”



Negatief: woning is vaak (erg) klein, en lastig om eigen te maken

De woonervaring wordt mede beïnvloed door het beschikbare alternatief. Vooral spoedzoekers ervaren in eerste instantie opluchting wanneer ze een woning krijgen, maar na verloop van tijd kan de tevredenheid afnemen door praktische nadelen.

De meest genoemde nadelen: de kleine omvang van de woning en het ervaren van tijdelijkheid van de woning door beperkte mogelijkheden de woning eigen te maken.

Negatieve punten of nadelen van de flexwoning

► Beperkte omvang van de woning

Veel bewoners ervaren hun woning als klein en hebben weinig opbergruimte. Sommigen maken gebruik van externe opslag. Soms er is wel een schuurtje of iets vergelijkbaar bij de woning aanwezig, maar ook hier is maar beperkte ruimte om spullen op te slaan.

► Beperkte mogelijkheden om aanpassingen te doen

Afhankelijk van de verhuurder mogen bewoners niet of slechts beperkt klussen in de woning. Soms mogen er geen schilderijen worden opgehangen of alleen op een specifieke manier.

► Beperkte buitenruimte en weinig privacy

De buitenruimte is vaak klein, moeilijk aan te passen en soms niet afsluitbaar.

► Omgeving kan tekortkomingen hebben

De ligging van flexwoningen varieert sterk. Sommige staan in een woonwijk, terwijl andere zijn geplaatst op minder ontwikkelde terreinen zonder stoepen of speeltuinen.

“ Uitspraken van huurders

“In het begin was het prima, maar na een tijdje gaat het tegenstaan. Ik heb mazzel dat ik externe opslag heb, daar heb ik dan ook spullen opgeslagen, maar je moet daar dus wel steeds naar toe om spullen weg te brengen en op te halen.”

“Het is gewoon een beetje een soort semi huisje (...) het is niet heel groot. Na een tijdje ga je dat wel wat merken denk ik. Want ik kwam uit een groot huis en dit is gewoon heel klein. Dan heb je daar wel vrede mee natuurlijk. Maar later ga je toch wel denken, het is wel wat klein voor mij persoonlijk.”

Rondom de woningen is de basis in orde, maar laat aanvullende aankleding te wensen over

Alle gesproken (oud-)bewoners van flexwoningen wonen in een complex van meerdere flexwoningen. De woonbeleving wordt behalve door de woning zelf ook gekleurd door de aankleding om de flexwoningen heen. Over het algemeen is er een basisniveau aan voorzieningen aanwezig, maar bewoners ervaren hierin duidelijke verschillen afhankelijk van de locatie.

- ▶ Veruit de meeste bewoners die we hebben gesproken geven aan dat er een gezamenlijke plek voor afvalverzameling. Dit geldt ook voor de postvoorziening: vaak is er één centraal punt waar bewoners hun post kunnen ophalen, maar dit ligt soms op flinke loopafstand van de woningen, wat als onhandig wordt ervaren.
- ▶ Wat positief naar voren is gekomen is dat verschillende locaties aandacht is besteed aan de aankleding van de buitenruimte, bijvoorbeeld door de aanleg van groen en slingerpaadjes. Dit draagt bij aan een prettige sfeer en maakt de woonomgeving aantrekkelijker. Zulke elementen kunnen helpen om het gebrek aan andere voorzieningen deels te compenseren en zorgen voor een aangename leefomgeving.
- ▶ Bij de kleinere projecten zijn er vaak weinig of geen andere gemeenschappelijke voorzieningen, zoals bankjes of ontmoetingsplekken. Dit kan invloed hebben op de sociale cohesie en het gevoel van veiligheid, omdat een gebrek aan plekken om elkaar informeel te ontmoeten kan leiden tot minder sociale interactie en betrokkenheid binnen de woonomgeving.

“Het is geplaatst op een grasveld. Er is volgens mij wat bossage aangebracht (...) en wat opvulling met van die kiezelsteentjes. (...) En we hebben wel een fietsenstalling, maar die gebruik ik niet, want het heeft een open dak (...) En we hebben een gezamenlijke afvalplek. Maar verder is het niet echt heel erg uitgebreid. Het is een beetje karig zeg maar.”

“Ik had de brievenbus wel iets dichterbij mijn huis gewild, want die zit een beetje verstopt ergens achter. Het is nog altijd makkelijk te vergeten dat je die ook nog hebt.”



2|

Ervaringen met de leefbaarheid bij flexwoningen

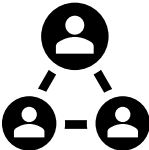
Leefbaarheid: hoe prettig is het wonen in wijk(je) van flexwoningen?

Wanneer we spreken over of het ergens *prettig* wonen is, gaat het naast de woning zelf ook over de leefbaarheid van de buurt of de omgeving. De Rijksoverheid legt uit dat leefbaarheid gaat over ‘de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen van de mensen die er wonen’⁶. Dat leefbaarheid een punt van aandacht moet zijn, is in 2024 duidelijk naar voren gekomen uit een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) over woningen voor kleine huishouden⁷. Het PBL waarschuwde dat de leefbaarheid bij projecten met flexwoningen in het geding kan komen. De oproep hierbij was: *‘bouw niet té klein, niet te grootschalig op onpopulaire locaties en zorg ervoor dat er gemeenschappen kunnen ontstaan waar burens naar elkaar omzien’*⁷. Kortom, heb aandacht voor de leefbaarheid.

In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan de vraag: hoe ervaren bewoners de leefbaarheid bij hun flexwoning? Omdat de woning, en daarmee de woningvoorraad, in het eerste hoofdstuk al aan bod, hier zoomen we daarom in op de kenmerken: fysieke leefomgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en (on)veiligheid.

Verschillende aspecten van leefbaarheid

Uitleg aan de hand van meetpunten uit de Leefbarometer⁸ van de Rijksoverheid.

De fysieke omgeving	Voorzieningen	Sociale Samenhang	Overlast en (on)veiligheid
 Heeft te maken met zaken als nabijheid van wegen, groen, open natuur, water, andere bebouwing, luchtkwaliteit etc.	 Heeft te maken met de afstand tot voorzieningen zoals onderwijs, horeca, cultuur. Maar ook de bereikbaarheid met openbaar vervoer	 De diversiteit in levensfase, inwonersdichtheid, mutatiegraad, aantal huishouden en mate van onderling contact (sociale cohesie)	 Mate van geweldsmisdrijven, vernielingen, ordeverstoringen, overlast



De ligging ten opzichte van andere wijken is een bepalende factor als het gaat over de fysieke omgeving en de aanwezige voorzieningen

De flexwoningen bevinden zich op uiteenlopende locaties. Sommige flexwoningen zijn gebouwd op terreinen die nog in ontwikkeling zijn, terwijl anderen in bestaande woonwijken verblijven. Dit kunnen zowel lang bestaande buurten als recent opgeleverde woonwijken zijn.

- ▶ Aspecten die gaan over de fysieke omgeving, zijn in bijvoorbeeld de Leefbarometer veelal meetpunten (bijv. wat is de luchtkwaliteit of wat is de afstand tot het dichtstbijzijnde bos). Wanneer het ging over prettig wonen, kwamen de bewoners vaker op zaken die vallen onder de noemer 'voorzieningen'.
- ▶ De aan- of afwezigheid van voorzieningen is één van de belangrijkste punten waarin huurders verschillen ervaren. Wat opvalt is dat de verschillen samenhangen met het type locatie waarin de flexwoningen zijn geplaatst. In gevestigde wijken zijn vaak meer winkels, openbaar vervoer en andere faciliteiten beschikbaar, terwijl ontwikkelingslocaties deze voorzieningen nog missen.
- ▶ Samenvattend kan gesteld worden dat de leefbaarheid bij flexwoningen in grote lijnen overeenkomt met de leefbaarheid van de wijk waarin de woningen staan. De leefbaarheid wordt volop gemonitord, dus kan ook goed meegewogen worden in de keuze voor een locatie van flexwoningen.

Meest opvallende verschillen naar type locatie:

In een bestaande wijk	▶ Woningen maken onderdeel uit van de wijk ▶ Alle voorzieningen (OV, scholen, winkels, etc.) zijn in de buurt
In of bij een nieuwbouwwijk	▶ Over het algemeen voldoende voorzieningen ▶ Opstartproblemen: beperkte aanwezigheid van stoepen of straatverlichting etc. ▶ Mogelijk overlast door bouw/constructie
Op nog te ontwikkelen terrein	▶ Weinig of minder voorzieningen in de buurt ▶ Gevoel uiteindelijk plaats te moeten maken voor andere, permanenten woningen ▶ Mogelijk overlast door bouw/constructie



Grote verschillen in de mate van cohesie en gemeenschapsgevoel, in alle gevallen wordt over overlast en onveiligheid wordt weinig gesproken

De sociale samenhang binnen complexen met flexwoningen varieert sterk per locatie. Soms ontstaat een hechte gemeenschap met veel onderling contact en gezamenlijke activiteiten, terwijl elders anonimiteit overheerst en weinig betrokkenheid is. Factoren zoals mutatiegraad, diversiteit in levensfasen en doelgroepen, en de bestaande sociale cohesie in de buurt spelen hierbij een rol.

► Contact met medebewoners

Voor al bij flexwoningen met kortlopende contracten kan de hoge doorstroming het opbouwen van relaties bemoeilijken, waardoor bewoners minder investeren in sociale contacten. Er lijkt sprake van meer onderlinge contacten als mensen langer op één plek kunnen blijven wonen en er ook mensen wonen die zich in vergelijkbare levensfasen bevinden.

► Contact met andere buurtbewoners

Op sommige locaties is er veel contact met andere buurtbewoners, waar men op een andere plek nauwelijks buurtbewoners ontmoeten. Dit lijkt samen te vallen met de sociale samenhang die in de omgeving aanwezig is. Bestaande woonwijken worden vaker als levendig ervaren, terwijl nieuwe of in ontwikkeling zijnde gebieden soms minder gezellig aanvoelen. In enkele gevallen zorgt een gebrek aan buurtbewoners voor een minder dynamische omgeving.



Uitspraken van huurders



- *“Er zijn twintig woningen, en ik denk dat ik per jaar wel vijf tot tien verhuizingen zie (...) Het is een beetje allemaal op zichzelf. Ik heb wel contact met een paar burens. Maar de meeste, nee, die zie ik eigenlijk nooit.”*



- *“Er zijn sinds ik hier woon een aantal buurtfeesten geweest van [de buurt], en daar worden wij ook voor uitgenodigd. Ze proberen wel echt een wijk op te bouwen! (...) met oud en nieuw was er bij de woningen hier een groot vuurkorffees geweest en hebben ze ook vuurwerk afgestoken. (...) Ze proberen wel echt community of gemeenschap te creëren!”*



- *“Er zijn een heel aantal Oekraïners die hier wonen en ik weet dat zij onderling veel contact met elkaar hebben. Meer met elkaar, dan met de anderen. Dat is toch een beetje een taalbarrière denk ik.”*



3|

Impact van de tijdelijkheid van het flexwonen op de bewoner

De mate van tijdelijkheid en hoe dit ervaren wordt verschilt sterk

Bij flexwonen is altijd één of meerdere aspecten van het wonen tijdelijk: de woning, de locatie en/of de bewoner. De huurders die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd, hadden allemaal te maken met meerdere vormen van tijdelijkheid. In alle gevallen ging het om een woning die slechts voor een bepaalde tijd op een specifieke locatie zou blijven staan en waarin men slechts tijdelijk mocht wonen.

Voor verschillende bewoners van flexwoningen geldt dat hun inschrijftijd bij de woningcorporatie behouden blijft. Hierdoor biedt een flexwoning een dak boven het hoofd terwijl men verder zoekt naar een (meer) permanente woning.

Hoe bewoners tijdelijkheid ervaren en de impact ervan

De mate waarin bewoners de tijdelijkheid van hun woning ervaren en de impact die dit heeft, verschilt sterk. Voor sommigen betekent het dat zij binnen twee jaar moeten verhuizen, voor anderen is de termijn afhankelijk van wanneer hun eigen woning gereed is. Sommigen weten dat zij vijf jaar mogen blijven, terwijl voor anderen de precieze einddatum nog onzeker is.

De tijdelijkheid is merkbaar in verschillende aspecten: de woning zelf, de locatie en de mate van vrijheid die bewoners hebben in het aanpassen van hun woonruimte. Vooral het gebrek aan mogelijkheden om de woning naar eigen smaak in te richten – zoals niet mogen schilderen of geen lijstjes aan de muur mogen hangen – draagt bij aan het tijdelijke gevoel. Daarnaast speelt ook de vraag hoeveel moeite en geld iemand wil investeren in een woning waar men slechts kort verblijft. Maatwerkoplossingen kunnen helpen om de beperkte ruimte optimaal te benutten, maar deze zijn vaak kostbaar, waardoor bewoners soms afzien van dergelijke aanpassingen.

“ Uitspraken van huurders

“

- ▶ *“Je merkt dat het tijdelijk is, niet voor een paar weken natuurlijk. Maar ja, je mag bijvoorbeeld niet klussen. Je hebt echt het idee dat je iets tijdelijk bewoond, je kunt het niet écht eigen maken.”*

“

- ▶ *“Ja, ik denk als ik hier eenmaal 4 jaar zit, dan ga ik wel nadenken van ja, wat moet ik nu?a (...) voor mij is het nu heel ideaal hier, dus ik heb ook nog verder geen idee van hoe de toekomst eruit ziet. (...) Ik hoop dat ik in de tijd hier mijn studie kan afronden, een jaar kan werken en tegen die tijd genoeg ook geld heb opgebouwd om iets anders te huren.”*

Flexwoning: een prima tijdelijke oplossing, maar geen permanente

Het tijdelijke karakter van een flexwoning hoeft niet per se negatief te zijn. Voor vrijwel alle bewoners die we hebben gesproken, is de flexwoning een oplossing voor een probleem: het niet hebben van een (eigen) woning. Het betrekken van een flexwoning lost dit probleem op en geeft de woningzoeker (meer) tijd om een passende en betaalbare woning voor de langere termijn te vinden.

- ▶ Wat wel van invloed is, is de duur van het verblijf in de flexwoning. Hoe korter iemand in de woning mag blijven, hoe sneller de zorgen over het vinden van een andere woonruimte toenemen. Een kortere verblijfsperiode leidt eerder tot onzekerheid over de toekomst en de beschikbaarheid van vervolgwoningen.
- ▶ Veel bewoners geven aan dat een flexwoning een prettige tijdelijke oplossing is en dat ze deze woonvorm ook aan anderen zouden aanraden. Opvallend is echter dat vrijwel iedereen daarbij kanttekeningen plaatst. Men raadt een flexwoning alleen aan mits er geen beter alternatief beschikbaar is, zoals:
 - ▶ Meer tijd om te zoeken naar een alternatief
 - ▶ Een vaste woning
 - ▶ Een grotere woning



Bijlage



Overzicht geraadpleegde bronnen

H1 Ervaringen met de flexwoningen	
1	Bockxmeer, J. van (2020). Flexwonen geldt als snelle oplossing voor de woningnood, maar wat is het eigenlijk? de Correspondent. Opgehaald van https://decorrespondent.nl/11400/flexwonen-geldt-als-snelle-oplossing-voor-de-woningnood-maar-wat-is-het-eigenlijk/2b7457f2-ff9d-0b47-2877-e9859fd4bc0c
2	Groot, J. et al. (2020). Ruimte voor flexwoningen. Naar een afwegingskader voor het plannen van locaties voor tijdelijke woonruimte. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
3	Jonge, H. de (2020). <i>Aanhangsel van de Handelingen: "ah-tk-20212022-3188"</i> . Opgehaald van Overheid.nl: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20212022-3188
4	Ollongren, K. (2019). <i>Kamerbrief over stimuleringsaanpak Flexwonen</i> . Opgehaald van https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/05/29/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen
5	Platform31 (redactie). (2022). <i>Antwoorden op 33 vragen over flexwonen</i> . Den Haag: Platform31.
6	Rijksoverheid. (2022). <i>Meeste wijken in Nederland prettig om te wonen, grote verschillen in de steden</i> . Rijksoverheid. Opgehaald van: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/04/14/meeste-wijken-in-nederland-prettig-om-te-wonen-grote-verschillen-in-de-steden
7	Groot, J. et al. (2024), Woningen voor kleine huishoudens: Inzicht in de karakteristieken, het gebruik en de spreiding van kleine flexwoningen en kleine permanente woningen in Nederland, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
8	Atlas Research (2022) Leefbaarheid in Nederland. Een analyse op basis van de Leefbarometer 3.0. Opgehaald van https://open.overheid.nl/documenten/ronl-dad15f458d26412cb342bc966c870ac7f1ff77fd/pdf

Datum: Maart 2025

Versie: V1

