



Vernieuwende woonoplossingen in kleinere gemeenten

Twaalf voorbeelden ter inspiratie

Frank Wassenberg, Ruud Dorenbos en Bram Dorsman

Uitgave

Platform31
Den Haag, december 2021

Auteurs: Frank Wassenberg, Ruud Dorenbos, Bram Dorsman

Redactie: Platform31

Coverfoto: Reinout van den Berg (Kompaswoningen, zie 3.8)

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de trends in stad en regio. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een aanpak waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

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

Inhoudsopgave

1. Vernieuwende woonoplossingen in kleinere gemeenten	4
2. Trek naar het platteland?	8
3. Voorbeelden van innovatieve woonoplossingen	11
3.1 Achterhoekse Wooncoöperatie als regionaal overkoepelend initiatief	12
3.2 Markvelde, Twente: buurtschap aan zet	13
3.3 Flexibele woningen in Stramproy	14
3.4 Tiny Houses in Varik	15
3.5 Woongemeenschap voor senioren en jongeren in Eil	16
3.6 Communicatie over nieuw stimulerend beleid in Bergeijk	17
3.7 Woningplitsing in Son en Breugel	18
3.8 Kompaswoningen in Weert, Panningen, Venray, Horst, Montfort en Maasgouw	19
3.9 Flexwonen Hoeksche Waard: Wonen en zorg	20
3.10 Tiny houses in het Vechtdal	21
3.11 Erfdelen in Salland	22
3.12 Verplaatsbare koopwoningen in Aarle-Rixtel	23
Bijlage: Meer informatie over flexwonen	24

1. Vernieuwende woonoplossingen in kleinere gemeenten

Flexibiliteit in woonoplossingen gevraagd!

Alom horen, zien en lezen we dat de woningmarkt vast zit. En sommigen ervaren het ook letterlijk aan den lijve. Bijna heel Nederland kampt met grote tekorten, hoge koopprijzen, lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen, dure of ontbrekende particuliere huurwoningen en starters en spoedzoekers die niet aan de bak komen. En al die problemen spelen in bijna het hele land. In de Randstad en het Randland, in drukke en in rustige gebieden, in de grote stad, op het platteland en in het dorp. Daarbij geldt dat de woningmarkt weinig dynamisch is. *Insiders* (mensen met een huis) verhuizen niet en *outsiders* (mensen op zoek naar een huis) komen er moeilijk tussen. En als je eerst vele jaren moet wachten of sparen voor een huis, is je persoonlijke situatie allang weer veranderd. De werkwijzen die we in Nederland al sinds mensenheugenis hanteren om in woonruimte te voorzien, blijken tegenwoordig onvoldoende. Nieuwe wijken ontwikkelen, daar koop- en huurwoningen bouwen, volgens traditionele bouwmethoden, in een klassieke gebiedsontwikkeling, met vaste partners als corporaties en projectontwikkelaars en gedurende langjarige processen; het blijkt allemaal niet te leiden tot vermindering van het woningtekort.

Andere woonoplossingen zijn nodig, aanvullend op de gebruikelijke werkwijzen en denkpatronen. Aanvullend, flexibel, aanpasbaar en dynamischer. 'Meer adaptiviteit is gewenst', heet dat in beleidsjargon. Nieuwe woonoplossingen, en die zijn niet alleen nodig in de steden, maar net zo goed in kleinere gemeenten. In dit rapport laten we voorbeelden zien van vernieuwende woonoplossingen in kleinere gemeenten.

4

Flexwonen als aanvulling op de reguliere woningmarkt

Eerder al concludeerde Platform31 dat minstens tien procent van de huishoudens snel beschikbare en betaalbare woonruimte nodig heeft, onder wie studenten en afgestudeerden, jongeren, arbeidsmigranten, gescheiden mensen, kenniswerkers, GGZ-uitstromers, statushouders of mensen die hun huis (grondig ver-)bouwen.¹ Allemaal mensen met haast. De bestaande woningmarkt voorziet onvoldoende in deze spoedvraag en nieuwbouw op grote schaal zal voorlopig niet plaatsvinden. Uiteraard zijn er grote regionale verschillen.

In 'Aan de slag met flexwonen' geven Platform31 en Expertisecentrum Flexwonen een handreiking welke doelgroepen voor flexwonen er zijn, hoe je daarvan (lokaal) de omvang berekent, waar kansen liggen voor meer aanbod, en hoe je dat realiseert.²

Het Rijk stimuleert een flexibele huisvestingsschil, oftewel flexwonen, als aanvulling op de reguliere woningmarkt. Gemeenten kunnen een tijdelijke ontheffing benutten op het bestemmingsplan van vijftien jaar. Corporaties krijgen vrijstelling van de verhuurdersheffing voor flexwoningen. Rijk, Aedes en de VNG hebben afgesproken om in twee jaar 10.000 flexwoningen toe te voegen. Op verzoek assisteert een expertteam van RVO gemeenten. En het Rijk ondersteunt provincies, gemeenten en lokale partijen om kennis en ervaringen te delen.³

¹ In: Jeroen van der Velden, Pim Tiggeloven en Frank Wassenberg, [De Magic Mix](#), Platform31, februari 2016 en [De Magix Mix - de update](#), maart 2017.

² [Aan de slag met flexwonen](#), Wim Reedijk, Frank Wassenberg, Irene Bronsvoot, Platform31, 2019.

³ Het Rijk ondersteunt de zogenaamde Flexafette, een beurtelings stimuleringsprogramma voor flexwonen per provincie, achtereenvolgens in Zuid-Holland, Gelderland, Zeeland, Limburg en Overijssel. Het laatste mondde uit in het landelijke congres [Flexwonen](#), waarin allerlei deelonderwerpen van flexwonen aan bod kwamen.

Flexwoningen hebben dikwijls een matige prijs-kwaliteitverhouding vergeleken met een reguliere huurwoning: kleiner, gehoriger, minder buitenruimte, minder luxe, geen toplocatie of relatief duur. Dit moet een intrinsieke aansporing zijn om er tijdelijk te (willen) wonen. De meeste bewoners weten dat en zijn blij 'dat ze iets hebben'. Voor hen geldt: flexwonen is niet een alternatief voor een reguliere woning, maar voor níet wonen.

Het Rijk definieert Flexwonen als volgt:

“Met flexwonen wordt bedoeld op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst. Het gaat meestal om woningen van bescheiden omvang die zowel via transformatie als door nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd.”⁴

Flexwonen in de praktijk

Tientallen gemeenten experimenteren met nieuwe flexibele woonoplossingen. Inmiddels zijn er al ruimschoots meer dan driehonderd projecten bekend (zie de afbeelding⁵): in allerlei soorten en prijsklassen, in steden en dorpen, voor uiteenlopende doelgroepen en met verschillende eigendoms- en beheerconstructies. Een mogelijkheid is het plaatsen van tijdelijke woonunits, die er in allerlei typen en prijsklassen zijn.⁶ Het aantal aanbieders van deze tijdelijke woningen is legio, de keus is groot en de kwaliteit loopt uiteen van sober tot 'niet van echt te onderscheiden'. De woonunits zijn gemakkelijk verplaatsbaar of demontabel en elders weer op te bouwen.

Soms worden gebouwen getransformeerd die hun functie hebben verloren, zoals een voormalig klooster, gemeentehuis, bibliotheek of verzorgingshuis. Ook houden corporaties oude sloopflats wat langer aan, zodat leegkomende woningen in de tussentijd tijdelijk kunnen worden verhuurd. Ook bestaan er inmiddels tientallen Magic Mix-projecten, waar verschillende doelgroepen samen in één gebouw wonen.⁷ Bijvoorbeeld jongeren met ouderen, studenten met jonge statushouders of allerlei doelgroepen door elkaar.

Flexwonen kan in tijdelijke gebouwen (of locaties), maar ook in een permanent gebouw, waar bewoners elkaar opvolgen, al dan niet met tijdelijke huurcontracten. 'Short stay' is een vorm van flexwonen, bijvoorbeeld voor internationale studenten, kenniswerkers of arbeidsmigranten. Mensen wonen daar een paar maanden, kamers zijn gemeubileerd, en er zijn gezamenlijke voorzieningen.

Er zijn inmiddels vele duizenden flexwoningen in het land. In steden, maar ook in dorpen. In de Randstad en in het Randland. Als die er nu níet zouden zijn, zouden er (velen van die) duizenden mensen níet wonen. Flexwonen is bedoeld voor woningzoekenden die snel woonruimte nodig hebben, aanvullend op de reguliere woningmarkt. Flexwonen biedt spoedzoekers een alternatief voor níet wonen.

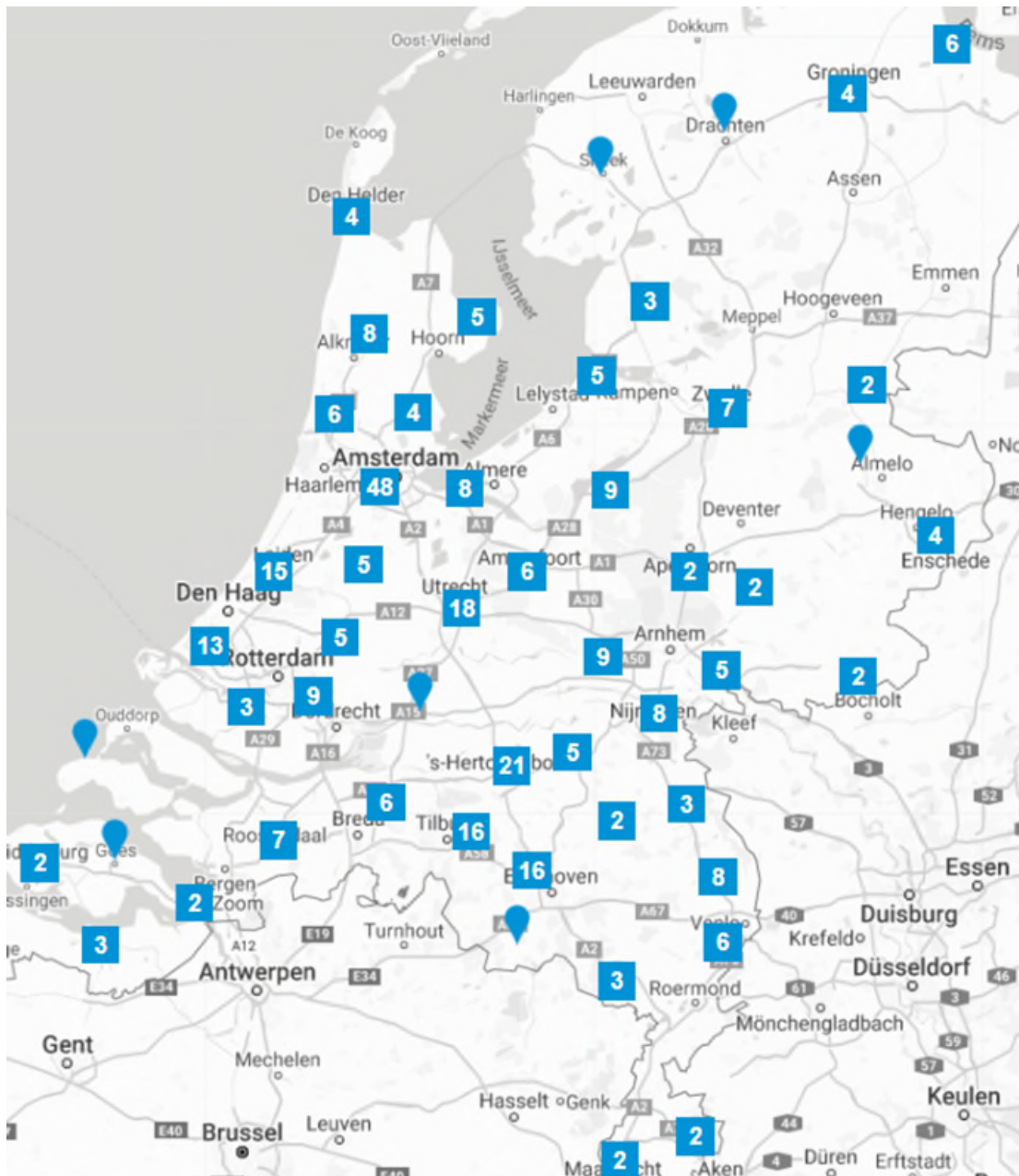
Bijlage 1 geeft een overzicht van een aantal publicaties en handige links over flexwonen in het algemeen.

⁴ Kamerbrief over stimuleringsaanpak Flexwonen, 29 mei 2019.

⁵ Interactieve kaart is te vinden op website Flexwonen.nl.

⁶ Een aanbod van marktpartijen is te vinden op: flexwonen.nl/verplaatsbarewoningen

⁷ Jeroen van der Velden, Pim Tiggeloven en Frank Wassenberg, *De Magic Mix*, Platform31, februari 2016. en *De Magic Mix - de update*, maart 2017.



6

Flexwoonprojecten in Nederland

De invulling van flexwonen is flexibel

Er bestaat niet één soort flexwonen. Dat verschilt per situatie:

- Het aantal en type woningen per locatie verschilt; hiervoor noemden we er al een paar.
- Hetzelfde geldt voor de doelgroep, of: de mix aan verschillende doelgroepen.
- De locatie kan overal zijn: in stad en dorp, in centrum of buitengebied, in woonwijk of bij een bedrijventerrein
- De reactie van de buurt verschilt, van welkom tot weerstand. Bij het laatste is een tactische benadering gewenst
- Aanbieders kunnen een corporatie zijn, een gemeente, een marktpartij, een beheerorganisatie, of combinaties

- Het gebouw, locatie en/of bewoning zijn tijdelijk.
- Flexwonen is tijdelijk en bewoners weten dat. Tijdens het flexwonen kan de wachttijd doorlopen en kunnen bewoners geholpen worden met hun zoektocht naar een vervolgwoning
- De flexwoning voldoet, maar kent dikwijls een prijs/kwaliteitverhouding die lang wonen ontmoedigt
- In krappe woningmarkten wordt vaker met een tijdelijk huurcontract gewerkt
- Toewijzing verschilt: via de wachtlijst, motivatie, coöptatie, selectie, etc.
- Meestal is beheer nodig, méér dan bij reguliere woningen
- De verhuurder moet rekening houden met bovengemiddeld hoge exploitatiekosten: meer mutaties, meer beheer en soms bewoners die enige zorg nodig hebben. Baten liggen vooral bij zorgaanbieders omdat zij zorgkosten uitsparen.

2. Trek naar het platteland?

Verschillende onderzoeken

Recentelijk hebben verschillende partijen, waaronder het CBS, het PBL en de Rabobank, onderzoek gedaan naar de (vermeende) trek naar het platteland.⁸ Sinds het uitbreken van de coronacrisis is er in de media veelvuldig geschreven over de (te verwachte) toestroom van stedelingen naar de plattelandsgemeenten. Want waarom zou je nog elke dag in de file staan nu het thuiswerken zijn intrede heeft gedaan? De 'drukke en vervuilde stad' vervuilen voor 'de rust en schoonheid van het platteland', wie wil dat niet? De onderzoeken gaan in op de vraag of er daadwerkelijk sprake is van een vergrote instroom van stedelingen naar landelijk gebied en zo ja, hoe groot die instroom is.

Het CBS laat zien dat er in 2020 meer mensen *uit* de Randstad verhuisden dan *ernaartoe*.⁹ De trek uit de Randstad naar de regio's buiten de Randstad neemt sinds een aantal jaren toe. Met name stellen zonder kinderen en mensen ouder dan dertig jaar laten de Randstad achter zich. De populairste regio's zijn Drenthe, Limburg en Gelderland. Een ander onderzoek van CBS laat zien dat er ook nog een andere groep is die de Randstad verlaat: gepensioneerde zestigers.¹⁰ Zij verhuizen 2½ keer zo vaak over een langere afstand als zestigers die nog betaald werk hebben. Drenthe, de Veluwe, de Achterhoek en Zeeland zijn voor deze groep populaire bestemmingen.

Volgens het CBS "wordt algemeen verondersteld dat coronamaatregelen, zoals meer thuis zijn, gevolgen *kunnen* hebben voor het verhuisgedrag van mensen. Mensen zouden meer behoefte hebben gekregen aan ruimte in en om de woning. De verwachting dat thuiswerken ook na de coronapandemie gebruikelijker zal zijn, zou daarnaast als gevolg kunnen hebben dat werkenden op grotere afstand van hun werk gaan wonen."

8

In cijfers

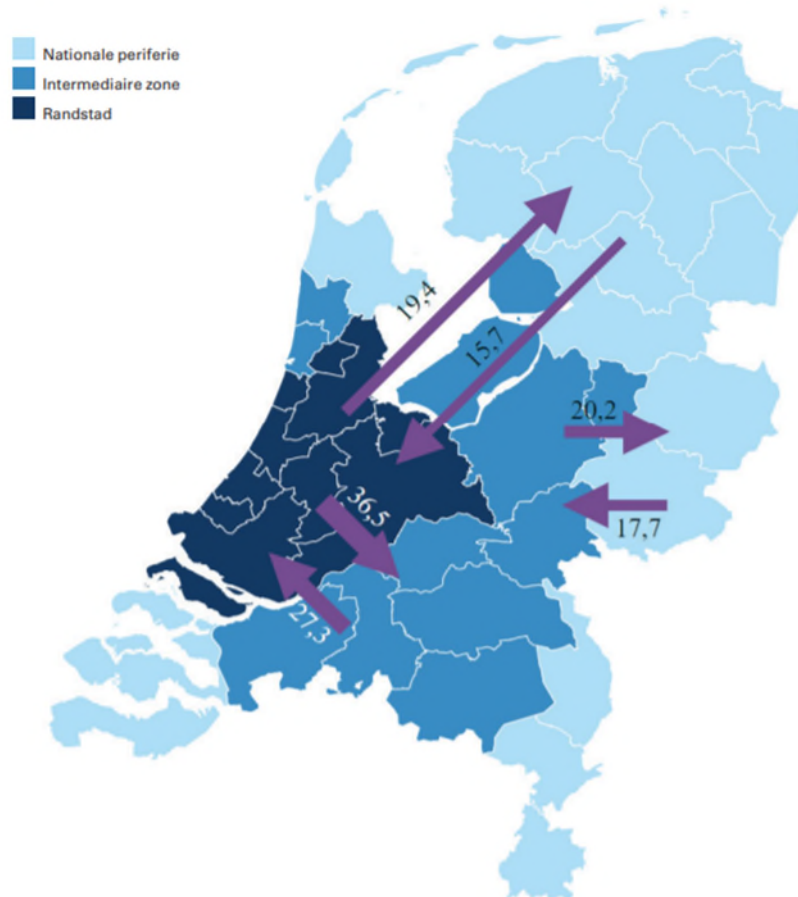
In het onderzoek van het CBS worden drie regio's onderscheiden: de 'Randstad', de 'intermediaire zone' en de 'nationale periferie'. In de periode die is onderzocht (2015-2020) verhuizen er ieder jaar meer mensen vanuit de Randstad naar de intermediaire zone terwijl dat omgekeerd ongeveer gelijk blijft. Eenzelfde ontwikkeling geldt voor de verhuisbewegingen tussen de Randstad en de nationale periferie: "In 2015 verhuisden nog bijna 4000 *meer* mensen vanuit de nationale periferie naar de Randstad dan andersom. In 2018 is dat saldo omgeslagen in het voordeel van de nationale periferie en sindsdien blijft dat oplopen. In 2020 is die toename ook wat sterker dan in de jaren ervoor. Toen verhuisden ruim 19.000 mensen de Randstad voor een woonplaats in de nationale periferie, bijna 16.000 mensen verhuisden in omgekeerde richting. Door verhuizingen kreeg de nationale periferie er per saldo ook inwoners bij vanuit de intermediaire zone (2500). Tot en met 2019 was dat saldo nog negatief."

⁸ Platform31 doet op dit moment in samenwerking met het Kadaster onderzoek naar koopverhuisstromen van stedelijk gebied naar landelijk gebied. De resultaten daarvan verschijnen begin 2022.

⁹ Zie: [Meer verhuizingen naar regio's buiten de Randstad](#), CBS, 24 februari 2021.

¹⁰ Niels Kooiman, [Een analyse van het verhuisgedrag van zestiger](#), CBS, 4 november 2020.

Figuur 1. Verhuisde personen (x 1.000) tussen de drie macro-zones, 2020 (totaal april-december)



Bron: CBS.

Bron: CBS, NIDI.

Verliest de stad aan populariteit?

Betekent dit dat de stad plots flink aan populariteit inboet? De publicaties van het PBL en de Rabobank laten zien dat dat zeker niet het geval is. De Rabobank toont aan dat inwoners van de vier grote steden voornamelijk blijven wonen in dezelfde stad als ze verhuizen.¹¹ Kiezen ze wel voor een huis buiten de stadsgrenzen, dan staat dat huis in een (zeer) stedelijk gebied. Dit beeld wordt bevestigd door het PBL: “Traditioneel verhuizen vooral jongeren naar de stad om daar een opleiding te gaan volgen of een baan te vinden, terwijl mensen van rond de dertig de stad vaak verlaten omdat ze – zeker bij gezinsuitbreiding – de voorkeur geven aan een ruimere woning in een rustiger omgeving, vaak in de buurt van de stad.”¹²

Ook opmerkelijk: ondanks dat landelijke buurten sinds 2010 aan populariteit winnen, is deze trend niet versneld door de coronapandemie volgens de Rabobank. Dit hoeft echter niet te zeggen dat wat niet is, niet kan komen, aldus de Rabobank: “Mogelijk is het nog iets te vroeg om dit terug te zien in de cijfers. Want het is hoogst onzeker hoe thuiswerken in de toekomst vorm krijgt en of steden hun bruisende karakter na de crisis weer terugkrijgen. Logisch dus wanneer mensen die de stad wel zouden willen verlaten, nog even afwachten hoe de wereld er post-corona uit ziet.” Een

¹¹ Rogier Aalders en Carola de Groot, [Corona of niet, stedelingen kopen vooral huizen in de stad](#), Rabobank, 10 december 2020.

¹² Planbureau voor de Leefomgeving, [Trek van en naar de stad, veranderingen in verhuispatronen, 1996-2018](#), 14 oktober 2019.

uitspraak die aansluit op de analyse van het CBS. Op dit moment wordt één op de vijf huizen in landelijk gebied door stedelingen gekocht, aldus de NVM.¹³

In historisch perspectief

Het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI) geeft aan dat in historisch perspectief het eerder regel dan uitzondering is dat meer mensen *uit* de Randstad verhuizen dan *ernaartoe*: “Sinds de jaren '70 is de bevolking in de Randstad gegroeid door natuurlijke aanwas (+1,1 miljoen) en een positief buitenlands migratiesaldo (+800 duizend). De invloed van het binnenlands migratiesaldo (-300 duizend) op de bevolkingsontwikkeling van de Randstad was negatief en relatief beperkt.” Er verhuizen dus meer mensen uit de Randstad dan ernaartoe, maar dit verlies wordt ruimschoots gecompenseerd door buitenlandse migratie en natuurlijke aanwas. Net zoals het CBS concludeert het NIDI dat ook op dit moment elk jaar meer mensen de Randstad verlaten voor het landelijk gebied dan andersom. Of dit in de toekomst ook het geval zal zijn, is onzeker. Het buitenlands migratiesaldo is een belangrijke reden voor de bevolkingstoename in steden. Hoe zich dat in de toekomst zal ontwikkelen, valt nog niet met zekerheid te zeggen. De vraag is ook of de woonvoorkeuren van mensen na de coronacrisis blijvend veranderd zullen zijn. In ieder geval is het vertrek uit de Randstad bij lange na niet zo groot als in de jaren '70.

¹³ NVM, [Vastgoedmarkt in beeld, agrarisch & landelijk, eerste halfjaar 2020 in feiten en cijfers](#) (pdf), NVM Agrarisch & Landelijk, oktober 2020.

3. Voorbeelden van innovatieve woonoplossingen

Er zijn tientallen voorbeelden van flexibele woonoplossingen op het platteland, in kleinere en grotere kernen en gemeenten, in buurtschappen en buiten de bebouwde kom, in dorpen, in het landelijk gebied. Verschillende benamingen, met een telkens net weer wat andere connotatie. Dat maakt weinig uit, het belangrijkste is dat flexibele en vernieuwende woonoplossingen net zo goed in de grote stad voorkomen als erbuiten. Uiteraard is het maatwerk. Wat is precies het probleem, welke groepen zitten in de knel, wie worden geholpen met een flexwoning, wie organiseert het, wat is de tijdshorizon, wat kost het, enzovoort. Aspecten die we in de vorige paragraaf al noemden. Hierna geven we een aantal voorbeelden van nieuwe woonoplossingen in kleinere gemeenten. Deze kunnen als inspiratie dienen. Immers, wat in het ene dorp kan, kan elders wellicht ook, eventueel aangepast aan lokale omstandigheden.



Plaatsing van de eerste 'Uuthuskes' in Aalten, zie voorbeeld 2.1

3.1 Achterhoekse Wooncoöperatie als regionaal overkoepelend initiatief

De Achterhoekse Wooncoöperatie (AWC) creëert extra woonruimte voor jongeren in diverse kleine kernen in de Achterhoek. De woningen van 50-60 m² zijn verplaatsbaar en bedoeld voor jongeren die een binding hebben met de woonkern. Dit geeft een oplossing voor jongeren die moeilijk aan een woning kunnen komen, ook al omdat in de Achterhoek als regio, en de kleine kernen in het bijzonder, de laatste jaren nauwelijks is gebouwd. Uit een recent woonbehoefteonderzoek van de regio blijkt dat in een gemiddelde kern van duizend inwoners ongeveer twintig huizen tekort zijn. Als er geen betaalbare woningen voor jongeren zijn, vertrekken ze naar de steden en vergrijst de Achterhoek nog meer.

Organisatiemodel

De Achterhoek telt zeven gemeenten met ongeveer tachtig kernen. In de gemeente Aalten zijn in de zomer van 2021 de eerste zes 'Uuthuskes' voor jongeren geplaatst in de kleine kernen Lintelo, De Haart en De Heurne. Voor IJzerlo worden ze nu in de hal gebouwd. Een Uuthuske is een verplaatsbare, duurzame, energieneutrale en betaalbare huurwoning. Ze staan op grond van de gemeente en de AWC is via recht van opstal minimaal vijftien jaar eigenaar van de Uuthuskes. De lokale belangenvereniging (Dorpsbelangen) is lid van de AWC en verzorgt de woningtoewijzing. Het beheer en de exploitatie ligt bij de AWC. De Uuthuskes worden gehuurd door de bewoners. De belangstelling van jongeren bleek groot.

De formule van de AWC is een groeimodel: elke kleine kern kan een afdeling worden van de Achterhoekse Wooncoöperatie met een eigen toewijzingsbeleid. Andere dorpen kunnen zich melden, en meer gemeenten kunnen aansluiten. Elk dorp vormt dan een eigen afdeling binnen de overkoepelende AWC. Gemeente Oude IJsselstreek heeft al aangegeven honderd Uuthuskes te willen realiseren. Ook met Oost-Gelre worden gesprekken gevoerd voor aansluiting. Berkelland werkt mee aan transformatie van een voormalige horecagelegenheid tot woningen. Het streven is om binnen drie jaar zo'n vijfhonderd à duizend woningen te beheren. Onderzocht wordt of het beheer kan worden uitbesteed aan een corporatie in de Achterhoek.

12

Betrokken partijen

In juli 2020 is de AWC formeel opgericht. De wooncoöperatie krijgt financiering van de Regio Deal, gemeenten Aalten en Berkelland, 8RHK Ambassadeurs en provincie Gelderland, ProWonen, LVKK en Vereniging DKK Gelderland. Bouwcombinatie WAM & Van Duren zorgde, samen met The NewMakers, voor het ontwerp en de bouw van de Uuthuskes. De levertijd van de eerste Uuthuskes was lang, maar dat geldt voor de meeste verplaatsbare woningen.

Flexibiliteit

Jongeren onder de 28 jaar krijgen een tijdelijk huurcontract (jongerencontract) van maximaal 5 jaar, zodat ook de volgende generatie jongeren aan de beurt komt. Voor ouder dan 28-jarigen is dat twee jaar. Mensen die een maatschappelijke binding hebben met de kern waar ze willen wonen, gaan voor. Na vijftien jaar wordt de grond teruggekocht door de gemeente, tenzij het project wordt verlengd. De jongeren huren de woningen voor 525 euro per maand.

Informatie: website dkkgelderland.nl; project [Achterhoekse Wooncoöperatie](#), website [Achterhoekse Wooncoöperatie](#).

3.2 Markvelde, Twente: buurtschap aan zet

Markvelde is een buurtschap nabij Diepenheim in de gemeente Hof van Twente. Markvelde heeft ongeveer duizend inwoners. In 2018 sloot, na 350 jaar onderwijs, de enige school in het buurtschap, wegens gebrek aan leerlingen. Markvelde is een actieve gemeenschap zonder verdere voorzieningen; de school was eigenlijk het centrale punt in het buurtschap. Naast de school ligt een sportveld, dat nu vrijgevallen is. Hier worden woningen voor starters gerealiseerd.

Stichting Markvelds Belang

De stichting Markvelds Belang richt zich op het behouden van een leefbaar gebied. Eén van de speerpunten is het bouwen van woningen voor starters. De gemeente stelt het sportveldterrein ter beschikking en de stichting wil daar nu middels een wooncoöperatie vijf woningen voor jongeren realiseren. Daartoe is een werkgroep bestaande uit jongeren, een bestuurslid van Markvelds Belang en enkele lokale deskundigen, in het leven geroepen. De opzet wordt dat er een stichting komt, die zorgt voor de financiering en de bouw en dat er een vereniging komt, die de woningen huurt van de stichting en zorgt voor de exploitatie, toewijzing en beheer. In de vereniging kunnen meerdere belangen worden vertegenwoordigd, te weten de huurders, de omwonenden en de stichting Markvelds Belang.

Flexibiliteit

Om te zorgen dat de woningen ook in de toekomst beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep worden de woningen met een tijdelijk huurcontract aangeboden voor maximaal vijf jaar. Zo krijgen starters een plek in de plaats waarmee ze zich verbonden voelen, maken ze de eerste stap in hun wooncarrière en krijgen ze direct ook de tijd om zich voor te bereiden op een volgende woning.

Gemeente

De gemeente is erg positief en steunt het plan in principe. De provincie (Overijssel) geeft toestemming. Momenteel buigen de gemeente en de werkgroep zich over de vraag of er gemeentegarantie gegeven kan worden. Na het beschikbaar stellen van de grond neemt de stichting alle taken voor de ontwikkeling op zich.

Informatie: website [Markvelds Belang](#).



3.3 Flexibele woningen in Stramproy

Aan de Horsterweg in Stramproy, een dorp met 5.100 inwoners behorende bij de gemeente Weert, realiseerde Woningstichting St. Joseph in 2017 zeven verplaatsbare woningen. De woningen staan voorlopig gedurende tien jaar op deze locatie.

Dorpsraad

Voor jonge starters is het moeilijk een woning te vinden. Huurwoningen zijn schaars en koopwoningen al gauw te groot en te duur. De dorpsraad van Stramproy heeft zelf aandacht gevraagd voor huisvesting van starters in hun dorp. Naar aanleiding van het ondernemingsplan uit 2015 – 2018 kwam expliciet naar voren dat huisvesting voor jongeren meer aandacht moest krijgen. Met de dorpsraad als katalysator resulteerde dit in huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Op deze manier hoopt de dorpsraad jongeren een plek in hun dorp te geven en hen in de toekomst vast te kunnen houden. Dit komt de leefbaarheid in de toekomst ten goede. De huurprijs voor de woningen ligt tussen de 400 en 500 euro. Huurders krijgen een huurcontract voor onbepaalde tijd aangeboden en de woningen zullen voorlopig tien jaar op de locatie blijven staan.

Flexibiliteit

De woningen (skilpod's genoemd) zijn er in twee types, van 48 m² en 68 m². De woningen zijn tijdelijk van aard en ook bouwkundig flexibel opgezet. Op deze manier is het mogelijk om de woningen na een periode te verplaatsen naar een andere locatie.

Duurzaamheid

14

De woningen zijn zelfvoorzienend en 'all-electric' met behulp van maar liefst 270 zonnepanelen achter de woningen. Het overschot aan energie wordt op een slimme manier aan het appartementencomplex aan de overzijde doorgesluisd. Samen met een lucht-warmtepomp en een duurzame boiler zijn de woningen zelfvoorzienend in hun energiebehoefte.

Informatie: '[Skilpod' woningen in Stramproy](#), Weertdegekte.nl, 19 januari 2017 en [Compact en duurzaam wonen Horsterweg](#), Woningstichting St. Joseph, 9 mei 2016.



3.4 Tiny Houses in Varik

In Varik zijn zes Tiny Houses opgeleverd door woonstichting De Kernen die beschikbaar zijn voor jongeren en statushouders. De gemeente West-Betuwe – 51.000 inwoners in 26 kernen - ging samen met de woonstichting De Kernen op zoek naar woonlocaties voor statushouders. Tegelijkertijd kwam er een vraag vanuit inwoners naar woningen voor jongeren. Deze twee vragen zijn bij elkaar gebracht en kregen in 2018 een plek in zes tiny houses voor kleine huishoudens. Er wonen nu vooral jongeren uit Varik, en omliggende plaatsen, plus één statushouder.

Flexibel

De woningen (van 32 m² en 40 m²) kunnen tien jaar op de huidige locatie staan. Omdat de woningen gemakkelijk te verplaatsen zijn, is dit geen probleem. De verwachting van de woonstichting is dat de kleine opzet van de woningen ervoor zorgt dat bewoners de woningen als vanzelf ontgroeien en zo plaats maken voor nieuwe bewoners. De huren zijn vanaf 400 euro.

Korte termijn

De flexibele woningen worden als snelle en tijdelijke oplossing gezien om jongeren en statushouders nu een plek binnen Varik te kunnen geven. Door de korte bouwtijd van de woningen kan er snel ingespeeld worden op de prangende woningnood en kunnen woningen later desgewenst weer verplaatst worden naar een ander dorp waar behoefte is aan een tijdelijke woonoplossing. De contractvorm die wordt aangeboden is tijdelijk voor de bewoners van het project. Tijdens de bewoning van de tiny houses blijft de inschrijfduur behouden en kan de bewoner op zoek naar een vaste plek.

Informatie: [De Kernen zet zes 'tiny houses' in Varik neer](#), De Kernen, 3 december 2018.



3.5 Woongemeenschap voor senioren en jongeren in Eil

In het dorp Eil in Limburg wordt een leegstaand gemeenschapshuis herbestemd. Er komen zes jongerenwoningen en vier appartementen voor senioren/jongeren. Het initiatief komt van een groep enthousiaste Ellenaren om de verbouwing van de oude Ellenhof voor te bereiden.

Gemeenschappelijk plan

Een groot deel van de jongeren wil graag in het dorp Eil blijven wonen. Dit blijkt echter lastig te zijn; door het gebrek aan betaalbare huur- en koopwoningen zijn er nauwelijks mogelijkheden. Een groep jongeren benaderde de Dorpsraad die een enquête hield onder jongeren in het dorp en het initiatief nam om het vrijgekomen gemeenschapshuis de Ellenhof te verbouwen naar woonruimtes. In eerste instantie zouden er alleen appartementen voor jongeren komen, maar er bleek ook behoefte te zijn aan seniorenwoningen. Na veel overleg met de gemeente Leudal, de provincie Limburg en woningcorporatie Wonen Limburg gaat de Stichting Wonen Eil de komende jaren de zes woningen en de vier appartementen verhuren en exploiteren.

Invulling

Uiteindelijk heeft Wonen Limburg het pand kunnen kopen en worden er woningen voor jongeren gebouwd, evenals woningen voor senioren. De laatste doelgroep is toegevoegd om het plan rendabel te maken. De exploitatie van het plan wordt opgepakt door de nieuwe stichting. De stichting fungeert als een wooncoöperatie en zal het pand van Wonen Limburg huren en mogelijk eigenaar worden van twee of meer woningen in het pand. Deze twee woningen worden gefinancierd door een aantal inwoners van Eil. Die kunnen geld inleggen tegen een bescheiden rendement (twee procent).

16

In de zomer van 2021 is met de verbouwing begonnen. Inmiddels zijn alle woningen toegewezen aan jonge Ellenaren. Naar verwachting zullen in februari 2022 de eerste bewoners erin trekken.

Informatie: artikel [In Eil wordt nog steeds gebouwd aan de toekomst](#) en [Financiering \(oude\) Ellenhof \(Dorpsraad Eil\)](#).



3.6 Communicatie over nieuw stimulerend beleid in Bergeijk

In de zes woonkernen van Bergeijk – een plattelandsgemeente in Brabant met 18.000 inwoners en veel buitengebied - worden met een flexibele aanpak eigenaren van bestaande ruime woningen gestimuleerd om een deel van hun huis, of kavel, te bestemmen voor woonstarters.

Bergeijk heeft een gebrek aan starterswoningen. De meeste koopwoningen zijn ruim en voor starters veel te duur, en het aantal huurwoningen is beperkt. Tegelijk wordt veel ruimte in en om de bestaande woningen op de veelal grote kavels niet gebruikt.

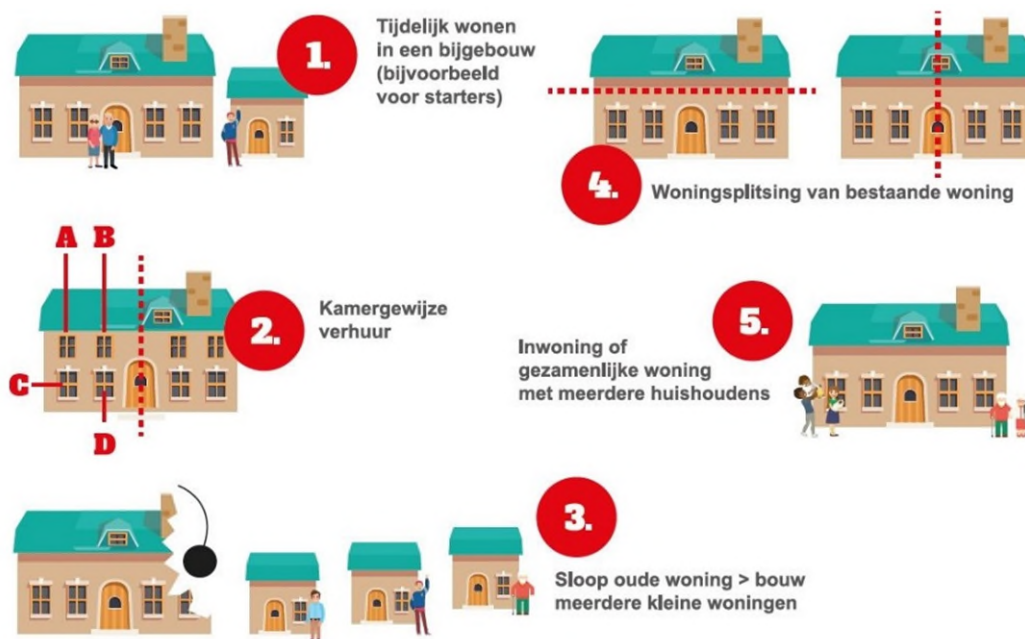
Versoepeling beleid

Na onderzoek van de gemeente werd in 2020 nieuw beleid opgezet om bestaande woningen beter te kunnen gebruiken voor starterswoningen. In het nieuwe beleid stelt de gemeente zich flexibel op bij tijdelijke bewoning van bijgebouwen, kamergewijze verhuur, woningsplitsing, inwoning van meerdere huishoudens en de sloop van een oude woning voor meerdere nieuwe kleine woningen. Het beleid is versimpeld en er wordt meer toegestaan. Bergeijk communiceert actief over deze versoepelingen en stimuleert burgers om hun ideeën te melden. De gemeente beoordeelt alle initiatieven afzonderlijk en behoudt zo grip op de kwaliteit, de spreiding over de zes kernen en het aantal woningen.

Eerste initiatieven

Mensen informeren vooral naar de mogelijkheden en nemen door de publicatie van het beleid de verschillende opties nadrukkelijk mee. Er zijn tot nu toe bijna tien concrete initiatieven geweest, vooral voor tijdelijk wonen in een bijgebouw. Opvallend vaak gaat het om woonruimte voor (klein-) kinderen op eigen erf. Eén initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning en een ander het bewonen van een woning door twee huishoudens. Andere gemeenten tonen regelmatig belangstelling. Daar blijkt vaak een koudwatervrees voor grootschalige effecten. Dat blijkt wel mee te vallen.

Informatie: [Beter benutten bestaande woningvoorraad](#) (gemeente Bergeijk).



3.7 Woningssplitsing in Son en Breugel

In Son en Breugel wordt het duo-wonen concept uitgezet om grote eengezinswoningen waar ouderen wonen te splitsen en vrijgekomen bovenetages toe te kennen aan starters. Op die manier worden bestaande woningen beter gebruikt, wordt woonruimte toegevoegd en krijgen woningzoekenden een kans.

Uitdaging

Een groot deel van de 65-plussers is lang geleden als jong gezin in de gemeente komen wonen. Inmiddels zijn de kinderen (soms allang) het huis uit, en blijven veel ouderen uiteindelijk in hun eentje over. Vaak in een huis waarvan een deel niet wordt gebruikt. Er is vaak wel een emotionele binding met het huis en de buurt. Verhuizen is niet aantrekkelijk: er is weinig aanbod en wat er is, is duur en klein, of niet bekend, en (te) vaak buiten de eigen wijk.

Statiegeld Op Jeugd

De Stichting Statiegeld Op Jeugd is actief in de gemeente Son en Breugel. De stichting zet zich in om bovenverdiepingen van koophuizen te gebruiken als woonruimte voor jongeren uit het dorp. De stichting bemiddelt tussen eigenaar en jongere. De huidige bewoner kan de benedenverdieping blijven gebruiken, nieuwe inkomsten genereren of 'dood' vermogen vrijmaken. Naast extra inkomsten wordt een bepaalde wederkerigheid onder de bewoners gecreëerd. De starter, wonend op de bovenverdieping, kan zich inzetten voor de senioren op de benedenverdieping tegen een korting op de huurprijs. Op die manier hebben senioren aanspraak en hulp en kan een starter sparen voor een volgende woning.

18

Opzet

De gezinswoning wordt kadastraal gesplitst om zo juridisch en bouwkundig de bovenverdieping beschikbaar te maken voor de starter. Dat kan op vier manieren.

1. De senioren (eigenaar) van het object splitsen en verbouwen zelf, en verhuren ook zelf
2. ze behouden de begane grond en verkopen de bovenverdieping aan een corporatie,
3. een corporatie koopt het gehele huis en huurt de benedenverdieping aan de senioren terug of
4. een corporatie koopt het gehele huis voor een lage koopprijs en verhuurt de woning voor niets aan de senioren.

Initiatieven

De gemeente heeft samen met Woonstichting 'thuis een pilot uitgevoerd in Son, en corporatie Woonbedrijf heeft twee proefprojecten in Eindhoven gehad. De uitkomsten waren tweeledig. De corporaties zetten het splitsen van de grotere eengezinswoningen door, maar het idee van duo-wonen blijft achterwege. De woningen worden als losse woning verhuurd, maar zonder sociale component tussen jong en oud als het gaat om hulptaken. Daarnaast is Stichting Statiegeld Op Jeugd nog in contact met verschillende gemeentes waaronder, Almere, Zeist, Waalwijk en Blaricum, alsmede enkele provincies.

Informatie: [Stichting Statiegeld op Jeugd \(SOJ\)](#).

3.8 Kompaswoningen in Weert, Panningen, Venray, Horst, Montfort en Maasgouw

Op verschillende plekken in Limburg worden sinds 2015 zogenaamde Kompaswoningen neergezet. Een woning die tijdelijk (en snel) beschikbaar wordt gesteld voor jongeren om te starten op de woningmarkt of iemand die vanwege privé-omstandigheden snel een woning nodig heeft en geholpen is met een tijdelijke oplossing.

Tijdelijk wonen

Woningcorporatie Wonen Limburg heeft de Kompaswoning ontwikkeld om snel huisvesting voor jongeren en andere spoedzoekers in onder meer kleine kernen aan te bieden. De Kompaswoning wordt naast starters ook aan andere (spoed)zoekers aangeboden. Er zijn Kompaswoningen in verschillende vormen en maten. Zo werden in een oud verzorgingshuis in Venray 35 Kompaswoningen gerealiseerd in drie typen: een studio voor een jongere tot 28 jaar, een duo-woning voor twee personen en een ruimere woning voor gezinnen met kinderen. In Weert zijn 30 (nieuwbouw) Kompaswoningen neergezet. Deze tijdelijke woningen zijn tussen de 45 - 50m² en gemakkelijk te verplaatsen. Steeds meer producten zijn beschikbaar waarbij Wonen Limburg zelf niet meer ontwikkelt. Er worden concepten ingekocht die passen bij verschillende lokale marktsituaties.

Flexibiliteit

De bewoners van de Kompaswoningen krijgen een tijdelijk huurcontract aangeboden van twee of vijf jaar, afhankelijk van de leeftijd. Hiernaast worden (sommige) Kompaswoningen uitgevoerd in een flexibele bouwstijl die het gemakkelijk maakt om de woningen te verplaatsen. Dit is bijvoorbeeld gedaan bij de Kompaswoningen in Weert. De reden voor de flexibiliteit komt vaak voort uit de beschikbaarheid van de locatie waar de woningen geplaatst worden. Deze wordt vaak voor tien jaar beschikbaar gesteld. De flexibiliteit dient ook een tweede doel, om een verwachte toekomstige krimp op te vangen. De woonvorm is flexibel en er kan gemakkelijk worden terug geschaald als in de toekomst blijkt dat de vraag naar woningen in deze doelgroep af loopt.

Informatie: artikel [Dringend \(andere\) woning nodig](#) (Wonen Limburg).



3.9 Flexwonen Hoeksche Waard: Wonen en zorg

Op basis van een behoefte onderzoek bleek dat de bewoners van de Zuid-Hollandse plattelandsgemeente – met 14 dorpen en 37 buurtschappen op één eiland - graag in hun eigen leefomgeving willen blijven wonen. Betaalbare woonruimte die snel beschikbaar is, is schaars. De Hoeksche Waard wil een flexibele schil van tijdelijke woonruimte combineren met aandacht voor persoonlijke groei. De ambitie in de visie Flexwonen Hoeksche Waard is om iedere doelgroep binnen twee jaar sterker door te laten stromen naar een andere woning.

Meer dan wonen

Wat opvalt is dat elke Hoeksche Waarder die voor een korte periode – van twee weken tot twee jaar - een woning nodig heeft, in aanmerking komt. Dat kan een jongvolwassene zijn, iemand die tijdelijke woonruimte zoekt na een scheiding, bij een tijdelijke baan, bij een revalidatie, of iemand die met begeleiding een tussenstap maakt naar de reguliere woningmarkt. Flexwonen Hoeksche Waard kijkt verder dan de woning. Indien nodig worden afspraken gemaakt over een hulpvraag voor zorg of ondersteuning. Wonen en zorg worden zo gecombineerd.

De gemeente ontwikkelt Flexwonen Hoeksche Waard samen met verschillende partijen uit de regio. Er wordt gewerkt aan verschillende soorten woningen: van losse rijtjeshuizen tot afzonderlijke appartementen. Er komt niet een apart groot flexwonengebouw in één kern, maar het gaat om een verzameling woonruimtes, verspreid over het eiland.

Mooie resultaten

20

Na de vaststelling van de visie Flexwonen Hoeksche Waard is er al veel bereikt. Het voormalig gemeentehuis in Numansdorp wordt getransformeerd door woningcorporatie HW Wonen. Naar verwachting worden in het tweede kwartaal van 2022 hier 40 kleine, zelfstandige flexwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Naast de flexwoningen komt er in het gebouw ook een dorps huis, waar maatschappelijke activiteiten door en voor Hoeksche Waarders georganiseerd gaan worden. De samenwerkende partijen gaan door met nieuwe flexwoningen. Flexwonen Hoeksche Waard benut ook kansen op verschillende plekken in de bestaande voorraad. Met leegstandbeheerders is afgesproken om vrijkomende woningen eerst aan te bieden voor Flexwonen Hoeksche Waard. Ook andere losse woningen worden ingezet voor Flexwonen Hoeksche Waard, zoals woningen die de gemeente in bezit heeft en die op termijn gesloopt gaan worden. Met woningcorporatie HW Wonen zijn prestatieafspraken gemaakt om jaarlijks een minimaal aantal woningen, verspreid over de Hoeksche Waard, beschikbaar te stellen. Het verspreide aanbod draagt bij aan de behoefte van inwoners om ook bij tijdelijke huisvesting in de buurt van hun netwerk te blijven wonen.

Informatie: [Flexwonen Hoeksche Waard](#) (gemeente Hoeksche Waard), [filmpje](#) en artikel [Flexwonen Hoeksche Waard: voeg wonen en zorg samen](#) (ministerie van BZK).



3.10 Tiny houses in het Vechtdal

Ook in Midden-Overijssel neemt de druk op de woningmarkt zichtbaar toe. Spoedzoekers moeten steeds langer wachten op een woning. Dit heeft corporatie Vechtdal Wonen ertoe doen besluiten om tiny houses te bouwen, kleine woningen voor spoedzoekers die snel kunnen worden neergezet. Eind 2018 werden in Dedemsvaart de eerste twaalf woningen opgeleverd, en later volgden er nog vijftien in Hardenberg, allebei regionale grotere kernen in het landelijk gebied. Het zijn kleine woningen, 33-37 m², bedoeld voor alleenstaanden. Doelgroep zijn alle soorten spoedzoekers: jongeren die uit huis willen (of: moeten) maar geen wachttijd hebben, verbroken relaties, statushouders, uitstromers uit een maatschappelijke instelling, door het overlijden van ouders, enzovoort. Samen met het maatschappelijk wijkteam beoordeelt de corporatie de toewijzing. Bewoners hebben bij voorkeur een sociaal-maatschappelijke binding met het Vechtdal en passen bij de groep. Huren liggen rond de 500-550 euro; voor jongeren wat lager (tot de kwaliteitskortingsgrens: 442 euro). Bewoners wonen er tijdelijk voor maximaal twee jaar. Iedereen wordt persoonlijk begeleid op weg naar vervolghuisvesting. De woningen in Dedemsvaart staan er nu drie jaar, en tot nu toe is alle vervolghuisvesting gelukt.

Weerstand en draagvlak

De beide locaties zijn midden in de bebouwde kom. Daar heeft de corporatie van geleerd. Op de eerste locatie werden plenaire voorlichtingsbijeenkomsten gehouden, die rumoer opleverden en voor vertraging zorgden. Dit ook al omdat de timing niet handig uitpakte; landelijk was er net commotie rondom een tbs-kliniek, en zo eentje staat ook daar in de buurt. Op de latere locatie, in Hardenberg, werden persoonlijke keukentafelgesprekken georganiseerd, bij alle omwonenden thuis. Zo konden alle vragen direct worden beantwoord en zorgen worden weggenomen.

Businesscase

De (latere) woningen in Hardenberg zijn van wat betere kwaliteit dan die in Dedemsvaart. Ze zijn dan ook duurder: 85.000 versus 110.000 euro. In Dedemsvaart is met de bouwer (Rendiz) afgesproken dat ze de woningen na vijftien jaar terugnemen tegen een vooraf bepaalde restwaarde (32.000 euro); tenzij de corporatie ze dan besluit te willen houden. In Hardenberg is met de gemeente een afspraak gemaakt om de woningen langer te laten staan dan vijftien jaar, waardoor de eindwaarde toeneemt. Een succesfactor in het Vechtdal is de actieve medewerking van gemeente, sociale wijkteams en de corporatie. Een randvoorwaarde hierbij was wel dat de corporatie beide locaties al in eigendom had en feitelijk niet gebruikte.

Informatie: website [Tiny houses Vechtdal wonen](#).



3.11 Erfdelen in Salland

Een voormalig boerderijcomplex in Salland biedt een wooncoöperatie van meerdere gezinnen een woonplek. Verschillende voorzieningen zullen worden gedeeld door de bewoners van het erf.

Beschikbaarheid

Het platteland is decennialang gezien als agrarisch ontwikkelgebied, met weinig aandacht voor wonen. Leegloop is genegeerd. Landelijk lag het accent lang op de groei van steden. Het besef groeit echter bij gemeenten en andere organisaties dat mensen op het platteland goed kunnen wonen en werken. Verbindingen zijn goed, en bovenal: er is genoeg ruimte. Gemeenten zien nog vaak onvoldoende dat ze de vitaliteit van het platteland kunnen bevorderen door wonen op erven mogelijk te maken.

Een lichte revival van het platteland leek al eerder zichtbaar, maar Corona heeft deze ontwikkelingen versneld. Bovendien komt er mede door de CO₂-discussie de komende jaren veel agrarisch vastgoed vrij. Per dag stoppen tegenwoordig vijf boeren, van wie ongeveer de helft ook uit de boerderij vertrekt. De vrijgekomen erven kunnen aan groepen bewoners worden aangeboden, die gezamenlijk enkele voorzieningen delen. Dat kan individueel, maar ook als wooncoöperatie of CPO-groep (collectief particulier opdrachtgeverschap). Erfdelen combineert verschillende voordelen: een nieuw type collectieve projecten, een bijdrage aan het woningtekort, een antwoord voor mensen die meer samen willen doen en naar elkaar omkijken. Daarnaast biedt het een toekomst voor een deel van die vrijkomende boerderijcomplexen. En het is ook financieel interessant voor boeren die willen stoppen.

Aanpak

22 Erfdelers bepalen met elkaar hoe ze het erf veranderen tot hun ideale leefomgeving. Met verschillende soorten woningen en eigendomsverhoudingen, en met gedeelde voorzieningen. Er kunnen ook een of meer levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Om een dergelijke ontwikkeling van de grond te krijgen, moeten de initiatiefnemers een aanzienlijk deel voorfinancieren. Dit is voor sommige initiatiefnemers een grote drempel. Als er veel ouderen meedoen (minstens de helft 55+), kan een beroep worden gedaan op de SWZ, [Stimuleringsregeling Wonen en Zorg](#) (van ministerie VWS, via RVO). Deze regeling van het Rijk ondersteunt burgerinitiatieven. Bij Erfdelen is driekwart van de belangstellenden 50-plusser

Informatie: website [Erfdelers](#), artikel [Erfdelen: duurzaam samen op het platteland](#).



3.12 Verplaatsbare koopwoningen in Aarle-Rixtel

De Hopman is een project met tien vrijstaande, energieneutrale en verplaatsbare prefab woningen in Aarle-Rixtel, nabij Helmond. Het zijn zes tweeslaapkamerwoningen van 70m², drie drieslaapkamerwoningen van 80m² en één rolstoelaangepaste (gelijkvloerse) woning met twee slaapkamers. Ze voldoen allemaal aan het Bouwbesluit. Ze zijn gebouwd door Barli uit Uden, een bedrijf dat gespecialiseerd is in prefab houtskeletbouw en ook huisjes voor recreatieparken levert. De insteek van het plan is om alles zo groen en autovrij mogelijk te doen. Met de kruimelprocedure is een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan voor tien jaar bepaald, eventueel met vijf jaar te verlengen. Daarna kunnen ze nog tien jaar elders binnen de gemeente staan. Volgens de bouwer kunnen ze echter véél langer mee, 'minstens honderd jaar'.

Tijdelijke koopwoningen

Bijzonder aan De Hopman is dat het tijdelijke koopwoningen zijn. Ze staan op een voormalig scoutingterrein, dat wordt gepacht van de gemeente Laarbeek. Het semipermanente karakter van de woningen maakt de erfpachtconstructie mogelijk. Hierdoor is het ook voor starters mogelijk om een hypotheek bij de bank af te sluiten. De grotere woningen kostten 130.000 euro en de kleinere 115.000 euro (bij de koop in 2019). Deze prijzen zijn inclusief de vergunningen, infra, bouw- en woonrijp maken van het perceel. De totale aanschafkosten liggen beduidend onder het gemeentelijke gemiddelde, waar de meeste woningen (veel) ruimer en duurder zijn.

Initiatiefnemer en ontwikkelaar is Luck Dankers van Go Tiny Live Free, die er zelf ook woont. Het project stuitte de afgelopen jaren op de nodige weerstand en scepsis. Bij de ligging en plaatsing van de woningen is tijdens de planvorming zoveel mogelijk rekening gehouden met de omwonenden. Zo is het aantal woningen teruggebracht van zestien naar tien.

Medio 2020 trokken de bewoners erin, een mix aan kleinere huishoudens. Inmiddels zijn de woningen duurder geworden, maar er zijn nog geen mensen verhuisd. Betaalbare koopprijzen zorgen ervoor dat de woningen financieerbaar zijn voor (lage) middeninkomens en starters op de woningmarkt. De prefab woningen hebben een laag energieverbruik wat resulteert in lage woonlasten. Bewoners worden actief betrokken bij de gemeenschappelijke buitenruimte en gestimuleerd om deze een natuurinclusieve invulling te geven. Inmiddels zijn ook andere gemeenten bezig met de flex-koopwoningen, zoals Deurne, Altena, Helmond en Heeswijk-Dinther.



Foto: Go Tiny Live Free

Informatie: website [Go Tiny Live Free](#); filmpje project [De Hopman](#); website [De Hopman Aarle-Rixtel](#)

Bijlage: Meer informatie over flexwonen

Vanuit Platform31 zijn we al een aantal jaren met Flexibel Wonen bezig, met aanjaagprogramma's, en thema's als behoeftebepaling, kansen en mogelijkheden benutten, gebruik van leeg vastgoed, tijdelijke huurcontracten, nieuwe huisvesters, mengen van doelgroepen, et cetera. Zie: platform31.nl/flexwonen.

Dit zijn een paar handige links:

- Handreiking om zelf de behoefte aan flexwonen in kaart te brengen, en zelf meer flexwoonoplossingen te maken: [Aan de slag met flexwonen!](#)
- Negen 'kwesties en problemen' die spelen bij flexwonen, met een voorbeeld waar dat is opgelost: [Dwarsdoorsnede van het flexwonen](#)
- Over het mengen van doelgroepen in één gebouw: [De Magic Mix](#)
- En hiervan na een jaar al een update: [De Magic Mix – de update](#)
- Interviews met bewoners: [10 spoedzoekers aan het woord](#)
- Over de nieuwe woonondernemers: [Nieuwe huisvesters in het flexwonen](#)
- Over terugkeer van mensen met psychiatrische problemen: [De magic mix als zachte landing in de wijk](#)
- Over flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen: [Flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen](#)
- Over flexibel wonen in het algemeen: [Flexibel wonen / flexwonen](#)
- Over huisvesting statushouders/ vergunninghouders: [Huisvesting vergunninghouders in beeld](#)
- Over onderdak voor economische, of zelfredzame, daklozen: [Souterrain van het wonen](#)
- Column over meerwaarde van flexwonen: [De woningnoodcrisis en het stigma van tijdelijk wonen](#)
- Column over bijdrage aan woningtekort: [Flexwonen is een onderdeel van oplossing woningtekort](#)
- Bij een aantal projecten werken we intensief samen met [Expertisecentrum Flexwonen](#)
- [Aanbieders](#) van tijdelijke woningen
- Brief van minister aan Tweede Kamer over [stimuleringsaanpak Flexwonen](#)
- [Animatie Flexwonen](#) van het ministerie van BZK
- Financiële impuls voor provincies: [Financiële impuls voor provincies om flexwonen te bevorderen](#)
- Impuls voor de woningbouw, waaronder 50 miljoen voor flexwonen: [Kabinet investeert in doorbouwen](#)
- Sommige provincies nemen een actieve rol. Tot nu toe: Zuid-Holland, Gelderland, Zeeland, Limburg. Zie bijvoorbeeld: [Actieagenda resultaat Zeeuws congres Flexwonen, 3 december 2019](#)
- Landelijk congres op 14 oktober 2020 in Overijssel: congres [Flexwonen 2020](#), met 18 webinars over tal van deelonderwerpen
- Praktijkreeks webinars over flexwonen: locaties vinden; de businesscase; weerstand en draagvlak; kleinere gemeenten; flex tours: [Praktijkreeks Flexwonen](#)

Verder worden verschillende termen gebruikt, die elkaar raken of soms overlappen:

Flexwonen, flexibel wonen, flexibele woonoplossingen, een flexibele huisvestingsschil, flexibele huisvesting, tijdelijk wonen, tijdelijke woonunits, verplaatsbare woningen, flexwoningen, spoedzoekers, souterrain, outsiders op de woningmarkt.