



## REPORTAGE FLEXWONINGEN

## In de flexwijk in Den Bosch plant men 'verbindingsbomen'

Flexwoningen aan de Aartshertogenlaan in Den Bosch.

Het kabinet wil jaarlijks 15.000 flexwoningen bouwen. Den Bosch heeft die al jaren. Eerst trokken ze vooral probleemgroepen, maar daar heeft de gemeente van geleerd. „Het gaat om de *community*”

Door onze medewerker **Flóri Hofman** Foto **Isa Wolthuis**

De bel doet het niet. Een tik op het raam dan maar. Jessica van Amstel (38) doet aarzelend open. Ze was nog aan het werk. Wil de verslaggever anders even binnenkomen?

„Binnen” is een huis aan de Aartshertogenlaan in Den Bosch van zo’n 55 vierkante meter, verdeeld over twee verdiepingen. Boven twee slaapkamers en een badkamer, beneden een open keuken. In de woonkamer is er precies ruimte voor een hoekbank, wasrek en een verrijdbare sfeerhaard met een televisie erop.

Van de buitenkant gezien vallen de woningen – opgesteld in twee rijen van tien uit de toon. Houten panelen en een grijze gevel wisselen elkaar af. De schuine daken van de twintig woningen lopen in elkaar over. Voor de deur geen autoweg of geparkeerde voertuigen, wel een wandelpad, grasveld en rondslingerend speelgoed. Het veld tussen de twee rijen huizen wordt opgedeeld door een *tiny forest*. De andere kant van de Aartshertogenlaan bestaat uit betonnen blokken van drie

verdiepingen hoog.

De flexwoning van Jessica van Amstel staat in het noordoosten van Den Bosch, naast het voetbalstadion en op vijf minuten fietsen van de Sint-Janskathedraal. De huizen kwamen in 2019 uit de fabriek gerold. Nog datzelfde jaar overhandigden de gemeente en woningcorporatie Zayaz de sleutels aan de nieuwe bewoners.

De komende tijd zullen meer van dit soort wijken verruizen. Van de 100.000 woningen die minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge (CDA) jaarlijks wil bouwen, moeten er minstens 15.000 flex zijn. Typisch voor deze huizen is dat ze tijdelijk zijn. Ze krijgen een bestemmingsplan voor een aantal jaren, vaak in afwachting van de permanente bouwvergunning. De huizen aan de Bossche Aartshertogenlaan moeten over zes jaar weg. Op een andere locatie kunnen ze opnieuw worden bewoond.

Flexwoningen zijn snel neer te zetten, is het idee, en lenigen zo de ergste woningnood. Waar het realiseren van nieuwbouw zeven tot tien jaar kan duren, was de gemeente ‘s-Hertogenbosch aan



Om hier te wonen, moet je interesse hebben in duurzaam wonen en spullen delen

Projectleider Arts

de Aartshertogenlaan in negen maanden klaar, vertellen wethouder Wonen Pieter Paul Slikker (PvdA) en projectleider Jurgen Arts van woningcorporatie Zayaz. Eén flexwoning kost zo’n 100.000 euro. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning ligt in de Brabantse hoofdstad op tien jaar, drie jaar boven het landelijk gemiddelde.

„Het voelt als een vakantiehuysje”, zegt Jessica van Amstel. Haastig voegt ze toe: „Dat bedoel ik niet slecht, hoor. Het is knus en gezellig. Eigenlijk een perfecte uitkomst voor mij. Ik wil hier voorlopig niet weg.” Van Amstel trok er een jaar geleden in, toen ze brak met haar ex-man en snel woonruimte nodig had. Een deel van de week zijn haar twee kinderen er ook. „Ik hoop stiekem dat ik uiteindelijk helemaal niet meer weg hoeft hier.”

## Flexwoningen niet zo vlot

Vorige zomer concludeerde het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) dat flexprojecten niet zo vlot zijn neer te zetten. Het Bossche voorbeeld blijkt eerder uitzondering dan regel. De prangendste

vraag is, net als bij ‘normale’ sociale huur: waar moeten ze komen? Locaties zijn schaars, zegt PBL-onderzoeker Jolien Groot. Gemeenten en corporaties hebben vaak geen eigen grond. „En als ze dat wel hebben, krijgen ze te maken met maatschappelijke weerstand.”

Daarbij speelt mee dat flexwoningen een slecht imago hebben. Omdat ze vroeger van slechte kwaliteit waren, of omdat er geen hechte gemeenschap werd gecreëerd. „Dan kun je veel sociale problemen bij elkaar krijgen”, zegt Groot. „Maar de tijdelijke huizen die nu worden neergezet, zijn veel beter dan die we tussen 2000 en 2010 hadden.”

De gemeente Den Bosch loopt voorop met flexwonen. Ze heeft ongeveer 450 van zulke huizen. Binnen nu en drie jaar moeten daar nog vijfhonderd bijkomen.

Projectleider Arts en wethouder Slikker noemen de Aartshertogenlaan „project twee”. De stad begon in 2016 met project één: een paar honderd tijdelijke huizen verspreid over meerdere locaties. Project drie bestaat uit tweehonderd woningen aan de rand van Den Bosch en moet later

dit jaar af zijn. Wat heeft de stad geleerd van deze drie ‘fases’ van flexwonen?

Project één roept bij Arts en Slikker vooral negatieve associaties op. „Containerwoningen”, een „stapeling van fouten” en „lessen” die geleerd zijn. „We hebben daar huizen van te lage kwaliteit neergezet. Monotone, kleine prefabwoningen”, zegt Arts. Daarin kwamen relatief veel mensen uit „probleemgroepen”: bewoners met schulden, of met behoefte aan psychische zorg. „Ze kregen allemaal een contract van maximaal twee jaar, waardoor ze in permanente huisstress zaten. We hebben daar simpelweg geen gemeenschap gebouwd.”

Het resultaat, zegt Arts, was een „cocktail” van onleefbaarheid. „In destad ging het idee heersen: als je nergens meer kunt wonen, sturen we je daarnaartoe. Dat stigma werd de *talk of the town*, op den duur gingen mensen de buurt mijden.”

Projecten twee en drie moesten anders, zo vonden gemeente en corporatie. Geen „probleemgevallen” meer, maar een „dwarsdoorsnede van de Bossche samenleving”, aldus Slikker. „Twee werkende ouders bijvoorbeeld, of een alleenstaande met kinderen, iemand die advocaat is in het dagelijks leven. En misschien ook een statushouder en iemand met een zorgvraag”, antwoordt Slikker op de vraag wat een „dwarsdoorsnede” precies is.

Concreter: 6 procent van de flexwoningen gaat naar statushouders. Nog eens 6 procent is voor mensen met een urgentieverklaring, bij wie acute dakloosheid dreigt. De rest gaat via loting of op basis van inschrijfduur in het sociale huursysteem. Deze verdeling geldt voor alle ‘reguliere’ sociale huurwoningen in Den Bosch. Arts: „We willen nadrukkelijk sterke en minder sterke schouders bij elkaar zetten.”

## ‘Klantenreis’ staat centraal

Gaat het over project drie, dat nu in ontwikkeling is, dan veren de wethouder en projectleider op. Direct vallen termen als „CO<sub>2</sub>-neutraal”, „circulair bouwen” en „gezamenlijk woonerf”. De „klantenreis” van nieuwe bewoners staat hier centraal, vertelt projectleider Arts. „Om hier te wonen, moet je veel interesse hebben in duurzaam wonen, dingen samen doen en spullen delen. Het moet normaal worden dat niet iedereen een staafmixer heeft, maar om bij de burens aan te kloppen en die te lenen”, zegt Arts. Om de „community” op gang te helpen, mochten de eerste twee woonerven een „verbindingsboom” uitzoeken om samen in de gedeelde tuin te planten. De ene groep koos een eik, de ander een kastanjeboom. „Hier wonen is niet ieders kop thee”, zegt Arts.

De wethouder en projectleider zien project drie als „de toekomst” van flexwonen, maar erkennen dat niet iedereen op deze manier gehuisvest kan worden. De bouwkosten hier waren aanzienlijk hoger dan die op de Aartshertogenlaan: zo’n 190.000 euro per stuk. Aan het woonerf moet ongeveer een derde aan huur in het middensegment komen. De rest wordt sociale huur. Er komen gezinswoningen met meerdere verdiepingen, studio’s van veertig vierkante meter en alles wat er tussenin zit.

De 15.000 jaarlijkse flexwoningen die De Jonge wil, zullen er hoogstwaarschijnlijk uitzien zoals het tweede Bossche project – de Aartshertogenlaan, waar ook Jessica van Amstel woont. Geen circulaire woonerven met een gestimuleerde deeleconomie en verbindingsbomen, maar ook geen containers. In plaats daarvan huizen van wisselend formaat, die er

net wat anders uitzien dan hun bakstenen en betonnen burens.

Bij het ontwikkelen van de Aartshertogenlaan stuitten gemeente en corporatie op weerstand uit de buurt – onder meer een gevolg van de slechte aanpak van het eerste flexproject, denken ze. „Het beeld onder bewoners was: hier komt ‘uitschot’ te wonen”, zegt wethouder Slikker, terwijl hij met twee handen aanhalingstekens in de lucht gebaart. Omwonenden waren ook bang voor wooncontainers die hun uitzicht zouden bederven. „Terwijl, zeg nou zelf. Het ziet er toch goed uit allemaal?”

Vanuit de betonnen huizen naast de flexwoningen, vooral sociale huur, kwam weinig verzet, vertelt de wethouder. „Met name in dié straat werd veel geklaagd”, zegt Slikker. Hij wijst naar een rij vrijstaande huizen achter de flexwoningen.

## ‘De buurtapp ging los’

Margot Timmermans (48) woont al veertien jaar in ‘die’ straat. Haar gedeelte van de wijk bestaat overwegend uit koopwoningen. De huizenprijzen variëren hier, toont verkoopsite Funda: van een ton of vier tot 2,5 miljoen euro. Timmermans vond de komst van de flexwoningen een prima idee. Maar ophef in de buurt was er zeker, vertelt ze op haar oprijt, leunend tegen de tuinomheining.

„De buurtapp ging los. Sommigen vonden het prima. Maar die botsten met bewoners die dachten dat hun huis minder waard zou worden, of met burens die bang waren voor het ‘soort mensen’ dat er kwam wonen”, zegt Timmermans. „Maar ja, ik denk dan: iedereen moet toch een plek hebben om te wonen? Kijk, het is niet alsof de woningen dáár kwamen”, zegt ze, terwijl ze naar het uitgestrekte grasveld voor haar eigen woning wijst. „Dat had ik zelf ook heel jammer gevonden.”

Op het veldje voor de flexwoningen laat een 48-jarige man met opgeschoren haar een zwarte, gewatteerde jas zijn hondje uit, een blinde Franse bulldog. Hij woont al jaren in deze wijk en was argwanend toen hij hoorde over hun komst. De reden daarvoor was het gerucht dat er asielzoekers zouden komen. Twee veertigjarige bewoners van de flexwoningen zeggen dat idee ook opgevangen te hebben.

„Dat is niet discriminerend bedoeld of zo. Maar het is gewoon ander soort volk, weet je wel?”, zegt de 48-jarige buurtbewoner met de hond. Zijn voornaam – die hij niet in de krant wil vanwege zijn privacy – duidt op Hongaarse afkomst. Zijn oma blijkt in Hongarije geboren en naar Nederland gevlucht.

Drie bewoners maakten formeel bezwaar tegen de flexwoningen, een procedure bij de gemeentelijke bezwaarcommissie volgde. Het eindoordeel luidde dat de bezwaarmakende bewoners geen invloed hadden op de plaatsing van de tijdelijke huizen. Hun eigen woningen stonden met 400 meter afstand te ver weg van het flexwijkje. Ze gingen niet in hoger beroep, wat gunstig was voor gemeente en corporatie. Arts: „Als je alle mogelijke bezwaarpcedures moet doorlopen, ben je zo drieënhalve jaar verder.”

Nu, jaren na de oplevering van de woningen aan de Aartshertogenlaan, hoort hij eigenlijk nooit meer klachten van omwonenden. En de geruchten die gingen over de plaatsing van asielzoekers in de tijdelijke woningen, die ook door twee andere wijkbewoners worden geopperd? Dat daar ooit sprake van zou zijn geweest is een „totaal broodje aap”, zegt Arts. „En trouwens, in de praktijk krijgen we juist over huizen waar statushouders wonen bovengemiddeld weinig klachten.”

## IN HET MIDDEN

1	2	3	4	5	6	7	8
	9		10				11
12	13			14		15	16
17				18		19	
		20		21			
22						23	24
25			26	27		28	
29				30			
31						32	

Vul in en ontdek wie of wat er midden in het nieuws staat

**Horizontaal:** 1. Zone met garageboxen  
4. Uitstraling 9. Ivo van ...\_regisseur 11. Steriele ruimte 12. Russische vliegtuigbouwer 15. Pluk ...\_de dieren, Annie M.G. Schmidt 17. Testinstituut 18. Tussen orde en geslacht 22. Pukkel 23. Past voor nier of brug 25. Ariane Wilhelmina Máxima 26. Te veel neertellen is not done 29. Brabantse krant 30. Worden kleine spulletjes in vervoerd 31. Spoedbericht 32. Bloeit in mei en juni

**Verticaal:** 1. Holoepoging 2. Past na complot of snaar 3. Wasmiddel 4. Nobelprijswinnaar Bialiatki veroordeeld tot tien jaar 5. Past voor race of berg 6. Trendy tochtje 7. Trendy 8. Bewijsstuk 10. ‘Koude lente’\_risico voor vlinder 13. Incompetentie 14. Gelijkmatig 16. Voor een selectie groep 19. Schilderde Le d’œuvreur sur l’herbe 20. Topic 21. Russische Peter 22. Nederlandse Peter 24. Topic 27. Mooie steen 28. Drankklokal

**Oplossing puzzel 3 maart. Horizontaal:** 1. EGARDS 5. PABLO 9. HOE 10. MIA 11. OOK 12. SPIKE 14. STROT 16. VAL 18. KLEM 20. ESP 23. AGO 24. KWEL 25. BBB 27. CRÈME 29. ENIGE 30. BAN 31. PER 32. EMO 34. STENO 35. KLEINE **Verticaal:** 1. EO 2. GESLAGENE 3. REIKI 4. SMEEDWERK 5. PAS 6. BORSTBEEN 7. LOOP 8. OKT 9. HPV 13. KLOK 15. TEA 17. ARARAT 19. MEEN 21. DOM 22. BLIGE 26. BIO 27. CBS 28. EPO 33. **ME IN HET MIDDEN:** RADIODEBAT

## SUDOKU

			7					
3			1			2	8	7
	6						4	5
		5		1	3			
						3		1
			8		2			4
	1	4	5				7	

4323

Plaats de cijfers 1 tot en met 9 zo in het diagram dat elk cijfer precies één keer voorkomt in elke rij, kolom, de negen vetomrande 3x3 vakken, én de vier grijze 3x3 vakken.  
© Peter Ritmeester PZZL.com

Onder: de oplossing van vrijdag.

9	6	8	2	4	3	7	1	5
7	3	5	8	1	6	2	4	9
4	2	1	9	5	7	8	3	6
8	7	4	6	2	1	5	9	3
1	9	3	4	7	5	6	8	2
2	5	6	3	9	8	1	7	4
3	8	9	1	6	2	4	5	7
5	4	2	7	8	9	3	6	1
6	1	7	5	3	4	9	2	8

Meer puzzels en boeken van Peter Ritmeester op [www.pzzl.com](http://www.pzzl.com)

## COLOFON

## Mediahuis NRC BV

Hoofdredacteur: René Moerland  
Algemeen directeur: Dominic Stas

## Redactie

Vragen, opmerkingen of suggesties? Mail naar [redactie@nrc.nl](mailto:redactie@nrc.nl) of ga naar [nrc.nl/contact](http://nrc.nl/contact). Postadres: Postbus 20673, 1001 NR Amsterdam, t.a.v rubriek, redactie of persoon.  
T: 020 - 755 3000 (algemeen nummer)

## Ingezonden brieven

Reageren op artikelen? Stuur maximaal 250 woorden naar [opinie@nrc.nl](mailto:opinie@nrc.nl). Vermeld naam, adres en tel. nummer.

## Advertenties

T: 020 - 755 3049. E: [sales@nrc.nl](mailto:sales@nrc.nl), W: [advertieren.nrc.nl](http://advertieren.nrc.nl)

## Familieberichten

T: 020 - 755 3052  
E: [familieberichten@nrc.nl](mailto:familieberichten@nrc.nl)

## NRC Webwinkel

T: 088 - 572 0202  
E: [klantenservice@nrcwebwinkel.nl](mailto:klantenservice@nrcwebwinkel.nl)

## Bezorging en abonnementen

Wij streven ernaar **nrc** te bezorgen voor 7.00 uur, op zaterdag voor 8.00 uur. W: [nrc.nl/service](http://nrc.nl/service), T: 088-572 0572 (ma-vr 8.00-17.00, za 9.00-13.00)

Vragen, opmerkingen of suggesties? Mail naar [redactie@nrc.nl](mailto:redactie@nrc.nl) of ga naar [nrc.nl/contact](http://nrc.nl/contact). Postadres: Postbus 20673, 1001 NR Amsterdam, t.a.v rubriek, redactie of persoon.  
T: 020 - 755 3000 (algemeen nummer)

Reageren op artikelen? Stuur maximaal 250 woorden naar [opinie@nrc.nl](mailto:opinie@nrc.nl). Vermeld naam, adres en tel. nummer.

## Omgang persoonsgegevens

Mediahuis NRC BV legt van abonnees en gebruikers van online dienstverlening gegevens vast voor de uitvoering van een (abonnee)overeenkomst en/of het verlenen van diensten. Deze gegevens kunnen worden gebruikt om u te informeren over relevante producten en diensten van Mediahuis NRC BV (zie ook [nrc.nl/privacyverklaring](http://nrc.nl/privacyverklaring)). Afmelden kan via [privacy@nrc.nl](http://privacy@nrc.nl).

Auteursrecht © NRC, 2023. Alle auteursrechten en databankrechten ten aanzien van (de inhoud van) deze uitgave worden uitdrukkelijk voorbehouden. Deze rechten berusten bij Mediahuis NRC BV c.q. de betreffende auteur. Zie voor de volledige tekst: [nrc.nl](http://nrc.nl)