

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 3104

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Rijk kan kant-en-klare flexwoningen niet kwijt»* (ingezonden 23 mei 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 4 juli 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 2816.

#### Vraag 1

Bent u bekend met bovengenoemd bericht? Zo ja, wat vindt u van dit bericht?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met dit bericht. Ik erken dat de praktijk weerbarstiger is gebleken dan gehoopt. Hoewel flexwoningen sneller te realiseren zijn dan reguliere bouw, zijn niet alle hobbels die zich bij alle bouw voordoen eenvoudiger te nemen. Onder andere onderzoeken, aansluiten op infrastructuur en omwonenden die bezwaar maken, zorgen ervoor dat tientallen gemeenten interesse hebben maar niet overgaan tot aanschaf. In totaal zijn er 42 percelen (1 perceel is 48 woningen) besteld. De huidige stand van zaken is dat er 2 percelen geplaatst zijn. Voor 14 percelen lopen er vergaande (contract)besprekingen met gemeenten en of corporaties. Daarnaast is met het COA afgesproken dat zij 10 percelen afnemen om bij AZC's te plaatsen. Voor nog eens 10 percelen lopen gesprekken in het kader van de pilot waar de Staatssecretaris voor Asiel en Migratie uw Kamer al eerder over informeerde.<sup>2</sup> Ik verwacht voor het overige deel dit jaar ook contracten af te sluiten.

#### Vraag 2

Hoeveel flexwoningen zijn er nu in het totaal opgeslagen (indien mogelijk bij bouwers en door het Rijksvastgoedbedrijf)? Kunt u dat per type specificeren?

<sup>1</sup> Financieel Dagblad, «Rijk kan kant-en-klare flexwoningen niet kwijt», 10 mei 2023, <https://fd.nl/bedrijfsleven/1475636/rijk-kan-kant-en-klare-flexwoningen-niet-kwijt>.

<sup>2</sup> Kamerstuk 19 637, nr. 3100.

#### Antwoord 2

17 van de 42 bestelde percelen (1 perceel is 48 woningen) staan momenteel opgeslagen, waarvan het merendeel bij de bouwers zelf en twee percelen op een rijkslocatie. 23 percelen zijn nog in productie en moeten dus nog worden gebouwd. De verwachte oplevering van deze percelen is uiterlijk eind augustus 2023. Twee percelen zijn op de bestemming geplaatst.

#### Vraag 3

Waarom zijn deze flexwoningen niet populair, terwijl telkens aangegeven wordt dat de kwaliteit van deze woningen vergelijkbaar zou zijn met die van permanente nieuwbouw?

#### Antwoord 3

De interesse van gemeenten en corporaties voor flexwoningen is groot. Ik ken veel positieve verhalen vanuit zowel gemeentes als van de bewoners van flexwoningen. Zo was er bij de nieuwe woonwijk «de Winkelsteeg» in Nijmegen grote belangstelling. Op het eerste blok van 65 huizen kwamen maar liefst 3.200 inschrijvingen. Daarnaast spreek ik zelf ook regelmatig met bewoners van flexwoningen en zij zijn voornamelijk enthousiast over hun woning.<sup>3</sup>

Specifiek ten aanzien van de door het RVB bestelde woningen passen deze niet altijd goed bij de beschikbare locaties. Ten behoeve van de snelheid zijn vooraf al keuzes gemaakt voor de woningen in de ontwerpen, waaronder de configuratiemogelijkheden en het feit dat het gaat om gestapelde appartementen in plaats van grondgebonden woningen. Hierbij is gekozen voor kwalitatief hoogwaardige modulaire woningen op basis van bouwbesluit tijdelijke bouw, die wel voldoen aan BENG en een lagere MPG-eis hebben dan verplicht. Dit biedt de beste mogelijkheden om woningen te verplaatsen als deze op een bepaalde plek niet meer nodig zijn. Afnemers kunnen rekenen op snelle levering, maar dat vraagt wel dat ze ruimte zoeken in hun lokale wensen en mogelijkheden.

Mede doordat het langer dan verwacht duurt voor gemeenten om deze ruimte te zoeken is er een tijdsverschil ontstaan tussen het opleveren van de woningen uit de fabriek en het kunnen plaatsen van de woningen op de locatie.

#### Vraag 4

Worden er nog steeds containerwoningen geplaatst? Zo ja, hoeveel per type flexwoningen zijn er het afgelopen jaar geplaatst?

#### Antwoord 4

Dat inzicht heb ik niet. Overigens is er ook geen definitie van «containerwoningen».

#### Vraag 5

Bent u bereid om de Kamer eind dit jaar en eind volgend jaar te informeren over hoeveel flexwoningen opgeslagen zijn?

#### Antwoord 5

Ja. Ik kan dit alleen doen over de flexwoningen die door het Rijksvastgoedbedrijf zijn besteld. Ik heb geen informatie over andere flexwoningen die in de opslag staan van particuliere bouwbedrijven.

#### Vraag 6

Bent u bekend met het bericht «Tomeloos trekken aan tijdelijke bouw: Goes wordt rustplaats voor thuisloze flexwoningen» in Stadszaken d.d. 3 mei 2023? Zo ja, wat vindt u van dit bericht?<sup>4</sup>

<sup>3</sup> <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/3200-aanmeldingen-voor-65-woningen-huurders-moeten-motivatief-brief-schrijven-en-op-intakegesprek-aa383a20/>.

<sup>4</sup> Stadszaken, «Tomeloos trekken aan tijdelijke bouw: Goes wordt rustplaats voor thuisloze flexwoningen», 3 mei 2023, <https://stadszaken.nl/artikel/5051/tomeloos-trekken-aan-tijdelijke-bouw-goes-wordt-rustplaats-voor-thuisloze-flexwoningen>.

#### Antwoord 6

Ja, ik ben bekend met dit bericht. Ik ben verheugd dat ik met de gemeente Goes een intentieverklaring heb ondertekend omtrent de fysieke herplaatsingsgarantie. Dit is een van de vele ondersteunende instrumenten om flexwoningen mogelijk te maken. Daarnaast bied ik nog een financiële herplaatsingsgarantie aan. Kern van de garantie is het vergroten van de kans op vervolglocaties na de eerste exploitatie op de tijdelijke locatie en – in het geval dat dat niet lukt – een mogelijke financiële uitkering indien de woning verkocht moet worden. Verder kunnen gemeenten ook een beroep doen op de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen of na de zomer op de eerste tranche van de nieuwe stimuleringsregeling flexwoningen en transformaties. Gemeenten en corporaties die geholpen willen worden bij het onderzoeken van de mogelijkheden en financiering voor flexwoningen kunnen zich melden bij Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH).<sup>5</sup> De rol van het Rijk is om actieve ondersteuning te blijven bieden aan projecten. Ik reken erop dat medeoverheden en corporaties de verantwoordelijkheid zullen blijven nemen voor de versnelde realisatie van flexwoningen.

#### Vraag 7

Erkent u dat gemeenten worstelen met nijpende capaciteitsproblemen? Zo nee, waarom niet? Spelen deze capaciteitsproblemen ook bij woningcorporaties?

#### Antwoord 7

Ja, ook al zijn er lokaal wel verschillen. Bij sommige gemeenten speelt dit minder een rol dan bij andere gemeenten. Dit geldt ook voor woningcorporaties.

#### Vraag 8

Herkent u dat gemeenten (en eventueel woningcorporaties) aangeven dat zij liever hun nijpende capaciteitsproblemen inzetten voor structurele oplossingen zoals normale woningbouw in plaats van tijdelijke oplossingen zoals flexwoningen?

#### Antwoord 8

Ik herken dit beeld ten dele. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) schrijft in haar rapport van 12 juli 2022 hierover.<sup>6</sup> Juist om gemeenten en woningcorporaties hierbij te helpen bieden we vanuit het Rijk sindsdien meer ondersteuning. Zo is de UVTH opgericht om onder andere gemeenten en corporaties actief te ondersteunen bij de realisatie van flexwoningen. De geboden ondersteuning is afhankelijk van de behoefte van de desbetreffende partijen. Dat kan zijn het geven van juridisch of financieel advies, het helpen bij het wegwerken van hobbels in projecten of het najagen van afspraken. Maar ook heel actieve projectondersteuning.<sup>7</sup> Ook wordt extra ondersteuning geboden door het beschikbaar stellen van kennis en expertise op het gebied van flexpools. Met de inzet van zogenoemde flexpools kunnen onder andere gemeenten (tijdelijk) extra steun krijgen voor de voorfase van woningbouw. Hiermee kunnen zij knelpunten rondom planvorming, bestemmingsplannen en vergunningverlening oplossen.<sup>8</sup>

#### Vraag 9

Herkent u dat omwonenden liever geen flexwoningen in hun buurt hebben? Zo ja, waarom is dat volgens u?

#### Antwoord 9

Ik herken dat omwonenden in het algemeen regelmatig problemen hebben met bouwprojecten in de buurt. Dit geldt voor zowel permanente woningbouw als flexwoningbouw, maar ook voor ruimtelijke ontwikkelingen in het

<sup>5</sup> Rijksvastgoedbedrijf kan gemeenten en corporaties per direct voorzien van woonruimten | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland.

<sup>6</sup> Planbureau voor de Leefomgeving, «Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod: een verkenning van de kansen en obstakels bij het realisatieproces.», (12 juli 2022), p.16–17.

<sup>7</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1037.

<sup>8</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-woningbouw/nieuws/2020/10/02/extra-middelen-voor-voorbereiding-woningbouw-en-gebiedsontwikkeling>.

algemeen. Het recht van woningzoekenden delft nog te vaak het onderspit tegenover degenen die al een woning hebben. In tijden van een woningbouwopgave en de schaarse ruimte die we in Nederland hebben, is dit niet houdbaar.

Vraag 10

Erkent u dat flexwoningen bijdragen aan de stigmatisering van sociale huurders? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 10

Nee, flexwoningen zijn kwalitatief goede woningen die altijd voldoen aan het bouwbesluit. Steeds meer wordt gekozen om te voldoen aan het bouwbesluit voor permanente woningbouw. Flexwoningen dragen het snelst bij aan oplossingen voor de woningnood. Hiermee helpen we mensen sneller.

Vraag 11

Herkent u dat niet alleen verschillende partijen zoals gemeenten en woningcorporaties aangeven dat ze niet staan te springen, maar dat ook huurders, die op zoek zijn naar een vast huurcontract en die graag willen wonen in een prettige buurt waar ze wel welkom geheten worden door omwonenden zonder daarbij gestigmatiseerd te worden, niet staan te springen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 11

Nee, dit herken ik grotendeels niet. Zie ook vraag 3. Ik ken veel positieve verhalen vanuit zowel gemeentes als van de bewoners van flexwoningen.

Vraag 12

Deelt u de mening dat we beter ten halve moeten keren, dan ten hele moeten dwalen en moeten afzien van het stimuleren van de bouw van flexwoningen, aangezien corporaties, gemeenten, huurders en omwonenden allemaal niet staan te springen, en het vinden van (vervolg)locaties erg moeilijk is c.q. blijft? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 12

Er is een groot woningtekort in Nederland. Daarom moeten we alle kansen benutten om snel goede woningen bij te bouwen. Het bouwen en plaatsen van flexwoningen is een manier om snel woningen aan met name de sociale voorraad toe te voegen. Door hierbij locaties te gebruiken die anders niet of pas veel later gebruikt zouden worden helpen we veel mensen uit hun woningnood. En tegelijkertijd bouwen we ook zo hard mogelijk door aan reguliere woningbouw. Daar heb ik ook duidelijke afspraken over gemaakt in de woondeals.

Vraag 13

Erkent u dat huurders op zoek zijn naar woonzekerheid en flexwoningen daarom geen oplossing zijn omdat flexwoningen altijd gepaard gaan met tijdelijke huurcontracten?

Antwoord 13

Flexwoningen kunnen op korte termijn voor verlichting zorgen in de sociale woningvoorraad voor een gemeente. Voor alle doelgroepen is deze verlichting hard nodig. Gemiddeld wonen Nederlanders korter in een woning dan dat de flexwoningen op één locatie kunnen blijven staan.

Vraag 14

Bent u het eens met de uitspraak «De procedures om flexwoningen zijn in theorie relatief kort omdat er bijvoorbeeld geen definitief bestemmingsplan nodig is. In het echt loopt het anders: de tijdelijke huizen vergen dezelfde ambtelijke inzet als permanente woningen, bleek uit onderzoek door Aedes.»? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 14

Uiteraard vragen flexwoningen, net als permanente woningbouw, ook ambtelijke capaciteit. Om gemeenten hierbij te helpen bieden we vanuit het Rijk ondersteuning. Zo is de UVTH opgericht om onder andere gemeenten

actief te ondersteunen bij de realisatie van flexwoningen. De geboden ondersteuning is afhankelijk van de behoefte van de desbetreffende partij. Dat kan zijn het geven van juridisch of financieel advies, het helpen bij het wegwerken van hobbels in projecten of het najagen van afspraken. Maar ook heel actieve projectondersteuning.<sup>9</sup> Ook wordt extra ondersteuning geboden door het beschikbaar stellen van kennis en expertise op het gebied van flexpools. Met de inzet van zogenoemde flexpools kunnen onder andere gemeenten (tijdelijk) extra steun krijgen voor de voorfase van woningbouw. Hiermee kunnen zij knelpunten rondom planvorming, bestemmingsplannen en vergunningverlening oplossen.<sup>10</sup> Flexwoningprojecten lenen zich er bij uitstek voor om veel van de maatregelen uit het actieplan «versnellen processen en procedures woningbouw» toe te passen.<sup>11</sup> Ook daar helpt de UVTH gemeenten en corporaties bij.

Vraag 15

Kunt u inzichtelijk maken hoeveel harde en zachte plannen er de komende jaren voor bouwlocaties, inclusief vervolgllocaties, voor het plaatsen van flexwoningen zijn?

Antwoord 15

Dat kan ik gedeeltelijk, omdat een structurele en corresponderende monitoring niet op alle elementen in het realisatieproces beschikbaar is. In mijn brief van 2 mei jl. heb ik aangegeven dat de cijfers van het Expertisecentrum Flexwonen en de UVTH laten zien dat er in 2023 een verwachte realisatie is van 12.000 modulaire/verplaatsbare woningen en tijdelijke transformatiewoningen. Risico hierbij is dat bij nodige projecten oplevering in het laatste kwartaal van 2023 staat gepland, waardoor bij een vertraging de oplevering doorschuift naar 2024.<sup>12</sup>

Op basis van de getekende woondeals is de verwachting dat t/m 2024 20.824 flexwoningen worden opgeleverd, en van 2025–2030 aanvullend 24.510 flexwoningen. In een aantal woondeals is nog geen concreet getal genoemd, dus zullen de daadwerkelijke verwachte aantallen hoger liggen. De regio's werken hard aan het nader concretiseren van deze voornemens.

Vraag 16

Wat maakt het vinden van geschikte (vervolg)locaties zo moeilijk?

Antwoord 16

Het vinden van locaties voor woningbouw is sowieso niet eenvoudig gegeven alle ruimteclaims en dat geldt ook voor flexwoningen. Net als bij reguliere bouw spelen zaken als eigenaarschap van de grond, specifieke eigenschappen van de locatie (bijvoorbeeld geluidshinder, beschikbaarheid van voorzieningen etc.), en de plannen met de grond op lange termijn een belangrijke rol bij de afweging voor locaties. Niet alle locaties lenen zich overigens voor tijdelijke ontwikkelingen, terwijl andere locaties slechts tijdelijk beschikbaar zijn voor woningbouw, bijvoorbeeld omdat er op termijn een andere functie wordt gepland (bijv. windmolens, natuur of economie) en juist omwille van de verplaatsbaarheid van flexwoningen kunnen worden benut. Vervolgllocaties zijn eveneens uitdagend, omdat ze verder in de tijd liggen waardoor daar vaak niet nu al zekerheid over kan worden gegeven. Het grote verschil met reguliere bouw op de «ouderwetse wijze» is dat op een projectlooptijd van 10 jaar een half jaar vertraging op locatie niveau niet opvalt. Bij flexwoningen valt dat juist erg op omdat een half jaar extra zo maar 50% aan de totale doorlooptijd toevoegt. Dit is overigens goed omdat het helpt na te denken over hoe we de gehele woningbouw kunnen versnellen.

<sup>9</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1037.

<sup>10</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-woningbouw/nieuws/2020/10/02/extra-middelen-voor-voorbereiding-woningbouw-en-gebiedsontwikkeling>.

<sup>11</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/02/plan-van-aanpak-versnellen-processen-en-procedures-woningbouw>.

<sup>12</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1037.

#### Vraag 17

Worden flexwoningen altijd in de nabijheid van vitale voorzieningen en bronnen van levensonderhoud, zoals werkgelegenheid en gezondheidszorg, geplaatst?

#### Antwoord 17

Doorgaans wel, maar het is aan gemeentes om hier een afweging in te maken. In zijn algemeenheid geldt dat hier rekening mee wordt gehouden, maar in het kader van snelle plaatsing en placemaking het kan voorkomen dat er eerder woningen dan voldoende voorzieningen zijn. Zoals dat vaker bij nieuwbouwgebieden het geval kan zijn.

#### Vraag 18

Deelt u de mening dat tijdelijke woningen geen oplossing zijn voor een structureel probleem, aangezien het tekort enorm groot is en een tekort altijd zal blijven?

#### Antwoord 18

Tijdelijke woningen zijn een gedeelte van de oplossing van het probleem. Met tijdelijke woningen maken we het mogelijk om (tijdelijk) beschikbare locaties te benutten waar permanente woningbouw (vooralsnog) niet mogelijk of wenselijk is. Hierdoor dragen we bij aan het verkleinen van de woningbouw-opgave en ontstaat er door de inzet van deze woningen als het ware een flexibele schil. Deze schil zorgt ervoor dat we beter kunnen inspelen op schommelingen in vraag en aanbod. Hoe groot een flexibele schil in totaal moet zijn, wordt nu onderzocht.<sup>13</sup>

#### Vraag 19

Deelt u de mening dat flexwoningen gezien de beperktere levensduur en gezien het feit dat het vinden van (vervolg)locaties moeilijk is/wordt, minder duurzaam zijn dan echte woningen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

#### Antwoord 19

Nee. De wijze waarop flexwoningen, of anders gezegd modulaire woningen die gemakkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar of demontabel zijn, worden gebouwd maakt onderdeel uit van een veel grotere innovatie of ontwikkeling die gaande is in de bouwsector. Namelijk het steeds meer fabrieksmatig/ industrieel en conceptueel realiseren van woningen. Met het oog op arbeidsmarktkrapte, de betaalbaarheid, het streven naar een circulaire economie en het behalen van de klimaatdoelstellingen een ontwikkeling die ik van harte toejuich en graag help verder te brengen (zie ook actielijn 2 van het programma Woningbouw<sup>14</sup> en programmalijn 5 van het programma Versnellen verduurzaming gebouwde omgeving<sup>15</sup>). Daarbij worden flexwoningen ook steeds meer met biobased materialen gebouwd en maakt juist de verplaatsbaarheid en demontabiliteit hergebruik van de woning of van de materialen beter mogelijk.

#### Vraag 20

Deelt u de mening dat flexwoningen op gespannen voet staan met het coalitieakkoord waarin is vastgesteld dat vaste huurcontracten de norm blijven, maar door de bouw van flexwoningen de tijdelijke huurcontracten enorm in aantal zullen stijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

#### Antwoord 20

Nee. Voor flexwoningen die op een tijdelijke locatie worden geplaatst, is een aparte opzeggingsgrond gecreëerd waardoor met contracten voor onbepaalde tijd kan worden gewerkt. Dat maakt dat bewoners net zo lang in de woning kunnen wonen als de woning een omgevingsvergunning heeft. Overigens wordt gemiddeld in Nederland om de 7 jaar van huis gewisseld.

<sup>13</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1037.

<sup>14</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/programma-woningbouw>.

<sup>15</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/01/beleidsprogramma-versnelling-verduurzaming-gebouwde-omgeving>.

#### Vraag 21

Deelt u de mening dat flexwoningen op gespannen voet staan met het recht op behoorlijke huisvesting waarbij woonzekerheid een belangrijk onderdeel is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

#### Antwoord 21

Zoals ik in antwoord op uw eerdere vragen heb toegelicht, zijn flexwoningen normale woningen. Alleen zijn het woningen die ook verplaatst kunnen worden en daardoor ook op tijdelijk beschikbare locaties worden gebruikt in de strijd tegen de woningtekorten. Daarnaast is het bevorderen van voldoende woongelegenheid een grondwettelijke kerntaak van de overheid. Bij het tegengaan van het woningtekort zijn flexwoningen – ofwel modulaire woningen die geplaatst kunnen worden op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn en daarna op een andere locatie een dak boven het hoofd kunnen bieden – van belang om snel woonruimte toe te kunnen voegen en in te kunnen spelen op schommelingen in vraag en aanbod. Woonzekerheid is een belangrijk element en het plaatsen van flexwoningen doet daar mijns inziens geen afbreuk aan. Gemiddeld wordt in Nederland om de 7 jaar van huis gewisseld.<sup>16</sup>

#### Vraag 22

Gaan de tijd, middelen en energie die u in flexwoningen stopt niet in de weg staan van een duurzame oplossing gericht op het realiseren van het recht op huisvesting voor iedereen?

#### Antwoord 22

Zoals ik in antwoord op uw eerdere vragen heb toegelicht, heeft de woningmarkt meer ruimte nodig om lokale of nationale schommelingen in vraag en aanbod op te kunnen vangen. Daar spelen flexwoningen, juist vanwege hun verplaatsbaarheid en aanpasbaarheid, een belangrijke rol bij. Ik zou dan ook toe willen werken naar een flexibele schil van voldoende omvang die voor verschillende doeleinden ingezet kan worden, als aanvulling op en niet in de plaats van het reguliere woningaanbod.<sup>17</sup> Met andere woorden, flexwoningen zijn juist belangrijk voor een duurzame oplossing en het recht op huisvesting.

#### Vraag 23

Zijn flexwoningen toegankelijk voor mensen met een fysieke of verstandelijke beperking?

#### Antwoord 23

Zoals ik in antwoord op uw eerdere vragen heb toegelicht, zijn voldoende passende zorg- en begeleiding randvoorwaarden voor adequate huisvesting. Voor gemeenten geldt straks de verplichting om lokaal en in regionaal verband een woonzorgvisie op te stellen en die te laten aansluiten bij de regionale woningbouwprogrammering. Hier vallen flexwoningen ook onder.<sup>18</sup> Flexwoningen kunnen zo gebouwd worden dat ze toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke of verstandelijke beperking.

#### Vraag 24

Wat is uw ambitie voor het aantal flexwoningen in 2030?

#### Antwoord 24

De opgave tot en met 2024 is de realisatie van 37.500 flexwoningen. Door de inzet van flexwoningen ontstaat als het ware een flexibele schil om schommelingen in vraag en aanbod op de woningmarkt beter op te kunnen vangen. Hoe groot een flexibele schil in totaal moet zijn, wordt nu onderzocht.<sup>19</sup>

<sup>16</sup> Vergaderjaar 2021–2022, Aanhangsel van de Handelingen, nr. 3188.

<sup>17</sup> Vergaderjaar 2021–2022, Aanhangsel van de Handelingen, nr. 3188.

<sup>18</sup> Vergaderjaar 2021–2022, Aanhangsel van de Handelingen, nr. 3188.

<sup>19</sup> Kamerstukken II, 2022–2023, 32 847, nr. 1037.

#### Vraag 25

Hoe gaat u er straks voor zorgen dat er voldoende locaties zijn voor een permanente schil van bovengenoemd aantal flexwoningen in 2030, terwijl het vinden van voldoende (vervolg)locaties nu al erg moeilijk is?

#### Antwoord 25

We zullen veel meer dan nu rekening moeten houden met het kunnen opvangen van plotselinge schommelingen in vraag en aanbod en dus anticiperend daarop ook bij gebiedsontwikkelingen ruimte moeten laten voor flexwoningen. Ik verwacht dat dat ook steeds meer gebruikelijk zal worden, omdat we met gemeenten en corporaties een herplaatsingsladder zijn overeengekomen. Hierin is opgenomen dat we via het Wetsvoorstel Regie zullen vragen om in woonvisies ook herplaatsingslocaties voor flexwoningen op te nemen.

#### Vraag 26

Acht u het mogelijk dat we in Nederland straks een «kerkhof» aan flexwoningen hebben die nergens geplaatst kunnen worden?

#### Antwoord 26

Nee. Door de inzet van flexwoningen ontstaat als het ware een flexibele schil om schommelingen in vraag en aanbod op de woningmarkt beter op te kunnen vangen.<sup>20</sup>

#### Vraag 27

Hoe komt het dat u flexwoningen besteld heeft die niet aan de eisen van de gemeenten en corporaties voldoen?

#### Antwoord 27

Ten behoeve van de snelheid zijn, overigens na goede afstemming met corporaties en bouwers, vooraf bepaalde keuzes gemaakt in het ontwerp van de woningen, waaronder de configuratiemogelijkheden en het feit dat het gaat om drielaags gestapelde appartementen in plaats van grondgebonden woningen. De gemaakte keuzes passen echter niet altijd volledig bij de lokale wensen en mogelijkheden van een beschikbare locatie. Grootste voordeel is dat afnemers kunnen rekenen op snelle levering, zodat ze dit jaar nog woningen kunnen realiseren.

#### Vraag 28

Wat heeft u in 2022 gemiddeld per flexwoning (per perceel of per andere eenheid) betaald? Kunt u daarbij aangeven per type flexwoning (bijvoorbeeld grondgebondenwoning en gestapelde flexwoningen) wat de gemiddelde kostprijs is geweest?

#### Antwoord 28

Voor de door de RVB bestelde woningen wordt een plafondprijs bij de aanbesteding aangehouden per perceel van 48 flexwoningen en deze bedraagt € 5.098.848 exclusief btw.<sup>21</sup> In de aanbesteding is onder deze plafondprijs gebleven. De definitieve kosten hangen af van het door de afnemer gewenste maatwerk en eventuele indexatie. Het RVB krijgt de middelen ook weer terug van de afnemer.

#### Vraag 29

Hoeveel flexwoningen bent u voornemens in 2023 en komende jaren nog te bestellen? Kunt u dat per jaar en per type inzichtelijk maken?

#### Antwoord 29

Ik ben op dit moment niet voornemens om als Rijk nog meer flexwoningen te bestellen. De door het RVB aanbestede woningen waren echt bedoeld om de maximale bouwcapaciteit in 2022 te benutten en de aanbesteding heeft als opmaat gediend voor het collectieve inkooptraject van Aedes.

<sup>20</sup> Kamerstukken II, 2022–2023, 32 847, nr. 1037.

<sup>21</sup> Feitelijke vragen Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2023 (36 200-VII, nr. 0).



**Vraag 30**

Indien u voornemens bent om nog meer flexwoningen te bestellen, wat gaat u naar schatting in 2023 en de komende jaren gemiddeld per flexwoning (of per perceel of per andere eenheid) betalen? Kunt u dat per type flexwoning inzichtelijk maken?

**Antwoord 30**

Zie mijn antwoord op vraag 29. Ik ben niet voornemens nog meer flexwoningen te bestellen.

**Vraag 31**

Kunt u inzichtelijk maken wat (naar verwachting) de stichtingskosten per (type) flexwoning (of per perceel of per andere eenheid) zijn? Indien u op dit moment (nog) niet over deze gegevens beschikt, bent u dan bereid deze inzichten op de kortst mogelijke termijn met de Kamer te delen?

**Antwoord 31**

Voor de door de RVB aanbestede woningen ligt het plafondbedrag voor 48 woningen op de € 5.098.848 exclusief btw.<sup>22</sup> Van de totale stichtingskosten kan ik geen inschatting maken, omdat daar ook andere kosten onder vallen die locatiespecifiek zijn en van investeerder tot investeerder verschillen.

**Vraag 32**

Worden er flexwoningen gebouwd in het middenhuursegment? Zo ja, hoeveel? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 32**

Ja, er zijn steeds meer aanbieders van flexwoningen in het middenhuursegment, zoals Rabo Smartbuilds.<sup>23</sup> Ook ontwikkelaar AM en ABN Amro hebben onlangs de intentie uitgesproken meer middenhuur flexwoningen te willen inzetten bij gebiedsontwikkelingen.<sup>24</sup> Deze initiatieven juich ik van harte toe.

**Vraag 33**

Houdt u ook rekening met een scenario waarin flexwoningen geen succes zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

**Antwoord 33**

Nee, met de huidige krapte op de woningmarkt ben ik overtuigd van het succes van flexwoningen. Het is de snelste manier voor toevoegingen aan de (sociale) woningvoorraad, waar veel behoefte aan is.

**Vraag 34**

In welk scenario bent u bereid te stoppen met het stimuleren van de bouw van flexwoningen?

**Antwoord 34**

Als het woningtekort een acceptabel percentage bereikt heeft en het stelsel voor ondersteuning van de realisatie van flexwoningen voldoende effectief blijkt te zijn.

**Vraag 35**

Deelt u de mening dat dat indien de herplaatsingsgarantie volledig aangesproken wordt, geconcludeerd mag worden dat flexwoningen geen succes zijn? Zo nee, waarom niet en wanneer zou u wel concluderen dat flexwoningen geen succes zijn?

**Antwoord 35**

De financiële herplaatsingsgarantie is geen maat voor succes; het is een instrument om te komen tot de realisatie van flexwoningen, die zorgen voor versnelde toevoeging aan de sociale woningvoorraad en het ontstaan van

<sup>22</sup> Feitelijke vragen Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2023 (36 200-VII-0).

<sup>23</sup> <https://www.rabobank.nl/over-ons/smartbuilds>.

<sup>24</sup> <https://www.am.nl/gebiedsontwikkelaar-am-en-abn-amro-bundelen-krachten-tegen-woningnood/>.

een volwassen flexibele schil. Het is de bedoeling dat gemeenten en investeerders zo snel mogelijk woningen realiseren en de garantie helpt investeerders bij het durven nemen van het investeringsrisico van flexwoningen. Het bestaan van een dergelijk instrument kan al leiden tot investeringsbeslissingen die anders niet waren genomen.

#### Vraag 36

Waarom neemt de overheid (landelijk en gemeente) bij de herplaatsingsgarantie de meeste risico's voor haar rekening (in totaal 85%) ten opzichte van 15% voor de verhuurder, terwijl een deel van de totale stichtingskosten (zoals kosten bouwrijp maken) ook voor rekening van de overheid komt?

#### Antwoord 36

Het is niet de bedoeling dat de overheid alle risico's en stichtingskosten rondom woningbouw overneemt van gemeenten en investeerders. Op een tijdelijke locatie zal over het algemeen al sprake zijn van stichtingskosten die niet samenhangen met de opstellen (flexwoningen). Deze locatie gebonden kosten blijven zoals in woningbouw gebruikelijk voor rekening van gemeenten, investeerders en projectontwikkelaars, en verschillen bovendien altijd per locatie. De vormgeving van de garantie sluit aan op deze specifieke aan investeringen in flexwoningen gebonden kosten. De garantie is daarmee een instrument dat helpt om de investering in flexwoningen ten opzichte van reguliere woningbouw te vergemakkelijken. Het verkleint de hogere risico's en kosten bij investeringen in flexwoningen als gevolg van de tijdelijkheid van locaties en de verplaatsingskosten. Kern van de garantie is het vergroten van de kans op herplaatsing van flexwoningen door met gemeenten en investeerders afspraken te maken over het vinden van een volgende exploitatielocatie (de gezamenlijke herplaatsingsladder), en hierbij ondersteuning aan te bieden. Daarnaast is sprake van een financiële uitkering aan de investeerder, indien de flexwoning na de eerste exploitatieperiode tegen een relatief lage waarde moet worden verkocht, omdat er geen nieuwe locatie voorhanden blijkt en doorexplotatie niet kan.

#### Vraag 37

Waarom komt u wel met een herplaatsingsgarantie voor investeerders, maar niet met een garantie voor huurders (bijvoorbeeld voor vervolghuisvesting of voor verhuis- en inrichtingskosten etc.)

#### Antwoord 37

De garantie is een instrument dat helpt om de investering in flexwoningen ten opzichte van reguliere woningbouw te vergemakkelijken. Het is vanuit de Huisvestingswet gezien aan de gemeenten en niet aan het kabinet om huurders eventuele garanties voor vervolghuisvesting aan te bieden. Daarnaast zal het per gemeente en regio verschillen welke mogelijkheden er zijn voor andere woningen of welke regelingen aangeboden worden voor eventuele verhuizing.

#### Vraag 38

Klopt het dat u gezien uw uitlating in dit artikel in het Financieel Dagblad nu een stuk minder positief bent over de plaatsing van flexwoningen dan in uw brief aan de Kamer van 6 december 2022?<sup>25</sup>

#### Antwoord 38

Nee, ik ben nog steeds positief over de plaatsing van flexwoningen. Het is de snelste manier om het aantal woningen te vergroten. En dit is belangrijk voor iedereen die met spoed een woning nodig heeft en voor mensen die al te lang wachten op een huis. Ook het grote aantal ontheemden en vergunninghouders maakt de bouw van flexwoningen nodig.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 983.

<sup>26</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1037.

#### Vraag 39

Hoeveel geld gaat u in totaal (dus inclusief 2022) uittrekken voor flexwoningen, ervan uitgaande dat volledig gebruik wordt gemaakt van de herplaatsingsgarantie? Kunt u dat bedrag per regeling specificeren (voorfinanciering, herplaatsingsgarantie en dergelijke)

#### Antwoord 39

- Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen: € 100 mln
- Stimulering flex en transformatie n.a.v. voorjaarsnota 2023: € 302 mln.
- Financiële herplaatsingsgarantie: € 220 mln.
- Tijdelijke uitvoeringsorganisatie: € 14 mln
- Fysieke herplaatsingsgarantie: € 88 mln.
- Bijdrage aan RVB inzake 2016 flexwoningen: € 245,3 mln.
- Ontvangsten van RVB inzake 2016 flexwoningen: € 245,3 mln.
- Bijdrage aan RVB inzake distributielocaties: € 8,2 mln.

Daarnaast worden ook flexwoningen gestimuleerd uit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen en de Woningbouwimpuls.

#### Vraag 40

Bent u het eens met architect Harvey Otten die stelt dat de gelden voor flexwoningen een cadeautje zijn voor de bouwsector? Kunt u uw antwoord nader toelichten?<sup>27</sup>

#### Antwoord 40

Nee, de bouwsector krijgt niets cadeau. We stimuleren als Rijk wel bij het realiseren van flexwoningen, omdat er nog veel onzekerheden in businesscases voor flexwoningen zitten. Op deze manier leveren we als Rijk een bijdrage om flexwoningen toch versneld mogelijk te maken.

#### Vraag 41

Wat vindt u van de uitspraak van deze architect «Het is te stupide voor woorden. Dit plannetje is het Rijk aangesmeerd door de bouwindustrie. Die lopen de politiek hier al jaren voor plat. Ze hebben veel vreemd vermogen geïnvesteerd in hun woningfabrieken en zien nu een kans om dat geld snel terug te verdienen. Dat lijkt ze te lukken, en wij worden met slechte woningen opgescheept.»?

#### Antwoord 41

Deze uitspraak is een particuliere mening waar ik me niet in herken. De woningnood is hoog en flexwoningen zijn de snelste manier om woningen toe te voegen. Bovendien jaagt het de innovatie aan van steeds meer circulair, biobased en industrieel bouwen. Daarom stimuleert het Rijk de totstandkoming en de verdere ontwikkeling ervan. En dat doen we niet alleen, zo heeft Aedes vorig jaar<sup>28</sup> laten weten grootschalig in te willen zetten op flexwoningen en dit voornemen geconcretiseerd in een collectief inkooptraject.

De kwaliteit van de flexwoningen is net als bij reguliere woningen geborgd via de eisen uit het Bouwbesluit (zowel nieuwbouwkwaliteit als tijdelijke kwaliteit) maar ook via het Programma van Eisen dat is geformuleerd voor de RVB aanbestede woningen en het inkooptraject van Aedes.

#### Vraag 42

Bent u het met deze architect eens als hij zegt «Het gaat niet om wijken bouwen waar mensen fijn wonen en een buurtgevoel ontwikkelen. Je bouwt met deze aanpak armzalige containers op een slechte locatie. Ik word daar heel treurig van. Iedere flexwoning is en blijft verliesgevend. De maatschappij krijgt straks de rekening omdat de industrie woningen wil pompen.»? Zo nee, waarom niet en kunt u dan ook ingaan op hoe u met de bouw van flexwoningen die ergens tijdelijk staan gaat bouwen aan een prettig buurtgevoel?

<sup>27</sup> Stadszaken, «Te stupide voor woorden»: Rijk wil 2.000 flexwoningen voorfinancieren», 8 september 2022, <https://stadszaken.nl/artikel/4560/te-stupide-voor-woorden-rijk-wil-2-000-flexwoningen-voorfinancieren>.

<sup>28</sup> <https://aedes.nl/aandachtsgroepen/aedes-en-bouwers-kunnen-10000-extra-flexibele-woningen-realiseren>.

#### Antwoord 42

De uitstraling van flexwoningen heeft zich in korte tijd enorm positief ontwikkeld en flexwoningen hebben tegenwoordig de uitstraling van permanente woningbouw. Gemeentes en corporaties doen enorm hun best om een prettig buurtgevoel te creëren. Een goed voorbeeld hiervan is Buurtschap te Veld in Eindhoven en STEK in Den Bosch. Meer goede voorbeelden zijn te vinden in het realisatieboek flexwoningen.<sup>29</sup> Daarnaast wil ik ook de snelle bouw van meer kwalitatief goede woningen op korte termijn én blijvende ruimtelijke kwaliteit met elkaar verenigen. Daarom heb ik het College van Rijksadviseurs en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd om de nu nog vaak gescheiden werelden van welstand en industriële bouw bijeen te brengen en samen te werken aan het borgen van ook de ruimtelijke kwaliteit. Dit traject moet leiden tot concrete en uitvoerbare handvatten, waaronder de publicatie Ruimtelijk kwaliteit voor fabrieksmatige woningbouw, waar veel partijen inmiddels mee aan het werk zijn.<sup>30</sup>

#### Vraag 43

Vindt u nog steeds dat u een aanvaardbaar risico heeft genomen met de voorfinanciering van 2000 flexwoningen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

#### Antwoord 43

Ja, het grootschalig bestellen van flexwoningen voordat er definitieve bouwlocaties in beeld zijn, is een unieke stap geweest. De eerste woningen zijn in mei geplaatst in Delft. De aankoop heeft tot beweging en versnelling geleid. Maar de praktijk blijkt ook weerbarstiger dan gehoopt. Ik heb er echter vertrouwen in dat we een juiste bestemming voor alle woningen zullen vinden en dat de contractering daarvoor dit jaar plaatsvindt.

#### Vraag 44

Vindt u dat woningcorporaties prudent met maatschappelijk bestemd vermogen omgaan op het moment dat er geen vervolglocaties bekend zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u in uw antwoord ingaan op de eventuele rol bij en visie van de Autoriteit Woningcorporaties op de aanschaf van flexwoningen?

#### Antwoord 44

Er zijn op dit moment een grote hoeveelheid aan zaken die de aandacht vragen van woningcorporaties, zoals betaalbaarheid, verduurzaming, nieuwbouw, en dergelijke. Het is niet zo dat als er voor een specifiek project geen vervolglocaties bekend zijn, woningcorporaties hun maatschappelijk bestemd vermogen vervolgens nergens voor inzetten. De Autoriteit Woningcorporaties heeft geen rol bij en visie op de aanschaf van flexwoningen. De wijze waarop in de woningbehoefte wordt voorzien is aan de lokale driehoek van corporatie, gemeente en huurders.

#### Vraag 45

Vindt u nog steeds dat flexwoningen geschikt zijn voor dakloze mensen en mensen uit bepaalde zorginstellingen die juist enorm veel baat hebben bij woonzekerheid?

#### Antwoord 45

Het is aan gemeentes, woningcorporaties en andere sociale partners om te bepalen welke doelgroepen geschikt zijn om in een flexwoning te wonen.

#### Vraag 46

Kunnen huurders van een flexwoning te allen tijde ook naar de Huurcommissie stappen?

<sup>29</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/documenten/publicaties/2023/04/26/realisatieboek-tijdelijke-huisvesting>.

<sup>30</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 1037.

Antwoord 46

Huurders van flexwoningen kunnen onder dezelfde voorwaarden naar de Huurcommissie als huurders van andere woonruimten. Ook hierbij geldt dat als het gaat om zelfstandige (flex)woningen, er onderscheid is tussen enerzijds huurcontracten met een gereguleerde huurprijs, waarbij de huurder voor alle huurprijsgeschillen bij de Huurcommissie terecht kan; en anderzijds huurcontracten met een geliberaliseerde huurprijs, waarvoor huurders voor geschillen over de huurverhoging voor een uitspraak bij de Huurcommissie terecht kunnen.

Vraag 47

Vallen huurders van een flexwoning te allen tijde ook onder de Wet goed verhuurderschap?

Antwoord 47

De Wet goed verhuurderschap ziet op alle verhuurders en verhuurbemiddelaars van woon- of verblijfsruimte. Huurders van een flexwoning vallen zodoende ook onder de bescherming van deze wet.

Vraag 48

Staat u nog steeds achter uw antwoorden op onze Kamervragen over flexwoningen?<sup>31</sup>

Antwoord 48

Ja.

Vraag 49

Komen de flexwoningen nu wel of niet allemaal in het sociale segment? Indien gedeeltelijk, hoeveel ongeveer wel en hoeveel ongeveer niet?

Antwoord 49

Ik heb geen inzicht in de exacte verhouding waarin flexwoningen in het sociale segment of middenhuur worden verhuurd. De meeste flexwoningen worden momenteel voor sociale huur gebouwd. Maar ook voor opvang en voor middenhuur zijn er projecten. Ik juich overigens toe dat er ook in het middenhuur segment belangstelling is om meer flexwoningen te realiseren.

Vraag 50

Als u stelt dat flexwoningen geen oplossingen zijn voor de enorm lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning, waarom telt u flexwoningen (deels) wel mee in het sociale segment?

Antwoord 50

Flexwoningen zijn de snelste manier om bij te dragen aan het vergroten van de (sociale) woningvoorraad. In veel gevallen tellen ze ook mee in het sociale segment, dat is ook een voorwaarde in bijvoorbeeld de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoning of de financiële herplaatsingsgarantie.

Vraag 51

Als flexwoningen gelijkwaardig zijn aan normale woningen, waarom laat u deze flexwoningen dan niet voldoen aan het Bouwbesluit nieuwbouw?

Antwoord 51

We zien in de praktijk de beweging dat flexwoningen die aan de nieuwbouweisen voldoen, steeds meer worden uitgevraagd. Tegelijkertijd is er ook een noodzaak aan bouwwerken met tijdelijke kwaliteit. De consequenties van een dergelijke keuze moeten dus goed in kaart worden gebracht en worden afgewogen. Zo snel als mogelijk zal ik mijn overwegingen en voorstellen op dit punt aan uw Kamer doen toekomen.

---

<sup>31</sup> Vergaderjaar 2021–2022, Aanhangsel van de Handelingen, nr. 3188.

#### Vraag 52

Deelt u de mening dat huurders met een tijdelijk contract die woonachtig zijn in een flexwoning straks zelfs moeilijker een echte sociale huurwoning kunnen vinden waardoor zij van flexwoning naar flexwoning gaan, omdat de vraag naar echte sociale huurwoningen zal toenemen vanwege de bevolkingsgroei en omdat er tijd, middelen en capaciteit ingezet wordt op meer flexwoningen, terwijl echte sociale huurwoningen worden verkocht, gesloopt en geliberaliseerd, waardoor dit aandeel zal dalen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

#### Antwoord 52

Nee, in uw vraag zit een aanname die ik niet deel. Flexwoningen zijn gewone (sociale) woningen. Er zijn geen woningen die meer of minder «echte sociale huurwoningen» zijn. De uitdaging is om binnen de opgave van 900.000 nieuw te bouwen woningen, 250.000 sociale woningen te bouwen. Dat kan door nieuwbouw permanent, dat kan door nieuwbouw flexwoningen, dat kan door transformaties of optoppen etc. Het gaat er om alle geschikte locaties op de meest korte termijn te benutten zodat we de sociale voorraad zo spoedig mogelijk vergroten.

#### Vraag 53

Krijgen c.q. hebben flexwoningen in het kader van de huurtoeslag de status van onroerend goed, omdat flexwoningen in beginsel verplaatsbaar zijn?

#### Antwoord 53

Er bestaat recht op huurtoeslag als er sprake is van een woning. In de Wet op de huurtoeslag wordt een woning omschreven als een onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige woonruimte, onvrije etage dan wel andere onzelfstandige woonruimte is verhuurd, alsmede de onroerende aanhorigheden.

Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een onroerende zaak en dus van een woning in de zin van de Wet op huurtoeslag zijn een aantal criteria van belang. Uit de rechtspraak (HR 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478 (Portcabin) volgt dat er sprake is van een onroerende zaak als het gebouw, volgens de naar buiten toe (voor een willekeurige derde) kenbare bedoeling van de bouwer of opdrachtgever, «naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven». Dit kan bijvoorbeeld blijken uit de wijze waarop het omliggende perceel is vormgegeven, de aansluiting van het gebouw op nutsvoorzieningen, de afwerking, de bouwwijze en de verankering in de grond en bestemming die op het perceel rust.

In het Burgerlijk Wetboek is de intentie van de bouwer wel van belang en moet deze intentie ook naar buiten toe kenbaar zijn gemaakt.<sup>32</sup> Bij de beoordeling is de duur van een eventuele demontage minder van belang. Ook eenvoudig verplaatsbare constructies kunnen als onroerend worden aangemerkt.

#### Vraag 54

Welke maatregelen gaat u nemen naar aanleiding van de brand van flexwoningen aan de Riekerhaven nu gebleken is dat de brandweer deze containerwoningen heeft opgeschaald van brandonveilig naar brandgevaarlijk?<sup>33</sup>

#### Antwoord 54

Uiteraard vind ik dat dit soort branden in de toekomst zoveel als mogelijk moeten worden voorkomen. Daarom heb ik recent overleg gehad met de Veiligheidsregio Amsterdam Amstelland en de relevante landelijke organisaties (Brandweer Nederland, Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland, VNG) en het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid.

<sup>32</sup> Zie HR 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478 (Portcabin). Zie ook Aedes, Verplaatsbare woningen: Roerende en onroerende zaken; vraagstukken in de verschillende belastingmiddelen, februari 2021.

<sup>33</sup> At5, «Brandweer: containerwoningen Zuiderzeeweg en Riekerhaven brandgevaarlijk», 13 maart 2023, <https://www.at5.nl/artikelen/219481/brandweer-containerwoningen-zuiderzeeweg-en-riekerhaven-brandgevaarlijk>.

Het probleem bij de flexwoningen aan de Riekerhaven zat vooral in het schilddak dat boven de bovenste units zat. Hieronder kon de brand zich snel uitbreiden. De constructie onder het schilddak voldeed ook niet volledig te voldoen aan de bouwregelgeving. Brandweer NL en de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht gaan hun achterban landelijk informeren over de brandrisico's van deze dakconstructies.

Verder is afgesproken dat een verduidelijking van brandveiligheidseisen wenselijk is. Ik ga daartoe de Wegwijzer Unitbouw uit 2007 (publicatie voormalige VROM-Inspectie) actualiseren in samenspraak met de betreffende organisaties.

Daarnaast vind ik het van belang dat de geldende brandveiligheidseisen voor tijdelijke bouw en het verplaatsen goed worden nageleefd. Het is aan de gemeente om hierop toezicht te houden en de gemeente kan hierbij de brandweer betrekken.

Vraag 55

Bent u het met Diederik Hommes, voorzitter van de raad van commissarissen (RvC) van Zayaz, eens als hij het zegt «Als de huurders willen, kunnen ze wel met de woning mee verhuizen naar een andere locatie.»? Zo ja, wordt dit de nieuwe manier van bouwen aan een gemeenschap? Zo nee, waarom niet?<sup>34</sup>

Antwoord 55

Het is aan woningcorporaties om huurders mee te laten verhuizen als een woning verhuurd, maar ik vind dit een goede ontwikkeling.

Vraag 56

Kunt u duidelijk maken voor wie flexwoningen bestemd zijn (welke doelbevolkingsgroepen)?<sup>35</sup>

Antwoord 56

Het aanbod aan flexwoningen is divers, van kleinere studio's tot appartementen van tenminste 60m<sup>2</sup> tot grondgebonden woningen in de middenhuur. Het is in de sociale huur aan gemeentes en corporaties om te bepalen welke doelgroepen bestemd zijn om flexwoningen te bewonen. Dit is dus echt maatwerk en kan per gemeente en zelfs binnen een gemeente verschillen. Vaak gaat het om starters, jongeren, studenten en spoedzoekers zoals statushouders en ontheemden, maar de manier waarop de woningen worden gebouwd (modulair, industrieel) is ook geschikt voor andere doelgroepen en reguliere woningbouw.

Vraag 57

Bent u het eens met de stelling «Bij flexwoningen denken mensen al snel aan spoedzoekers, statushouders of huurders die zorg nodig hebben. Die groepen roepen eerder weerstand op, dat is de praktijk.»? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 57

Ik herken het beeld dat mensen bij flexwoningen snel aan spoedzoekers, statushouders of huurders die zorg nodig hebben denken. Dat deze groepen eerder weerstand oproepen weet ik niet. Wat ik wel weet, is dat woningbouw in het algemeen weerstand kan oproepen bij omwonenden. Maar dit geldt voor meer ruimtelijke ontwikkelingen.

Vraag 58

Kunt u de vragen apart beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 58

Ja.

<sup>34</sup> Aedes magazine, «Alleen de locatie is tijdelijk», 01-2023, <https://www.aedesmagazine.nl/1-2023/alleen-de-locatie-tijdelijk>.

<sup>35</sup> Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 1037.