

Antwoord van Gedeputeerde Staten 3 juni 2025 op vragen van

V.D. Lalta (D66)
(d.d. 8 mei 2025)

Nummer
4245

Onderwerp
Flexwonen

Aan de leden van Provinciale Staten

Het is niet te ontkennen dat er in Zuid-Holland al jaren een ernstige woningnood heerst. Flexwoningen kunnen daar een noodzakelijke en effectieve tijdelijke oplossing in bieden. Ze kunnen binnen enkele maanden geplaatst worden, zijn goedkoper dan traditionele woningen en bieden direct onderdak aan groepen die nu vaak tussen wal en schip vallen, zoals jongeren, statushouders en gescheiden mensen. Omdat flexwoningen verplaatsbaar zijn, kunnen ze tijdelijk op bepaalde terreinen worden neergezet, zonder dat daar een permanente bouwvergunning voor nodig is. Daarmee benutten ze ruimte die anders jarenlang ongebruikt zou blijven.

Het feit dat het plaatsen van flexwoningen geen structurele oplossing is, ziet onze fractie niet als een beperking. Flexwoningen overbruggen de jarenlange wachttijd totdat reguliere woningbouw gerealiseerd is. Bovendien zijn moderne flexwoningen van goede kwaliteit en vaak duurzaam gebouwd. Door goed te communiceren met omwonenden en ze slim in te zetten, kunnen flexwoningen snel verlichting brengen. Onze fractie ziet de plaatsing van flexwoningen als onmisbaar onderdeel van een brede aanpak tegen woningnood en stelt daarom de volgende vragen:

Landelijke strategie en doelstellingen

1. *Van de flexwoningen die door toenmalig minister Hugo de Jonge zijn ingekocht, hoeveel zijn er in ZH geplaatst? - Hierbij graag een uitsplitsing per jaar en naar locatie.*

Antwoord

Van de in totaal 1.994 flexwoningen, zijn er 204 bestemd voor Zuid-Holland. De stand van zaken is als volgt:

- Geplaatst: 120 woningen
 - Delft: 84 woningen, oplevering 2023
 - Katwijk: 36 woningen, oplevering 2025
- Nog niet geplaatst: 84 woningen
 - Rotterdam: 36 woningen, oplevering 2025
 - Waddinxveen: 48 woningen, oplevering 2025/2026 (Bron: ministerie van VRO)

2. *Wat zijn de kosten van deze flexwoningen?*
- Met welke andere kosten dient rekening gehouden te worden? (infra, riolering, etc.)*
 - Wat is de verhouding tussen sec de flexwoning en deze overige kosten?*

Antwoord

De specifieke RVB-woningen kende 4 typen ('productmarktcombinaties', PMC's). De kosten per PMC excl. BTW, excl. Bijkomende kosten en met prijspeil eind 2022 is¹:



Bron: Ministerie van VRO

Naast de bouwkosten, dient ook rekening gehouden te worden met bijkomende kosten zoals onder anderen i) ontsluiting en infrastructuur; ii) bouwrijp maken (riolering, nutsvoorzieningen en fundering); iii) grondkosten; iv) leges en vergunningen; v) woonrijp maken (kosten van – tijdelijke – inrichting openbaar gebied).

Belangrijkste 'meerkosten' zijn de herplaatsingskosten indien de woningen na verstrijken van de exploitatietermijn naar een andere locatie gaan.

De kosten kunnen sterk variëren op basis van de locatie, grondkosten, type flexwoning, aard en omvang project en de aanbieder van de tijdelijke woningen. Per project kan deze verhouding sterk verschillen.

3. *Wat maakt dat gemeenten wel én of niet voor deze flexwoningen kiezen?*

Antwoord

Het RVB heeft in opdracht van het ministerie VRO de aanbesteding van 2.000 flexwoningen georganiseerd. Deze aanbesteding was gericht op snelheid. Door deze aanbesteding worden de woningen op voorhand al gebouwd en staan klaar om geplaatst te worden. Dit parallelle proces versnelt de realisatie. Snelheid is een van de belangrijkste redenen geweest voor veel gemeenten om voor de RVB-woningen te kiezen.

(Bron: Ministerie van VRO)

Daarnaast kiezen gemeenten voor deze units om een tijdelijke schil van sociale woningen bovenop de voorraad te hebben. Om mee te kunnen bewegen op de fluctuerende vraag voor bijv. de opvang van statushouders, arbeidsmigranten of uitstroom uit maatschappelijke opvang. Nadien kunnen deze woningen hetzij verplaatst worden, hetzij alsnog voor regulier wonen benut worden.

Corporaties die zelf ontwikkelen overwegen om hun nieuwbouwopgaven meer en meer uit te werken naar modulaire en industriële bouw (bouwstroom of flexwoningen). Dit omdat het leidt tot een schaa sprong en daarmee een kosten-efficiënt woonproduct. De kwaliteit van de modulaire industriële bouw is inmiddels gelijk aan de BBL-nieuwbouw².

¹ Zie bijlage: Brochure informatie rijksvastgoedbedrijf uitvraag flexwoningen, 1 februari 2023.

² De RVB-units kenden bij de uitvraag een kwaliteit volgens (destijds) bouwbesluit Tijdelijke Bouw en waren minimaal 1x verplaatsbaar in een periode van 25 jaar.

Ontwikkelaars kiezen soms voor flexwoningen als ontwikkelstrategie voor grote gebiedsontwikkelingen. Dit noemen we 'placemaking'. Door de fasering, is grond beschikbaar waar op termijn woningbouw en andere ontwikkelingen gepland staan. Infrastructuur zal op die locaties later aangelegd worden. Het is daardoor aantrekkelijk om zonder veel extra kosten tijdelijke woningen te plaatsen. Deze woningen zorgen ervoor dat in deze gebieden voorzieningen als een buslijn, een supermarkt, of horeca eerder rendabel te exploiteren zijn. En in de tussenperiode wordt in de woningnood voor spoedzoekers voorzien.

Provinciale strategie en doelstellingen

4. *Wat is de provinciale visie op flexwonen, en hoe verhoudt deze zich tot andere beleidsdoelen zoals duurzaamheid, leefomgeving en mobiliteit?*

Wat is de rol van de provincie en in hoeverre kan de provincie invloed uitoefenen?

Antwoord

Reguleren en stimuleren zien we als belangrijkste rollen van de provincie. Daarnaast toetsen we op voldoende sociale en betaalbare woningen. Flexwoningen maken daar onderdeel van uit. En zodoende oefenen we invloed uit op het bereiken daarvan.

De provincie zette het concept flexwonen landelijk op de kaart en mobiliseerde partijen. Het was bij de start in 2018 tot 2021 pionieren. Van 2021 -2024 volgde de doorontwikkeling via het programma-plan Flexwonen én de inzet van een bijbehorende subsidieregeling³. De rol was sterk reguleren en stimuleren. Inmiddels is flexwonen geen beleidsdoel op zichzelf meer. We zien tijdelijke woningen als onderdeel van modulaire, industriële bouw én met een vergelijkbare kwaliteit als nieuwbouw. Het is ook een instrument uit de instrumentenkoffer om tot realisatie van de 247.896 woningen uit de Woondeals te komen. Flexwonen is inmiddels uit de experimentele fase, en we zien dat de woningmarkt er nog niet aan gewend is. Invloed kunnen we uitoefenen door op te schalen wat al (bewezen) werkt en verandering van de *mindset*.

Bovenop de al vrijgespeelde middelen voor een verruiming van de subsidiemogelijkheden van de Knelpuntenpot, overweegt het college om voor flexwoningen opnieuw apart middelen vrij te maken. We zien dat dit bijdraagt aan versnelling van de woningbouwopgaven en het huisvesten van specifieke doelgroepen. U wordt daarover nog geïnformeerd.

5. *Welke doelgroepen worden momenteel bediend, en overweegt het college ook middenhuur of koopwoningen onder flexwonen te faciliteren?*

Antwoord

Analyse van de opgeleverde flexwoningen laat zien dat jongeren en starters, Oekraïners, status-houders, arbeidsmigranten, studenten en spoedzoekers bediend worden. Middenhuur-flexwoningen en koopwoningen als tijdelijke woningen worden nog weinig toegepast. Als gemeenten en corporaties aangeven dat dit snelle oplossingen zijn voor het inlopen op de grootste tekorten in de provincie, dan zullen we hier op inzetten.

³ Zie "De kloof overbrugd? Evaluatie programmaplan Flexwonen 'Slim en snel thuis 2021 – 2024', 15 november 2023.

6. *Welke concrete doelen (zoals aantallen woningen of locaties) zijn gesteld voor de komende jaren, en hoe wordt voortgang en impact gemonitord?*

Antwoord

Zie antwoord vraag 4. Voortgang en impact monitoren we via de cyclus van de gemeentelijke woningbouwregistratie én halfjaarlijks via uitwisseling van opgeleverde projecten door provincie en het Expertisecentrum Flexwonen⁴.

7. *Hoe wordt gereflecteerd op deze voortgang en impact? Welke doelen zijn gesteld en in hoeverre zijn deze gehaald? Wat zijn de redenen dat ze wel/niet worden behaald?*

Antwoord

Zie antwoord vraag 4 en 6.

Ambtelijke en bestuurlijke belemmeringen bij gemeenten

8. *Herkent het college knelpunten en/of bezwaren bij gemeenten? Waaruit bestaan deze knelpunten/bezwaren (bijvoorbeeld financiële, juridische, ruimtelijke of sociale bezwaren)?*

Antwoord

Dit wisselt per casus. De meest genoemde knelpunten herkennen we: Financiële bezwaren (businesscase komt slecht rond), capaciteitsgebrek bij gemeenten, flexibiliteit bij netbeheerders om de woningen aan te sluiten op nutsvoorzieningen.

Omwonenden maken soms bezwaar door o.a. een verouderd beeld van flexwoningen en/of hebben bezwaar tegen de doelgroepen van flexwoningen.

Tot slot zijn soms de plekken voor tijdelijke woningen én de zoektocht naar opvolglocaties een belemmering.

9. *Hoe werkt de provincie samen met gemeenten om dit soort belemmeringen weg te nemen en welke rol ziet het college daarbij voor zichzelf?*

Antwoord

Bij signalen gaan we er op af. Daarnaast blijven we gemeenten uitnodigen om met ons in contact te komen. Naast genoemde belemmeringen in vraag 8 geldt soms ook 'businesscase-doemdenken'. Er is vaak meer mogelijk dan gedacht wordt. Qua techniek en proces is modulaire bouw en flexwonen het stadium van experimenten voorbij, nochtans is het nog niet algemeen geaccepteerd. Daardoor wordt soms onterecht met te veel risico's en aannames gerekend.

⁴ Expertisecentrum Flexwonen verzorgt voor het rijk de administratie van de opgeleverde tijdelijke woningen. Ze doet dit in samenspraak met de provincies.

Gebruik van landelijke en provinciale subsidies voor flexwonen

10. *Welke subsidieregelingen zijn de afgelopen drie jaar ingezet om flexwonen te stimuleren, hoeveel budget was hiervoor beschikbaar, en welk deel is daadwerkelijk benut?*

Antwoord

Rijksregelingen:

Vanuit het rijk zijn er verschillende tranches van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatie-woningen (SFT) geweest de afgelopen vier jaar. Op dit moment staat er een nieuwe tranche open. De voorwaarden van deze nieuwe tranche zijn flink verruimd (bijv. van 7.800 euro naar 14.000 euro per woning). De SFT kan momenteel ingezet worden voor industrieel gebouwde, modulaire, verplaatsbare woningen, transformatiewoningen en optoppen.

Daarnaast is er vanuit het Rijk de RTHF (regeling tegemoetkoming financiële herplaatsing). De RTHF zorgt voor financiële ondersteuning (subsidie) voor de onrendabele top van de flexwoning bij verkoop wanneer herplaatsing niet lukt. Ook heeft het Rijk met een aantal gemeenten afspraken gemaakt die hebben geleid tot 7 Flexcities. Met deze gemeenten zijn afspraken gemaakt om locaties beschikbaar te stellen voor als woningen (uit andere delen van het land) herplaatst moeten worden. Hiermee is het risico op herplaatsing na beëindiging van de eerste exploitatieperiode ook een flink stuk minder geworden. (bron: ministerie van VRO)

Provinciale regelingen:

Van 2022 tot en met 2024 hebben 6 projecten met in totaal 252 woningen subsidie gekregen uit de regeling 'Flexwoningen voor starters'. Inmiddels zijn al 5 projecten met 132 woningen opgeleverd. Het laatste project wordt in 2025 opgeleverd.

In 2025 maakten we mogelijk dat de Knelpuntenpot sociale huur is verruimd. Door naast permanente woningbouw óók mogelijk te maken dat woningen die tijdelijk geplaatst worden ongeacht locatie, ten minste 30 jaar binnen het sociale huursegment en de grenzen van Zuid-Holland blijven. Zo kunnen ook flexwoningprojecten een aanvraag voor subsidie uit de provinciale Knelpuntenpot sociale huur doen. Op dit moment is het vastgestelde deelplafond van de Knelpuntenpot sociale huur € 10.000.000,--. Uit de Knelpuntenpot zijn nog géén flexprojecten beschikt (stand tot medio mei 2025).

Ook werken we met corporaties aan de zogenaamde bouwstroom. Woningcorporaties bundelen hun inkoopkracht waardoor er meer continuïteit en zekerheid voor aanbieders komt. Het gaat hierbij om de inkoop van industriële en modulaire woningen.

Eind 2024 is gestart met de daadwerkelijke bouw van de eerste twee projecten in de Bouwstroom Haaglanden. De provincie Zuid-Holland hielp daarbij. Begin 2025 verkennen we of de regio Midden-Holland op deze bouwstroom aan kan sluiten.

11. *Hoeveel budget is er nu beschikbaar en hoeveel daarvan verwachten jullie het college te spenderen? Wat gaat jullie het college doen om dat te behalen?*

a. *Is opstapeling van landelijke en provinciale subsidies toegestaan?*

Antwoord

Rijksregelingen:

De rijkssubsidies van de SFT mogen in de regel niet gecombineerd worden met provinciale subsidies, zeker niet als het ingezet wordt voor dezelfde activiteit.

De SFT en de financiële herplaatsingsgarantie kan wel voor hetzelfde project benut worden (andere activiteit). (bron: ministerie van VRO)

Provinciale subsidies: de stapeling van de Knelpuntenpot met andere rijkssubsidies voor doelgroepen (bijv. van ministerie van Asiel en Migratie) is onder voorwaarden mogelijk. Stapeling van de Knelpuntenpot met de SFT betreft vaak eenzelfde activiteit waardoor hier maatwerk nodig is.

12. *Wat zijn de voornaamste oorzaken dat subsidies niet worden aangevraagd of toegekend? Worden hierbij ook de subsidieverleningsvoorwaarden of aanvraagprocedures als belemmerend ervaren, en hoe verschilt dit tussen gemeenten?*

Antwoord

Voor de eigen provinciale regeling uit 2024 ('Flexwoningen voor Starters') gold dat deze was overtekend. Er is één aanvraag voor flexwoningproject uit de verruimde Knelpuntenpot (regeling 2025) gedaan, deze is niet toegekend omdat betreffende gemeente reeds 2 aanvragen heeft ingediend. Daardoor is voor hen het maximum bereikt.

Voor de aanvraag van rijkssubsidies (ondermeer SFT) horen we redenen terug als capaciteitsgebrek en het vermeend 'administratief gedoe'. Dit verschilt sterk tussen gemeenten.

Lessen uit de praktijk en mogelijkheden voor herplaatsing

13. *Zijn er binnen Zuid-Holland succesvolle voorbeelden van flexwoonprojecten en wat zijn de belangrijkste lessen daaruit? Worden deze actief gedeeld met andere gemeenten?*

Antwoord

Succesvolle Zuid-Hollandse projecten worden in vele landelijke publicaties genoemd en webinars beschrijven de leerervaringen. We noemen bijv. de VNG-handreiking '[Aan de slag met flexwonen!](#)', met lessen uit Leiden, Drechtsteden en Alblasserwaard; het College van Rijksadviseurs beschrijft in 'FLEX woonkwaliteitsplan' lessen uit Leidschenveen, Leiden en Delft. Het flexwonenproject Mozartlaan Delft (met RVB woningen) is daarbij als aparte publicatie en [casuïstiek](#) gebruikt. Het [realisatieboek](#) Tijdelijke Huisvesting van VRO bevat uitgebreid de lessen in Delft en Midden-Delfland. Platform31, VRO en VNG en het kenniscentrum Flexwonen delen dit actief.

Daarnaast vindt actieve kennisuitwisseling plaats via de regionale versnellingstafels. Tot slot, op de Dag van het Wonen 2024, presenteerde de regio Haaglanden en provincie een [handreiking flexwonen](#). Uiteraard benutten we al dit materiaal actief in ons contact met gemeenten.

14. *Ziet het college een rol voor zichzelf in het faciliteren van herplaatsing van flexwoningen?*

Antwoord

Vooralsnog zien we hier geen aanleiding toe. Het rijk heeft dit voldoende ingericht via het "Programma herplaatsing verplaatsbare woningen". Daarin tackelt het Rijk de essentiële stappen bij herplaatsing na einde exploitatie: subsidies (de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen), locaties (de fysieke achtervang via zes flexcities) én de bemiddeling (landelijke marktmeester die herplaatsing faciliteert).

Informatievoorziening en verdiepende analyse

15. *Beschikt de provincie over een overzicht van bestaande of geplande flexwoonprojecten, inclusief status en gebruik van subsidies?*

Antwoord

Ja, dit is gebruikt in de jaarstukken 2024 bij de [rapportage](#) van de subsidieregeling "Flexwoningen voor Starters".



16. *Is het college bereid om – eventueel in samenwerking met gemeenten – een verdiepend onderzoek te (laten) doen naar structurele en incidentele knelpunten bij de uitvoering van flexwonen?*

Antwoord

Het college ziet hier geen aanleiding toe. Er is voldoende informatie beschikbaar (zie vraag 13). We zetten schaarse tijd en capaciteit liever in voor realisatie van bestaande, concrete projecten.

17. *En is het college bereid om de resultaten daarvan te vertalen in een praktische handreiking of factsheet voor gemeenten?*

Antwoord

Nee, omdat er voldoende informatie beschikbaar is. Het gaat er nu om gemeenten te helpen de woningen te realiseren. En zo samen concrete stappen te zetten om de nijpende nood aan sociale en betaalbare woningen in te lopen.

Den Haag, 3 juni 2025

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff