

Volkskrant – Dinsdag 10 juni 2025

Arnhem heeft er in één klap een hele flexwijk bij – met 148 verplaatsbare woningen die tien jaar mogen blijven staan



Jakim Rozal (rechts) is aangesteld als aanspreekpunt voor bewoners van het flexwoonproject Merwijde in Arnhem. Marcel van den Bergh / de Volkskrant

De opmars van flexwoningen gaat sneller dan ooit, zeker nu de twijfel over hun levensduur sterk is afgenomen. Zo heeft Arnhem er in één klap een hele flexwijk bij. Nu nog een onderlinge band smeden.

Geschreven door Marc van den Eerenbeemt en Pieter Hotse Smit

Bron: Volkskrant – dinsdag 10 juni 2025

'Kijk, daar woon ik nu', zegt Istar Mohammud (26), die al enkele jaren op een kans aan de het ouderlijk huis te verruilen voor een eigen woning. En daar staat ze nu, de medewerker in de ouderenzorg, op de zonovergoten binnenplaats van een gloednieuw woonproject in Arnhem-Oost, dat deze dag feestelijk wordt geopend. Ze wijst naar haar voordeur in het blok van vier lagen gestapelde woonmodulen.

Om de sleutel van haar studio in de wacht te slepen, moest Mohammud wel eerst solliciteren. De wooncorporatie zocht namelijk een 'verbindende bewoner met organisatiekracht', die als 'cement' kan fungeren tussen alle nieuwkomers. Zorgmedewerker Mohammud wist ze daarvan te overtuigen. En dus kon zij met voorrang de corporatiewoning in de Arnhemse wijk Presikhaaf krijgen.

Het wooncomplex met de naam Merwijde telt 148 tijdelijke woningen en mag ten minste tien jaar blijven staan. Daarna worden de vijf woonblokken wellicht gedemonteerd, om plaats te maken voor permanente nieuwbouw of voor uitbreiding van de naastgelegen spoorbaan. Maar de kans bestaat ook dat het moderne Lego-dorp gewoon blijft staan.

Merwijde maakt deel uit van de opmars van verplaatsbare woningen in Nederland. In 2024 werd voor bijna 5.500 tijdelijke nieuwbouwwoningen een vergunning verstrekt, meldde het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) onlangs. In de afgelopen vijf jaar werden dat er ieder jaar meer. Inmiddels is er groen licht gegeven voor de plaatsing van ruim 15 duizend exemplaren.

Dat ook de stad in het rivierenlandschap van de Nederrijn heeft gekozen voor een flexproject, lag voor de hand. De gemeente Arnhem heeft een gouden bouwkans net ten oosten van het centrum. Als het lukt om het grote spoorwegemplacement daar weg te krijgen, dan kunnen er achtduizend nieuwe woningen verrijzen. De bouwkransen rijden dan wellicht ook door naar de hoek waar Merwijde net is neergezet.

Maar dit complexe binnenstedelijke bouwproject kan nog vele jaren duren. Dus zijn tijdelijke huizen zeer welkom, ook voor de haperende huisvesting van statushouders. Zelfs een progressieve stad als Arnhem huisvest nog onvoldoende asielzoekers met een verblijfsvergunning. En dus bestemde Arnhem een derde van de flexwoningen in Merwijde voor de nieuwe Nederlanders.

Buurtactiviteiten

Met enige trots laat Reza Al-Asvand (38) zijn studio zien. De geboren Iraniër bracht negen jaar door in de asielzoekerscentra van Haarlem, Alkmaar en Zutphen. Eindelijk heeft hij nu dan een eigen plek. De wat schuchtere man weet niet veel te vertellen bij het tonen van de 40 vierkante meter die hij nu tot zijn beschikking heeft, inclusief de in de fabriek geplaatste keuken, badkamer en de individuele lucht-water-warmtepomp voor de verwarming. Vanuit de openslaande deuren toont hij zijn balkon met zicht op de binnenplaats.

De vijf woningblokken van Merwijde staan bewust in carrévorm. De bewoners kijken daardoor uit op de binnentuin. Zo worden ontmoetingen gestimuleerd, is het idee. In het midden staat tussen de kiezelpaadjes en grasheuveltjes een gezamenlijk paviljoen, door eenieder te gebruiken voor buurtactiviteiten.

Arnhem koos er in Merwijde voor om het gros van de woningen niet in de laagste sociale huurklasse te laten vallen, zegt projectmanager bij de gemeente Samantha Volgers. 'Presikhaaf heeft al veel uitdagingen', zegt ze over de wijk met eentonige flatgebouwen en de nodige sociale problematiek. 'Op deze manier willen we meer balans brengen in de buurt.'

'Permanente kwaliteit'

Niek Sanders, hoofd projecten van De Groot Vroomshoop, het bedrijf dat de modulaire bouwblokken leverde, slaat in een van de woningen met vlakke hand op een wand. Hij legt uit hoe die is opgebouwd uit dikke, kruislings verlijmd houten platen, zogeheten *cross laminated timber*. 'Heel stevig', verzekert hij. De vloer is van beton, het trappenhuis van staal. Het hele bouw pakket staat op een fundering met betonnen balken.

Trots kijkt Haiko ter Heide, projectontwikkelaar van Merwijde namens twee Arnhemse corporaties (Volkshuisvesting en Vivare), in de binnentuin om zich heen. 'Ik zou het jammer vinden als dit ooit verplaatst moet worden. Dit is zo goed dat we hier zelfs liever niet meer praten over tijdelijke woningen of flexhuizen. Dat klinkt toch een beetje... minder. We noemen ze nu verplaatsbare woningen van permanente kwaliteit.'

De kwaliteit van flexwoningen is de laatste jaren enorm toegenomen, beaamt adviseur flexwonen Annelies van der Nagel van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), de dienst die de

woningbouw wil aanjagen. 'De groei zie ik zowel in de bouwkwaliteit als in de uitstraling van de woningen. In korte tijd zijn we heel veel verder gekomen.'



Het wooncomplex Merwijde telt 148 tijdelijke woningen. Marcel van den Bergh / de Volkskrant

Wat helpt, zegt Van der Nagel, is dat het gros van de opdrachtgevers kiest voor flexwoningen die voldoen aan de (zwaardere) eisen van het Bouwbesluit voor permanente woningen. 'Dat heeft grote voordelen. Als de woningen moeten worden verplaatst, dan kunnen ze ook op de nieuwe locatie weer lang mee zonder aanpassingen, misschien wel voor altijd.'

Financiële risico's

De sprong in kwaliteit heeft ook een keerzijde, constateert adviseur Van der Nagel. 'Met de kwaliteit gaat ook de prijs omhoog. Die investering is moeilijk terug te verdienen als je een woning bijvoorbeeld voor niet meer dan tien jaar kunt plaatsen. Dat exploitatierisico kan initiatiefnemers doen twijfelen. Maar we doen als Rijk ons best om dat risico te verminderen.'

De Rijksdienst heeft een soort drietrapsraket ontworpen voor de reductie van dat financiële risico. Ten eerste is er een garantieregeling opgezet die de eigenaar van de flexwoning compensatie biedt als hij de woning niet meer kan herplaatsen. Moet de woning met verlies worden verkocht, dan dekken het Rijk en de desbetreffende gemeente het grootste deel van het negatieve saldo. Verder is er een 'marktmeester' aangesteld die inzicht moet bieden in aanbod en vraag van flexwoningen in Nederland. En dan zijn er nog 'achtervanglocaties' in gemeenten die ook de laatste flexwoningen nog een plek willen geven.

Ook voor Merwijde was het financiële risico een mogelijk probleem. Projectontwikkelaar Ter Heide: 'We hebben veel tijd verloren met de discussie over dat dilemma: wie pakt het risico als de woningen over tien jaar weg moeten en er geen nieuwe plek voor ze kan worden gevonden? Zijn ze dan nog wat waard? Inmiddels durven ook het Rijk en de gemeente dat risico dus wel aan.'

De Merwijde-woningen hebben de corporaties gemiddeld 205 duizend euro per stuk gekost. Dat bedrag bestaat onder meer uit de aanschaf van de woonmodule tot en met de aansluitkosten en de btw. Het Rijk droeg bijna 3,6 miljoen euro bij aan het project, afkomstig uit verschillende potjes voor het stimuleren van de (flex)woningbouw. De gemeente stelde de grond gratis ter beschikking, stuurde ook geen rekening voor het bouwrijp maken van de locatie en hielp bij het ontwerp van de gehele indeling van het terrein. Wie alles meerekent, ziet dat een tijdelijke woning in Arnhem-Oost dus fors duurder is dan de gemiddelde corporatiewoning in Nederland.

Sociaal smeedwerk

Nu alle bewoners hun huisje in Merwijde hebben betrokken, weten ze in Arnhem dat je sociale cohesie en onderling contact niet zomaar van de grond krijgt. Dat er meer nodig is dan een gezamenlijke binnenplaats. Dit is waarom verbindende bewoners zoals zorgmedewerker Mohammud zijn geworven en de hulp is ingeschakeld van Stichting Rijnstad, een maatschappelijke organisatie die helpt bij het opzetten van bewonersactiviteiten.

Om het gemeenschapsgevoel in Merwijde een zetje te geven, heeft de gemeente een jaarlijks budget van 50 duizend euro beschikbaar gesteld. Uit dat potje wordt onder meer Jakim Rozal (27) van Rijnstad betaald. Hij is aanspreekpunt voor bewoners en stuurt verbindende bewoners Mohammud en consorten aan. Ook beheert hij een app waar iedereen activiteiten kan aankondigen of spullen te koop kan aanbieden. 'De initiatieven moeten van de bewoners zelf komen', waarschuwt Rozal. 'Ik vraag alleen wat ze daarvoor nodig hebben en help dan met de praktische kant.' Inmiddels organiseert een bewoner wekelijks een koffie-thee-moment.

Die pogingen om van Merwijde een gezellig wijkje te maken passen precies bij de aanbevelingen van het Rijk. Die geeft handleidingen uit hoe grotere tijdelijke woonprojecten bij voorkeur moeten worden ingericht. In de flexwijkjes is vaak sprake van 'diverse huishoudens en leefstijlen'. Bovendien is er meer dan gewoonlijk sprake van bewonerswisselingen. Daarom is het onder meer aan te raden collectieve ruimten te creëren, van een wasruimte tot een moestuin. Een andere aanbeveling: hou de voetpaden smal, zodat buurtgenoten elkaar letterlijk (bijna) tegen het lijf lopen.

Feestelijke opening

Toch komen bij de feestelijke opening veel bewoners niet verder dan toekijken vanaf hun balkonnetjes. Naar wat op de binnenplaats allemaal gaande is. Voor een praatje of om te proeven van de gerechten uit de wereldkeuken die daar onder parasols staan uitgestald, van Aziatische loempiaatjes tot Japanse sushi en Turkse pide, komen ze niet naar beneden.



Istar Mohammud (uiterst rechts) tijdens de opening van het wooncomplex. Marcel van den Bergh / de Volkskrant

‘Ook hier is het niet gemakkelijk om mensen met elkaar in contact brengen’, zegt Yvonne van Elferen van Buddy to Buddy, een organisatie die nieuwkomers in contact brengt met plaatsgenoten. ‘We leven in een tijd dat het niet meer vanzelfsprekend is dat je je burens kent. Wij zijn hier om daarbij te helpen, want uiteindelijk komen mensen niet zo makkelijk achter hun eigen voordeur vandaan.’

Kans voor particulieren

Terwijl men in Merwijde aan de slag gaat met sociaal voegwerk, ziet de toekomst van de verplaatsbare bouw er gezond uit, lijkt het. Het gaat De Groot Vroomshoop, het bedrijf dat de Arnhemse woonmodulen leverde, voor de wind. Het leverde de afgelopen acht jaar zo’n achthonderd modulaire woningen, schat manager Sanders. Ongeveer hetzelfde aantal zit in de pijplijn. ‘We zien nu dat de bestelde aantallen steeds groter worden. We begonnen met enkele tot tientallen woningen per keer. Inmiddels zitten we op honderd tot tweehonderd woningen per project.’

Mogelijk komt er steun voor particulieren die een verplaatsbare woning willen kopen. Over twee weken presenteert de stichting Nationale Hypotheekgarantie (NHG) haar onderzoek naar de mogelijkheid van garantie op geldleningen voor de particuliere aanschaf van een flexwoning – ondanks het financiële risico dat de tijdelijke plaatsing met zich meebrengt. De woordvoerder: ‘Flexwoningen kunnen bijdragen aan de groei van het aantal betaalbare koopwoningen. We proberen met elkaar deze puzzel te leggen.’

Ook lijkt een ander deel van de woningbouw de flexwoning te omarmen. Flexadviseur Van der Nagel (RVO) zag al aanvragers die de handzame wooneenheden niet bestellen voor tijdelijke plaatsing. De woningen krijgen zelfs meteen een permanente plek. ‘De grens tussen verplaatsbare en permanente woningen is aan het vervagen.’