



Bouwstroom corporaties

Steeds meer woningcorporaties werken samen in een zogenoemde bouwstroom. De samenwerking in de regio Eindhoven staat niet op zich. Twaalf corporaties in de Bouwstroom Haaglanden laten bijvoorbeeld tweeduizend conceptwoningen maken, vijf corporaties in de Bouwstroom Noord bestelden duizend woningen en acht corporaties in de NH Bouwstroom gingen in zee met zes bedrijven voor 750 woningen. Door hun krachten te bundelen creëren de corporaties 'marktmacht'. Ze kunnen in teamverband de woningen goedkoper inkopen en hoeven dankzij de samenwerking bovendien niet ieder opnieuw het wiel uit te vinden. Naar verwachting zijn de corporaties gezamenlijk 25 procent goedkoper uit.

heid. Ik zou denken: maak daar gebruik van. Zeker in een periode dat woningcorporaties moeilijk vakmensen kunnen aantrekken.'

Flexwoningen

Recente uitspraken van minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting nopen huurdersorganisaties een vinger aan de pols te houden. Als het aan De Jonge ligt, worden in zowel 2023 als 2024 circa vijftienduizend flexwoningen ontwikkeld. De minister is enthousiast over deze snelle huisvesting voor woningzoekenden. Zo enthousiast dat hij zich op een recente bijeenkomst van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) bereid toonde corporaties financieel te compenseren wanneer ze door omwonenden via de Raad van State worden gedwongen tot het verkassen van een in alle haast gebouwd flexbuurtje. Woningnood breekt wet.

Het mogelijke gevolg is dat overal in Nederland in hoog tempo tijdelijke flexwoningen worden neergezet, waarvoor de vaak jonge huurders met een beetje pech slechts een huurcontract van twee jaar krijgen. Terwijl de vaak industrieel gebouwde flexwoningen in principe kwalitatief goed genoeg zijn om er gezond oud te worden. HWW-bestuurder Gernand vindt het spijtig dat te vlug naar het eenvoudigste concept wordt gegrepen: 'Ik ben niet echt onder de

indruk van de flexwoningen die tot nu toe in Eindhoven zijn neergezet. Laat ik zeggen dat ze niet uitblinken in innovatie. Een flexwoning hoeft geen tiny house te zijn.'

Woonwens

Een grotere inbreng van de huurdersorganisaties zou de kwaliteit van de industriële bouw verder kunnen vergroten. De woningfabrieken worden gretig bezocht door managers en medewerkers van woningcorporaties en projectontwikkelaars. Huurders zien de fabrieken veel minder. Innovatieadviseur Marjet Rutten ziet daar kansen voor huurdersorganisaties: 'De woonwens van de huurder is een ongelooflijk belangrijk thema. Juist de industriële bouw biedt veel kansen voor huurdersorganisaties om daar meer invloed op uit te oefenen.' Industrieel gebouwde woningen zijn immers bij uitstek woningen waar je al ver voor de bouwopdracht kunt binnenstappen, omdat ze al elders zijn neergezet. Van zittende huurders elders kan veel worden opgestoken. Rutten: 'Huurdersorganisaties zouden daarover actief kunnen meedenken, niet zozeer op projectniveau maar vooral in de oriënterende fase. Terwijl de traditionele bouwer – gechargeerd gezegd – hard wegrent nadat de woning is opgeleverd, wil de industriële bouwer juist graag worden gevoed met de ervaringen van huurders. Daar wordt zijn concept immers alleen maar beter van.'

HWW-bestuurder Gernand zou graag meepraten. Hij is privé gecharmeerd geraakt van de conceptwoningen die het bedrijf DMT maakt. Deze woningen verschillen in grootte van 20 vierkante meter voor een studentenstudio via 60 voor een klein gezin en zelfs 120 vierkante meter voor een groot gezin. 'Daar kun je heel flexibel mee omgaan', leerde Gernand. 'Je kunt ze bestemmen voor jongeren of juist ouderen, je kunt ze in de toekomst groter of juist kleiner maken, je kunt ze in een hofje plaatsen met gemeenschappelijke ruimtes, enzovoort, enzovoort. Als we met z'n allen net iets creatiever zouden denken, zouden we heel veel woningzoekenden kunnen helpen. Ik vind het zonde dat dit onvoldoende gebeurt. Iedereen heeft toch een sociaal hart? Laat dat eens wat harder kloppen.'

Vluchtelingen

Ondertussen bevallen de conceptwoningen in Nijkerk zo goed dat de gemeente samen met de twee woningcorporaties en de huurdersorganisatie heeft afgesproken dat er meer worden neergezet. Ditmaal voor een groep Oekraïense vluchtelingen die komend voorjaar hun tijdelijke huisvesting in een plaatselijk vakantiepark verliezen. Huurdersvoorzitter Ron Weil verwacht opnieuw een succesvol verloop: 'We vinden het hier in Nijkerk een hele goede manier om snel mensen aan onderdak te helpen.'