

Marktmeester Verplaatsbare Woningen: Dienstbaar aan de groei van de flexibele woningmarkt

20-01-2026 08:42



Verplaatsbare woningen zijn een duurzame en hoogwaardige aanvulling op de te krappe woningmarkt, maar realisatie is voor gemeenten en corporaties niet altijd makkelijk. RVO treedt op als marktmeester en probeert partijen met bestaande verplaatsbare woningen in contact te brengen met geïnteresseerde afnemers. Ook helpt het Expertteam Woningbouw gemeenten met advies en praktische hulp.

'Corporaties vragen ons actief of er bestaande woningen beschikbaar zijn, want daarmee valt sneller en goedkoper te ontwikkelen.'

De gemeente Alkmaar heeft kortgeleden gloednieuwe flexwoningen overgenomen van een woningcorporatie. De corporatie had zelf mooie plannen voor de bouw van tijdelijke woningen, maar de locatie daarvoor bleek toch niet geschikt te zijn. 'Corporaties vragen ons actief of er bestaande woningen beschikbaar zijn, want daarmee valt sneller en goedkoper te ontwikkelen', zo verklaart Annelies van der Nagel. Zij is van het team achter de Marktmeester Verplaatsbare Woningen. De overname is volgens haar een mooi voorbeeld hoe de Marktmeester in de praktijk te werk gaat. 'Wij vragen alle initiatiefnemers op de flexmarkt hun project of potentieel aanbod of hun zoekvraag bij ons te registreren. De marktmeester kan vervolgens partijen die bestaande verplaatsbare woningen willen verkopen in contact brengen met geïnteresseerde afnemers.' Zij ziet ook dat woningcorporaties RVO steeds makkelijker weten te vinden. 'Corporaties vragen ons actief of er

bestaande woningen beschikbaar zijn, want daarmee valt sneller en goedkoper te ontwikkelen.'



Afname woningnood

RVO is in opdracht van het ministerie van VRO al langer betrokken bij het vergemakkelijken van de bouw van flexwoningen. 'Een flexwoning, steeds vaker een verplaatsbare woning van permanente kwaliteit, kan een belangrijke rol spelen in het verminderen van de woningnood. Al vanaf 2015 zien we de rol van de flexmarkt groeien; minister Hugo de Jonge heeft als woonminister de aandacht voor die flexibele schil verder aangescherpt. Er zijn locaties waar wellicht maar voor tien tot dertig jaar kan worden gewoond, bijvoorbeeld omdat een gemeente op termijn andere plannen heeft voor een gebied. De woningen die dan op zo'n plek worden gebouwd, zullen in principe ooit moeten verhuizen. Dat kan ook; de gebouwen kunnen na eerste gebruik nog lange tijd mee en zijn geschikt voor bewoning elders. Door over die woningen informatie vast te leggen, te makelen en te schakelen, proberen we bij te dragen aan duurzaam gebruik. Dat is niet alleen belangrijk vanwege de noodzaak om zuinig te zijn op onze bouwmaterialen, een tweedehands exemplaar kan goedkoper zijn. Als de kosten lager zijn of als de woningen zijn snel beschikbaar, dan wordt zo'n tijdelijk woningproject wellicht eerder haalbaar', aldus Van der Nagel.

"Voor kleinere gemeenten of corporaties is het soms de eerste keer dat zij een tijdelijk woonproject willen realiseren"

VASTGOED JOURNAAL

RVO speelt in het dossier Flexwonen op diverse onderdelen een stimulerende rol, legt Pim de Waard uit. Hij is bij RVO werkzaam als adviseur voor stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid. Op initiatief van het toenmalige kabinet is RVO uitvoerder van de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF). De regeling biedt initiatiefnemers een garantie op een minimale prijs bij verkoop, als de verplaatsbare woningen na een eerste exploitatie moeten worden verkocht. Ook is RVO betrokken bij de zogeheten Fysieke achtervang verplaatsbare woningen (FAVW). Mocht een onherroepelijk vergunning voor een project met flexwoningen onverwacht niet mogelijk zijn of mocht een vervolglocatie ontbreken, dan kunnen de woningen verhuizen naar een zogeheten achtervanglocatie. Een aantal gemeenten reserveert in toekomstige woningbouwplannen ruimte voor dit soort woningen in het sociale segment. En RVO is uitvoerder van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) om een investeringsbijdrage te leveren aan flexprojecten. 'Het zijn allemaal manieren waarmee de overheid probeert de bouw van die flexibele schil zo goed mogelijk te faciliteren en praktische problemen bij de ontwikkeling ervan weg te nemen', benadrukt De Waard. 'RVO speelt daarbij een dienende rol.'



Hulp bij problemen

De Waard benadrukt ook het belang van het Expertteam Woningbouw. 'Naast de rol van marktmeester, kunnen we op een andere manier behulpzaam zijn. Wij hebben veel kennis en kunde in huis om gemeenten te helpen

bij het beantwoorden van praktische vragen.' Die vragen gaan onder meer over de inrichting van de dialoog met de omgeving. Ook zijn er veel vragen over de precieze werking en toepassing van wet- en regelgeving. 'Die vragen kunnen gaan over het voldoen aan alle ruimtelijke procedures, maar evengoed betrekking hebben op kwesties rond woningtoewijzing. Vergeet niet: voor kleinere gemeenten of corporaties is het soms de eerste keer dat zij een tijdelijk woonproject willen realiseren. Of ze hebben het vaker gedaan, maar zijn nog wel op zoek naar zekerheid. En dan wachten er veel vragen op beantwoording.' De meeste vraagstukken, aldus De Waard, hebben betrekking op de financiële haalbaarheid van een business case. Ook ziet hij veel vragen langskomen over hoe gemeente en corporatie zich tot elkaar verhouden. 'Die woningen worden steeds mooier en beter, maar daarmee ook duurder. Ze kunnen makkelijk veertig, vijftig of misschien we honderd jaar mee, dan hebben we het over meerdere rondes, waarvan de laatste vaak een permanente bestemming is. Voldoende vertrouwen over en weer over toekomstscenario's en de samenwerking daarbij speelt dan een belangrijke rol. Wij kunnen daar een positieve bijdrage aan leveren.'

Special