

## WAAROM COMPLEX? GO FLEX!

ONDERZOEK NAAR TIJDELIJKE HUISVESTING VOOR JONGEREN EN STARTERS



Auteur D. Schroevers  
Kenmerk Afstudeeronderzoek Flexwonen  
Cursus CU13739 Bouwkundig Ingenieur  
Begeleider L. van Velthoven  
Datum 30-6-2022  
Versie 6  
Status Definitief  
Bestand CU13739\_AfstudeerscriptieFlexwonen\_dysc

Heijmans Woningbouw B.V. • Stationspark 30, 4462 DZ Goes • Nederland  
Telefoon +31 (0)73 543 51 11 • [www.heijmans.nl](http://www.heijmans.nl)

Niets van dit rapport en/of ontwerp mag worden vermenigvuldigd, openbaar gemaakt en/of overhandigd aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de samensteller.

Datum 30-6-2022  
Kenmerk Afstudeeronderzoek Flexwonen

---

## BOUWKUNDIG INGENIEUR

Afstudeervorm : Onderzoek  
Versie : 6.0  
Datum : 30-6-2022  
Projectnaam : Afstudeerscriptie flexwonen  
Titel : Waarom complex? GO flex!

Opdrachtgever : Heijmans Woningbouw B.V.  
Adres : Stationspark 30  
Postcode : 4462 DZ  
Plaats : Goes

Auteur : D. Schroevers  
Studentnummer : 00078689

Opleiding : Bouwkunde  
Onderwijsinstelling : HZ University of Applied Sciences  
Leerjaar : 2021/2022  
Cursusnaam : CU13739 Bouwkundig Ingenieur

Cursuscoördinator : B. Vercouteren – v. d. Berge  
Eerste begeleider : I. Weegels  
Tweede begeleider : M. den Hollander  
Bedrijfsbegeleider : L. van Velthoven

Uitgifte : Heijmans Woningbouw B.V. | Zeeland  
Adres : Stationspark 30  
Postcode : 4462 DZ Goes

Woorden : 11.491  
Pagina's : 32

---

## VOORWOORD

Voor u ligt een afstudeeronderzoek naar tijdelijke huisvesting voor jongeren en starters. Dit onderzoek is gefaciliteerd door Heijmans B.V., maar onafhankelijk uitgevoerd. Het biedt een mooi overzicht van wat er mogelijk is met tijdelijke huisvesting. Door de wooncrisis en de snelle ontwikkelingen op het gebied van flexwonen is dit onderzoek relevanter dan ooit. (mei 2022)

Het onderwerp van het onderzoek is tot stand gekomen doordat Heijmans aangesloten is bij de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt. Vanuit de vraagstelling van de Actielijn is dit onderzoek ontstaan. Voor het aanscherpen van de onderzoeksvragen wil ik Arnold Bakker en Rutger Wondergem bedanken. Door de overleggen met hen is de opdracht concreter geworden waardoor het onderzoek nog waardevoller is geworden voor de Actielijn.

Tijdens de afstudeerperiode heb ik erg veel vrijheid gekregen om overleggen, interviews en presentaties te regelen met verschillende organisaties. Zodoende heb ik zelfstandig erg veel mensen kunnen spreken. Met deze vrijheid heb ik volledig een eigen invulling kunnen geven aan het onderzoek. Hiervoor wil ik Luc van Velthoven bedanken. Ook heeft Luc de begeleiding tijdens het onderzoek verzorgd. Voor zijn altijd positieve, energieke, meedenkende en opbouwende feedback ben ik hem dan ook erg dankbaar. Mijn andere collega's bij Heijmans wil ik ook bedanken voor hun oprechte interesse in het onderzoek en gezelligheid gedurende mijn afstudeerperiode. Ook wil ik alle andere bedrijven die een bijdrage hebben geleverd bedanken.

Naast de begeleiding die ik vanuit Heijmans heb gekregen heb ik uiteraard ook begeleiding vanuit de HZ University of Applied Sciences gekregen. Hiervoor wil ik Ingrid Weegels bedanken. Door de opbouwende en kritische feedback heb ik veel onderdelen van mijn onderzoek nog verder kunnen uitsplitsen, verdiepen, verbeteren en zelfs perfectioneren. Hierdoor heb ik erg gestructureerd mijn planning af kunnen werken om zo uiteindelijk dit rapport op te kunnen leveren. Mijn medestudenten, Quincy en Tristan, wil ik ook bedanken voor hun feedback.

Ook mijn familie en vrienden wil ik graag bedanken voor de afgelopen periode. Ik ben erg dankbaar voor het feit dat ik altijd mijn problemen, twijfels, pieken en dalen over het onderzoek, maar ook uiteraard alle andere zaken kan bespreken met deze personen. In het specifiek hierbij mijn ouders, Nic en Daniëlle, en mijn opa, Chiel. Een opa die zo trots en geïnteresseerd is in de bezigheden van zijn kleinkinderen kan alleen maar ontzettend gewaardeerd worden.

Daarnaast wil ik mijn vriendin Nina bedanken voor het vele geduld, altijd een luisterend oor en liefde de afgelopen periode (en daarvoor en hopelijk nog een hele tijd hierna). Ik kan mij voorstellen dat ik niet de makkelijkste ben geweest de afgelopen periode, door drukte en af en toe wat stress of onzekerheden over de aanpak van het onderzoek. Toch bleef jij altijd rustig en vol trots sprak je mij weer moed in. Bedankt hiervoor!

Mocht er iemand zijn die zich vergeten voelt, weet dat ik alle hulp, het medeleven, meedenken en oprechte interesse op ieder moment in deze periode heel erg heb gewaardeerd. Degene die zich vergeten voelt, bij deze, enorm bedankt!

Ik wens u veel leesplezier!

Dylan Schroevers

Goes, 13-05-2022

---

## SAMENVATTING

De wooncrisis in Nederland leidt ertoe dat veel doelgroepen niet aan een woning kunnen komen. De vraag is te groot voor het aanbod, waardoor prijzen stijgen naar recordhoogtes. Dit probleem speelt inmiddels al meerdere jaren, maar het onderwerp flexwonen als deel van de oplossing voor dit probleem wordt momenteel met de dag relevanter.

De gemeentes van De Bevelanden hebben de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt opgericht, waar wordt samengewerkt met verschillende organisaties om wat te doen aan o.a. deze woningtekorten. Een van de onderwerpen die wordt besproken is flexwonen. Dit onderwerp staat centraal in het onderzoek met als hoofdvraag: "Welk type woonconcept biedt een haalbare en gedragen oplossing voor de vraagstelling van de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt m.b.t. flexwonen, rekening houdend met verschillende omgevingen?"

De informatie voor het onderzoek is verkregen door literatuuronderzoek, om met name de achtergrond en definities toe te lichten. Daarnaast is de informatie verkregen door veel gesprekken over flexwonen te voeren met bedrijven om aandachtspunten inzichtelijk te maken. Door middel van een vragenlijst zijn de eisen en wensen van de doelgroep inzichtelijk gemaakt. De informatie over de concepten is verkregen door brochures, te bellen en te mailen met de verschillende aanbieders. Zo is ook alle informatie verkregen voor de businesscase.

Uit de gesprekken met de benaderde organisaties bleek dat flexwonen een aanvulling moet zijn op de reguliere markt, maar zeker geen vervanging mag zijn. Ook kwam de exploitatietermijn van 30 jaar meerdere keren naar voren, om meer kans te maken op een rendabel project. Om de maandelijkse lasten zo laag mogelijk te maken is energiezuinigheid zeker een aandachtspunt. Als laatste is het belangrijk om groenvoorzieningen mee te nemen in de planvorming om een betere uitstraling te geven aan het project.

Het eisenpakket dat volgde uit de vragenlijst met 83 respondenten uit de doelgroep jongeren en starters ziet er als volgt uit (1 hoogste prioriteit, 9 laagste prioriteit):

1. Huur tussen €400-€700
2. Zelfde omgeving als de huidige woonsituatie
3. Eén- à tweepersoons
4. Eén of twee slaapkamers
5. Aanpassingen
6. 0-5 jaar bewoning
7. Zelfvoorzienend
8. Schaalbaar, als in te stapelen of te schakelen
9. Twee verdiepingen of geen voorkeur

Met de informatie van 48 concepten die verzameld is, zijn de concepten getoetst aan het eisenpakket. Dit leverde zes adviezen op met verschillende toepassingen. Naast dit advies worden ook de vergelijking en inventarisatie opgeleverd. Hiermee kan namelijk op een zeer specifieke vraag antwoord worden gegeven. Dit is erg waardevol omdat de vraag vanuit de markt niet altijd eenduidig is en snel kan veranderen. Met de vergelijking kan hierop ingespeeld worden.

Uit de businesscase blijkt door de uitwerking van verschillende scenario's dat het zeker mogelijk moet zijn om een project met flexwoningen te realiseren dat rendabel is. Met de benoemde onderdelen samen is een breed antwoord gegeven op de hoofdvraag.

---

## ABSTRACT

The housing crisis in the Netherlands means that many target groups cannot get a home. The demand is too great for the supply, causing prices to rise to record highs. This problem has been going on for several years now, but the topic of flexible living as part of the solution to this problem is currently becoming more relevant by the day.

The municipalities of "De Bevelanden" have set up the "Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt", where they work together with various organizations to do something about, among other things, these housing shortages. One of the topics discussed is flexible living. This topic is the main topic to the research with the main question: "Which type of housing concept offers a feasible and supported solution to the question of the "Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt" about flexible living, considering different environments?"

The information for the research was obtained through literature research, to explain the background and definitions. In addition, the information was obtained by having many conversations about flexible living with companies to provide insight into points of attention. By means of a questionnaire, the requirements and wishes of the target group were made clear. The information about the concepts was obtained by brochures, calling, and emailing the various providers. Also, in this way, all information was obtained for the businesscase.

The discussions with the approached organizations showed that flexible living should be an addition to the regular market, but certainly not a replacement. The 30-year operating period also came up several times, to have a better chance of a profitable project. In order to make the monthly costs as low as possible, energy efficiency is certainly a point of attention. Finally, it is important to include green spaces in the planning to give a better look to the project.

The set of requirements that followed from the questionnaire with 83 respondents from the target group of young people and starters is as follows (1 highest priority, 9 lowest priority):

1. Rent between €400-€700
2. Same environment as the current living situation
3. One to two persons
4. One or two bedrooms
5. Adjustments
6. 0-5 years occupancy
7. Self-sufficient
8. Scalable, as stackable, or switchable
9. Two floors or no preference

With the information of 48 concepts that has been collected, the concepts have been tested against the requirements. This resulted in six recommendations with different applications. In addition to this advice, the comparison and inventory are also submitted. This can be used to answer a very specific question. This is very valuable because the demand from the market is not always unambiguous and can change quickly. The comparison can be used to act to this changing question.

The business case shows through the elaboration of various scenarios that it should certainly be possible to realize a project with flexible homes that is profitable. With the mentioned components together, a broad answer has been given to the main question.

---

## INHOUDSOPGAVE

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>H1. INLEIDING</b>                                | <b>1</b>  |
| 1.1 ANDERS DAN ANDERS                               | 1         |
| 1.2 ONDERZOEK                                       | 2         |
| 1.3 LEESWIJZER                                      | 4         |
| <b>H2. ACHTERGROND</b>                              | <b>5</b>  |
| 2.1 WONINGTEKORT                                    | 5         |
| 2.2 ACTIELIJN BEWEGING OP DE BEVELANDSE WONINGMARKT | 6         |
| 2.3 FLEXWONEN                                       | 7         |
| <b>H3. ONDERZOEKSMETHODEN EN AANPAK</b>             | <b>8</b>  |
| <b>H4. RESULTATEN</b>                               | <b>10</b> |
| 4.1 AANDACHTSPUNTEN UIT DE PRAKTIJK                 | 10        |
| 4.2 MARKTONDERZOEK                                  | 14        |
| 4.3 CONCEPTEN                                       | 18        |
| 4.4 BUSINESSCASE                                    | 25        |
| <b>H5. CONCLUSIE</b>                                | <b>28</b> |
| <b>H6. DISCUSSIE EN AANBEVELINGEN</b>               | <b>30</b> |
| 6.1 DISCUSSIE                                       | 30        |
| 6.2 AANBEVELINGEN                                   | 32        |
| <b>H7. NAWOORD</b>                                  | <b>33</b> |
| <b>H8. LITERATUURLIJST</b>                          | <b>34</b> |
| <b>H9. BIJLAGEN</b>                                 | <b>36</b> |

| Versie | Datum      | Betreft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0    | 11/05/2022 | Conceptversie opgesteld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.0    | 20/05/2022 | Feedback van Q. Koorndijk verwerkt. Een aantal keer zullen/ kunnen wat afkomstig is uit de deelrapportages omgezet in zijn/ worden. Verder kleine aanpassingen qua interpunctie gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.0    | 20/05/2022 | Tijdens begeleidingsmoment het conceptrapport doorgenomen met I. Weegels. Hierna is het hoofdstuk Discussie en aanbevelingen verbeterd door verder in te gaan op de betrouwbaarheid van het onderzoek en discussiepunten. Verder zijn er een aantal onderdelen van de opmaak aangepast en zijn de kopjes bij de conclusie aangepast zodat deze niet terugkomen in de inhoudsopgave. Dit laatste gaf eerst een vertekenend beeld omdat de kern van het onderzoek in hoofdstuk 4 ligt en het vóór de feedback, door de vele kopjes, leek alsof dat in hoofdstuk 5 ligt. |
| 4.0    | 24/05/2022 | Feedback van T. Sonke verwerkt. Enkele grammaticale fouten hersteld en bij Product Markt Combinatie toegevoegd "hierna PMC".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5.0    | 07/06/2022 | Feedback van I. Weegels verwerkt. Onderdelen in de opmaak zijn veranderd en hoofdstukken 3 en 6 zijn minimaal aangepast op grammatica, zinsvolgorde en dubbele zinnen. Ook zijn er een aantal zinnen veranderd waardoor woorden zijn "bespaard", om onder de eis van 12000 woorden te blijven.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.0    | 09/06/2022 | Scriptie doorgenomen met L. van Velthoven. Feedback was erg positief en doordat tijdens de afstudeerperiode alle deelrapporten ook al zijn voorzien van feedback door L. van Velthoven zijn er geen aanpassingen aan het conceptrapport gedaan. Wel is de akkoordverklaring getekend door de bedrijfsbegeleider en is deze toegevoegd aan het document.                                                                                                                                                                                                               |

## **DISCLAIMER**

### *Gebruik*

*Ongeautoriseerd of oneigenlijk gebruik van de scriptie of de inhoud daarvan kan een inbreuk op intellectuele eigendomsrechten, regelgeving m.b.t. privacy, publicatie en/ of communicatie in de breedste zin van het woord opleveren. Hoewel Heijmans en de afstudeerder zorgvuldigheid hebben getracht om de juistheid van de informatie te verzekeren in de scriptie, aanvaarde zij geen verantwoordelijkheid daarvoor. Beslissingen die u neemt op basis van deze informatie zijn uw eigen risico en voor uw eigen rekening.*

### *Intellectuele eigendomsrechten*

*Heijmans en de afstudeerder behouden alle rechten, waaronder auteursrechten en andere intellectuele eigendomsrechten, met betrekking tot alle in of via deze scriptie verschaft informatie. Met uitzondering van persoonlijk, niet commercieel, gebruik is het niet toegestaan om de informatie van de bijlagen van de scriptie te kopiëren of op enigerlei wijze openbaar te maken, te verspreiden of te veelevoudigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Heijmans of de rechtmatige toestemming van de rechthebbende. Het is niet toegestaan om de informatie en/ of vormgeving te kopiëren, te vermenigvuldigen of te bewerken.*



---

## FIGUREN- EN TABELLENLIJST

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figuur 1 Regio De Bevelanden (Zalig Zeeland, z.d.).....                                  | 3  |
| Figuur 2 Protest wooncrisis (RTL Nieuws, 2022).....                                      | 5  |
| Figuur 3 Samenwerking de Bevelanden (Gemeente Goes, z.d.) .....                          | 6  |
| Figuur 4 Geïnterviewde organisaties (Schroevens, 2022) .....                             | 11 |
| Figuur 5 Mill Homes, Hoedekenskerke (Mill Homes, z.d.).....                              | 12 |
| Figuur 6 Heijmans ONE, Nuenen (MAAT Feeling Home, z.d.).....                             | 12 |
| Figuur 7 Cube Homes, Renesse (123flexwonen, z.d.).....                                   | 13 |
| Figuur 8 Woonwens jongeren en starters (Schroevens, 2022).....                           | 15 |
| Figuur 9 Belemmeringen jongeren en starters (Schroevens, 2022).....                      | 16 |
| Figuur 10 Locatiewens jongeren en starters (Schroevens, 2022).....                       | 16 |
| Figuur 11 Filtermogelijkheden (Schroevens, 2022).....                                    | 19 |
| Figuur 12 Barli Base DUO (Barli, 2020).....                                              | 21 |
| Figuur 13 Hodes Huisvesting Basis (Hodes Huisvesting, z.d.).....                         | 22 |
| Figuur 14 CascoTotaal Circle (CascoTotaal, z.d.).....                                    | 23 |
| Figuur 15 De Meeuw/ Nezzt Single (De Meeuw, z.d.).....                                   | 24 |
| Figuur 16 Heijmans ONE (bouwwereld, z.d.).....                                           | 25 |
| <br>                                                                                     |    |
| Tabel 1 Uitwerking drie verschillende huurprijzen en een combinatie van huurprijzen..... | 27 |



## AFKORTINGEN- EN BEGRIPPENLIJST

| AFKORTINGEN |                           |
|-------------|---------------------------|
| Chw         | Crisis- en herstelwet     |
| PMC         | Product Markt Combinatie  |
| SKO         | Stichtingskostenoverzicht |
| BAR         | Bruto Aanvangsrendement   |
| PvA         | Plan van Aanpak           |
| NOM         | Nul op de meter           |

| BEGRIPPEN |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A.        | Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt | Samenwerking tussen verschillende organisaties om tot oplossingen te komen voor verschillende problemen op de Bevelandse woningmarkt.                                                                                                                                         |
|           | Anticipeer- en krimpgebied                      | Gebieden waar de bevolking minder snel daalt, maar waar het wel belangrijk is dat deze regio's rekening houden met een daling in de toekomst zijn anticipeergebieden. De gebieden waar de bevolkingsdaling het sterkst is, zijn de krimpgebieden.                             |
| B.        | Binnenplanse afwijking                          | Het gaat in het algemeen om kleine afwijkingen, waarvan de haalbaarheid eenvoudig is aan te tonen of niet nodig is, aangezien het om een beperkte uitbreiding van een bestaand gebouw gaat, waarbij bijvoorbeeld de woningaantallen en grondoppervlakte niet toenemen.        |
|           | Bruto Aanvangsrendement                         | Een middel dat aangeeft wat de verhouding is tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering.                                                                                                                                                             |
|           | Buitenplanse afwijking                          | De gemeente kan een omgevingsvergunning verlenen met als doel af te wijken van het bestemmingsplan. Dit wordt ook wel een "buitenplanse afwijking" genoemd. Voor deze afwijking moet een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig zijn.                                        |
|           | Businesscase                                    | Managementtool om investeringsbeslissingen te onderbouwen.                                                                                                                                                                                                                    |
| C.        | Crisis- en herstelwet                           | De Crisis- en herstelwet (Chw) maakt het mogelijk om bouwprojecten qua planning naar voren te halen door o.a. kortere procedures. Zo maakt de wet het mogelijk om af te zien van een uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning van tijdelijke woningen. |

|    |                         |                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D. | Deskresearch            | Secundair onderzoek omvat de samenvatting, verzameling en/ of synthese van bestaand onderzoek.                                                                                                                        |
|    | Draagvlak               | Draagvlak creëren betekent ervoor zorgen dat u van tevoren ondersteuning en goedkeuring verwerft voor plannen die u wilt gaan uitvoeren of beslissingen die u wilt gaan nemen.                                        |
| E. | Eerste aftoppingsgrens  | Dit is de eerste grens waarbij de huurgrens wordt "afgetopt" ofwel verlaagd. Deze grens ligt momenteel op €633,25.                                                                                                    |
|    | Erfpacht                | Erfpacht is het recht om een stuk grond en de woonruimte daarop te gebruiken. De grond met daarop de woning blijft eigendom van de erfverpachter, ofwel de eigenaar.                                                  |
|    | Excel-draaitabel        | Een draaitabel in Excel is een uittreksel of samenvatting van een tabel met brongegevens. Voor dit onderzoek een vergelijking met de informatie van concepten als brongegevens.                                       |
|    | Exploitatieduur         | De duur van het gebruik. Hoe langer de exploitatieduur, hoe meer tijd er dus is om de investering terug te verdienen.                                                                                                 |
| F. | Fieldresearch           | Tegenovergesteld van deskresearch. Dit is primair onderzoek met nieuw onderzoek en resultaten.                                                                                                                        |
|    | Flexibele schil         | In het licht van dit onderzoek, tijdelijke woonruimte om pieken van woningvraag op te kunnen vangen, dus als een bufferzone.                                                                                          |
| H. | Huurtoeslaggrens        | Als men onder deze grens huurt heeft men recht op huurtoeslag, huurt men boven dit bedrag heeft men geen recht op huurtoeslag. Deze grens bedraagt €763,47.                                                           |
| I. | Indexatie               | Indexering is het aanpassen van geldbedragen aan een indexcijfer. Vaak betreft dit aanpassing aan de inflatie zodat het reële bedrag gelijk blijft, d.w.z. dezelfde (gemiddelde) koopkracht blijft vertegenwoordigen. |
| K. | Kruimelgevallen         | De Kruimelgevallenregeling biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik met de snelle(re) reguliere procedure voor te bereiden.                                                     |
|    | Kwaliteitskortingsgrens | Dit is de "huurtoeslaggrens" voor jongeren tussen de 18-23 jaar. Deze grens ligt momenteel op €442,46.                                                                                                                |

|    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N. | Nul op de meter            | Hierbij is er geen energiebehoefte nodig die niet door de woning zelf wordt opgewekt. Wanneer een woning voldoet aan de NOM-eisen is deze dus zelfvoorzienend.                                                                                                                                                |
|    | Nutsvoorzieningen          | Een goed dat in dienst staat van het algemeen belang. Typische nutsvoorzieningen zijn elektriciteit, gas en water.                                                                                                                                                                                            |
| P. | Pauzelandchap              | Perceel, die minder aantrekkelijk zijn in hun huidige bestemming, denk aan oude kantoorlocaties, oude fabriekslocaties of braakliggende grond                                                                                                                                                                 |
|    | Pilotproject               | Een pilotproject wordt opgezet om iets uit te proberen, een proefproject.                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Plan van Aanpak            | In een plan van aanpak staan de voorwaarden op basis waarvan het project wordt uitgevoerd.                                                                                                                                                                                                                    |
|    | Product Markt Combinatie   | Product Markt Combinatie, dit is de combinatie tussen type woning en de doelgroep.                                                                                                                                                                                                                            |
| S. | Samenwerking de Bevelanden | Samenwerking tussen de vijf gemeentes van De Bevelanden, Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal.                                                                                                                                                                                               |
| V. | Vrije huursector           | Huurwoningen in de vrije sector zijn woningen met een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens, €763,47. Voor huurwoningen in de vrije sector gelden geen regulerende bepalingen, in tegenstelling tot de sociale sector.                                                                                    |
| W. | Wet kwaliteitsborging      | De Wet Kwaliteitsborging moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van bouwwerken verbeterd wordt en de positie van de opdrachtgever wordt versterkt. De basis van de wet is dat private kwaliteitsborgers worden ingeschakeld. Zij moeten ervoor zorgen dat de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht worden verbeterd. |
|    | Woningwaarderingstelsel    | Het woningwaarderingstelsel is een systeem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen.                                                                                                                                                                                                        |
|    | Woonstandaard              | De Woonstandaard onderscheidt een aantal te huisvesten woningtypes en huurklassen. De combinatie type woning en klasse noemen we PMC (Product Markt Combinatie).                                                                                                                                              |
| Z. | Zelfvoorzienende woning    | Zie nul op de meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## H1. INLEIDING

Voor dit afstudeerwerk is onderzoek gedaan naar flexwonen, of tijdelijke huisvesting, voor de doelgroep jongeren en starters. In dit document wordt toegelicht waarom dit onderzoek is gedaan, hoe er onderzoek is gedaan en wat de resultaten zijn. Om aan te geven wat dit onderzoek uniek maakt is in paragraaf 1.1 hiervan een toelichting gegeven. In paragraaf 1.2 is weergegeven wat de centrale vraag is van het onderzoek, met de bijbehorende deelvragen. De resultaten van deze deelvragen samen geven antwoord op de hoofdvraag. In paragraaf 1.3 is de leeswijzer weergegeven, waardoor duidelijk wordt hoe het onderzoek is opgebouwd en hoe deze geïnterpreteerd moet worden.

### 1.1 ANDERS DAN ANDERS

Dit onderzoek onderscheidt zich van andere flexwoonprojecten. Het is namelijk niet zo dat er een concept is gekozen en dat deze is uitgewerkt tot een concreet plan. Het onderzoek is namelijk onafhankelijk aangevlogen door te werken vanuit de vraagstelling van de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt. Zo is er een onafhankelijk advies gegeven op basis van de eisen en wensen vanuit de doelgroep. Hiervoor is een gericht marktonderzoek gedaan onder jongeren en starters. Door de aandachtspunten die gezien worden vanuit de praktijk inzichtelijk te maken, is het marktonderzoek, het vergelijken van concepten en de businesscase nog relevanter en concreter gemaakt.

Verder is het zo dat er een dergelijk verschil zit tussen de term flexwonen die in dit onderzoek wordt gehanteerd en de term Tiny House. Bij Tiny Houses wordt namelijk vaak gezien dat dit een bewuste keuze is om minimalistisch(er) te gaan wonen. Flexwonen, of tijdelijke huisvesting, moet gaan voorzien in snel te realiseren en betaalbare woningen om woningzoekenden snel te kunnen tijdelijk te kunnen huisvesten.

#### TITEL: WAAROM COMPLEX? GO FLEX

De titel voor dit onderzoek is ontstaan door de link met het afstudeerbedrijf Heijmans. Ondanks dat Heijmans het afstuderen heeft gefaciliteerd, is het onderzoek onafhankelijk aangepakt. Toch is er geprobeerd een subtiele knipoog te verwerken in de titel. GO (Géén Ongevallen) is namelijk een programma van Heijmans dat sinds 2013 bestaat en gefocust is op het ontwikkelen van proactief veiligheidsgedrag. GO heeft nu niet dezelfde betekenis in de titel, zoals deze bedoeld is in het programma, maar legt toch een subtiele link met Heijmans.

## 1.2 ONDERZOEK

In deze paragraaf worden de hoofd- en deelvragen en probleem- en doelstelling toegelicht.

### Hoofdvraag

*“Welk type woonconcept biedt een haalbare en gedragen oplossing voor de vraagstelling van de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt m.b.t. flexwonen, rekening houdend met verschillende omgevingen?”*

De hoofdvraag bestaat uit meerdere onderdelen. Deze onderdelen zijn uitgesplitst door de onderstaande deelvragen uit te werken.

### Deelvragen

1. Wat is de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt?
2. Wat is flexwonen?
3. Welke aandachtspunten ziet de praktijk voor flexwonen?
4. Wat zijn de eisen en verwachtingen van de doelgroep?
5. Welke woonconcepten voldoen aan het eisenpakket?
6. Hoe kan de businesscase van een woonconcept eruitzien?

Onderstaand is een overzicht weergegeven van de onderdelen uit de hoofdvraag met daarnaast de deelvraag die antwoord geeft op dit onderdeel:

| Onderdeel:  | Deelvraag:                           |
|-------------|--------------------------------------|
| Woonconcept | 5. Concepten                         |
| Haalbaar    | 3. Aandachtspunten/ 6. Businesscase  |
| Gedragen    | 3 Aandachtspunten/ 4. Marktonderzoek |
| Actielijn   | 1. Actielijn                         |
| Flexwonen   | 2. Flexwonen                         |
| Omgevingen  | 5. Concepten                         |

Door de resultaten van de verschillende deelvragen toe te lichten kan in de conclusie antwoord worden gegeven op de hoofdvraag.

### Probleemstelling

De wooncrisis in Nederland leidt ertoe dat veel doelgroepen niet aan een woning kunnen komen. De vraag is te groot voor het aanbod, waardoor prijzen stijgen naar recordhoogtes. Dit probleem speelt inmiddels al jaren, maar het onderwerp flexwonen als deel van de oplossing voor dit probleem is relatief nieuw en wordt momenteel met de dag relevanter. Flexwonen staat in Zeeland, aangegeven door de Provincie Zeeland, nog in de kinderschoenen, maar de ontwikkelingen op dit gebied gaan razendsnel. Dit komt mede door de noodzaak om snel, betaalbare woningen te realiseren en door innovaties op het gebied van industriële bouw.

## Doelstelling

Doordat de gemeentes van De Bevelanden (figuur 1), de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt hebben opgericht wordt er samengewerkt om wat te doen aan o.a. deze woningtekorten. Eén van de onderwerpen die wordt besproken is flexwonen. Een concrete invulling voor dit onderwerp is nog niet geheel duidelijk. Hiervoor moet eerst inzichtelijk gemaakt worden wat de eisen en wensen zijn van de doelgroep jongeren en starters. Ook moet erbij onderzocht worden welke concepten passen binnen dit eisenpakket. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie toepassingen, een vrijstaande, geschakelde en gestapelde toepassing. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de resultaten van dit onderzoek te gebruiken zijn op meerdere locaties.

Kortom zijn de doelen: het inzichtelijk maken van de eisen en wensen van de doelgroep jongeren en starters en het adviseren van woonconcepten met verschillende toepassingen die gebruikt kunnen worden als tijdelijke huisvesting.

Om meer verdieping aan het onderzoek toe te voegen is ook de praktijk betrokken met een onderzoek naar de waargenomen aandachtspunten en is er naar de financiële haalbaarheid gekeken. Op deze manier is het onderzoek compleet, onderbouwd en realistisch.



*Figuur 1 Regio De Bevelanden (Zalig Zeeland, z.d.)*

## 1.3 LEESWIJZER

### Hoofdstuk 2. Achtergrond

In dit hoofdstuk wordt het probleem verder toegelicht en wordt er achtergrondinformatie gegeven met uitgangspunten die zijn toegepast in de rest van het onderzoek. Deze achtergrondinformatie over de Actielijn en flexwonen is afkomstig uit de rapporten van deelvragen 1 en 2.

### Hoofdstuk 3. Onderzoeksmethoden en aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om de methode van onderzoeken per deelvraag toe te lichten met de daarbij behorende aanpak. Op deze manier wordt duidelijk hoe het onderzoek is verricht en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt gedurende het onderzoek met betrekking tot de aanpak. Ook wordt hier aangegeven wat er per deelvraag is opgeleverd.

### Hoofdstuk 4. Resultaten

Bij de resultaten wordt per deelvraag toegelicht wat de belangrijkste resultaten zijn van het desbetreffende deelonderzoek. Deze resultaten volgen uit de aanpak en leveren samen de oplossing voor het probleem en daarmee ook de hoofdvraag. Door het inzichtelijk maken van aandachtspunten uit de praktijk en de financiële haalbaarheid is gewaarborgd dat de gegeven oplossingen zo realistisch mogelijk zijn.

### Hoofdstuk 5. Conclusie

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag. Dit wordt gedaan door de hoofdvraag op te splitsen in verschillende onderdelen zoals is gedaan bij paragraaf 1.2. Hierbij wordt eerst per onderdeel de conclusie gegeven waarna er antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag door een eindconclusie.

### Hoofdstuk 6. Discussie en aanbevelingen

Op deze plaats in het rapport wordt teruggeblikt op de aanpak en gevonden resultaten. Hierbij wordt kritisch gekeken naar de resultaten. Uit deze kritische beschouwing en uit onderwerpen die gaandeweg het onderzoek voorbij zijn gekomen die niet binnen het onderzoek passen, zijn een aantal aanbevelingen opgesteld. Dit kan de optimalisering zijn van onderdelen uit het onderzoek zelf, aanbevelingen voor nader onderzoek of aanbevelingen voor nieuwe onderzoeken.

### Hoofdstuk 7. Nawoord

Hier wordt een terugblik gegeven op de afstudeerperiode. Zo wordt gedeeld hoe de afstudeerperiode is ervaren en wat de afstudeerder zelf van het eindresultaat, maar ook het onderwerp flexwonen, vindt.



## H2. ACHTERGROND

In dit hoofdstuk wordt het achterliggende probleem voor de totstandkoming van de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt, de wooncrisis, kort toegelicht. Door de wooncrisis zag de Samenwerking de Bevelanden de kans om de handen ineen te slaan met andere organisaties en de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt op te zetten. Ook deze Actielijn wordt toegelicht, met daaropvolgend de definiëring van flexwonen voor dit onderzoek. De Actielijn en flexwonen behoren tot de eerste twee deelvragen, toch is de informatie meer bedoeld als achtergrond bij het onderzoek. Daarom worden deze onderwerpen toegelicht in dit hoofdstuk en niet bij de resultaten.

### 2.1 WONINGTEKORT

*“Met ruim driehonderdduizend woningzoekenden op een huizenmarkt waar prijzen en huren steeds verder worden opgestuwd, is de wooncrisis in Nederland groter en complexer dan ooit.” (VPRO, 2022)*

Het is in deze tijd erg lastig om aan een betaalbare woning te komen. Huurprijzen zijn erg hoog en de wachttijden voor sociale huurwoningen groeien met de dag. Dit komt omdat er simpelweg te weinig woningen zijn. Ook speelt het inkomen een grote rol. Als iemand te veel verdient voor sociale huur, moet er een woning gezocht worden in de vrije huursector. Kopen is al snel te duur en “betaalbare” huurwoningen in de vrije sector tussen de €750 en €1000 per maand zijn er nauwelijks.



Figuur 2 Protest wooncrisis (RTL Nieuws, 2022)

Ook is deze crisis het gevolg van:

- Verkeerde inschattingen over hoeveel mensen een woning nodig hebben;
- Een economische crisis (2013), waardoor er weinig huizen werden gebouwd;
- Een falend overheidsbeleid;
- Een gebrek aan doorstroming.

*(NPO Kennis, 2021)*

De voormalig minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), K. Ollongren, wilde *“de ontwikkeling van flexwonen stimuleren. Niet in de plaats van permanente nieuwbouw, maar als aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Met deze woningen kan de woningvoorraad namelijk relatief snel worden uitgebreid, omdat ze vaak geheel of gedeeltelijk in de fabriek worden gemaakt. De bouwtijd is daardoor korter. Bovendien brengt bouwen in een fabriek minder bouwafval en overlast met zich mee. Ook kunnen er locaties en gebouwen worden benut die in eerste instantie geen woonbestemming hebben. Dit is zeker een voordeel in gebieden waar de druk op de woningmarkt hoog is. Locaties die pas over een aantal jaren permanent ontwikkeld worden, zijn hiervoor ook goed te gebruiken. In anticipatie- en krimpgebieden kan flexwonen juist een tijdelijke piek in de woningbehoefte opvangen. Op deze manier voorkomt flexwonen leegstand of een grote sloopopgave.”* Om flexwonen te stimuleren is in 2019 de stimuleringsaanpak Flexwonen opgezet, zie de Kamerbrief van het [Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties \(2019\)](#).

## 2.2 ACTIELIJN BEWEGING OP DE BEVELANDSE WONINGMARKT

De Actielijn beweging op de Bevelandse Woningmarkt is een samenwerkingsverband tussen verschillende organisaties om tot oplossingen te komen voor problemen die worden gesignaleerd op de woningmarkt in de regio De Bevelanden. Heijmans is betrokken bij deze samenwerking, zo is het afstudeeronderwerp tot stand gekomen. Het onderzoek is onafhankelijk aangevlogen door samen te werken met de gemeente Goes. Door o.a. deze samenwerking zijn verschillende kernen de onderzoeksvragen aangescherpt om het onderzoek concreter te maken. De gemeentes van De Bevelanden zitten ook bij de Actielijn als de Samenwerking de Bevelanden. (figuur 3)

De Actielijn is opgericht om samenwerkend met verschillende organisaties tot oplossingen te komen voor problemen op de woningmarkt. Dit wordt gedaan voor het gebied De Bevelanden, bestaande uit gemeentes Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal. Het probleem achter de Actielijn is het woningtekort in Nederland. Door deze samenwerking kan er kennis worden gedeeld, wordt er geleerd van elkaar en worden producten, maar ook processen, kwalitatief verbeterd.

De vraag voor het onderwerp flexwonen vanuit de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt luidt: *“Hoe organiseren we gezamenlijk een haalbaar programma om de komende vijf jaar 450 flexwoningen toe te voegen aan de Bevelandse woningvoorraad op (tijdelijke) locaties, waarmee we tegemoetkomen aan de actuele vraag van starters, statushouders en andere spoedzoekers, op de regionale woningmarkt?”* (Samenwerking de Bevelanden, 2021)

Deze vraag is gefocust op een van de onderwerpen die besproken wordt in de overleggen van de Actielijn, het onderwerp flexwonen. Flexwonen staat ook centraal voor dit onderzoek. De vraag vanuit de Actielijn wordt wel meegenomen in bepaalde uitgangspunten tijdens het onderzoek, maar geldt niet als de hoofdvraag van dit onderzoek.

De betrokken organisaties voor het onderdeel flexwonen zijn:

- Samenwerking de Bevelanden (Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal)
- Beveland Wonen
- Bouwend Zeeland
- Faasse & Fermont
- Rabobank
- Provincie Zeeland
- Vertegenwoordiger jongeren
- Heijmans



Figuur 3 Samenwerking de Bevelanden (Gemeente Goes, z.d.)

Met de Actielijn wordt voor flexwonen geprobeerd om projecten op te zetten om o.a. starters en jongeren te voorzien van snel realiseerbare en betaalbare huisvesting voor een tijdelijke periode van de woning zelf, de bewoning of de locatie. Hierbij wordt voor jongeren en starters tijdelijke huisvesting geboden als op- of tussenstap naar de reguliere woningmarkt.

## 2.3 FLEXWONEN

Flexwonen voor dit onderzoek betekend tijdelijke huisvesting voor jongeren en starters, hierbij moeten de woningen snel en betaalbaar te realiseren zijn, op een tijdelijke locatie. De woningen moeten verplaatsbaar zijn en een minimale levensduur van 30 jaar hebben. Bij de definiëring horen de volgende uitgangspunten die in overleg met de gemeente Goes zijn opgesteld:

- Flexwonen is een aanvulling op de reguliere woningmarkt en mag dus geen vervanging zijn voor regulier wonen
- Op- en af te schalen om zo een flexibele schil te creëren
- Focus op de doelgroep jongeren en starters
- Exploitatieduur van 30 jaar, hierbij wordt de woning 2x verplaatst, dus op 3 locaties 10 jaar
- Op verschillende locaties bij dorpskernen flexwoningen plaatsen
- Goede communicatie met de buurt voor meer draagvlak
- Samenwerking de Bevelanden gebruiken om locaties tussen verschillende gemeentes te benutten om perspectief te bieden voor opvolglocaties t.b.v. exploitatieduur
- Flexwonen moet oplossingen bieden op korte termijn, dus snel te realiseren
- Er moet gebruik gemaakt gaan worden van huurcontracten die voor doorstroming zorgen
- Nieuwbouw, andere vormen van flexwonen, zoals het transformeren van bestaande bouw of het realiseren van een permanent gebouw met variabele indeling, worden niet verder bekeken

Uit de uitgangspunten van de Actielijn en de aandachtspunten uit de praktijk blijkt dat de doelgroep jongeren en starters centraal staat voor dit onderzoek. Dit zijn dan ook de beoogde bewoners van de flexwoningen om zodoende een op- of tussenstap te creëren naar de reguliere woningmarkt. Door deze doelgroep te benaderen met een vragenlijst zijn de eisen en wensen inzichtelijk gemaakt. Deze eisen en wensen vormen een eisenpakket waaraan de geïnventariseerde concepten worden getoetst.

Voor dit onderzoek is gekeken naar de optie van nieuwbouw van verplaatsbare woningen, als flexwoningen/ tijdelijke woonruimte. Deze woningen zijn bedoeld voor een exploitatieduur van 30 jaar, om hierbij 2x verplaatst te worden. Om perspectief te bieden voor deze verplaatsingen kunnen de gemeentes samenwerken om locaties verspreid over de gemeentes te benutten. De woningen moeten op korte termijn, oplossing bieden voor een deel van de woningtekorten en als flexibele schil dienen om tijdelijke pieken op te vangen.

Om de flexwoningen te plaatsen zal er in veel gevallen tijdelijk moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit kan op een aantal verschillende manieren. Zo kan er via de reguliere vergunningsprocedure van 14 weken, maximaal 10 jaar worden afgeweken. Wanneer de bestemming van de locatie al wonen is kan dit tot maximaal 15 jaar. In beide gevallen is er de mogelijkheid om de vergunning na de termijn nog een keer met 10 jaar te verlengen. Voor de reguliere procedure moet het project vallen onder de "kruimelgevallen" of een binnenplanse afwijking. Ook kan er via de uitgebreide procedure van 6 maanden, worden afgeweken van het bestemmingsplan, dit is bij een buitenplanse afwijking. Voor de termijn van de vergunning gelden dezelfde regels als bij de vergunning die bij de reguliere procedure wordt verleend. Een andere optie is de Crisis- en herstelwet. Hierbij kan de termijn langer zijn dan 10 jaar. Per project is het afhankelijk welke optie gebruikt kan en mag worden.

---

## H3. ONDERZOEKSMETHODEN EN AANPAK

In dit hoofdstuk wordt de methode van onderzoek doen en de aanpak per deelvraag toegelicht. Zo wordt duidelijk op welke manier de informatie is vergaard. Voor de onderzoeksmethoden is onderscheid gemaakt in deskresearch en fieldresearch. Deskresearch is secundair onderzoek, dus het rapporteren van al bekende informatie. Fieldresearch is primair onderzoek, dus het rapporteren van nieuwe informatie.

### 1. Wat is de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt?

*Onderzoeksmethoden: Deskresearch, opgeleverd: rapport met informatie over de Actielijn*

Om achtergrondinformatie te verzamelen over de Actielijn zijn verschillende gesprekken gevoerd met A. Bakker en R. Wondergem, contactpersonen van de Gemeente Goes voor het onderzoek. Ook zijn verschillende presentaties gebruikt die gegeven zijn door de *Samenwerking de Bevelanden (2021)*. Deze slides van de presentaties zijn aangeleverd door L. van Velthoven, bedrijfsbegeleider van de afstudeerder. Met deze informatie is duidelijk geworden waarom de Actielijn is opgezet, wat de doelstelling is en wie er betrokken zijn. Deze deelvraag geeft de aanleiding voor het onderzoek. Eén van de onderwerpen waarover wordt gesproken bij de Actielijn is flexwonen, dit onderwerp staat centraal voor het afstudeeronderzoek met als doelgroep jongeren en starters.

### 2. Wat is flexwonen?

*Onderzoeksmethoden: Deskresearch, opgeleverd: rapport met de definiëring van flexwonen*

Flexwonen kent vele betekenissen. Om het onderzoek concreet te maken is deze term gedefinieerd, zodat duidelijk wordt wat wel of niet is onderzocht. Door literatuuronderzoek te doen naar de flexwonen en wederom door de gesprekken met A. Bakker en R. Wondergem zijn de definiëring en uitgangspunten voor dit onderzoek opgesteld. Zowel de definiëring als de uitgangspunten zijn vanaf dit punt de basis geweest voor de verdere uitwerking van het onderzoek, dit is dan ook het doel geweest van deze deelvraag.

### 3. Welke aandachtspunten ziet de praktijk voor flexwonen?

*Onderzoeksmethoden: Desk- en fieldresearch, opgeleverd: rapport met aandachtspuntenlijst*

Om inzichtelijk te krijgen met welke aspecten rekening gehouden dient te worden voor een flexwoonproject zijn de betrokken partijen (bij de Actielijn) en twee externe partijen benaderd om een vragenlijst in te vullen en later een toelichting te geven in een interview. De vragen uit de vragenlijst zijn tegelijk opgesteld met de vragen voor het marktonderzoek, waardoor dezelfde onderwerpen zijn bevraagd. De vragen met betrekking tot bepaalde onderwerpen zijn toegespitst per organisatie. Op deze manier zijn verschillende aandachtspunten verzameld van in totaal tien organisaties en dus vanuit tien verschillende perspectieven. Met al deze informatie zijn aandachtspunten opgesteld die mee zijn genomen in deelvragen 4 t/m 6. Om meer diepgang te creëren is tijdens dit deelonderzoek ervoor gekozen om verder te kijken dan alleen de betrokken organisaties bij de Actielijn. Hiervoor zijn externe organisaties benaderd en is er gekeken naar andere onderzoeken, referentieprojecten en artikelen.

#### 4. Wat zijn de eisen en verwachtingen van de doelgroep?

Onderzoeksmethoden: Fieldresearch, opgeleverd: rapport met eisenpakket van de doelgroep

Nadat de aandachtspunten inzichtelijk zijn gemaakt bij deelvraag 3, zijn in deelvraag 4 de eisen en wensen vanuit de doelgroep inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan door een enquête op te stellen en deze op zes verschillende manieren te verspreiden. In totaal zijn hier 83 reacties op gekomen. Met behulp van de reacties is een eisenpakket opgesteld. Door een rangschikking van de bevroegde onderwerpen toe te voegen zijn de eisen in het eisenpakket gerangschikt op prioriteit. Dit eisenpakket is nodig om bij deelvraag 5 de concepten te kunnen filteren en vergelijken. Het marktonderzoek geeft een actueel beeld van de eisen en wensen van de doelgroep jongeren en starters, de doelgroep die als uitgangspunt is gebruikt voor het onderzoek.

#### 5. Welke woonconcepten voldoen aan het eisenpakket?

Onderzoeksmethoden: Desk- en fieldresearch, opgeleverd: vergelijkingstabel van 48 concepten met filters en advies a.d.h.v. eisenpakket van de doelgroep

Om uiteindelijk een advies te kunnen geven voor een woonconcept dat voldoet aan het eisenpakket zijn verschillende concepten onderzocht. De concepten zijn gevonden door o.a. het referentieonderzoek van deelvraag 2, door artikelen met een inventarisatie van [Rutten \(2021\)](#) (onafhankelijk onderzoeker industrialisatie bouw) en door de [Concepten boulevard \(z.d.\)](#). Nadat de concepten zijn gevonden is informatie opgehaald, door brochures, e-mails en telefoongesprekken, voor dezelfde onderwerpen die zijn bevroegd in deelvragen 3 en 4. Op deze manier konden de concepten gefilterd en vergeleken worden aan de hand van het opgestelde eisenpakket. Omdat de concepten hieraan zijn getoetst voldoet het advies dat wordt gegeven bij deelvraag 5 dus aan de actuele vraag van de doelgroep jongeren en starters. De vergelijking die is opgesteld is een bestand waarbij alle informatie van de concepten overzichtelijk op één plaats staat, waardoor deze gemakkelijk te vergelijken zijn.

#### 6. Hoe kan de businesscase van een woonconcept eruitzien?

Onderzoeksmethoden: Deskresearch, opgeleverd: businesscase van de Heijmans ONE

Als laatste onderdeel is er gekeken naar de financiële haalbaarheid van een flexwoonconcept. Hierbij zijn de verschillende onderdelen waarmee rekening gehouden dient te worden inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan voor een stichtingskostenoverzicht (SKO), exploitatieplan en risico-inventarisatie van een flexwoonproject. Deze drie onderwerpen samen vormen de businesscase. Omdat de prijzen erg veel kunnen variëren en veel bedrijven niet alle specifieke prijstechnische informatie kunnen delen is de Heijmans ONE uitgewerkt. Hiervan is wel alle informatie bekend omdat de afstudeerder bij dit bedrijf afstudeert. Van dit concept is de meest actuele beschikbare informatie verwerkt. Echter was aanvankelijk de vraag vanuit het PvA om een geadviseerd concept uit te werken, wat niet is gedaan omdat hiervan niet alle informatie geactualiseerd beschikbaar was. De onderwerpen voor het SKO en het exploitatieplan zijn door onderzoek naar verschillende online formats tot stand gekomen, maar zijn ook besproken met F. Horstink, ontwikkelaar bij Heijmans Vastgoed. De prijzen die hierin zijn genoemd kunnen sterk variëren door verschillende factoren, maar de onderwerpen die hierin worden genoemd zijn wel van toepassing voor veel flexwoonconcepten.

## H4. RESULTATEN

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de verschillende deelvragen toegelicht. Met de resultaten wordt in hoofdstuk 5, Conclusie, antwoord gegeven op de hoofdvraag. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deelvraag 3 t/m 6 toegelicht omdat deelvragen 1 en 2 bij de achtergrond zijn toegelicht.

### 4.1 AANDACHTSPUNTEN UIT DE PRAKTIJK

Om inzichtelijk te krijgen hoe de praktijk denkt over flexwonen en welke belangen er spelen is er contact gezocht met verschillende organisaties (figuur 4 op de volgende pagina). Zo is er contact gezocht met de betrokken organisaties van de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt en zijn twee externe organisaties benaderd. Deze externe organisaties zijn via connecties met Heijmans Vastgoed ter sprake gekomen om te benaderen. Het is nuttig om deze externe organisaties bij het onderzoek te betrekken omdat zij een frisse blik hebben op het onderwerp flexwonen. Door de variatie in werkgebieden tussen deze organisaties is het onderwerp flexwonen van veel kanten belicht. De volgende organisaties zijn hiervoor benaderd:

- |                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| - Beveland Wonen         | Woningcorporatie                        |
| - Bouwend Nederland      | Brancheorganisatie bouw- en infrasector |
| - Faasse en Fermont      | NVM-makelaar                            |
| - Gemeente Goes          | Overheid                                |
| - Goudswaard Real Estate | Vastgoed adviesbureau (extern)          |
| - Heijmans               | Aannemer                                |
| - Dhr. L. Vermue         | Vertegenwoordiger van jongeren          |
| - Provincie Zeeland      | Overheid                                |
| - Rabobank               | Bank                                    |
| - Stad en Zeeland        | NVM-makelaar (extern)                   |

Door de contactpersoon van deze organisaties een vragenlijst toe te sturen en later een interview af te nemen waar toelichting werd gegeven op de gegeven antwoorden, zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Ook diende de gesprekken om meer achtergrondinformatie te verzamelen over flexwonen. Een aantal referenties van de benaderde bedrijven zijn weergegeven in figuren 5 t/m 7 (op pagina's 12 en 13).

*“Alles wat je aandacht geeft, groeit” - Aristoteles*

*In dit geval is er steeds meer aandacht voor flexwonen waardoor ontwikkelingen razendsnel gaan en er steeds meer succesvolle projecten zijn die leiden tot nog meer projecten.*



Niet elke benaderde organisatie heeft dezelfde vragen gehad, maar de vragen zijn gericht per bedrijf opgesteld om zo de juiste informatie van het juiste bedrijf te krijgen. Zo is het bijvoorbeeld bij de makelaars meer over de vraag die speelt op de woningmarkt gegaan en bij de Rabobank over de financiële mogelijkheden. Onderwerpen van de vragen waren o.a. de tijdsduur van bewoning, de actuele vraag uit de markt, de verwachte gewenste woonsituatie en de meest moeizame stap in het opzetten van een flexwoonproject.

De antwoorden op de vragenlijsten, interviews en de aandachtspunten uit andere bronnen (*Rutten (2021)*, *Wassenberg et al. (2021)* en *M. Koreman (2020)*) hebben in grote lijnen geleid tot de volgende aandachtspunten en geven antwoord op de vraag: "Welke aandachtspunten ziet de praktijk?":

Flexwonen moet ingezet worden als aanvulling op de woningmarkt. Het mag dus geen vervanging worden van reguliere woningen. Door de woningen als aanvulling toe te passen kan een tijdelijke schil worden gecreëerd. Zo kunnen tijdelijke pieken worden opgevangen en kan er op- of afgeschaald worden wanneer de vraag toe- of afneemt. Flexwonen biedt dus een goede mogelijkheid om snel in te spelen op de actuele vraag.

Er is geconstateerd dat door het vergunningstraject projecten vaak vertraging op lopen. Zeker bij flexwonen is dit erg kostbare tijd omdat de woningen bedoeld zijn om snel te realiseren. Hierbij biedt o.a. de Crisis- en herstelwet een goede mogelijkheid om versneld door deze procedures te gaan. Een andere goede mogelijkheid is het opzetten van pilotprojecten. Op deze manier worden de procedures volledig doorlopen, door samen te werken kunnen deze processen hierna geoptimaliseerd worden. Dit vergt dus een goede samenwerking tussen overheden en bedrijven.



Figuur 4 Geïnterviewde organisaties (Schroevens, 2022)



De exploitatieduur van de woningen is van cruciaal belang voor de financiële haalbaarheid. Hoe langer de exploitatie, hoe makkelijker het project rendabel kan zijn. Een mogelijkheid hierin zijn goede kwalitatieve concepten toe passen, die verplaatsbaar zijn. Op deze manier gaan de woningen zelf lang mee en zijn de woningen flexibel in te zetten wanneer de locatie niet meer beschikbaar is. Zo wordt de exploitatieduur uitgebreid en zal het project dus makkelijker rendabel zijn, omdat er langer de tijd is om de investering terug te verdienen. Om deze exploitatieduur te kunnen realiseren is het van belang dat er voldoende perspectief wordt geboden voor nieuwe locaties. Naast het perspectief dat nodig is voor de exploitatieduur is het ook nodig om perspectief te bieden voor de woning zelf en de bewoning.

Ook is er geconstateerd dat de grond op dit moment als erg duur wordt gezien vanuit de markt. De prijs van deze grond zal op korte termijn niet veranderen. Hierdoor zal er naar opties gekeken moeten worden zoals bijvoorbeeld het (ver)huren van de grond of bijvoorbeeld huren door middel van erfpacht. Qua locaties zijn pauzelandenschappen erg interessant, omdat dit een perceel is waar op dit moment nog geen invulling voor is. Hierdoor zou een flexwoonproject een mooie tijdelijke oplossing voor de invulling van deze grond kunnen bieden.

Door de benaderde bedrijven wordt verwacht dat jongeren en starters graag een energiezuinige of zelfs zelfvoorzienende woning wensen. Dit scheelt uiteraard in de maandelijkse lasten voor de huurder. Hierbij is het aandachtspunt dat de concepten moeten kunnen voldoen aan deze verwachte eis, zeker wanneer dit ook daadwerkelijk een eis uit het marktonderzoek blijkt te zijn. Veel bedrijven bieden verschillende opties aan m.b.t. de installaties, waarbij Nul Op de Meter (NOM) vaak één van die opties is.



*Figuur 5 Mill Homes, Hoedekenskerke (Mill Homes, z.d.)*

### Referentieproject Beveland Wonen Mill Homes, Hoedekenskerke (figuur 5)

Dit project is in het voorjaar van 2021 gerealiseerd. Het zijn vijf zwarte Tiny Houses geleverd door Mill Home. De woningen zijn "sleutelklaar" geleverd en zijn nagenoeg zelfvoorzienend door de zonnepanelen op het dak. De woning wordt verwarmd door infraroodpanelen, maar de zwarte look gaf al snel uitdagingen om het binnenklimaat te kunnen reguleren. De woningen zijn bedoeld als éénpersoonswoning. De locatie wordt omringd door een openbaar park, waardoor het een groen karakter heeft. Het model dat hier is geplaatst is de Mill Home DUO Loft van 28m<sup>2</sup>. Dit project is uitgevoerd door een samenwerking tussen Beveland Wonen en de gemeente Borsele.



*Figuur 6 Heijmans ONE, Nuenen (MAAT Feeling Home, z.d.)*

Voor de locatie wordt verwacht dat de doelgroep graag in dezelfde woonkern als de huidige woonsituatie wil blijven wonen. Dit geeft de mogelijkheid tot meer participatie bij de omgeving. Omdat het in dit geval dus vaak jongeren en starters uit dezelfde woonkern betreft wordt de kans groter geacht dat er draagvlak komt bij de buurt waar de woningen moeten gaan komen.

Wanneer er wordt ingezet op kleinere projecten die jongeren en starters in dezelfde woonkernen kunnen houden worden de nutsvoorzieningen per woning duurder dan wanneer er een groot project wordt gerealiseerd. Dit komt omdat de kosten per woning duurder zijn bij vijf woningen dan bij vijftig woningen. Een mogelijkheid om dit te verbeteren zouden gestandaardiseerde meterkasten kunnen zijn. Op deze manier kan er sneller en vaak ook efficiënter gewerkt worden. Dit scheelt uiteindelijk weer in de kosten waardoor het project sneller rendabel, en dus financieel haalbaar, zal zijn.

Om te voorkomen dat een flexwoonproject voor overlast zorgt moet er goed nagedacht worden over de omgeving. Zo is het in veel gevallen nuttig om een gezamenlijke berging toe te voegen aan het project, om zo te voorkomen dat de omgeving er rommelig uit gaat zien. Maar ook is het belangrijk voor het imago van een project om groenvoorzieningen toe te voegen. Door op deze manier aanzien te creëren wordt verwacht dat er uiteindelijk weer meer draagvlak komt bij de mensen uit de omgeving. Ook wordt verwacht dat dit verbeterde imago zorgt voor meer projecten. Uiteindelijk kan er ook weer van deze projecten geleerd worden.

Als laatste aandachtspunt moet mee worden genomen dat de vraag vanuit de doelgroep varieert. Zo zijn er alleenstaanden, maar ook tweepersoonshuishoudens. Dit verschil heeft gevolgen voor het maandelijkse budget, maar ook o.a. voor het aantal slaapkamers. In de hierop volgende paragraaf wordt het marktonderzoek toegelicht, waarbij de verwachtingen worden bevestigd, of juist ontkracht. Een mogelijkheid om op de variërende vraag in te spelen is de vergelijking die is opgesteld en wordt toegelicht in paragraaf 4.3. De aandachtspunten zijn verwerkt in de deelonderzoeken over de concepten en de businesscase. Dit is gedaan door informatie op te vragen van de bevroegde onderwerpen voor ieder concept. Het advies van de concepten is op basis van het marktonderzoek, maar overlapt bijvoorbeeld op het gebied van energiezuinigheid ook met de verwachte eisen door de praktijk. Verder is er geluisterd naar het aandachtspunt van variatie in de vraag, door een vergelijking te maken die kan inspelen op een specifieke vraag. Bij de businesscase is rekening gehouden met o.a. de aandachtspunten over een collectieve berging, energiezuinigheid, grondkosten en een exploitatie van 30 jaar.



*Figuur 7 Cube Homes, Renesse (123flexwonen, z.d.)*

#### Referentieproject Provincie Zeeland Cube Homes, Renesse (figuur 7)

Dit pilotproject is gerealiseerd met subsidie van de Provincie Zeeland. Het betreft 24 woningen van woningcorporatie Zeeuwend. De woningen zijn geleverd door Cube Homes. Een erg bruikbare eigenschap van de modules is dat ze schakelbaar zijn. Op deze manier kan iedere gewenste grootte worden gerealiseerd en kunnen er dus ook meerdere personen per woning gehuisvest worden wanneer dit gevraagd wordt. Het is de bedoeling dat de woningen 15 jaar op deze locatie blijven staan.

## 4.2 MARKTONDERZOEK

Om de eisen van jongeren en starters inzichtelijk te maken is eerst gekeken naar mogelijkheden om de doelgroep te bereiken. De doelgroep is bereikt door het eigen netwerk in te zetten. Zo is er een vragenlijst opgesteld die is uitgezet op zes manieren, waardoor in totaal 83 reacties zijn verkregen. Dit is gedaan op de volgende manieren:

- Via de HZ University of Applied Sciences bij de opleiding Bouwkunde
- Via de Dorpsraad van Kloetinge
- Bij de vertegenwoordiger van jongeren bij de Actielijn dhr. L. Vermue
- Via LinkedIn
- Via dhr. N. de Jonge die de vragenlijst kon verspreiden onder de geïnteresseerden voor zijn zelf opgezette flexwoonproject in de Hoeksche Waard
- Via eigen social mediakanalen

Er zijn 83 respondenten, de vraag vanuit de Actielijn is 450 woningen voor jongeren en starters. Wanneer deze 450 woningen wordt aangehouden als éénpersoonswoningen, dus in totaal ook 450 personen, is de betrouwbaarheid met 83 respondenten 95% met een foutmarge van 10%. Dit houdt in dat wanneer in de resultaten een percentage wordt weergegeven, de werkelijke waarde in een bereik van 10% boven of onder dit percentage kan liggen. Het betrouwbaarheidsniveau geeft aan wat de waarschijnlijkheid is dat de steekproef de houding van de populatie nauwkeurig vertegenwoordigt. Bij een foutmarge van 6% is de betrouwbaarheid 80%.

Er is onderzocht wat de eisen en wensen zijn van de doelgroep met betrekking tot flexwonen. De vragenlijst heeft 22 vragen die uiteenlopen van de leeftijdscategorie tot eisen voor bijvoorbeeld de maximale huurprijs en de woon- en locatiewens. Ook is er een rangschikking toegevoegd om de verschillende onderwerpen te rangschikken waardoor de eisen in volgorde van prioriteit ingevuld konden worden in het conceptenvergelijk dat wordt besproken in paragraaf 4.3.

De reacties uit de zes verschillende bronnen zijn verwerkt in één Excel-bestand, zie bijlage 1, waardoor alle informatie in één keer inzichtelijk is gemaakt. Hierbij is ook het onderscheid te zien in de antwoorden per bron. Voor de rangschikking is aangegeven in welke mate de gegeven rangschikking per bron meetelt in het geheel. Dit is volledig naar verhouding gedaan. Bijvoorbeeld de reacties van LinkedIn, dit zijn 22 reacties van de 83 en telt dus voor  $22/83 \cdot 100\% = \text{ca. } 27\%$  mee.

Met de gegeven antwoorden is een eisenpakket opgesteld. Naast dit eisenpakket is er ook gekeken naar de verbanden tussen verschillende antwoorden van bepaalde respondenten. Dit is gedaan door de filteren op één antwoord voor een bepaald onderwerp en hierna de gegeven antwoorden op de andere onderwerpen te inventariseren. Deze antwoorden zijn allemaal verhoudingsgewijs vergeleken, waardoor de nauwkeurigheid wordt gewaarborgd. Op deze manier zijn verbanden op te merken zoals bijvoorbeeld dat jongeren die al in een dorpse of landelijke omgeving wonen, vaker in eenzelfde omgeving willen blijven wonen dan jongeren die in een stedelijke omgeving wonen.





# Belemmeringen



Figuur 9 Belemmeringen jongeren en starters (Schroevens, 2022)

De belemmeringen die genoemd worden zijn met name geld en aanbod. Hierbij valt duur, die ook vaak wordt genoemd, samen met geld en beschikbaarheid met aanbod. Veel andere antwoorden vallen ook samen met geld of aanbod. Het is dus belangrijk om het genoemde budget van de doelgroep mee te nemen bij de financiële uitwerking van een concept. Aan de belemmering van

het aanbod kunnen flexwoningen op korte termijn een positieve invloed hebben door de snelle realisatie. Echter is het noodzakelijk om ook permanente huisvesting te realiseren omdat dit aanbod moet groeien om uiteindelijk doorstroming te creëren vanuit de flexwoning naar een reguliere woning. Flexwoningen blijven dus een aanvulling op de reguliere woningmarkt en is geen vervanging voor reguliere woningen. Opvallend is dat referentieprojecten en bouwgrond benoemd worden als belemmeringen. Deze onderwerpen zijn namelijk ook als aandachtspunten aangegeven door verschillende benaderde organisaties. Het is dus goed om deze aandachtspunten hiermee bevestigd te zien.

Voor de locatiewens lijken veel onderwerpen elkaar tegen te spreken, toch is dit niet altijd het geval. Vaak wordt benoemd dat de locatie rustig, landelijk/dorps en groen moet zijn. Maar ook wordt er vaak gewenst dat de locatie centraal ligt. Centraal lijkt hierbij rustig tegen te spreken. Toch kan centraal ook opgevat worden als dichtbij voorzieningen. Dit kan dus ook dichtbij OV-voorzieningen zijn die niet per se alleen maar centraal gelegen in een dorp of stad

# Locatiewens



Figuur 10 Locatiewens jongeren en starters (Schroevens, 2022)

zijn. Omdat de respondenten uit verschillende woonkernen komen, dorp, stad en landelijk, is er niet een eenduidige wens voor de locatie. Wel is het belangrijk om mee te nemen dat de wens er is om goed bereikbaar te zijn, in een rustige omgeving met voldoende groenvoorzieningen.

Goed om op te merken is dat met het eisenpakket niet op alle vraag antwoord wordt gegeven. Er blijft veel variatie in de vraag uit de doelgroep, waardoor er geen eenduidige vraag op is te stellen. Hierdoor is het nuttig om te onderzoeken of er ingespeeld kan worden op deze variërende, maar ook snel veranderende vraag. Dit is onderzocht en de resultaten hiervan zijn weergegeven in paragraaf 4.3.

Naast het eisenpakket zijn er nog een aantal opmerkelijke verbanden tussen de gegeven antwoorden. Ook bij deze verbanden is het goed om op te merken dat het gaat om de gevonden verschillen, dit wil dus niet zeggen dat alle respondenten op deze manier hebben geantwoord. Wel representeren al deze verbanden verschillen groter dan 10%. Deze 10% is aangehouden omdat dit per onderwerp tussen de drie tot vijf opmerkelijke verschillen opleverde.

### **LEEFTIJDSCATEGORIE**

Zo wordt gezien dat 18- tot 25-jarigen vaker kiezen voor een kortere tijdsduur dan de respondenten die 26 jaar of ouder hebben ingevuld. Ook antwoordt deze jongste leeftijdsgroep vaker ja bij de vraag of er gewenst wordt aanpassingsmogelijkheden te hebben.

### **HUISHOUDENSCATEGORIE**

De respondenten die één- of tweepersoons hebben ingevuld wensen vaker maximaal twee slaapkamers dan respondenten die eengezins hebben ingevuld. Ook wensen zij vaker een tijdsduur van drie tot vijf jaar dan de respondenten die eengezins hebben ingevuld.

### **SLAAPKAMERS**

Degenen die één of twee slaapkamers hebben ingevuld komen vaker uit de huishoudenscategorie één- of tweepersoons. Dit betekent dat de meerderheid van de respondenten die eengezins heeft ingevuld meer dan twee slaapkamers wenst.

### **WOONSITUATIE**

Ook valt op dat respondenten vaker aangeven van de stad naar een dorp of landelijke omgeving te willen verhuizen dan andersom. Van de stad naar een dorp of landelijke omgeving is het 34% en andersom is het 11% die aangeeft te willen veranderen van omgeving. Verder valt op dat er een verschil is van 25% met betrekking tot het blijven wonen in dezelfde woonomgeving. De respondenten die hiervoor dorp of landelijk hebben ingevuld als huidige omgeving vullen 25% vaker in dat ze willen blijven wonen in dezelfde woonomgeving dan respondenten die stad hebben ingevuld. Ook bij de invulling van de vraag of de locatiewens hetzelfde is als de huidige woonomgeving komt dit verschil naar voren. Hierbij komen de respondenten die ja invullen 39% vaker uit de omgeving landelijk of dorp dan uit de omgeving stad.

### **TIJDSDUUR**

Voor de tijdsduur wordt 0-5 jaar vaker door de jongste categorie gewenst, 18 tot 25 jaar, dan door de categorie die ouder is dan 26 jaar. Ook geven de respondenten die 0-5 jaar hebben ingevuld vaker aan een woning te zoeken voor een tweepersoonshuishouden.

Aan de hand van het eisenpakket is de vergelijking die wordt toegelicht in paragraaf 4.3 ingevuld. Hierdoor zijn een aantal concepten gefilterd die goed passen binnen het eisenpakket. Door de eisen uit de Woonstandaard van het *Netwerk Conceptueel Bouwen (z.d.)* hieraan toe te voegen en de verschillende voor- en nadelen te bekijken van de concepten, is een weloverwogen advies gegeven voor de concepten met verschillende toepassingen.

### 4.3 CONCEPTEN

Om concepten te vinden die voldoen aan het eisenpakket is dit deelonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn 48 concepten en alle benodigde informatie hiervan via verschillende manieren gevonden. Met deze informatie is een vergelijking gemaakt waarbij a.d.h.v. het eisenpakket gefilterd kan worden op verschillende onderwerpen.

De onderwerpen voor de vergelijking zijn tegelijk opgesteld met de vragen en onderwerpen van de vragenlijsten voor de benaderde organisatie en de doelgroep. Op deze manier kan er gericht gefilterd worden aan de hand van het eisenpakket. Toch zijn er ook een aantal onderwerpen die niet in de vragenlijsten stonden. Dit zijn onderwerpen die vooral praktische informatie over het concept geven, maar niet zo zeer als eisen gesteld worden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over de levertijd van de woningen, maar ook onder welke Product Markt Combinatie (hierna PMC) uit de Woonstandaard, het concept valt of het oppervlakte. De onderwerpen in de vergelijking zijn:

- Aanpassingsmogelijkheden
- Categorie (huishouden)
- Demontabel
- Gelijkvloers
- Grootte
- Kostprijs woning excl. BTW
- Levertijd
- PMC
- Slaapkampers
- Toepassing
- Zelfvoorzienend

Buiten deze 11 onderwerpen waarop gefilterd kan worden vallen de richtlijn voor de maximale huur en het onderwerp verplaatsbaar. Deze twee onderwerpen komen wel terug in de toelichting en de samenvatting van ieder concept. De bandbreedtes van verschillende onderwerpen zijn bepaald door ongeveer gelijke hoeveelheden concepten over te houden na het invullen van een bepaald filter. Toch wordt gezien dat bijvoorbeeld bij de levertijd het grootste deel tussen de vier en zes maanden zit, waardoor er naar verhouding veel concepten overblijven vergeleken met de andere keuzemogelijkheden. Deze bandbreedte kan niet verder worden uitgesplitst, omdat het nou eenmaal zo is dat veel bedrijven vier tot zes maanden aangeven als levertijd.

Nadat de onderwerpen zijn vastgesteld, zijn verschillende concepten gezocht. Per concept is voor ieder onderwerp informatie opgezocht en verkregen door contact te leggen met de bedrijven. Door dit contact is er een verdere toelichting van de concepten verkregen. Veel informatie over de onderwerpen staat uiteraard vast, maar o.a. de kostprijs van een woning en de levertijd kunnen verschillen van de gegeven invulling bij de toelichting. Dit heeft o.a. te maken met de recente ontwikkelingen in Oekraïne, waardoor materiaalprijzen stijgen, maar waardoor er ook minder aanvoer is van verschillende materialen. Er is voor ieder concept per onderwerp een specifiek antwoord, deze specifieke antwoorden staan bij ieder concept in de toelichting en in de samenvatting in het Excel-bestand. Om wel te kunnen filteren zijn de specifieke antwoorden, zoals eerder benoemd, in categorieën geplaatst. De concepten zijn gevonden door een referentieonderzoek, door het *Expertisecentrum Flexwonen (z.d.)* en door onderzoek van *Rutten (2021)*. De hierdoor gevonden concepten, die zijn bedoeld als tijdelijke huisvesting, zijn toegevoegd aan de vergelijking. In totaal is de informatie van 48 concepten van 21 verschillende bedrijven verzameld.



Om de concepten te kunnen vergelijken aan de hand van verschillende filters is een Excel-draaitabel opgesteld. Dit Excel-bestand bestaat uit de tabbladen: contactgegevens, definiëring, overzicht per type, samenvatting per type, filter (draaitabel) en de input voor het filter (data voor de draaitabel). De eisen uit de resultaten van het marktonderzoek, die zijn toegelicht in paragraaf 4.2 "Marktonderzoek", zijn ingevuld bij de filters en daarmee zijn de concepten vergeleken. Het is mogelijk dat de concepten bij bepaalde onderwerpen onder meerdere categorieën vallen. Bijvoorbeeld een concept dat één- à tweepersoons is, deze wordt gefilterd wanneer éénpersoons wordt aangevinkt, maar ook wanneer tweepersoons wordt aangevinkt. Doordat een aantal concepten erg vrij zijn met hun concept op het gebied van o.a. aanpassingsmogelijkheden zijn er soms erg veel combinaties mogelijk.

Voor ieder concept is ook de specifieke informatie per onderwerp ingevuld. Naast de invulling van een bepaalde categorie is dus ook alle specifieke informatie beschikbaar. De specifieke informatie is toegevoegd als toelichting bij elk concept. Ook is deze informatie per concept verwerkt in een samenvatting.

Het eisenpakket uit paragraaf 4.2 is zes keer ingevuld via de filters weergegeven in figuur 11. Dit komt omdat voor de toepassing onderscheid is gemaakt in vrijstaand, geschakeld en gestapeld. Met deze toepassingen kan gefilterd worden op concepten die in meerdere omgevingen zouden kunnen passen. Hierdoor zijn de adviezen flexibeler toe te passen dan wanneer er een advies voor de omgevingen, landelijk, dorps of stedelijk zoals omschreven in het PVA gegeven zou worden.

| Filter via onderstaande slicers op de invulling van de onderwerpen voortkomend uit de eisen en wensen |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                               |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Aanpassingen</b><br>Exterieur<br>Geen<br>Grootte<br>Interieur                                      | <b>Categorie</b><br>1 persoons<br>2 persoons<br>Eengezins                                                                                                                        | <b>Demontabel</b><br>Ja<br>Nee                                                                                | <b>Gelijkvloers</b><br>Ja<br>Nee   |
| <b>Grootte (m2)</b><br>15-25<br>25-35<br>35-45<br>45 of meer                                          | <b>Kostprijs woning (...)</b><br>a. €0-€50.000<br>b. €50.000-€75.000<br>c. €75.000-€100.000<br>d. €100.000-€125.000<br>e. €125.000-€150.000<br>f. €150.00 of meer<br>Op aanvraag | <b>Levertijd</b><br>a. 2-4 maanden<br>b. 4-6 maanden<br>c. 6-8 maanden<br>d. 8-10 maanden<br>e. 10-12 maanden | <b>PMC</b><br>11<br>12<br>13<br>14 |
| <b>Slaapkamers</b><br>1<br>2<br>3                                                                     | <b>Toepassing</b><br>Geschakeld<br>Gestapeld<br>Vrijstaand                                                                                                                       | <b>Zelfvoorzienend</b><br>Ja<br>Nee                                                                           |                                    |

Figuur 11 Filtermogelijkheden (Schroevers, 2022)

In de volgende subparagrafen staan de resultaten van de verschillende invullingen van de vergelijking. Eerst wordt aangegeven welke filters zijn ingevuld. De invulling is zes keer gedaan. Dit komt omdat er een advies moest komen voor de toepassingen vrijstaand, geschakeld en gestapeld en omdat er voor alle drie deze toepassingen één keer wel, "exterieur", "interieur" en "grootte", is ingevuld en één keer "geen" voor de aanpassingsmogelijkheden.

Bij iedere invulling zijn de volgende filters aangevinkt:

- PMC 11 t/m 13
  - o Omdat de huur niet hoger mag zijn dan €700. Bij PMC 14 is dit wel het geval, dus deze wordt niet aangevinkt.
- Eén- en tweepersoons
  - o Omdat dit de aangegeven huishoudenscategorieën zijn.
- Eén of twee slaapkamers
  - o Omdat dit het aangegeven aantal slaapkamers is.
- Aanpassingen, exterieur, interieur en grootte OF geen
  - o Omdat ca. 50% dit heeft aangegeven
- Zelfvoorzienend, ja
  - o Omdat dit is aangegeven door de respondenten
- Eén of twee verdiepingen
  - o Omdat twee verdiepingen of geen voorkeur is aangegeven
- Vrijstaand OF geschakeld OF gestapeld
  - o Omdat dit één van de toepassingen is waarvoor een advies moet komen

De filters die zijn ingevuld zijn op basis van het eisenpakket wat is voortgekomen uit het marktonderzoek. Per invulling is, bij de volgende subparagrafen, aangegeven welke toepassing is ingevuld en of het de invulling is met of zonder aanpassingsmogelijkheden. Na het invullen van de filters blijven een aantal concepten over die daarna onderling worden vergeleken. Ook wordt er beargumenteerd welk concept geadviseerd wordt.

#### 4.3.1 Vrijstaand met aanpassingsmogelijkheden

Het filteren leverde de volgende 10 concepten op:

Avoned UNO 35 / Avoned UNO 38 / Avoned UNO 55 / Barli Base DUO (figuur 12) / Boxhousing Perfect basic living / Boxhousing Perfect villa living / Boxhousing Perfect penthouse living / Boxhousing Perfect terraced house living / CascoTotaal Circle / Mill Home DUO Loft

Van deze concepten is de Barli Base DUO de goedkoopste, waarbij zeker niet wordt ingeleverd op grootte. Dit concept is namelijk vanaf 50m<sup>2</sup>. De concepten van Avoned, UNO 35 & 38, vallen ongeveer in dezelfde prijsklasse als de Barli Base DUO. Toch hebben de UNO 35 & 38 "maar" een oppervlakte van respectievelijk 35 en 38m<sup>2</sup>. De concepten van Boxhousing en de Avoned UNO 55 liggen in een stuk hogere prijsklasse, vanaf €90.000. Hierdoor zal het erg lastig zijn om deze concepten te laten voldoen aan de financiële haalbaarheid. De concepten van CascoTotaal en Mill Home zitten hier weer tussenin, vanaf €80.000. Het concept van CascoTotaal kan vrijstaand worden toegepast, maar biedt meer mogelijkheden om te schakelen en/ of stapelen waardoor de kracht van dit product veel sterker benut zou worden. De Mill Home DUO Loft heeft een oppervlakte van "maar" 28m<sup>2</sup> en is dus relatief gezien erg duur per m<sup>2</sup>. Wanneer er wordt gekeken naar de prijs (hoge prioriteit), in combinatie met de toepasbaarheid en het aantal m<sup>2</sup> (volgend uit de woonwens, "ruimtelijk"), is het advies de Barli Base DUO, mits de NOM-optie wordt gekozen. Door de NOM-optie zal de woning wel duurder uitkomen dan de gevonden prijs van €62.500, hoeveel duurder dit precies is, is niet bekend. Dit advies geldt voor een vrijstaande woning die voldoet aan het eisenpakket, waarbij aanpassingen mogelijk zijn.



Figuur 12 Barli Base DUO (Barli, 2020)

#### 4.3.2 *Vrijstaand, geschakeld of gestapeld zonder aanpassingsmogelijkheden*

Omdat de invulling van gebruiken 2, 4 en 6 dezelfde 2 concepten opleverde zijn de uitkomsten hiervan samengevoegd.

Het filteren leverde bij alle drie de invullingen (vrijstaand, geschakeld en gestapeld) de volgende 2 concepten op:

Hodes Mini / Hodes Basis (figuur 13)

Beide concepten die bij dit gebruik naar voren komen zijn van Hodes Huisvesting. Het verschil in prijs tussen de twee is ca. €20.000 tot €30.000. Bij de Mini is de slaapkamer niet apart, bij de Basis zijn er twee aparte slaapkamers. Hierbij moet dus de afweging gemaakt worden of er genoeg mee genomen wordt om een kleiner oppervlakte te hebben, maar ook minder te betalen. Of dat er juist wat ruimer gewoond kan worden met aparte slaapkamers en een wat hogere prijs. Gezien het eisenpakket en de woonwens, zal dit laatste de beste optie zijn. De Basis is namelijk ruimer, heeft één of twee aparte slaapkamers en kan met de oppervlaktes van 42 en 56m<sup>2</sup> volgens de Woonstandaard als richtlijn de eerste of tweede aftoppingsgrens aanhouden, die onder de €700 blijft. Hierdoor is het advies voor een vrijstaande woning, die geen aanpassingsmogelijkheden heeft de Hodes Basis, mits deze als NOM wordt uitgevoerd. Doordat de woning met een NOM-optie wordt uitgevoerd zullen de kosten duurder uitvallen dan de gevonden prijs van €65.500 tot €76.000.



*Figuur 13 Hodes Huisvesting Basis (Hodes Huisvesting, z.d.)*



### 4.3.3 Geschakeld met aanpassingsmogelijkheden

Het filteren leverde de volgende 11 concepten op:

Avoned UNO 55 / Barli Base Studio / CascoTotaal Circle (figuur 14) / De Meeuw Nezzt Studio / De Meeuw Nezzt Single / De Meeuw Nezzt Patio / Finch Studio / Finch Tweekamerwoning / Finch Driekamerwoning / MOOS woning / Woodyhousing De Woody

Wederom zijn er relatief veel concepten, 11 van de 48, die voldoen aan de ingevulde filters. Op basis van prijs zijn de concepten de Avoned UNO 55, De Meeuw/ Nezzt Patio en de Finch Driekamerwoning te prijzig en vallen dus af. Deze drie concepten zijn ook geschikt als tweepersoons/ eengezinswoning en dus te ruim voor de doelgroep. Bij de Studio concepten van Barli, De Meeuw/ Nezzt en Finch Buildings en bij het concept van Woodyhousing is er geen aparte slaapkamer. Deze concepten vallen af omdat de eis één of twee slaapkamers is. De levertijd van Finch bedraagt 9-12 maanden wat een stuk langer is dan bij de andere overgebleven concepten. Omdat er toch een advies gegeven moet worden valt dit concept dus af door de lange levertijd. Wat er dan overblijft zijn de concepten Circle van CascoTotaal, Single van De Meeuw/ Nezzt en de MOOS woning van In The Middle Of Our Street. Hiervan zijn Circle en MOOS compleet aan te passen op het gebied van aantal schakelingen van modules, inrichting, gevelbekleding en installaties. Alle drie de overgebleven concepten zijn (nagenoeg) compleet demontabel. De Single woning van De Meeuw/ Nezzt komt echter beter tot zijn recht wanneer deze gestapeld wordt. Omdat alleen de prijs van de CascoTotaal Circle bekend is, is dit het advies. Wel is het mogelijk dat de prijs van de MOOS woning wanneer deze wordt aangevraagd lager uitvalt dan de gevonden €80.000 tot €90.000 van de Circle. Het advies voor een geschakelde woning, met aanpassingsmogelijkheden is dus het Circle concept van CascoTotaal.



Figuur 14 CascoTotaal Circle (CascoTotaal, z.d.)

#### 4.3.4 Gestapeld met aanpassingsmogelijkheden

Het filteren leverde de volgende 12 concepten op:

Barli Base Studio / CascoTotaal Circle / De Meeuw Nezzt Studio / De Meeuw Nezzt Single (figuur 15) / De Meeuw Nezzt Patio / Domoticube UP2 / Finch Studio / Finch Tweekamerwoning / Finch Driekamerwoning / MOOS woning / TBI HOUTbaar / Woodyhousing De Woody

Ook hier blijven er weer een flink aantal concepten over die voldoen aan de ingevulde eisen. Hierbij vallen de concepten, De Meeuw/ Nezzt Patio, Domoticube UP2 en de Finch Driekamerwoning af, omdat deze te prijzig zijn en omdat deze te ruim zijn voor één à twee personen. Aan de andere kant vallen de Studio concepten van Barli, De Meeuw/ Nezzt en Finch Buildings en het Woody concept van Woodyhousing af omdat deze geen aparte slaapkamer hebben. De levertijd van Finch bedraagt 9-12 maanden wat een stuk langer is dan bij de andere overgebleven concepten. Omdat er toch een advies gegeven moet worden valt het Finch Tweekamer concept dus af door de lange levertijd. De concepten van CascoTotaal, MOOS en TBI zijn volledig schaalbaar door vaste modules te schakelen of te stapelen. Hierdoor kunnen woningen verschillend in grootte worden gerealiseerd. Bij de Meeuw/ Nezzt Single zijn het de woningen zelf die geschakeld en gestapeld kunnen worden, maar ook hier is de keuze er uit groottes tussen de 36,6 en 48,3m<sup>2</sup>. Omdat de prijs van de MOOS woning en het HOUTbaar concept van TBI niet bekend zijn worden deze, voor nu, niet als advies gegeven. Op basis van prijs komt het Single concept van De Meeuw/ Nezzt dan beter naar voren dan het enige andere overgebleven concept, Circle van CascoTotaal. Hierdoor is het advies voor een gestapelde woning, met aanpassingsmogelijkheden de Single van De Meeuw/ Nezzt, mits deze NOM wordt uitgevoerd. Hierdoor zal de prijs wat hoger liggen dan de gevonden prijs van €59.000 tot €96.000, maar dit had bij het concept van CascoTotaal ook het geval geweest.



Figuur 15 De Meeuw/ Nezzt Single (De Meeuw, z.d.)

## 4.4 BUSINESSCASE

Er zijn drie onderdelen uitgewerkt voor de businesscase. Deze onderdelen zijn een stichtingskostenoverzicht, exploitatieplan en risico-inventarisatie. Deze drie onderdelen samen vormen, voor dit onderzoek, de businesscase. Dit deelonderzoek dient als uitwerking van de financiële haalbaarheid van een flexwoonproject. De kosten en opbrengsten zijn tegenover elkaar gezet om inzichtelijk te maken of een concept rendabel is en vanaf wanneer het rendabel is. Zo zijn er verschillende varianten uitgewerkt met verschillende huurprijzen waardoor meerdere rendementen worden weergegeven. Om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te geven van de kosten en opbrengsten is voor de uitwerking de Heijmans ONE toegepast (figuur 16). Omdat de afstudeerder bij dit bedrijf werkzaam is, is van dit concept de meeste informatie beschikbaar. De prijzen die worden benoemd zijn zo actueel mogelijk maar indicatief, waardoor hier geen rechten aan ontleend kunnen worden.



*Figuur 16 Heijmans ONE (bouwwereld, z.d.)*

### 4.4.1 Stichtingskostenoverzicht

Het stichtingskostenoverzicht (SKO) moet een eerste overzicht zijn van de kosten die gemoeid gaan met de realisatie van een project. Normaal gesproken is dit een flexibel document waarbij de kosten steeds verder worden uitgewerkt gaandeweg de verschillende fasen van het project. De vraag is een businesscase, waardoor alleen het SKO voor de initiatieffase volstaat. Dit komt door het feit dat de businesscase opgezet wordt als document om inzichtelijk te maken of de investering rendabel is of niet. Dit is dus ook een document dat in de initiatieffase wordt opgesteld, waarvoor een eerste overzicht van de kosten benodigd is, het SKO. De kosten die worden benoemd in het SKO zijn zo realistisch mogelijk, maar nog steeds indicatief waardoor hier geen rechten aan ontleend kunnen worden. Ondanks het mogelijke verschil in prijs zijn de genoemde onderwerpen wel allemaal relevant voor een flexwoonproject. Hierdoor kan de opzet ongeveer gelijk blijven en kunnen de prijzen projectspecifiek worden ingevuld.



Het SKO bestaat uit verschillende onderwerpen. In grote lijnen zijn dit de onderwerpen die voor een flexwoonproject van toepassing zijn voor het SKO:

- Locatie
- Woning
- Optiepakketten
- Transport
- Onvoorzien
- Direct doorbelaste projectkosten
- BTW (bouwkosten)
- Bijkomende kosten
- BTW (bijkomende kosten)

Het SKO is opgezet met als concept de Heijmans ONE. Hierbij is het uitgangspunt tien woningen op dezelfde locatie. De eerdergenoemde onderwerpen bij elkaar vormen de stichtingskosten. Deze bedragen in het geval van de Heijmans ONE (o.b.v. van het prijsoverzicht van [Heijmans \(2022\)](#)) €135.000 tot €155.000 per woning incl. BTW. Dit zijn niet de kosten voor alleen de woning, maar de complete stichtingskosten o.b.v. de eerder weergegeven onderwerpen. Bij een project van 10 woningen is dit dus €1.350.000 tot 1.550.000 incl. BTW. Omdat de samenstelling met alle optiepakketten die worden aangeboden voor de Heijmans ONE (Keuken+, Interieur+, Outdoor+ en Duurzaamheid+) het meest praktisch is qua gebruik, wordt deze bij het SKO en exploitatieplan toegepast. De genoemde prijzen zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De stichtingskosten excl. BTW zijn meegenomen in het exploitatieplan, hierbij worden de kosten en opbrengsten tegenover elkaar gezet.

#### 4.4.2 Exploitatieplan

Voor het exploitatieplan worden de kosten tegenover de opbrengsten gezet. De volgende onderwerpen zijn meegenomen in de uitwerking van het exploitatieplan:

| Kosten per woning excl. BTW:             | Frequentie:        | Prijs (€):                 |
|------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| - Stichtingskosten                       | Eenmalig           | €135.000-€155.000          |
| - Onderhoud                              | Jaarlijks          | €475                       |
| - Beheer                                 | Jaarlijks          | €300                       |
| - Riool/ verzekering                     | Jaarlijks          | €200                       |
| - Mutatiekosten                          | 1x per 3 jaar      | €250                       |
| - Herplaatsen                            | 1x per 10 jaar     | €5.350                     |
| - Herinrichting                          | 1x per 10 jaar     | €4.350                     |
| - Infrastructuur                         | 1x per 10 jaar     | €1.000                     |
| - Sondering                              | 1x per 10 jaar     | €80 (o.b.v. totaal €800)   |
| - Engineering                            | 1x per 10 jaar     | €200                       |
| - Direct doorbelaste projectkosten       | 1x per 10 jaar     | 6%                         |
| - Onvoorzien                             | 1x per 10 jaar     | 2%                         |
| - Constructeur fundering                 | 1x per 10 jaar     | €50 (o.b.v. totaal €500)   |
| - Huur grond                             | Maandelijks        | €50                        |
| - Leegstand                              | 1 maand per 3 jaar | Afhankelijk van huurprijs  |
| <b>Opbrengsten per woning incl. BTW:</b> |                    |                            |
| - Huur                                   | Maandelijks        | Afhankelijk van uitwerking |
| - Restwaarde woning (ca. 40%)            | Eenmalig           | ca. €60.000-€80.000        |

Veel van de kosten komen uit het SKO en hebben dus ook dezelfde bronnen. Nieuw bij het exploitatieplan zijn de kosten voor o.a. onderhoud, beheer, riool/ verzekering, mutatiekosten, herplaatsen, huur van de grond en leegstand. De prijzen van deze onderdelen zijn wederom afkomstig uit het prijsoverzicht van *Heijmans (2022)*. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn per jaar geïndexeerd met 2% over een periode van 30 jaar. Deze 2% is een gemiddelde van de afgelopen 10 jaar (*Triami Media, z.d.*), maar dit jaar ligt de inflatie stukken hoger. Er bestaat een grote kans dat deze 2% dus niet meer voldoende zal zijn en er met een hoger percentage geïndexeerd moet worden in de toekomst. Omdat een concreet percentage dat toegepast dient te worden in de toekomst niet te noemen is, is deze 2% aangehouden. De rendementen na 30 jaar worden in de volgende alinea voor verschillende huurprijzen of combinaties van huurprijzen weergegeven. Door per jaar de winst te berekenen is uitgerekend vanaf welk jaar de investering rendabel is.

Het exploitatieplan is voor verschillende huurprijzen of combinaties van huurprijzen berekend o.b.v. een project van 10 woningen. Hierbij is een belangrijk aandachtspunt de huurgrenzen om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag en met name het verschil hierin voor personen tussen 18-23 jaar en 23 jaar of ouder. In tabel 1 zijn de rendementen bij verschillende huurprijzen weergegeven. De weergegeven rendementen zijn op basis van de huurtoeslaggrens voor 18- tot 23-jarigen (kwaliteitskortingsgrens), de huurprijs voor een huur incl. energieverbruik met een gemiddeld budget van €550, de huurtoeslaggrens en een combinatie van de kwaliteitskortingsgrens en eerste aftoppingsgrens.

Tabel 1 Uitwerking drie verschillende huurprijzen en een combinatie van huurprijzen

| HUUR                                                             | €              | BAR  |
|------------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Kwaliteitskortingsgrens                                          | 442,46         | 4,4% |
| Huur incl. energieverbruik gemiddeld budget (€550)               | 482,10         | 4,8% |
| Huurtoeslaggrens                                                 | 763,47         | 7,6% |
| Combinatie (4/6) kwaliteitskortingsgrens/ eerste aftoppingsgrens | 442,46/ 633,25 | 5,6% |

Voor het exploitatieplan zijn dus meerdere uitwerkingen mogelijk. Wel is de termijn van minimaal 30 jaar, ook al eerder aangegeven door de benaderde organisaties, belangrijk voor de meeste uitwerkingen om rendabel te kunnen zijn. Het BAR geeft aan wat de verhouding is tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering. Het BAR dat werd aangegeven door de praktijk waar een belegger in geïnteresseerd zou zijn ligt rond de 6 à 7%.

#### 4.4.3 Risico-inventarisatie

De belangrijkste risico's die gezien worden zijn financiële of tijdsgebonden risico's. Dit komt door prijsstijgingen of vertragingen mede door de recente ontwikkelingen in Oekraïne. De gegeven prijzen in het SKO en het exploitatieplan zijn dus ook allemaal indicatief. De onderwerpen die worden benoemd zijn in ieder geval wel relevant voor een flexwoonproject.

Met de uitwerking van een SKO, exploitatieplan en risico-inventarisatie is antwoord gegeven op de vraag "Hoe kan de businesscase van een woonconcept eruitzien?". Deze vraag is met de informatie van de Heijmans ONE uitgewerkt.

*"Een idee zonder risico's, verdient het niet om een idee genoemd te worden"*

*Oscar Wilde*

*In het geval van flexwonen, dient er niet alleen gedacht te worden, maar vooral gedaan!*

## H5. CONCLUSIE

In dit hoofdstuk wordt per onderdeel antwoord gegeven op de hoofdvraag. Ook wordt er een eindconclusie gegeven als kernachtig antwoord op de vraag:

*“Welk type woonconcept biedt een haalbare en gedragen oplossing voor de vraagstelling van de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt m.b.t. flexwonen, rekening houdend met verschillende omgevingen?”*

De verschillende onderdelen van de hoofdvraag en het bijbehorende deelonderzoek zijn:

- |               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| - Woonconcept | 5. Concepten                          |
| - Haalbaar    | 3. Aandachtspunten/ 6. Businesscase   |
| - Gedragen    | 3. Aandachtspunten/ 4. Marktonderzoek |
| - Actielijn   | 1. Actielijn                          |
| - Flexwonen   | 2. Flexwonen                          |
| - Omgevingen  | 5. Concepten                          |

### WOONCONCEPT

In het deelonderzoek waar de concepten vergeleken zijn is dit onderdeel toegelicht. De concepten die geadviseerd worden per toepassing zijn:

|                                              |                         |
|----------------------------------------------|-------------------------|
| Vrijstaand, met aanpassingsmogelijkheden:    | Barli Base DUO          |
| Vrijstaand, zonder aanpassingsmogelijkheden: | Hodes Huisvesting Basis |
| Geschakeld, met aanpassingsmogelijkheden:    | CascoTotaal Circle      |
| Geschakeld, zonder aanpassingsmogelijkheden: | Hodes Huisvesting Basis |
| Gestapeld, met aanpassingsmogelijkheden:     | De Meeuw/ Nezzt Single  |
| Gestapeld, zonder aanpassingsmogelijkheden:  | Hodes Huisvesting Basis |

### HAALBAAR

Tijdens de gesprekken met benaderde bedrijven is naar voren gekomen dat voor de financiële haalbaarheid het erg belangrijk is dat er betaalbare grond beschikbaar wordt gesteld. Om een flexwoonproject rendabel te maken wordt een exploitatietermijn van minimaal 30 jaar geadviseerd. Hierdoor is het noodzakelijk dat er op voorhand goed wordt nagedacht over het perspectief dat geboden kan worden voor een nieuwe locatie. In het exploitatieplan dient dan ook rekening gehouden te worden met het verplaatsen van de woningen. Uit het SKO en exploitatieplan blijkt dat het zeker mogelijk moet zijn om een rendabel en dus financieel haalbaar flexwoonproject op te zetten.

### GEDRAGEN

Door gebruik te maken van het eisenpakket dat is voortgekomen uit het marktonderzoek zijn de concepten hieraan getoetst en vergeleken. Wanneer het concept voldoet aan het eisenpakket is het dus een gedragen oplossing, omdat het voldoet aan de eisen en wensen van de doelgroep.

### ACTIELIJN

De Actielijn beweging op de Bevelandse Woningmarkt is een samenwerkingsverband tussen verschillende organisaties om tot oplossingen te komen voor problemen die worden gesignaleerd op de woningmarkt in de regio De Bevelanden. Door verschillende flexwoonconcepten, voor verschillende toepassingen te adviseren die voldoen aan het eisenpakket ligt er een advies dat de oplossing kan bieden voor de vraag vanuit de Actielijn.

## **FLEXWONEN**

Flexwonen voor dit onderzoek betekend tijdelijke huisvesting voor jongeren en starters, hierbij moeten de woningen snel en betaalbaar te realiseren zijn, op een tijdelijke locatie. De woningen moeten verplaatsbaar zijn en een minimale levensduur van 30 jaar hebben. Door verplaatsbare concepten die gericht zijn op tijdelijke huisvesting te adviseren wordt dit onderdeel beantwoord.

## **OMGEVINGEN**

De omgevingen landelijk, dorps en stedelijk zijn gaandeweg het onderzoek gewijzigd naar toepassingen. Zo is er een advies gegeven voor een vrijstaande, geschakelde en gestapelde woning. Op deze manier worden de adviezen niet beperkt door een bepaalde omgeving en zijn de adviezen flexibeler toe te passen op meerdere locaties. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat ook in een dorp gebruik wordt gemaakt van een te stapelen concept tot maar twee of drie lagen. Voordat de keuze werd gemaakt om het advies te geven op basis van toepassing zouden voor een dorpse omgeving alleen geschakelde woningen worden geadviseerd. Door het advies te geven op basis van toepassing is er dus per locatie of omgeving een passend concept toe te passen.

## **EINDCONCLUSIE**

Hier wordt een kernachtig antwoord gegeven op de vraag:

*“Welk type woonconcept biedt een haalbare en gedragen oplossing voor de vraagstelling van de Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt m.b.t. flexwonen, rekening houdend met verschillende omgevingen?”*

Het antwoord op de hoofdvraag is dat er meerdere woonconcepten een oplossing kunnen bieden voor de vraagstelling van de Actielijn. In paragraaf 5.1 is het advies gegeven voor woonconcepten met verschillende toepassingen die voldoen aan het eisenpakket uit het marktonderzoek, wat de concepten “gedragen” maakt. Uit de eisen op het gebied van budget vanuit de doelgroep in combinatie met de financiële haalbaarheid die voor verschillende huurprijzen is berekend, is op te maken dat het zeker mogelijk is om een rendabel flexwoonproject op te zetten. De adviezen samen met de gegevens uit de businesscase geven dus antwoord op de hoofdvraag.

Toch is er verder gedacht dan alleen dit antwoord. Met de vergelijking die is opgesteld voor deelvraag 5 is namelijk in te spelen op een snel veranderende en variërende vraag. Dit is dus nog waardevoller dan alleen een tijdelijk advies, dat gebaseerd is op een actueel onderzoek, dat mogelijk snel zou kunnen veranderen.

Met de informatie uit dit afstudeeronderzoek is duidelijk wat de aandachtspunten zijn voor een flexwoonproject, wat de actuele vraag vanuit de markt is, welke concepten voldoen aan het eisenpakket en met welke onderdelen er rekening gehouden dient te worden voor de businesscase van een flexwoning.

---

## H6. DISCUSSIE EN AANBEVELINGEN

### 6.1 DISCUSSIE

#### ALGEMEEN

Bij de samenstelling en ontwikkeling van dit onderzoek, en de daarin opgenomen informatie, is grote zorgvuldigheid betracht. Toch wordt niet gegarandeerd dat alle informatie volledig, juist, compleet of actueel is.

#### AANDACHTSPUNTEN

De aandachtspunten zijn allemaal opgesteld door in gesprek te gaan met de benaderde organisaties. Door hun expertise, vanuit verschillende werkgebieden, in combinatie met wetenschappelijk onderzoek is een betrouwbare aandachtspuntenlijst opgeleverd.

#### MARKTONDERZOEK

Het marktonderzoek heeft in totaal 83 respondenten. Zoals eerder benoemd levert dit een betrouwbaarheid van 95% met een foutmarge van 10%. Dit houdt in dat wanneer in de resultaten een percentage wordt weergegeven, de werkelijke waarde in een bereik van 10% boven of onder dit percentage kan liggen. Het betrouwbaarheidsniveau geeft aan wat de waarschijnlijkheid is dat de steekproef de houding van de populatie nauwkeurig vertegenwoordigt. Bij een foutmarge van 6% is de betrouwbaarheid 80%. Voor een goed marktonderzoek wordt vaak een betrouwbaarheid van 95% met een foutmarge van maar 5% gehanteerd. Het is dus discutabel hoe representatief het marktonderzoek is. Door de geplande tijd voor deze deelvraag is er besloten na 13 april geen nieuwe reacties meer te verwerken. Wanneer er langer de tijd voor was, kon er misschien voor worden gezorgd dat er meer reacties werden verwerkt, waardoor het marktonderzoek representatiever was geweest. Toch kan er door de vergelijking op te leveren ingespeeld worden op een veranderende vraag, dus ook wanneer blijkt dat de genoemde eisen anders blijken te zijn dan de praktijk.

#### CONCEPTEN

De informatie over de concepten is verkregen op een bepaald moment, aangeleverd door de benaderde aanbieders van de concepten. Hierdoor is het mogelijk dat de informatie van de concepten op een gegeven moment verouderd raakt.

#### BUSINESSCASE

De prijzen die zijn verwerkt in de businesscase zijn de meest actuele bekende prijzen, maar de genoemde prijzen zullen zeker niet altijd overeenkomen met de prijzen die gegeven worden wanneer deze op dit moment worden aangevraagd. Dit was niet anders te doen en is een gegeven dat geaccepteerd is. Wel is er binnen het afstudeerbedrijf alles aan gedaan om deze prijzen, t.b.v. het SKO en het exploitatieplan, zo realistisch mogelijk te krijgen. Zo is het laatste prijzenoverzicht gehanteerd dat gebruikt wordt voor de Heijmans ONE en zijn het SKO en exploitatieplan doorgenomen met F. Horstink, ontwikkelaar bij Heijmans Vastgoed. Het SKO en exploitatieplan zijn hierbij vergeleken met hoe deze onderdelen door Heijmans zelf worden opgesteld.

### **WIJZIGINGEN DEELVRAGEN**

Tijdens het onderzoek zijn deelvragen 3 en 6 met een kleine wijziging aangepast. Dit is gedaan om met het onderzoek beter, uitgebreider en nauwkeuriger antwoord te kunnen geven op de hoofd- en deelvragen. Omdat er in de planning tijd was ingecalculeerd voor uitloop was hier ruimte voor. Door de deelvragen aan te passen is er meer diepgang geboden en een completere uitwerking gerealiseerd.

### **MEER TIJD**

Wanneer er meer tijd was geweest voor het onderzoek waren de aanbieders van de concepten nauwer betrokken. Dan was er meer informatie van de concepten vergaard en was er een completere vergelijking opgesteld. De informatie die nu is verwerkt is al vrij uitgebreid, maar sommige specifieke eigenschappen van de concepten kunnen nu mogelijk niet naar voren komen omdat deze niet onder één van de filters vallen. Door een nauwere samenwerking met de aanbieders hadden mogelijk ook meer afbeeldingen, plattegronden en aanzichten aangeleverd kunnen worden waardoor het totaalbeeld van een concept nog duidelijker weergegeven had kunnen worden.

Wat ook gedaan had kunnen worden met meer tijd, is de uitwerking van de groenvoorzieningen en het omgevingsmanagement. Hierbij had het relevant geweest om te kijken naar verschillende invloeden van de groenvoorzieningen op de omgeving. Hierdoor had geverifieerd kunnen worden of een betere uitstraling, door de groenvoorzieningen, ook daadwerkelijk zorgt voor meer draagvlak bij de mensen uit de omgeving. En voor de vraag, hoe deze mensen op de juiste manier geïnformeerd kunnen worden om zoveel mogelijk draagvlak te krijgen, was dan verder onderzoek gedaan.



## 6.2 AANBEVELINGEN

### HEIJMANS

Voor Heijmans kan het erg nuttig zijn om de optie van een zelfvoorzienend concept te bekijken. Zou de ONE namelijk zelfvoorzienend zijn, dan zou deze keurig in het benoemde eisenpakket passen. Hierbij kan bijvoorbeeld gekeken worden naar een optie om naast de 9 PV-panelen op de ONE zelf ook PV-panelen op de berging aan te brengen. Of door te kijken naar bijvoorbeeld PV-gevelpanelen.

Verder zou het voor Heijmans interessant kunnen zijn om een module te creëren die stapelbaar en schakelbaar is waardoor er veel toepassingen mogelijk zijn. Of ze kunnen in een samenwerkingsverband met bijvoorbeeld CascoTotaal werken door de betonnen modules die zij leveren af te werken en te plaatsen.

Heijmans kan heel veel leveren aan kennis en services richting bijvoorbeeld de gemeente. De ONE bestaat inmiddels al een aantal jaren en is op een aantal locaties gerealiseerd waardoor ook de ervaring er binnen Heijmans is. Met deze ervaring kan geleerd worden van de voorgaande projecten waardoor kennis gedeeld kan worden en nieuwe projecten soepeler zouden moeten verlopen.

Ook is het nuttig voor Heijmans om een uitgewerkte businesscase inzichtelijk te hebben met de meest actuele prijs van de ONE. Verder gelden de aandachtspunten vanuit de praktijk uiteraard ook voor een project met de ONE. Hierdoor zijn weer extra inzichten gegeven vanuit verschillende perspectieven die belangrijk zijn bij het opzetten van een flexwoonproject.

### ALGEMEEN

Tijdens het onderzoek zijn verschillende algemene opmerkingen en ideeën bijgehouden die niet binnen het onderzoek passen. Deze kunnen echter wel meer waarde toevoegen aan dit onderzoek, de ideeën zijn hieronder weergegeven:

- Creëren van een nieuw woonconcept dat kan inspelen op de variërende vraag
- Invloed Wet Kwaliteitsborging op tijdelijke huisvesting
- Onderzoek collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) voor flexwoonprojecten
- Onderzoek naar conceptueel bouwen en de optimalisering hiervan
- Onderzoek naar ontwerp van de omgeving voor flexwoonprojecten m.b.t. groenvoorzieningen en locatie-inrichting
- Onderzoek naar permanente betaalbare woningen voor jongeren en starters
- Onderzoek naar permanente bouw met een aanpasbare indeling om te gebruiken als flexwoningen
- Onderzoek naar transformatie van leegstaande bouw tot flexwoningen
- Optimalisatie (en wellicht standaardisatie) van het aanbrengen van de benodigde infrastructuur voor flexwoningen
- Uitbreiden marktonderzoek doen voor een beter draagvlak
- Optimalisatie van contractuele afspraken (zowel eigendoms- als huurcontracten) over flexwoningen
- Versnelling of optimalisering vergunningprocedures voor tijdelijke huisvesting

## H7. NAWOORD

Door uitgebreid op alle onderdelen van de hoofdvraag antwoord te hebben gegeven en door verder te denken dan alleen een advies door de vergelijking op te stellen, kan er gezegd worden dat het onderzoek meer dan geslaagd is. Er ligt namelijk een advies, compleet onderbouwd op basis van het eisenpakket en vergeleken aan andere concepten. Maar misschien nog wel waardevoller, er ligt een vergelijking van 48 concepten die gebruikt kan worden voor een variërende of erg specifieke de vraag. Het gebruiken van de vergelijking wordt al gevraagd vanuit de praktijk.

Het onderzoek doen zelf is vrij soepel verlopen. Dit komt door een goede, uitgebreide voorbereiding en een duidelijk stappenplan in het opgestelde plan van aanpak. Doordat alle onderdelen zo ver als mogelijk zijn uitgesplitst is er een gedetailleerde planning ontstaan. De onderdelen van deze planning zijn tot op de dag bijgehouden waardoor alles op tijd afgerond kon worden. Dit leek allemaal vrij gemakkelijk te gaan maar heeft veel moeite, tijd en hard werken gekost. Toch is dit allemaal mogelijk geweest door o.a. de begeleiding, de enorm enthousiaste participatie van zowel de organisaties die zijn benaderd voor de aandachtspunten als de aanbieders van de concepten en alle andere bedrijven die een bijdrage hebben geleverd. Dit enthousiasme met het feit dat flexwonen een super actueel en interessant onderwerp is, heeft veel energie opgeleverd wat ervoor zorgde dat het onderzoek allemaal "vanzelf" leek te gaan. Hierbij hebben ook de sociale vaardigheden van de afstudeerder geholpen, waardoor de informatie die benodigd was ook daadwerkelijk binnen de ingeplande tijd is verkregen.

Al met al een, voor de afstudeerder, geslaagd onderzoek waar veel energie, tijd en moeite in zit, maar wat ook zoveel energie heeft opgeleverd. Het resultaat is een onderzoek met veel informatie over flexwonen en tijdelijke huisvesting waarin veel (meer dan op voorhand gevraagd werd) is uitgezocht.

## H8. LITERATUURLIJST

### Informatie

Barli. (2019, 13 juni). DUO-woning. Geraadpleegd op 23 maart 2022, van <https://www.barli.nl/barli-doet/prefab-systeembouw/wonen-barli-base/duo-woning/>

CascoTotaal. (2021, 15 oktober). CIRCLE. Geraadpleegd op 23 maart 2022, van <https://www.cascototaal.com/circle/>

Concepten boulevard. (z.d.). Conceptenaanbieders. Geraadpleegd op 11 mei 2022, van <https://conceptenboulevard.nl/aanbieders>

De Meeuw & Nezzt. (2022, 23 februari). Woningen die mensen een thuis bieden in iedere fase van hun leven. De Meeuw & Nezzt. Geraadpleegd op 23 maart 2022, van <https://www.demeeuw.com/markten/wonen/>

De Zwijger. (2022, 6 april). Collage flexwoningen [Figuur voorblad]. Collage flexwoningen. <https://dezwijger.nl/programma/gebiedsontwikkeling44>

Hodes Huisvesting. (z.d.). Basiswoning. Geraadpleegd op 23 maart 2022, van <https://www.hodes-huisvesting.nl/hodes-basiswoning>

Koreman, M. (2020). Toekomstdromen Zeeland. TU Delft.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. (2019, 29 mei). Kamerbrief over stimuleringsaanpak Flexwonen. Kamerstuk | Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 11 mei 2022, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/05/29/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen>

Netwerk Conceptueel Bouwen. (z.d.). De Woonstandaard | conceptueelbouwen.nl. NCB. Geraadpleegd op 12 mei 2022, van <https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard>

NPO Kennis. (2021, 29 juli). Waarom is een betaalbaar huurhuis vinden zo moeilijk? Geraadpleegd op 11 mei 2022, van <https://npokennis.nl/story/134/waarom-is-een-betaalbaar-huurhuis-vinden-zo-moeilijk?languageFromSerie=nl>

Rutten, M. (2021, 24 april). 14.000 industriële woningen in 2021. M. Rutten. Geraadpleegd op 25 april 2022, van <https://www.linkedin.com/pulse/14000-industri%C3%ABle-woningen-2021-marjet-rutten/>

Samenwerking de Bevelanden. (2021, juni). Actielijn beweging op de Bevelandse woningmarkt.

Triami Media. (z.d.). Historische inflatie Nederland – historische CPI-inflatie Nederland. Geraadpleegd op 24 mei 2022, van <https://www.inflation.eu/nl/inflatiecijfers/nederland/historische-inflatie/cpi-inflatie-nederland.aspx>

VPRO. (2022, 11 maart). Alles over de wooncrisis. Geraadpleegd op 11 mei 2022, van [https://www.vpro.nl/lees/specials/2022/wonen/alles-over-de-wooncrisis.html?gclid=CjwKCAjwve2TBhByEiwAaktM1Juk-TFriJzysSaHiho02S3MdhjD8w17aHgAS6bMIHqMkqBHA2DZ7xoCvcMQAvD\\_BwE](https://www.vpro.nl/lees/specials/2022/wonen/alles-over-de-wooncrisis.html?gclid=CjwKCAjwve2TBhByEiwAaktM1Juk-TFriJzysSaHiho02S3MdhjD8w17aHgAS6bMIHqMkqBHA2DZ7xoCvcMQAvD_BwE)

Wassenberg, F., Dorenbos, R., & Dorsman, B. (2021, december). Vernieuwende woonoplossingen in kleinere gemeenten. Platform31.

## Figuren

123flexwonen. (z.d.). Cube Homes Renesse [Figuur]. 123flexwonen.nl.

<https://123flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/24-tiny-houses-in-renesse/>

Barli. (2022). Barli Base DUO [Figuur]. Barli. <https://www.barli.nl/start-grondwerkzaamheden-20-duo-woningen/>

Bouwwereld. (z.d.). Heijmans ONE [Figuur]. Bouwwereld.

<https://www.bouwwereld.nl/bouwkennis/heijmans-one-maakt-weer-kans-op-prijs/>

CascoTotaal. (z.d.). CascoTotaal Circle [Figuur]. CascoTotaal. <https://www.cascototaal.com/compacthuis/>

Flexibele woonoplossingen. (z.d.). De Meeuw/ Nezzt Single [Figuur]. Flexibele woonoplossingen.

<https://flexibelewoonoplossingen.nl/database/all/nezzt+studio/>

Gemeente Goes. (z.d.). Samenwerking de Bevelanden [Figuur]. Samenwerking de Bevelanden.

<https://www.goes.nl/bevelandse-organisaties-en-gemeenten-gaan-samen-regio-versterken>

Hodes huisvesting. (z.d.). Hodes Huisvesting Basis [Figuur]. Hodes Huisvesting. <https://www.hodes-huisvesting.nl/hodes-basiswoning>

MAAT Feeling Home. (z.d.). Heijmans ONE [Figuur]. maatfeelinghome.nl.

<https://www.maatfeelinghome.nl/projecten/heijmans-one-oud/>

Mill Home. (z.d.). Mill Homes Hoedekenskerke [Figuur]. Mill Home. <https://millhome.nl/>

Rabobank. (z.d.). Rabobank Smart Builds [Figuur]. Rabobank. <https://www.rabobank.com/nl/about-rabobank/innovation/rabo-smartbuilds/index.html>

RTL Nieuws. (2022). Protest wooncrisis [Figuur]. Woonprotest.

<https://www.rtlnieuws.nl/lifestyle/artikel/5290645/uitgewoond-wooncrisis-stadsgeograaf-cody-hochstenbach-woningmarkt-huren>

Schroevers, D. (2022a). Belemmeringen jongeren en starters [Figuur].

Schroevers, D. (2022b). Filtermogelijkheden [Figuur].

Schroevers, D. (2022c). Geïnterviewde organisaties [Figuur].

Schroevers, D. (2022d). Locatiewens jongeren en starters [Figuur].

Schroevers, D. (2022e). Woonwens jongeren en starters [Figuur].

Zalig Zeeland. (z.d.). Gemeenten Zeeland [Figuur]. Zalig Zeeland. <https://www.zalig-zeeland.com/>

## H9. BIJLAGEN

1. Resultaten marktonderzoek per vraag

## Bijlage 1 Resultaten marktonderzoek per vraag

1. Vraag 1 Leeftijd
2. Vraag 2 Bekendheid flexwonen
3. Vraag 3 Demontabel
4. Vraag 4 Schaalbaar
5. Vraag 5 Verdiepingen
6. Vraag 6 Gelijkvloers
7. Vraag 7 Aanpassingen
8. Vraag 8 Welke aanpassingen
9. Vraag 9 Huishoudenscategorie
10. Vraag 10 Slaapkamers
11. Vraag 11 Zelfvoorzienend
12. Vraag 12 Huidige woonomgeving
13. Vraag 13 Gewenste woonomgeving
14. Vraag 14 Zelfde woonomgeving
15. Vraag 15 Tijdsduur
16. Vraag 16 Huurbudget
17. Vraag 17 Koopbudget
18. Vraag 18 Woonwens
19. Vraag 19 Belemmeringen
20. Vraag 20 Locatiewens
21. Vraag 21 Rangschikking
22. Vraag 22 Overige

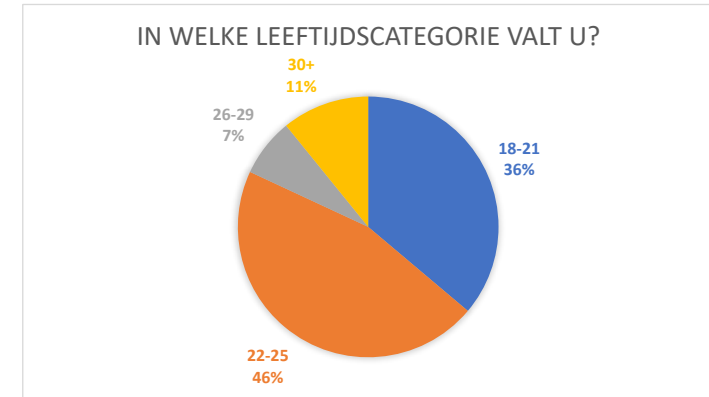


Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 18-21    | 12        | 6           | 4         | 7         | 0         | 1         | 30        |
| 22-25    | 5         | 14          | 14        | 4         | 1         | 0         | 38        |
| 26-29    | 0         | 2           | 4         | 0         | 0         | 0         | 6         |
| 30+      | 0         | 6           | 0         | 1         | 2         | 0         | 9         |
|          | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

1. In welke leeftijdscategorie valt u?

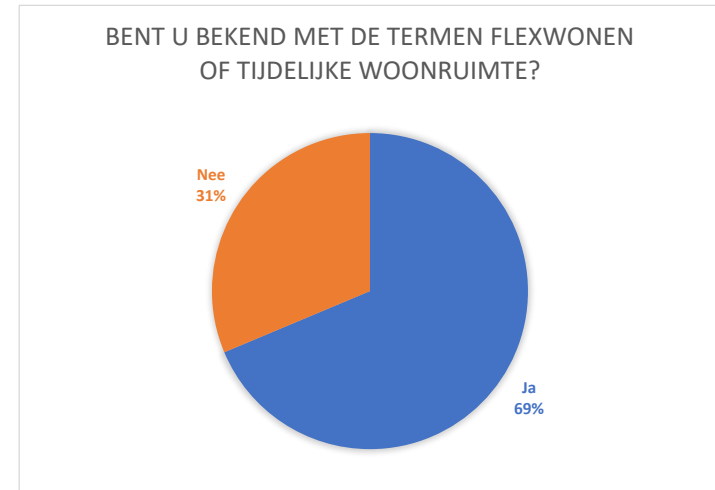


Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord | Socials | N. de Jonge | LinkedIn | HZ | Kloetinge | L. Vermue | Totaal |
|----------|---------|-------------|----------|----|-----------|-----------|--------|
| Ja       | 12      | 18          | 17       | 7  | 2         | 1         | 57     |
| Nee      | 5       | 10          | 5        | 5  | 1         | 0         | 26     |
|          | 17      | 28          | 22       | 12 | 3         | 1         | 83     |

2. Bent u bekend met de termen flexwonen of tijdelijke woonruimte?



Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord | Socials | N. de Jonge | LinkedIn | HZ | Kloetinge | L. Vermue | Totaal |
|----------|---------|-------------|----------|----|-----------|-----------|--------|
| Ja       | 4       | 6           | 6        | 4  | 1         | 0         | 21     |
| Nee      | 13      | 22          | 16       | 8  | 2         | 1         | 62     |
|          | 17      | 28          | 22       | 12 | 3         | 1         | 83     |

3. Zoekt u een woning die demontabel gebouwd wordt?

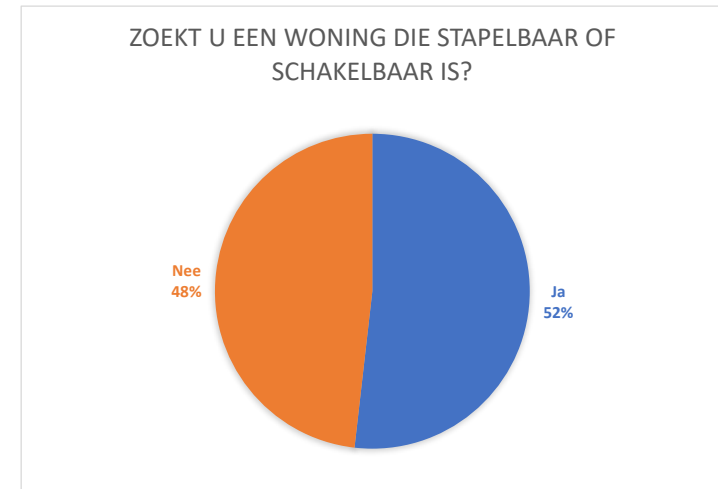


Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord | Socials | N. de Jonge | LinkedIn | HZ | Kloetinge | L. Vermue | Totaal |
|----------|---------|-------------|----------|----|-----------|-----------|--------|
| Ja       | 14      | 15          | 9        | 5  | 0         | 0         | 43     |
| Nee      | 3       | 13          | 13       | 7  | 3         | 3         | 40     |
|          | 17      | 28          | 22       | 12 | 3         | 1         | 83     |

4. Zoekt u een woning die stapelbaar of schakelbaar is?

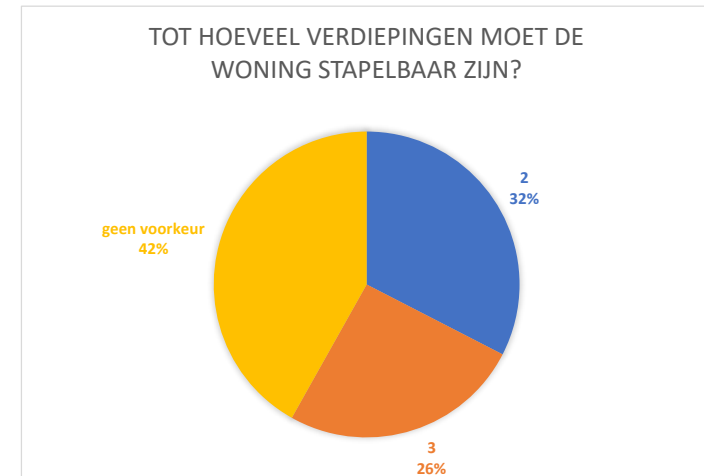


Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord      | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn | HZ       | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|---------------|-----------|-------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 2             | 4         | 7           | 3        | 0        | 0         | 0         | 14        |
| 3             | 4         | 1           | 4        | 2        | 0         | 0         | 11        |
| meer dan 3    | 0         | 0           | 0        | 0        | 0         | 0         | 0         |
| geen voorkeur | 6         | 7           | 2        | 3        | 0         | 0         | 18        |
|               | <b>14</b> | <b>15</b>   | <b>9</b> | <b>5</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>43</b> |

5. Tot hoeveel verdiepingen moet de woning stapelbaar zijn?



Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ja       | 1         | 4           | 2         | 3         | 0         | 0         | 10        |
| Nee      | 16        | 24          | 20        | 9         | 3         | 1         | 73        |
|          | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

6. Zoekt u een woning die gelijkvloers is?





Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ja       | 11        | 16          | 9         | 7         | 1         | 1         | 45        |
| Nee      | 6         | 12          | 13        | 5         | 2         | 0         | 38        |
|          | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

7. Zoekt u een woning waarbij u zelf mogelijkheden heeft tot aanpassingen?



8. Welke aanpassingen vindt u belangrijk om te kunnen maken?

| Socials                                                                                                                                     | N. de Jonge                                                                                                                                                                                                                      | LinkedIn                                                                                                                                                                                                                                              | HZ                                                                                                                                                           | Kloetinge                                        | L. Vermue                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Extra slaapkamer                                                                                                                            | De muren verven bijvoorbeeld                                                                                                                                                                                                     | Voornamelijk binnenwanden. Vaste groepen als sanitair en keuken is een utopie. Maar door het simpel wijzigen van binnenwanden kunnen er diverse kamers gerealiseerd worden. Dit maakt het mogelijk om de woonvorm aan te passen aan huidige woonwens. | Persoonlijke voorkeur van leefomgeving op het gebied van muur en vloerbekleding.                                                                             | Eigen kijk en mee kunnen beslissen is heel fijn. | Vooral de inrichting zodat het huis kan meebewegen met wat ik verwacht van een huis" |
| Vooral inrichting, gevelbekleding maakt mij niet uit                                                                                        | Inrichting                                                                                                                                                                                                                       | Belangrijk om een eigen draai aan de inrichting van een woning te geven (kleuren, materialisatie)                                                                                                                                                     | Aanpassingen in keuken bijvoorbeeld. Of aan de indeling van de ruimtes in het huis.                                                                          |                                                  |                                                                                      |
| Eigen inrichting om het je eigen plek te maken                                                                                              | De materialen en het uiterlijk van de Tiny house.                                                                                                                                                                                | Aantal kamers                                                                                                                                                                                                                                         | Muren demonteren                                                                                                                                             |                                                  |                                                                                      |
| Aanpassingen op gebied van het plaatsen van scheidende wanden, voor het creëren van kamers                                                  | Indeling van de verschillende ruimten en de looks                                                                                                                                                                                | Keuken, badkamer. Inrichting                                                                                                                                                                                                                          | Binnen afwerking van de woning                                                                                                                               |                                                  |                                                                                      |
| Gevelbekleding                                                                                                                              | Inrichting                                                                                                                                                                                                                       | Inrichting                                                                                                                                                                                                                                            | Systemen met betrekking tot duurzaamheid, aangezien hier steeds betere oplossingen voor komen.                                                               |                                                  |                                                                                      |
| Inrichting verplaatsen                                                                                                                      | Ik zou graag de woning zo duurzaam mogelijk willen maken/zien. Gevelbekleding die warmte vasthoudt en bij hitte tegenhoudt, dakbekleding die water vast kan houden. Zonnepanelen en bijvoorbeeld natuurlijke isolatiematerialen. | Gevelbekleding                                                                                                                                                                                                                                        | Ligging van de ruimtes ten opzichte van elkaar, grootte van de ruimtes (bijvoorbeeld grotere keuken ten koste van de grootte van de woonkamer, of andersom). |                                                  |                                                                                      |
| Verplaatsen van binnenwanden en veranderingen van wcd/lichtpunten/loze leidingen. Gevelbekleding is mooi mee genomen maar niet noodzakelijk | Aanpassingen in de inrichtingen van een Tiny House                                                                                                                                                                               | Uitbouw of opbouw                                                                                                                                                                                                                                     | Duurzame gevelbekleding afwisselend met langdurig meegaande niet-duurzame gevelbekleding                                                                     |                                                  |                                                                                      |
| Materialisatie keuzes                                                                                                                       | Duurzaam en met 2 slaapkamers                                                                                                                                                                                                    | Modulair ruimtes groter en kleiner maken?                                                                                                                                                                                                             | Het materiaal van de binnenmuren                                                                                                                             |                                                  |                                                                                      |
| Inrichting van de leefruimten zoals woonkamer en slaapkamer                                                                                 | kleuren, kozijnsoorten, inrichting van de woning. andere doeleinden kunnen kiezen voor bepaalde ruimtes                                                                                                                          | Materiaal keuzes voor zowel buiten als binnen. Bijv. biobased.                                                                                                                                                                                        | Inrichting                                                                                                                                                   |                                                  |                                                                                      |
| Interieur                                                                                                                                   | Inrichting binnenkant + buitengevels/voordeur/kozijnen zelf kleur kiezen                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                       | Inrichting                                                                                                                                                   |                                                  |                                                                                      |
| Inrichting                                                                                                                                  | Inrichting (meubels)                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |                                                  |                                                                                      |
|                                                                                                                                             | Binnenmuren                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |                                                  |                                                                                      |
|                                                                                                                                             | Inrichting                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |                                                  |                                                                                      |
|                                                                                                                                             | Inrichting                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |                                                  |                                                                                      |

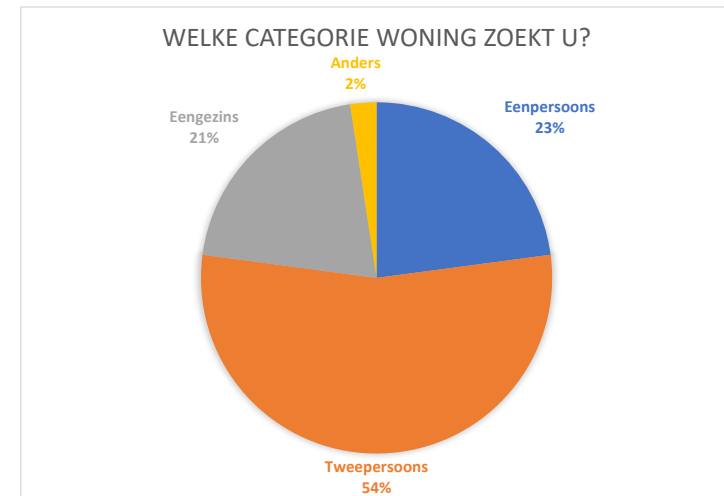
Compleet beeld vragenlijst doelgroepen

21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord     | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|--------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Eenpersoons  | 3         | 13          | 2         | 1         | 0         | 0         | 19        |
| Tweepersoons | 11        | 13          | 13        | 6         | 1         | 1         | 45        |
| Eengezins    | 3         | 1           | 7         | 4         | 2         | 0         | 17        |
| Anders       | 0         | 1           | 0         | 1         | 0         | 0         | 2         |
|              | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

9. Welke categorie woning zoekt u?

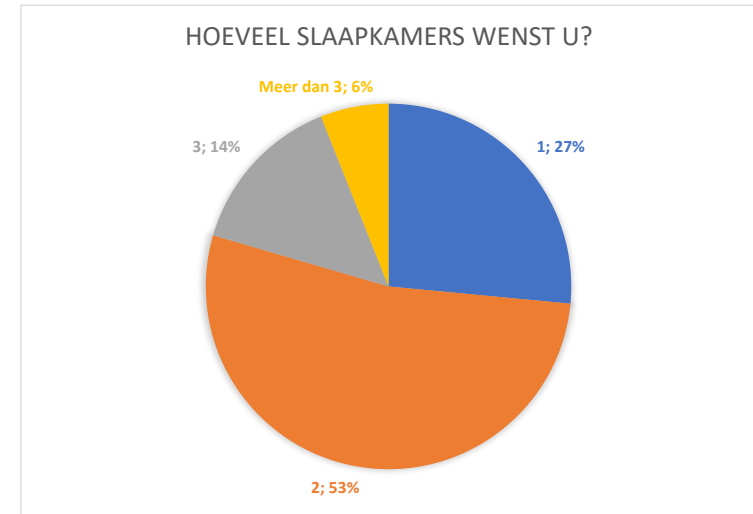


Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord   | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal   |           |
|------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 1          | 3         | 13          | 2         | 2         | 2         | 1         | 1        | 22        |
| 2          | 11        | 15          | 12        | 12        | 6         | 0         | 0        | 44        |
| 3          | 2         | 0           | 6         | 2         | 2         | 2         | 0        | 12        |
| Meer dan 3 | 1         | 0           | 2         | 2         | 2         | 0         | 0        | 5         |
|            | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b> | <b>83</b> |

10. Hoeveel slaapkamers wenst u?



Compleet beeld vragenlijst doelgroepen

21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ja       | 10        | 23          | 16        | 8         | 3         | 1         | 61        |
| Nee      | 7         | 5           | 6         | 4         | 0         | 0         | 22        |
|          | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

11. Zoekt u een woning die zelfvoorzienend is?



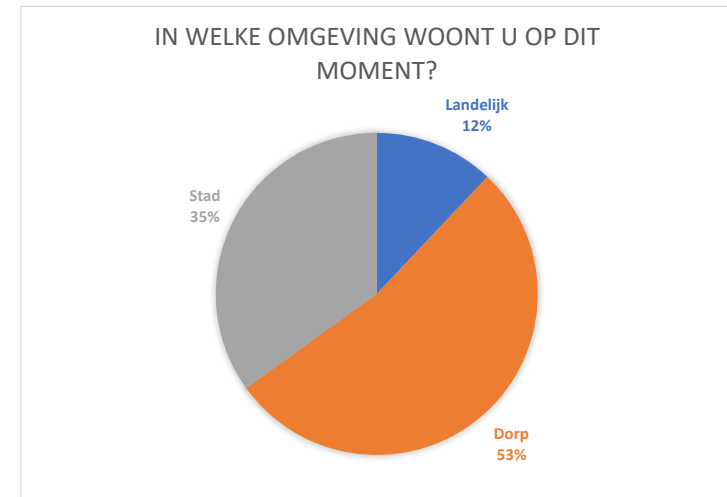
Compleet beeld vragenlijst doelgroepen

21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord  | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Landelijk | 2         | 5           | 1         | 1         | 1         | 0         | 10        |
| Dorp      | 9         | 19          | 9         | 6         | 6         | 1         | 44        |
| Stad      | 6         | 4           | 12        | 5         | 2         | 0         | 29        |
|           | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

12. In welke omgeving woont u op dit moment?



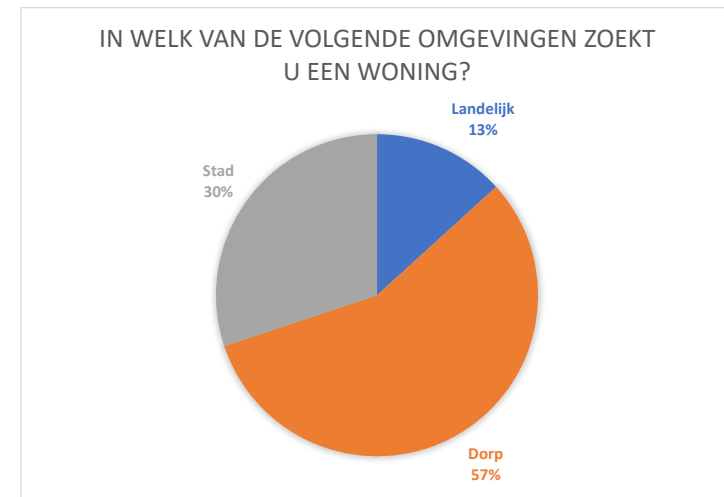
Compleet beeld vragenlijst doelgroepen

21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord  | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Landelijk | 1         | 5           | 2         | 3         | 0         | 0         | 11        |
| Dorp      | 8         | 22          | 9         | 6         | 1         | 1         | 47        |
| Stad      | 8         | 1           | 11        | 3         | 2         | 0         | 25        |
|           | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

13. In welk van de volgende omgevingen zoekt u een woning?





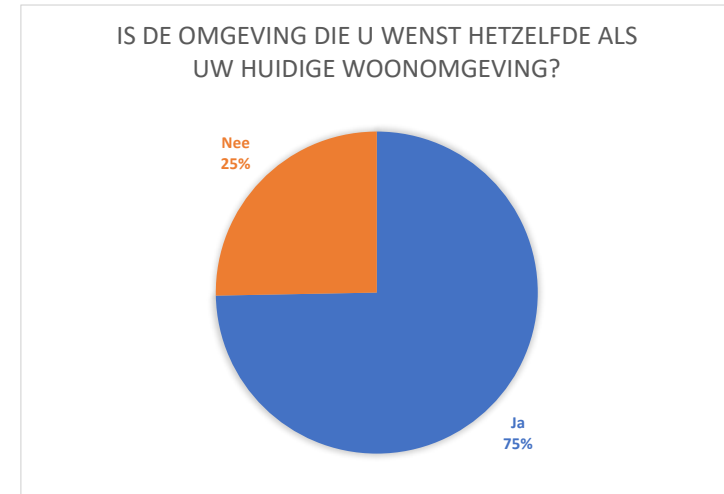
Compleet beeld vragenlijst doelgroepen

21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ja       | 12        | 21          | 17        | 8         | 3         | 1         | 62        |
| Nee      | 5         | 7           | 5         | 4         | 0         | 0         | 21        |
|          | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

14. Is de omgeving die u wenst hetzelfde als uw huidige woonomgeving?



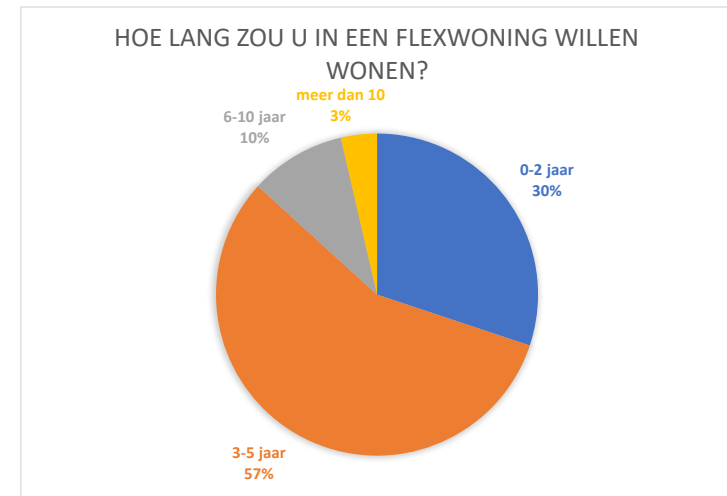
Compleet beeld vragenlijst doelgroepen

21-4-2022

D. Schroevers

| Antwoord    | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|-------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 0-2 jaar    | 7         | 3           | 10        | 5         | 0         | 0         | 25        |
| 3-5 jaar    | 10        | 18          | 10        | 6         | 2         | 1         | 47        |
| 6-10 jaar   | 0         | 4           | 2         | 1         | 1         | 0         | 8         |
| meer dan 10 | 0         | 3           | 0         | 0         | 0         | 0         | 3         |
|             | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

15. Hoe lang zou u in een flexwoning willen wonen?



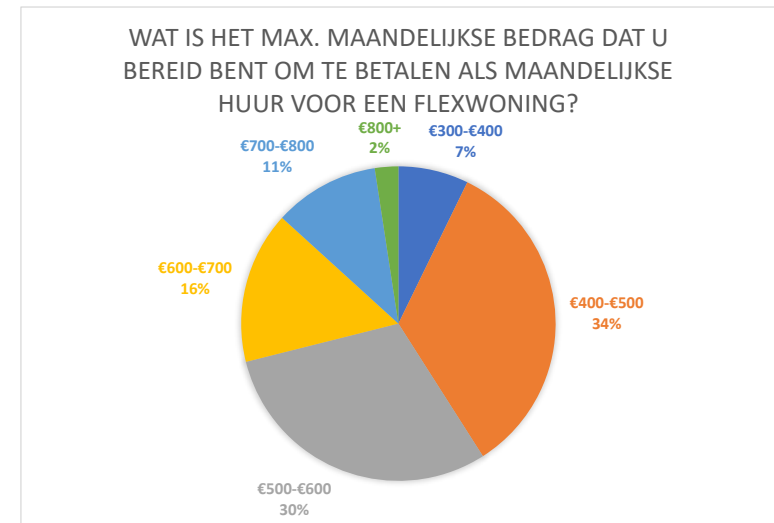
Compleet beeld vragenlijst doelgroepen

21-4-2022

D. Schroevvers

| Antwoord  | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| €300-€400 | 0         | 2           | 3         | 1         | 1         | 0         | 6         |
| €400-€500 | 6         | 8           | 9         | 4         | 4         | 1         | 28        |
| €500-€600 | 8         | 9           | 3         | 3         | 3         | 1         | 25        |
| €600-€700 | 1         | 5           | 4         | 2         | 2         | 1         | 13        |
| €700-€800 | 2         | 3           | 3         | 1         | 1         | 0         | 9         |
| €800+     | 0         | 1           | 0         | 1         | 1         | 0         | 2         |
|           | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

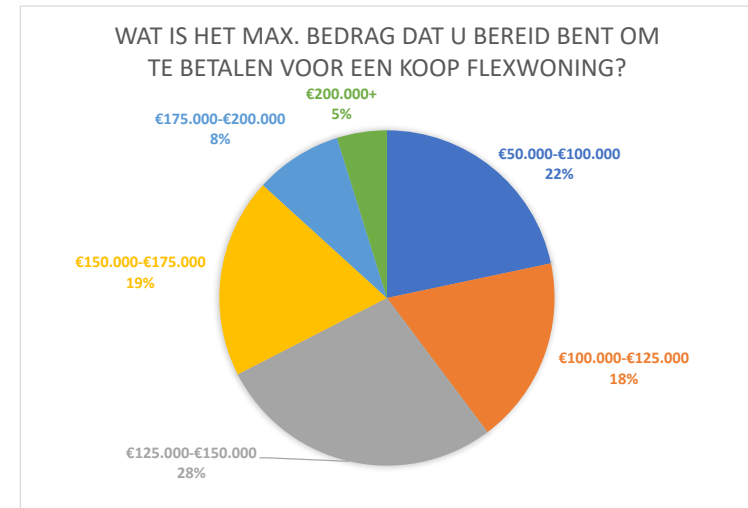
16. Wat is het max. maandelijkse bedrag dat u bereid bent om te betalen als maandelijkse huur voor een flexwoning?



Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022  
D. Schroevers

| Antwoord          | Socials   | N. de Jonge | LinkedIn  | HZ        | Kloetinge | L. Vermue | Totaal    |
|-------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| €50.000-€100.000  | 1         | 10          | 4         | 2         | 1         | 0         | 18        |
| €100.000-€125.000 | 5         | 5           | 2         | 2         | 0         | 1         | 15        |
| €125.000-€150.000 | 4         | 9           | 7         | 3         | 0         | 0         | 23        |
| €150.000-€175.000 | 5         | 1           | 5         | 4         | 1         | 0         | 16        |
| €175.000-€200.000 | 1         | 2           | 3         | 0         | 1         | 0         | 7         |
| €200.000+         | 1         | 1           | 1         | 1         | 0         | 0         | 4         |
|                   | <b>17</b> | <b>28</b>   | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>83</b> |

17. Wat is het max. bedrag dat u bereid bent om te betalen voor een koop flexwoning?



Compleet beeld vragenlijst doelgroepen

21-4-2022

D. Schroevers

18. Woonwens

| <b>Socials</b> | <b>N. de Jonge</b>  | <b>LinkedIn</b> | <b>HZ</b>   | <b>Kloetinge</b> | <b>L. Vermue</b> |
|----------------|---------------------|-----------------|-------------|------------------|------------------|
| Kwalitatief    | Knus                | Groot           | Tijdelijk   | Knus             | Tijdelijk        |
| Praktisch      | Ruimvoelend         | Praktische      | Ruimtelijk  | Gemak            |                  |
| Gezellig       | Klein               | Ruimtelijk      | Rustgevend  | Sfeervol         |                  |
| Modern         | Knus                | Huiselijk       | Rustgevend  | Top              |                  |
| Vreedzaam      | Praktisch           | Luxe            | Comfortabel |                  |                  |
| Functioneel    | 50m2                | Vrij            | Comfortabel |                  |                  |
| Gemak          | Natuurlijk          | Modern          | Ruim        |                  |                  |
| Comfortabel    | Minimalistisch      | Passend         | Comfortabel |                  |                  |
| Klein          | Betaalbaar          | Gezellig        | Duurzaam    |                  |                  |
| Ruimtelijk     | Ruimtelijk          | Praktisch       | Compact     |                  |                  |
| Comfortabel    | Open                | Zelfvoorzienend | Vrijstaand  |                  |                  |
| Comfortabel    | dorpelijk           | Eigen           | Ruimtelijk  |                  |                  |
| Scandinavisch  | Levensloopbestendig | Ruim            |             |                  |                  |
| Knus           | Comfortabel         | Open            |             |                  |                  |
| Rijthuis       | Duurzaam            | Eengezinswoning |             |                  |                  |
| Ruimtelijk     | Vooruitgang         | Ruim            |             |                  |                  |
| Comfortabel    | Milieubewust        | Licht           |             |                  |                  |
|                | Praktisch           | Opbergruimte    |             |                  |                  |
|                | Klein               | Praktisch       |             |                  |                  |
|                | Groen               | Comfort         |             |                  |                  |
|                | Simpel              | Rustig          |             |                  |                  |
|                | Leuk                | Stad            |             |                  |                  |
|                | Praktisch           | Licht           |             |                  |                  |
|                | Tiny House          | Energiezuinig   |             |                  |                  |
|                | Eigen               | Minimalistisch  |             |                  |                  |
|                | Rust                |                 |             |                  |                  |
|                | Eenvoudig           |                 |             |                  |                  |
|                | Praktisch           |                 |             |                  |                  |
|                | Minimalistisch      |                 |             |                  |                  |
|                | Vrij                |                 |             |                  |                  |

Compleet beeld vragenlijst doelgroepen

21-4-2022

D. Schroevers

19. Belemmeringen

| Socials          | N. de Jonge     | LinkedIn           | HZ                  | Kloetinge       | L. Vermue      |
|------------------|-----------------|--------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Geld             | Geld            | Krappe markt, geld | Duur                | Woningaanbod    | Geld           |
| Aanbod           | Aanbod          | beschikbaarheid    | Duur                | Aanbod          | Bereikbaarheid |
| Geld             | Geld            | Geld               | Geld                | Beschikbaarheid |                |
| Duur             | Wachttijden     | Huizenprijzen      | Geld                |                 |                |
| Geld             | Woningtekort    | Geld               | Duur                |                 |                |
| Aanbod           | Geld            | Geld               | Geld                |                 |                |
| Prijsverhogingen | Geld            | Geld               | Concurrentie        |                 |                |
| Geld             | Alleenstaand    | Geld               | Overbieden          |                 |                |
| Duur             | Geld            | Huurprijs          | Beschikbaarheid     |                 |                |
| Aanbod           | Geld            | Duur               | Geld                |                 |                |
| Geld             | Locatie         | Buitenruimte       | Beschikbaarheid     |                 |                |
| Aanbod           | Aanbod          | Geen aanbod        | Bouwgrond           |                 |                |
| Geld             | Geld            | Aanbod             | Geld                |                 |                |
| Hypotheek        | Aanbod          | Geld               | Kavels              |                 |                |
| Aanbod           | Geld            | Aanbod             | Vergunningen        |                 |                |
| Geld             | Alleenstaand    | Geld               | Referentieprojecten |                 |                |
| Aanbod           | Geld            | Geld               | Aanbod              |                 |                |
| Bouwgrond        | Aanbod          | Aanbod             |                     |                 |                |
| Duur             | Mogelijkheden   | Geld               |                     |                 |                |
| Lelijk           | Duur            | Woning             |                     |                 |                |
| Geld             | Aanbod          | Aanbod             |                     |                 |                |
| Geld             | Geld            | Geld               |                     |                 |                |
| Wensen           | Geduld          | Overbieden         |                     |                 |                |
| Geld             | Aanbod          | Aanbod             |                     |                 |                |
| Wachtrijen       | Tijd            | Geld               |                     |                 |                |
|                  | Aanbod          | Aanbod             |                     |                 |                |
|                  | Geld            | Variatie           |                     |                 |                |
|                  | Beschikbaarheid | Geld               |                     |                 |                |
|                  | Starter         | Schaarste          |                     |                 |                |
|                  | Aanbod          |                    |                     |                 |                |
|                  | Geld            |                    |                     |                 |                |
|                  | Wachttijst      |                    |                     |                 |                |
|                  | Financiering    |                    |                     |                 |                |
|                  | Studieschuld    |                    |                     |                 |                |
|                  | Geld            |                    |                     |                 |                |
|                  | Huizenmarkt     |                    |                     |                 |                |
|                  | Plaats          |                    |                     |                 |                |
|                  | Geld            |                    |                     |                 |                |
|                  | Aanbod          |                    |                     |                 |                |

Compleet beeld vragenlijst doelgroepen 21-

4-2022

D. Schroevers

20. Locatiewens

| Socials      | N. de Jonge    | LinkedIn                    | HZ              | Kloetinge    | L. Vermue  |
|--------------|----------------|-----------------------------|-----------------|--------------|------------|
| Levendig     | Dorp           | Landelijk                   | Dorp            | Centrum      | Ruimtelijk |
| Buitengebied | Gezellig       | Gezellig                    | Dorp            | Top          |            |
| Vriendelijk  | Rustig         | Bereikbaar                  | Vrij            | Gezelligheid |            |
| Rustig       | Ruim           | Groenstedelijk              | rustig          |              |            |
| Zout         | Vrijheid       | Landelijk                   | Centraal        |              |            |
| Veilig       | Dorp           | Groen                       | Centraal        |              |            |
| Centraal     | Groen          | In de buurt van het centrum | Thuis           |              |            |
| Dorp         | Rustig         | Landelijk                   | Rustig          |              |            |
| Rustig       | Dorp           | Stad                        | Landschappelijk |              |            |
| Centraal     | Groen          | Groen                       | Vrij uitzicht   |              |            |
| Rustig       | Oud-Beijerland | Ruimtelijk                  | Polder          |              |            |
| Groen        | Groen          | Stad                        | Boerderij       |              |            |
| Praktisch    | Dynamisch      | Levendig                    |                 |              |            |
| Veilig       | Dorp           | Natuurlijk                  |                 |              |            |
| Dichtbij     | Stad           | Buitenstedelijk             |                 |              |            |
| Vrij         | Dorp           | Verbonden                   |                 |              |            |
|              | Rust           | Landelijk                   |                 |              |            |
|              | Rustgevend     | Voorzieningen               |                 |              |            |
|              | Voorzieningen  | Dorps                       |                 |              |            |
|              | Familie        | Lokaal                      |                 |              |            |
|              | Landelijk      | Landelijk                   |                 |              |            |
|              | Vrij           | Veilig                      |                 |              |            |
|              | Bereikbaar     | Rustig                      |                 |              |            |
|              | Gezellig       |                             |                 |              |            |
|              | Rustig         |                             |                 |              |            |
|              | Dorpsrand      |                             |                 |              |            |
|              | Efficient      |                             |                 |              |            |
|              | Natuur         |                             |                 |              |            |
|              | Rustig         |                             |                 |              |            |
|              | Vrijstaand     |                             |                 |              |            |
|              | Natuur         |                             |                 |              |            |
|              | Ruimtelijk     |                             |                 |              |            |



Compleet beeld vragenlijst doelgroepen  
21-4-2022  
D. Schroevers

21. Rangschik onderstaande onderwerpen m.b.t. flexwoningen op prioriteit (1 meeste prioriteit, 10 minste prioriteit)

|          | Socials | N. de Jonge | LinkedIn | HZ  | Kloetinge | L. Vermue | Totaal |
|----------|---------|-------------|----------|-----|-----------|-----------|--------|
| Reacties | 17      | 28          | 22       | 12  | 3         | 1         | 83     |
| Weging   | 20%     | 34%         | 27%      | 14% | 4%        | 1%        | 100%   |

|    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |
|----|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1  | Kosten                             | Kosten                             | Kosten                             | Kosten                             | Locatie                            | Kosten                             |
| 2  | Locatie                            | Locatie                            | Locatie                            | Locatie                            | Kosten                             | Tijdsduur                          |
| 3  | Grootte                            | Grootte                            | Grootte                            | Grootte                            | Grootte                            | Locatie                            |
| 4  | Aanpassingsmogelijkheden           | Aanpassingsmogelijkheden           | Tijdsduur                          | Tijdsduur                          | Aanpassingsmogelijkheden           | Aanpassingsmogelijkheden           |
| 5  | Tijdsduur                          | Tijdsduur                          | Aanpassingsmogelijkheden           | Aanpassingsmogelijkheden           | Tijdsduur                          | Schaalbaarheid                     |
| 6  | Zelfvoorzienend                    | Zelfvoorzienend                    | Zelfvoorzienend                    | Zelfvoorzienend                    | Zelfvoorzienend                    | Demontabelheid                     |
| 7  | Schaalbaarheid                     | Natuurlijke/ circulaire materialen | Schaalbaarheid                     | Schaalbaarheid                     | Natuurlijke/ circulaire materialen | Grootte                            |
| 8  | Demontabelheid                     | Schaalbaarheid                     | Natuurlijke/ circulaire materialen | Demontabelheid                     | Demontabelheid                     | Natuurlijke/ circulaire materialen |
| 9  | Natuurlijke/ circulaire materialen | Demontabelheid                     | Demontabelheid                     | Natuurlijke/ circulaire materialen | Schaalbaarheid                     | Zelfvoorzienend                    |
| 10 | Gelijkvloers                       | Gelijkvloers                       | Gelijkvloers                       | Gelijkvloers                       | Gelijkvloers                       | Gelijkvloers                       |

| Onderwerp                          | Score | Rang |
|------------------------------------|-------|------|
| Kosten                             | 1,0   | 1    |
| Locatie                            | 2,0   | 2    |
| Grootte                            | 3,0   | 3    |
| Aanpassingsmogelijkheden           | 4,4   | 4    |
| Tijdsduur                          | 4,6   | 5    |
| Zelfvoorzienend                    | 6,0   | 6    |
| Schaalbaarheid                     | 7,4   | 7    |
| Natuurlijke/ circulaire materialen | 8,0   | 8    |
| Demontabelheid                     | 8,6   | 9    |
| Gelijkvloers                       | 10,0  | 10   |

| Gemiddelde rangschikking |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| 1                        | Kosten                             |
| 2                        | Locatie                            |
| 3                        | Grootte                            |
| 4                        | Aanpassingsmogelijkheden           |
| 5                        | Tijdsduur                          |
| 6                        | Zelfvoorzienend                    |
| 7                        | Schaalbaarheid                     |
| 8                        | Natuurlijke/ circulaire materialen |
| 9                        | Demontabelheid                     |
| 10                       | Gelijkvloers                       |

22. Zijn er verder nog dingen die u qua eisen of wensen kwijt wilt over flexwonen?

| Socials                                                                                                                                                                                                                                            | N. de Jonge                                                                                                                                                                                                                                                                                             | LinkedIn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | HZ                                                                                                                                                 | Kloetinge        | L. Vermue                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voorkeur gaat uit naar flexwoning op een terrein die niet aanvoelt als flexlocatie maar als woonwijk                                                                                                                                               | Mijn voorkeur gaat naar koop.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ik zou zelf liever iets normaal hebben wat betaalbaar is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Alle apparaten per woning, denk aan wasmachine.                                                                                                    | Geen opmerkingen | Veel jongeren waarmee ik heb gesproken vonden flexwoningen een mooie tijdelijke oplossing voor het woningprobleem of als tijdelijk huis in de overgangperiode van het thuis wonen naar zelfstandigheid. |
| Goed plan om tekort onder jeugd op te lossen                                                                                                                                                                                                       | Ik hoop dat een initiatief als dit snel gerealiseerd kan worden, want ik merk dat er veel vraag naar is en ik vind het een hele mooie, moderne en duurzame manier van wonen. Hiervan zou meer beschikbaar moeten worden op korte termijn :)                                                             | Ik zou graag de uitkomst van je scriptie willen terugzien, dan wel inzichtelijk hebben binnen Heijmans. Ben benieuwd welk concept hier uitrolt na de talloze container-, demontabele- of circulaire woningen. Ben nieuwsgierig wat deze uitwerking anders maakt dan de opkomende Tiny Houses e.d.                                                                                                                                              | Heel belangrijk is de inrichting van een flexwoning. Als de woning bijvoorbeeld rond de 30m2 is, kan een goede inrichting het verschil maken.      |                  |                                                                                                                                                                                                         |
| Het zou perfect zijn voor serieuze studenten. Studenten worden vaak over 1 boeg gegooid dat ze veel feesten etc maar er zijn genoeg studenten die iets van een eigen woninkje willen en serieuzer in het leven staan.                              | Kan de huurder/koper mee beslissen in het vormgeven van de Tiny House? Wat als je langer wilt blijven dan contractueel besproken is? Succes!                                                                                                                                                            | Goede voorzieningen in de buurt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | De beste manier om flexwoningen te realiseren is om ze te laten drijven. Omdat overal in Nederland water is kunnen ze makkelijk worden verplaatst. |                  |                                                                                                                                                                                                         |
| Heel gaaf project!                                                                                                                                                                                                                                 | Meerdere antwoorden waren mogelijk                                                                                                                                                                                                                                                                      | Flexwonen wordt in veel gevallen omgezet in vaste woningbouw. Zie bijvoorbeeld Schubertlaan in Eindhoven. Dit verpaupert op termijn het straatbeeld in de steden/dorpen. Opzoek gaan naar een langdurige oplossing voor het wonen te kort in Nederland, waarin betaalbaarheid essentieel is.                                                                                                                                                   | Zorg dat het hier in de regio komt te staan en niet in de randstad, wij hebben het meer nodig hier anders loopt Zeeland helemaal leeg              |                  |                                                                                                                                                                                                         |
| Het moet betaalbaar kunnen zijn voor 1 iemand die een gemiddeld starters loon heeft. 2 persoons kan ook dan moet het betaalbaar zijn voor 2 personen met een gemiddeld startersloon. Kijk naar hoeveel hypotheek je kan aanvragen met hoeveel loon | Flexwonen heeft voor mij een meerwaarde als er een soort leefgemeenschap door ontstaat. Verschillende jonge bewoners in hun eigen huis maar wel bij elkaar zodat er plek ontstaat waarbij er nieuwe vriendschappen kunnen ontstaan. Ook gezamenlijke/gedeelde (moes)tuinten zie ik hierbij goed passen. | Weer met winst verkopen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Let op de verwarming van de units. Container units verwarmen te snel en zijn lastig te koelen                                                      |                  |                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Langere termijn beschikbaar                                                                                                                                                                                                                                                                             | Let op de verwarming van de units. Container units verwarmen te snel en zijn lastig te koelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Voldoende ruimte rondom de woning zodat het niet te krap gaat aanvoelen.                                                                                                                                                                                                                                | Moet praktisch zijn en comfortabel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Ben erg benieuwd of dit gerealiseerd gaat worden                                                                                                                                                                                                                                                        | Het mag niet lijken op een container. Of het gebruik van teveel materiaalkleuren is ook onaantrekkelijk. Ik denk dat het inregelen van installaties voor comfort een uitgangspunt moet zijn, waarin veel verschillende mogelijkheden toepasbaar zijn door een keuzepakket o.i.d.. Dit betekent dat er niet ingeleverd moet worden op comfort zodat de zelfvoorzienendheid haalbaar is, ofwel het huis hoeft niet 100% zelfvoorzienend te zijn. |                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Wijken met gelijksoortige huizen<br>En dat de bouw snel start 🏡                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Elektra/water voorzieningen moeten goed zijn                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Mijn woonwens is vrij eenvoudig; een betaalbare plek om te wonen buiten de stad om de tijd te overbruggen die ik nodig heb een stabiel inkomen te bewerkstelligen.                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Veranda/ balkon                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                         |