

Annotatie Monitor Flexwonen

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier), L.J. Hoeks (assistent-griffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb006412
Datum: 11 september 2025
Betreft: Monitor Flexwonen
BWB-Vergadering: 17 september 2025

Doel van de bespreking:

De raad wordt via de Voortgangsmonitor Flexwonen twee keer per jaar geïnformeerd over de stand van zaken van de realisatie van flexwoningen op de daarvoor aangewezen locaties. U voert met wethouder Zeegers het debat over de voortgang.

Kernpunten

- In voorliggende Monitor Flexwonen wordt per flexwoningbouwlocatie de stand van het project gerapporteerd.
- Ten opzichte van de vorige Monitor zijn geen nieuwe flexwoningen gerealiseerd, wel zijn meer flexwoningen in voorbereiding en uitvoering genomen.
- Er liggen geen stukken voor ter besluitvorming.

Toelichting

- Het doel vanuit het programma StartR is de realisatie van 2.000 flexwoningen.
- Het aantal gerealiseerde flexwoningen t.o.v. de vorige Monitor die in [maart](#) is besproken, is gelijk gebleven: 84 gerealiseerde flexwoningen waarvan StartR Feijenoord (44) en StartR Hoogvliet (40).
- Ruim 1.200 woningen zijn in de verdiepende, voorbereidende en/of uitvoerende fase (conform het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkeling); ten tijde van de vorige voortgangsrapportage waren dit nog 1.000 woningen.
 - Verdieping: Feijenoord Hefpark (60), Hoek van Holland Krimslot (80), Zestienhoven Meijersplein (250);
 - Voorbereiding: Schiebroek Wilgenring (40);
 - Uitvoering: Transformatie Koddeweg (69), [IJsselmonde Verolme*](#) (154), Nesselande Laan van Magisch Realisme (140), [Rozenburg De Ark*](#) (36), De Esch Toepad (381).
- Voor 150 woningen (in Hoogvliet en Prins Alexander) loopt de verkenning met de studiefase overeenkomstig het Kader Flexwonen Rotterdam dat op 10 april 2025 door de raad is vastgelegd [[25bb000384](#)]. Indien uit de verkenning blijkt dat flexwoningen op deze studielocaties haalbaar zijn wordt dit ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Ten tijde van de vorige Monitor liep een studiefase voor 900 flexwoningen.

Aandachtspunten

- Doel is dat flexwoningen relatief snel kunnen worden gerealiseerd. Het college stelt echter vast dat flexwoningen nog steeds een geruime tijd vragen om gerealiseerd te worden. Daarbij wordt verwezen naar veelal lastige randvoorwaarden bij mogelijke beschikbare locaties. De opgedane ervaring wordt gebruikt in de studiefase, waardoor het concluderen van de haalbaarheid meer tijd kan kosten.
- [*Locatie IJsselmonde Verolme](#) (154, uitvoeringsfase): De planning is onvoorspelbaar vanwege een beroep dat is ingediend met betrekking tot de afgegeven omgevingsvergunning. De langere doorlooptijd kan een negatief effect hebben op de businesscase;
- [*Locatie Rozenburg De Ark](#) (36, uitvoerende fase): Tijdens het uitwerken van de vergunning bleek een betaalbaar plan voor deze vorm van tijdelijke woningen niet binnen het

omgevingsplan te passen, het project loopt significante vertraging omdat er nog geen oplossing is gevonden.

- Voor locatie Zestienhoven Meijersplein wordt het projectambitiedocument nog opgesteld en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd [conform afdoeningsvoorstel 'bevoegdheden raad' [25bb004090](#)];
- De motie 'Help Hefpark voortbestaan' [[25bb002692](#)] wordt meegenomen in de scope van het project Feijenoord Hefpark.
- In mei jl. heeft BWB gesproken over het project [Toepad](#). Rond die periode werd duidelijk dat het college voornemens was het Kader Flexwonen zo te interpreteren dat flexwoningprojecten groter dan 120 woningen niet meer langs de raad hoeven te gaan. Op verzoek van BWB is dit aangepast zodat deze projecten nog steeds aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Dit is in een wethoudersbrief ([25bb004611](#)) bevestigd.
- In de [actualiteitenraad](#) van 3 juli is gesproken over de vertraging van het project Toepad naar aanleiding van berichtgeving dat de Joodse gemeenschap Rotterdam (NIG) zich had teruggetrokken uit het project.

Te bespreken stukken

- Collegebrief over monitor flexwonen [[25bb005113](#)];
- Bijlage: Monitor Flexwonen [[25bb005114](#)].

Daarbij te betrekken:

- Afdoeningsvoorstel toezegging wethouder Zeegers over Proces Initiatiefnemers [[25bb002886](#)] – Deze brief beschrijft het proces dat moet worden doorlopen door initiatiefnemers die flexwoningen willen ontwikkelen;
- Afdoeningsvoorstel wethouder Zeegers toezegging over Flexwonen – financiële middelen [[25bb003832](#)] – Deze brief geeft een overzicht van alle financiële middelen die voor flexwoningen (kunnen) worden aangevraagd of gebruikt;
- Afschrift brief van Wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Graveland over ongevraagd advies zoekgebieden flexwoningen in Prins Alexander [advies [25bb002932](#) / reactie [25bb004776](#)] – Deze brieven gaan over de wijze waarop de wijkraad betrokken wordt bij de studiefase voor flexwoningen in Prins Alexander.
- Wethoudersbrief van 18-06-2025 met Afdoeningsvoorstel toezegging wethouder Zeegers over Kader flexwoningen Rotterdam [[25bb004611](#)].

Overige relevante informatie

- Kader Flexwonen ([25bb000384](#) en [25bb000385](#))
- Zie bijlage voor een context bij het beleid rond flexwonen

Verdere procedure

Er is in principe geen behandeling in de gemeenteraad voorzien. Wel kunt u een tweeminutendebat aanvragen voor het indienen van moties.

Bijlage: Context beleid flexwonen

- In de kern is de inzet op flexwoningen ingegeven door de weerbarstige praktijk van een moeilijk te doorbreken wooncrisis. Door het tekort aan woningen lukt het veel mensen niet om een woning te vinden. Permanente bouw duurt vaak lang (stikstof, procedures, etc.) terwijl de druk op de woningmarkt toeneemt. Als alternatief spoor wordt daarom, ook vanuit het [Rijk](#), ingezet op het versneld realiseren van tijdelijke huisvesting.
- Dit soort flexwoningen, bedoeld voor een periode van tien tot vijftien jaar en die nadien hergebruikt en verplaatst kunnen worden, hebben als doel te druk op de woningmarkt te verlichten. Flexwoningen zijn relatief snel te produceren en te plaatsen, zijn makkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar en demontabel, en zijn inzetbaar om te voldoen aan de behoefte aan tijdelijke huisvesting. De primaire doelgroep van tijdelijke huisvesting betreft aandachtsgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, studenten, ouderen, en meer. Met de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen helpt het Rijk gemeenten om flexwoningen te financieren of bestaande gebouwen te transformeren.
- Hoewel flexwoningen de nood op korte termijn kunnen ledigen, wijst het [PBL](#) erop dat flexwoningen geen structurele oplossing zijn voor het huidige woningtekort en ook weer hun eigen uitdagingen hebben. Zo is de doorstroom relatief hoog door ontevredenheid bij bewoners over bijvoorbeeld de beperkte woonoppervlakte en de locatie, hetgeen een negatieve invloed kan hebben op de cohesie en stabiliteit in betreffende complexen of buurten. Het PBL pleit er daarom voor flexwoningen als 'flexibele schil' te benutten en te richten op groepen die tijdelijk onderdak nodig hebben, niet te klein te bouwen, locaties zorgvuldig te kiezen en zo te bouwen dat voor leefbare buurten wordt gezorgd.
- Verschillende afwegingen spelen dan ook een rol bij het vormgeven van beleid gericht op flexwoningen, zoals:
 - Korte vs. langere termijn: een afweging tussen de inzet van capaciteit en middelen voor tijdelijke oplossingen die flexwoningen kunnen bieden om het woningtekort op korte termijn aan te pakken vs. inzet gericht op structurele oplossingen voor de wooncrisis, zoals het realiseren van permanente woningen.
 - Locatiekeuze: De keuze voor flexwoningen hangt af van de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties, bijvoorbeeld met het oog op aansluiting op de bestaande stad.
 - Sociale impact: het bouwen van flexwoningen vergt een afweging met betrekking tot de sociale impact die vestiging van deze tijdelijke huisvesting heeft op wijken en op toekomstige bewoners zelf, zoals met betrekking tot het woonoppervlak.
 - Doelgroepen: hoewel tijdelijke huisvesting is gericht op aandachtsgroepen zoals statushouders en studenten, is de druk op de woningmarkt groter dan alleen vanuit deze groepen. Dit vergt een afweging over hoe breed de doelgroep voor flexwoningen gedefinieerd wordt.