



Terugkoppeling

Beeldvormende vergadering Flexwonen

Themadossier: [Wonen](#)

Datum & tijdstip:	16 oktober 2025
Locatie:	Raadzaal
Voorzitter:	Tjeerd Meester
Griffier:	André van Roshum
Wethouder:	Wim Vos
Ambtelijke ondersteuning:	Arna de Jong, Kirsten Hekman
Externen:	Omthuis en Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO)
Terugkijken:	BOB-avond beeld- en oordeelsvormende sessies 16 oktober 2025 19:30:00, Gemeente Leusden

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet raadsleden, collegeleden, ambtelijke ondersteuning, pers en publiek welkom. Ook heet hij de gasten van harte welkom:

- namens **Omthuis**: René Nijsingh en Karin Soldaat
- namens **Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)**: Peter de Groot en Annelies van der Nagel

De voorzitter benadrukt dat de bijeenkomst openbaar is en live wordt uitgezonden.

Doel van de avond is het **verkennen van de kansen en aandachtspunten van flexwonen** als instrument om op korte termijn woningen toe te voegen voor specifieke doelgroepen en de druk op de woningmarkt te verlichten.

De bijeenkomst vloeit voort uit een toezegging aan de raad bij de behandeling van de **Woonvisie (februari 2025)**. Een besloten deel over mogelijke locaties is uitgesteld tot december of januari.

Presentatie

Er wordt een toelichting gegeven. Er wordt geschetst dat **flexwonen geen doel op zich** is, maar een **aanvullend instrument** binnen de woningbouwopgave. De meerwaarde ligt in de mogelijkheid om tijdelijk woningen te plaatsen op locaties die (nog) niet geschikt zijn voor permanente bouw of waar onzekerheid bestaat over toekomstig gebruik.

De presentatie noemt verder:

- **Meerwaarde**: snel inspelen op urgente woonvragen en bijdragen aan circulariteit.
- **Aandachtspunten**: geschikte locaties zijn schaars; de ruimtelijke procedure is even zwaar als bij reguliere woningbouw; langere exploitatie brengt onzekerheden en vraagt meer kwaliteit.

- **Ondersteuning vanuit het Rijk:** er bestaan diverse stimuleringsregelingen, zoals de *Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT)* en tegemoetkomingen voor statushouders en ontheemden. Deze zijn echter tijdelijk en aan voorwaarden gebonden.
- **Visie van Omthuis:** de corporatie richt zich primair op permanente woningbouw en herstructurering, maar staat open voor flexwonen op locaties waar permanent bouwen is uitgesloten, mits er een sluitende businesscase is.
- **Financiële randvoorwaarden:** een haalbare businesscase vraagt om kosteloze grondinbreng door de gemeente, beperkte huurprijzen en een goede samenwerking tussen gemeente en Omthuis.

Vragenronde

VVD vraagt waarom Omthuis terughoudend lijkt: “Waar zit de positieve ‘ja’?” Omthuis antwoordt dat men openstaat voor onderzoek als er een kansrijke locatie is. De VVD vraagt of het **Burgemeester Buiningpark** een optie zou kunnen zijn. Omthuis antwoordt dat men de gemeentelijke plannen voor dat gebied niet kent, maar het niet uitsluit.

Lokaal Belangrijk informeert naar de **doorlooptijd** van een flexwoonproject en naar alternatieven als flexwonen weinig kansrijk blijkt.

RVO: de doorlooptijd varieert tussen drie en vijf jaar, afhankelijk van de snelheid waarmee het project wordt opgepakt. “Flexwonen gaat niet per se veel sneller dan reguliere woningbouw,” aldus de RVO. “Het is vooral interessant voor plekken waar nog onzekerheid bestaat over permanente bebouwing of waar de ontwikkelpotentie beperkt is.”

Leusden Vooruit wijst erop dat flexwonen elders wél succesvol is, bijvoorbeeld bij het project *Wonen bij Jaap in Nijkerk*, en vraagt hoe dat komt.

RVO/Omthuis: dat project is gerealiseerd op grond waar geen permanente woningbouw was voorzien, met een looptijd van dertig jaar. Dat maakte het eenvoudiger.

D66 vraagt of **lease- of huurconstructies** mogelijk zijn, omdat koop minder wenselijk lijkt.

RVO: er zijn enkele aanbieders die flexwoningen in lease of huur aanbieden, maar die kosten zijn verdisconteerd in de totale prijs.

GroenLinks-PvdA stelt vragen over de verhouding tussen flexwonen en reguliere woningbouw en over de capaciteit van de gemeente om dit te realiseren.

College: erkent dat capaciteit een aandachtspunt is, zeker als de gemeente projecten zelf wil trekken.

ChristenUnie-SGP vraagt of het noodzakelijk is om samen te werken met Omthuis of dat de gemeente ook zelf initiatief kan nemen.

College: beide opties zijn denkbaar, maar eigen uitvoering vraagt veel ambtelijke inzet.

De fractie merkt op dat ook de RVO, die juist bedoeld is om flexwonen te stimuleren, “niet overloopt van enthousiasme”.

RVO: bevestigt dat flexwonen niet het hoofddoel is – permanente woningbouw verdient de voorkeur – maar dat het een waardevolle aanvulling kan zijn als tijdelijke oplossing.

De ChristenUnie-SGP stelt daarop de vraag of het **zinvol is om met beleid op flexwonen door te gaan**.

College: “Dat is een terechte vraag. We nemen deze overwegingen mee in de verdere beleidsvorming.”

CDA pleit ervoor om de uitvoering te leggen bij een partij die zich in flexwonen heeft gespecialiseerd. De fractie vraagt hoe **procedures versneld** kunnen worden en wijst op

kansen als particulieren bereid zijn grond beschikbaar te stellen: “Dan kan het echt effectiever worden.”