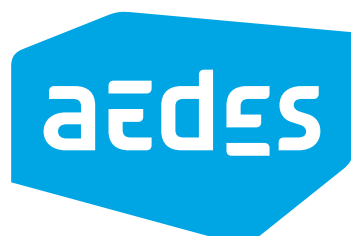




VERPLAATSBARE WONINGEN BOUWEN

FEBRUARI 2020

vereniging van
woningcorporaties



COLOFON

© 2020 Aedes vereniging van woningcorporaties Den Haag

Deze brochure is in opdracht van Aedes opgesteld.

Tekst:

Thijs Luijkx (Watkostdebouwvaneenhuurwoning) en Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen)

Met medewerking van:

Woontij, Zayaz, de Alliantie en Ons Doel

Redactie en vormgeving:

Aedes vereniging van woningcorporaties

Contact en meer informatie

Maarten Georgius (adviseur Opdrachtgeverschap Aedes): m.georgius@aedes.nl

Inhoud

Inleiding	4
Wat zijn verplaatsbare woningen?	5
Waarom bouwen corporaties verplaatsbare woningen?	7
Planontwikkeling	8
Businesscase en risico's	10
Stimuleringsmaatregelen vanuit het Rijk en de provincies	12
Stappenplan voor de projectontwikkeling	13
Vier praktijkvoorbeelden	15
Aartshertogenlaan 's-Hertogenbosch, Zayaz	16
Sumatrastraat, Ons Doel	18
Buurtschap De Tuunen Den Burg, Stichting Woontij	20
Odeonpark, de Alliantie	23
Bijlage Lijst met bouwers	27

Inleiding

Corporaties staan onder druk om snel betaalbare woningen te bouwen. Tegelijk lopen de bouwkosten hard op en is het aantal locaties beperkt. Sinds een aantal jaar is een woningconcept op de markt dat snel kan worden gebouwd. De woningen zijn vaak modulair gebouwd en kunnen ook op tijdelijke locaties worden geplaatst, met een andere bestemming dan wonen. Een kans dus voor extra woningbouw buiten de reguliere plancapaciteit.

Een groot verschil tussen deze verplaatsbare woningen en de voorlopers daarvan (containerwoningen) is de kwaliteit. De kwaliteit van de meeste verplaatsbare woningen is vergelijkbaar met permanente woningen. De verplaatsbare woningen kunnen op tijdelijke locaties worden gebouwd, omdat ze relatief eenvoudig verplaatst kunnen worden.

Verplaatsbare woningen zijn voor veel corporaties een nieuw concept. Tegelijk hebben verschillende corporaties al ervaring opgedaan en zijn in 2017, 2018 en 2019 circa 4,5 duizend sociale huurwoningen gerealiseerd met dit type bouw.¹ Deze ontwikkeling past in een bredere ontwikkeling om meer flexibiliteit te organiseren op de woningmarkt en sluit aan bij de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het ministerie van BZK.²

Deze brochure bundelt de kennis en ervaring van vier corporaties die meerdere projecten hebben gerealiseerd met verplaatsbare woningen. In de brochure is veel informatie gebruikt uit het onderzoek *De bouw van tijdelijke woningen*.³

Leeswijzer

De brochure start met een introductie op verplaatsbare woningen en mondt uit in een stappenplan. Ter illustratie zijn voorbeeldprojecten opgenomen van de vier corporaties die meegedacht hebben over deze brochure. Ten slotte is een lijst van bouwers bijgevoegd die ten minste één project gerealiseerd hebben in opdracht van een corporatie.

¹ 2019 is geschat op basis van de realisatie in 2017 en 2018

² [Kamerbrief over stimuleringsaanpak flexwonen](#)

³ [De bouw van tijdelijke woningen](#), 2019, Watkostdebouwvaneenhuurwoning en het Expertisecentrum Flexwonen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Wat zijn verplaatsbare woningen?

Verplaatsbare woningen zijn woningen die relatief eenvoudig verplaatst kunnen worden. De woningen worden vaak op locaties geplaatst waar (nog) geen bestemming wonen op rust. De woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen van het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen, die lager liggen dan de eisen voor een permanente woning. In het verleden werden wel eens zogenoemde 'containerwoningen' geplaatst, die meestal afgeschreven waren na de eerste exploitatietermijn van tien jaar. De laatste jaren zijn echter nieuwe concepten ontstaan van woningen die weliswaar vaak op tijdelijke locaties staan, maar met de kwaliteit van een permanente woning.

Verplaatsbare woningen zijn het experimenteerstadium voorbij

Corporaties hebben in de periode 2017, 2018 en 2019 circa 4,5 duizend verplaatsbare woningen gerealiseerd. Dat is circa tien procent van de totale productie in deze periode. De woningen staan verspreid over het land, in grote steden en kleine plaatsen, in de Randstad en in krimpgebieden en zijn gebouwd in opdracht van grotere en kleinere corporaties.

Verhuur

Nagenoeg alle woningen worden verhuurd onder de lage aftoppingsgrens en veel ook onder de kwaliteitskortingsgrens. Een groot deel van de woningen wordt verhuurd via de woonruimteverdeling. Huurders behouden vaak de inschrijvingsduur.

Bij de verhuur van verplaatsbare woningen worden alle vormen van tijdelijke huurcontracten ingezet.⁴ Er zijn ook corporaties die huurcontracten voor onbepaalde tijd afsluiten. In dat geval hebben huurders recht op een verhuiskostenvergoeding op het moment van verplaatsing. De hoogte van de vergoeding was 6.095 euro per huishouden in 2019.⁵

Vanaf zeven jaar voor einde exploitatie wordt in de praktijk ook wel gewerkt met tijdelijke contracten op basis van de Leegstandswet, omdat sprake is van te slopen woningen. Hiervoor is een vergunning van de gemeente nodig. Er is echter nog geen jurisprudentie over de vraag of verplaatsen wel hetzelfde is als slopen.

Kwaliteit en duurzaamheid

De meeste verplaatsbare woningen kunnen op (bijna) alle punten voldoen aan het bouwbesluit voor permanente woningen. De gebruiksoppervlakte van een gemiddelde verplaatsbare eengezinswoning en appartement is met respectievelijk 40 en 31 m², relatief klein. Verplaatsbare concepten kunnen minstens zo duurzaam zijn als permanente woningen. We komen onder meer de volgende varianten tegen:

- houtbouw
- betonnen bodem met stalen constructie en panelen
- betonnen bodem met houtskeletbouw
- betonnen modulair casco
- staalbouw.

⁴ [Zie de website van de Rijksoverheid voor een overzicht van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur](#)

⁵ [Zie de website van de Rijksoverheid voor informatie over verhuiskostenvergoedingen](#)

Sommige bouwers leveren één of twee stramienmaten en een beperkt aantal uitvoeringen, anderen kunnen afhankelijk van de projectomvang en binnen zekere grenzen, spelen met de maatvoering, de afwerking van wanden, installaties.

Ook zijn veel producten geheel of op onderdelen hoogwaardig te hergebruiken. Uit een casestudie naar vier verplaatsbare projecten komt naar voren dat deze meer circulair zijn dan een reguliere nieuwbouwwoning.⁶

Bij de aanbieders van modulaire verplaatsbare concepten zien we een grote diversiteit, zowel in de concepten zelf, als in de aard van de bedrijven. Die varieert van internationaal werkende bedrijven met een enorme trackrecord, tot innovatieve startups.

De volgende stap is om permanente woningen modulair te bouwen

Veel verplaatsbare concepten zijn modulair en zijn ook geschikt voor permanente nieuwbouw. Modulair bouwen is snel en de kwaliteit is hoog. Dat komt onder meer doordat in fabrieken onder geconditioneerde omstandigheden kan worden gebouwd. Modulair bouwen heeft verder de potentie om de bouwkosten te reduceren.⁷ In Scandinavië, het Verenigd Koninkrijk en Japan worden al veel betaalbare woningen modulair gebouwd. Ook in Nederland zijn al permanente woningen modulair gerealiseerd.

⁶ [Circulair bouwen met verplaatsbare woningen](#), 2018

⁷ [Modular construction: From projects to products](#), 2019, McKinsey

Waarom bouwen corporaties verplaatsbare woningen?

Een product dat past bij de doelgroep, de beschikbaarheid van locaties en snelheid zijn de belangrijkste redenen voor de bouw van verplaatsbare woningen voor corporaties. In gespannen woningmarkten is snelheid vaak cruciaal en in een ontspannen markt of in anticiperregio's de verplaatsbaarheid. Daarnaast komen uit cases en gesprekken nog andere redenen naar voren om verplaatsbare woningen te bouwen.

Voor spoedzoekers, maar ook voor reguliere huurders

Verplaatsbare woningen worden vaak verhuurd aan spoedzoekers, zoals starters, mensen die net gescheiden zijn, statushouders, studenten en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Onder deze doelgroepen is een grote woningbehoefte. De woningen worden in de praktijk ook verhuurd aan reguliere huurders (geen spoedzoekers). Het animo is zonder uitzondering groter dan het aanbod en de huurders zijn over het algemeen tevreden.

De doelgroep spoedzoekers kent veel huishoudens die (weer) moeten wennen aan zelfstandig wonen (in Nederland). Verschillende corporaties hebben daarom gezamenlijke ruimten gerealiseerd en een vorm van community development geïntroduceerd in de nieuwe complexen. De eerste ervaringen zijn positief en een reden om meer van dergelijke projecten te realiseren.

Om extra woningen te bouwen

De beperkte beschikbaarheid van locaties is momenteel het grootste knelpunt voor de bouw van nieuwe huurwoningen. Verplaatsbare woningen kunnen gerealiseerd worden op locaties die (nog) geen bestemming wonen hebben. Verplaatsbare woningen kunnen ook neergezet worden in zogenaamde pauzelandenschappen, waar een functie is verdwenen en nog geen nieuwe bestemming gevonden. Zo kunnen extra nieuwbouwwoningen worden gebouwd, naast de bouw van reguliere woningen.

Sneller bouwen

Veel verplaatsbare concepten worden modulair en off-site gebouwd. De woningen worden daar seriematig en sneller gebouwd, onder geconditioneerde omstandigheden. Dit leidt ook tot minder overlast op de – vaak binnenstedelijke – locaties. De gemiddelde realisatietijd⁸ is 22 weken.

Tijdelijke behoefte krimpregio's, flexibele voorraad, stikstof, circulariteit en innovatie

Andere redenen voor verplaatsbare woningen zijn de tijdelijke behoefte aan woningen in krimpgebieden, een meer flexibele woningvoorraad, minder stikstof op locatie door bouw in de fabriek, de circulariteit van de concepten en mogelijkheid die fabrieksmatig bouwen biedt om verder te innoveren.

Een andere kijk op portefeuillesturing

Het inzetten van verplaatsbare woningen vraagt wel een andere kijk op portefeuillesturing. Er moet geanticiperd worden op de woningen die beschikbaar komen. Dat betekent tijdig zoeken naar alternatieve locaties binnen de eigen portefeuille of daarbuiten. Binnen de eigen portefeuille liggen vaak mogelijkheden bijvoorbeeld om de woningen in te zetten als wisselwoning, de woningen samen te voegen tot (permanente) grotere woningen of om voor een bepaalde periode jongeren aan te trekken in een vergrijzende of startende wijk.

⁸ Tijd tussen start bouw en oplevering

Planontwikkeling

Eén van de belangrijke voordelen van verplaatsbare woningen is dat deze snel gebouwd kunnen worden. De praktijk leert dat dit vooral geldt voor de realisatiefase. De planontwikkeling kan lang duren, ondanks de mogelijkheid om een kortere RO-procedure te gebruiken. Het meenemen van omwonenden en andere belanghebbenden is hierbij cruciaal. Een doortastende gemeente is een belangrijke voorwaarde voor een voortvarende planontwikkeling.

RO-procedures voor verplaatsbare woningen

Locaties kunnen op twee manieren tijdelijk aangewezen worden voor wonen.⁹ De meest gebruikte manier is een tijdelijke ontheffing verkrijgen met de zogenaamde kruimelprocedure.¹⁰ De woningen kunnen dan maximaal tien jaar blijven staan. De minister is voornemens deze termijn op te rekken. Hier kan al mee geëxperimenteerd worden.¹¹ De beslistermijn van de kruimelprocedure is acht weken en heeft minder ruimte voor inspraak dan een bestemmingswijziging. De woningen kunnen dan in theorie binnen een half jaar na aanvraag omgevingsvergunning gerealiseerd worden. Dat duurt in de praktijk vaak veel langer, vooral door weerstand bij omwonenden.

De tweede manier om een tijdelijke ontheffing aan te vragen – de buitenplanse procedure – wordt ook veel gebruikt voor verplaatsbare woningen.¹² Het voordeel van deze procedure is dat de exploitatietermijn kan worden vastgesteld naar eigen inzicht, bijvoorbeeld 20 of 30 jaar. Nadeel is dat dezelfde procedure moet worden gevolgd als een reguliere bestemmingsplanwijziging, met een beslistermijn van maximaal zes maanden.

Bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen

Het Bouwbesluit kent lagere eisen voor tijdelijke gebouwen. De verschillen zijn beschreven in de *Handreiking tijdelijke bouw*.¹³ Aan tijdelijke woningen worden minder eisen gesteld aan onder meer: isolatie, geluidsbelasting, daglichttoetreding, buitenruimte, plafondhoogte en er kan worden volstaan met steilere trappen. De eisen van corporaties liggen over het algemeen hoger dan de eisen voor tijdelijke gebouwen, zeker op het vlak van duurzaamheid. Toch wordt soms getoetst aan de eisen voor tijdelijke gebouwen omdat een concept op één of enkele punten niet voldoet aan het Bouwbesluit voor reguliere woningen, bijvoorbeeld omdat de trap te steil is. In dat geval stellen corporaties extra eisen bovenop het Bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen. Een mogelijkheid is om te toetsen aan het Bouwbesluit tijdelijke gebouwen, maar in de uitvraag Bouwbesluit voor permanente woningen als richtlijn mee te geven en de mogelijkheid om op onderdelen af te wijken.

Selectie bouwer en concept

Verscheidende aanbieders zijn op de markt gekomen met nieuwe, vaak modulaire concepten voor verplaatsbare woningen. Het voordeel van veel concepten is de standaardisatie. De basisafmetingen van deze concepten liggen echter vast. Het is daarom lastig (en dus duur) om met deze concepten te voldoen aan plannen waarin geen rekening is gehouden met deze afmetingen.

⁹ Zie de Kamerbrief [Juridische mogelijkheden voor flexibele woningbouw door tijdelijke huisvesting](#), 29 mei 2019 en de tekst [Afwijken van bestemmingsplan, website Rijkswaterstaat](#)

¹⁰ [Afwijken bij AMvB aangewezen gevallen \(kruimellijst\)](#), website Rijkswaterstaat

¹¹ [Kamerbrief Stimuleringsregeling Flexwonen](#), 29 mei 2019

¹² [Buitenplannen afwijken, website Rijkswaterstaat](#)

¹³ [Handreiking tijdelijke bouw](#), 2014, vereniging Bouw en Woningtoezicht en Roobeek Advies

Een manier om dit een plek te geven is om eerst een bouwer en concept te selecteren en vervolgens samen het plan uit te werken. Dus geen selectie op basis van een uitgewerkt plan, hoogstens met een schetsontwerp. Dit past in de visie op Professioneel Opdrachtgeverschap van Aedes.¹⁴

In de bijlage is een overzicht opgenomen van bouwers en concepten die ten minste één keer gebouwd zijn in opdracht van een corporatie. Een aantal voorbeelden van documentatie die gebruikt is bij de selectie van een concept kan worden opgevraagd bij Zayaz en Woontij of via Aedes.

Omdat de omvang een project of bouwstroom zowel van invloed is op de prijs en leveringsvoorwaarden, als op de mate waarin kan worden afgeweken van standaarduitvoeringen, is het zinvol te overwegen om bij de inkoop krachten te bundelen. Dat kan bij één opdrachtgever die een stroom van meerdere projecten voorziet, maar mogelijk ook bij meerdere opdrachtgevers die gezamenlijk de markt benaderen.

Betrekken omwonenden en belanghebbenden

De planvorming duurt gemiddeld circa een half jaar en een jaar bij respectievelijk de kruimel- en buitenplanse procedure. Dat is flink langer dan de formele proceduretermijnen. De vertraging komt vooral door weerstand bij omwonenden, belanghebbenden en als gevolg daarvan door de politieke besluitvorming. De weerstand is soms gericht op de verwachte overlast van de doelgroep en soms op de uitstraling van het gebouw en de bouwkwiteit die geassocieerd wordt met tijdelijke bouw.

De gemeente heeft een sleutelrol

De bouw van verplaatsbare woningen is in veel gemeenten nieuw. De planvorming gaat sneller in gemeenten die inzetten op de bouw van dit type woningen en locaties beschikbaar stellen. Dit kan bevorderd worden door verplaatsbare woningen een plek te geven in de prestatieafspraken. Naast het afspreken van te realiseren aantallen woningen is dit ook een moment om locaties aan te wijzen en de locatiespecifieke zaken, zoals de infrastructuur, nutsaansluitingen¹⁵ en parkeren.

In diverse gemeenten is flexwonen inmiddels opgenomen in de woonvisie en is het een onderwerp van prestatieafspraken. De woondeal in Eindhoven spreekt bijvoorbeeld over de realisatie van 1.000 tijdelijke woningen.

¹⁴ [Handreiking Professioneel opdrachtgeverschap voor woningcorporaties](#), 2018, TU Delft

¹⁵ Nutsaansluitingen zijn door de korte bouwtijd kritisch in de planning

Businesscase en risico's

Binnen de definitie van verplaatsbare woningen vallen concepten met een verschillende kwaliteit en bijbehorend kostenplaatje. Dit – samen met het vaak nieuwe concept – maakt dat zeer verschillend gekeken wordt naar de businesscase.

Stichtingskosten en grondkosten

De kwaliteit van verplaatsbare woningen verschilt sterk en daarmee ook de kosten. De gemiddelde stichtingskosten van verplaatsbare eengezinswoningen en appartementen zijn 98.000 euro respectievelijk 71.000 euro.¹⁶ Vraag bij de bouwer ook naar de kosten voor onderhoud en verplaatsing. Veel gemeenten stellen locaties 'om niet' ter beschikking voor verplaatsbare woningen. Soms wordt de reguliere grondprijs gehanteerd als basis voor de grondprijs. Ook corporaties hanteren verschillende uitgangspunten wanneer de grond in bezit is.

Bij de grondkosten is verder van belang in welke mate de infrastructuur moet worden meegenomen. Ontsluiting, riolering en nutsvoorzieningen die al aanwezig zijn en/of voor een volgend gebruik benut kunnen worden, drukken veel minder op de projectkosten dan wanneer dat niet het geval is.

Waardering

Bij waarden van woningen wordt gerekend met ervaringscijfers zoals transactiepreizen van vergelijkbare woningen en onderhoudsnormen. Deze zijn nog niet of nauwelijks beschikbaar voor verplaatsbare woningen. De verwachte levensduur is de grote onbekende. Daarnaast is waarde sterk gerelateerd aan locatie, wat bij verplaatsbare woningen meestal alleen bekend is voor de eerste exploitatietermijn.

Corporaties gaan daarom in de praktijk verschillend om met de waardering en daarmee met de businesscase. Het ene uiterste is afschrijven in de eerste exploitatieperiode. De eventuele opbrengsten na deze periode zijn dan een 'up-side', die in de businesscase niet wordt meegenomen. Verplaatsbare woningen zijn met deze benadering niet rendabel.

Het andere uiterste is om uit te gaan van de waarde van een permanente woning min verplaatsingskosten, vanuit de redenering dat de kasstromen verder gelijk zijn aan een permanente woning. De projecten kunnen dan wel rendabel zijn. Deze benadering heeft als risico dat verplaatsing tegen kan vallen, bijvoorbeeld omdat niet direct een alternatieve locatie beschikbaar is.

Een manier om naar de waardering te kijken is door de verwachte kasstromen in beeld te brengen voor de eerste exploitatietermijn en dan een restwaarde te bepalen op basis van doorexploiteren, inclusief één of twee keer verplaatsingskosten. De nieuwe kwaliteit verplaatsbare woningen gaat naar schatting zeker 30 jaar mee. De eerste exploitatietermijn is gemiddeld dertien jaar. Door te rekenen met vijftien jaar is makkelijk aansluiting te vinden met de methode voor het bepalen van de markt- en beleidswaarde, waarin ook gerekend wordt met vijftien jaar en een restwaarde. Een ondergrens voor de restwaarde is de waarde waartegen de bouwer het product terug wil nemen na de eerste exploitatietermijn. Deze waarde neemt naar verwachting toe als gevolg van de steeds meer circulaire benadering van woningen en vastgoed in het algemeen.

¹⁶ Indicatieve bedragen, gemiddelden van niet geïndexeerde stichtingskosten van recente projecten, bedragen inclusief btw

Verplaatsingsrisico

Bij eigendom ligt het verplaatsingsrisico bij de corporatie. Dit risico kan gemitigeerd worden door:

- binnen de eigen voorraad te zoeken naar een vervolglocatie
- afspraken te maken met de gemeente over een vervolglocatie¹⁷
- een terugkoopregeling overeen te komen met de bouwer.

Ook bieden verschillende partijen leaseconstructies aan. Dit is niet gangbaar omdat corporaties gunstig kunnen lenen. Aanbieders verdisconteren hun kosten en risico in de leaseprijs.

Rechtens verkregen niveau

Corporaties en ook bouwers zien extra eisen bij verplaatsing als een risico. Voor verplaatsbare woningen geldt het zogenaamde 'rechtens verkregen niveau'. Dat wil zeggen dat bij verplaatsing niet opnieuw getoetst hoeft te worden aan eventuele nieuwe eisen in het Bouwbesluit. Voorwaarde is echter dat de woningen niet aangepast worden. Corporaties en bouwers zien hier een risico omdat de term 'niet aangepast zijn' ruimte geeft voor interpretatie, bijvoorbeeld over de configuratie van een complex. Ook vraagt men zich af of dit rechtens verkregen niveau in de praktijk ook geldt bij verplaatsing naar een andere gemeente.

Risico beëindigen huurcontract bij einde ontheffingstermijn

De duur van de met bewoners overeengekomen huurcontracten en het einde van de tijdelijke ontheffing zijn niet aan elkaar gekoppeld. Hierdoor lopen corporaties het risico dat huurders recht hebben op een verhuiskostenvergoeding bij einde exploitatie. In een gespannen woningmarkt is dit risico groter omdat huurders minder vaak muteren. In een ontspannen woningmarkt is dat risico minder. Daar is het risico op leegstand tegen het einde van de exploitatietermijn groter.

Corporaties spelen momenteel pragmatisch in op deze risico's. Er wordt gewerkt met tijdelijke en vaste contracten. Vanaf zeven jaar voor het einde van de tijdelijke ontheffing is het mogelijk om tijdelijke contracten af te sluiten op basis van de Leegstandswet. Hiermee kan het risico op verhuiskostenvergoedingen ingeperkt worden.¹⁸

Risico modulair bouwen

De risico's van modulair bouwen zijn anders dan bij traditionele bouw en aanbesteding. Hoe zit het bijvoorbeeld met de afbouwgarantie in geval van faillissement? Hier moet specifiek aandacht aan worden besteed binnen het risicomanagement.

¹⁷ Zie de case van Ons Doel waar de gemeente Leiden een garantie heeft gegeven op een tweede locatie voor de woningen

¹⁸ [Website Rijksoverheid over de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur](#)

Stimuleringsmaatregelen vanuit het Rijk en de provincies

Rijksoverheid

Het Rijk bevordert de bouw van tijdelijke en flexibele woningen met de Stimuleringsregeling Flexwonen.¹⁹ Die omvat een aantal faciliteiten die corporaties kunnen benutten bij de planvorming²⁰:

- Een tijdelijke vrijstelling in de verhuurderheffing voor tijdelijke woningen. Hiermee kunnen verhuurders in de periode 2020-2024 een vrijstelling van de verhuurderheffing krijgen voor de realisatie van tijdelijke huurwoningen. Deze vrijstelling geldt voor de duur van maximaal vijftien jaar en geldt alleen voor woningen die zijn aangemerkt als tijdelijk bouwwerk.
- Een verlenging van de termijn waarmee gemeenten met de kruimelregeling tijdelijk kunnen afwijken van een bestemmingsplan. Die termijn is nu maximaal tien jaar en wordt in de nieuwe Omgevingswet vijftien jaar. Vooruitlopend daarop kan er op experimenteerbasis al gebruik van worden gemaakt.²¹ Meldt uw project daartoe aan bij het ministerie (flexwonen@minbzk.nl).
- Met behulp van zogenaamde 'Versnellingskamers' ondersteunt het Rijk samen met provincies lokale initiatieven, die dreigen vast te lopen of niet van de grond komen.

Provincies

Alle provincies hebben recent van het Rijk een bijdrage ontvangen om de bouw van tijdelijke en flexibele woningen te stimuleren. Die kan op verschillende manieren worden ingezet. Sommige provincies bieden al langer ondersteuning bij het tot stand komen van projecten:

- De provincie Overijssel kent een subsidie voor de bouw of verbouw van of transformatie naar tijdelijke woningen voor spoedzoekers, voor de periode van minimaal één jaar en maximaal vijftien jaar. De subsidie bedraagt maximaal 15.000 euro per gebouwde, verbouwde of getransformeerde tijdelijke woning en er geldt een maximum van 250.000 euro per aanvraag.²²
- In de provincie Gelderland zijn er mogelijkheden om gebruik te maken van het programma *Steengoed benutten*. Dat helpt om leegstaande of vervallen plekken in dorpen en steden een nieuwe invulling te geven. Samen met gemeenten en andere partners wil de provincie helpen om gebieden te verbeteren door transformatie en herbestemming.
- De provincie Utrecht kent een soortgelijk programma *Binnenstedelijke ontwikkeling* dat onder andere voldoende woningen wil bereiken die passen bij de portemonnee en behoeftes van de inwoners
- De provincie Zuid-Holland biedt een expertiseteam aan om het realiseren van flexwoningen te ondersteunen en knelpunten weg te nemen.
- De provincie Noord-Holland wil samen met gemeenten en het ministerie van BZK pilots initiëren om meer flexwoningen te realiseren, onder meer als invulling van de afspraken in de Woondeal voor de MRA.

In de overige provincies zijn op dit moment nog geen regelingen bekend die de bouw van verplaatsbare woningen ondersteunen.

¹⁹ [Kamerbrief over Stimuleringsaanpak Flexwonen](#), 29 mei 2019

²⁰ [RVV tijdelijke woningen](#), website rvo.nl

²¹ Zie: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/crisis-en-herstelwet/aanmelden-projecten/>

²² Zie: <http://www.overijssel.nl/loket/subsidie/ruimtelijke/huisvesting/>

Stappenplan voor de projectontwikkeling

De volgorde van de stappen is niet in beton gegoten. De start van een project kan zijn dat een locatie beschikbaar komt. Maar ook kan een locatie worden gezocht, omdat behoefte is aan woningen voor spoedzoekers.

Stap 0 Ga met elkaar om tafel

De bouw van verplaatsbare woningen is in veel gevallen nieuw voor alle betrokken partijen. Meerdere projecten zijn afgeblazen of vertraagd, omdat er veel weerstand was tegen de doelgroep en/of het product. Het is daarom aan te bevelen om voorafgaand aan de planvorming om tafel te gaan met de gemeente, de omwonenden en andere belanghebbenden om de verwachtingen op elkaar af te stemmen.

De associatie met mindere kwaliteit kan worden weggenomen omdat de nieuwe concepten veel beter zijn dan de heersende associatie met tijdelijke woningbouw. Het gebruik van beeldmateriaal kan helpen om dit beeld te kantelen. Ook wekt het vertrouwen als de bouwer zelf zijn product komt toelichten.

In situaties waarin weerstand verwacht wordt tegen de doelgroep en de omvang van een project, is het zaak om direct een schets te kunnen geven van het toekomstige beheer en van de manier waarop de omgeving daarbij betrokken kan zijn. Een manier om de weerstand weg te nemen is door de omwonenden invloed te geven op de plannen en waar mogelijk tegemoet te komen aan hun wensen. Blijf gedurende de planvorming en uitvoering de belanghebbenden betrekken bij de ontwikkelingen.

Stap 1 Bepaal de behoefte en wensen van de doelgroep

Bepaal de woningbehoefte en de doelgroep en breng in kaart waar de woningen op hoofdlijnen aan moeten voldoen. In bijna alle gerealiseerde projecten zijn meerdere doelgroepen gehuisvest. Houdt bij de vormgeving rekening met een concept voor community development als u dit wilt realiseren. Dat vraagt bijvoorbeeld om ontmoetingsplekken en mogelijk gemeenschappelijke ruimte, afhankelijk van het concept. De handreiking *Aan de slag met flexwonen!* biedt aanknopingspunten om de markt in kaart te brengen.²³

Stap 2 Zoek een geschikte locatie

Verplaatsbare woningen worden vaak in of aan de rand van woonwijken gerealiseerd. De doelgroep woont graag in een woonwijk en nabij voorzieningen. Parkeren is in mindere mate nodig omdat veel spoedzoekers geen auto bezitten. Desalniettemin zijn gemeenten niet altijd bereid een lagere parkeernorm te stellen omdat bezwaarmakers de dreigende parkeerdruk als argument gebruiken. Locaties waar geen bestemming wonen op rust kunnen op korte termijn bijdragen aan de productie van extra woningen als er wel tijdelijk woningen kunnen worden geplaatst.

Stap 3 Selecteer een concept en werk het plan uit met de bouwer

De kracht van veel verplaatsbare concepten is de modulaire bouw. Deze bouwvorm leent zich minder voor een gedetailleerd programma van eisen. Vooral de maatvoering is minder flexibel. Er is vaak wel

²³ De handreiking *Aan de slag met flexwonen!*, 2019, uitgegeven door Expertisecentrum Flexwonen en Platform 31 en gratis te downloaden van beide websites

meer maatwerk mogelijk met betrekking tot het energieconcept, de uitstraling van de gevel, de inbouw en de afwerking.

Modulaire bouw leent zich voor een inkoopvariant waarbij eerst het concept wordt geselecteerd en daarna, samen met de bouwer het plan uitgewerkt.

Stap 4 Bepaal de route naar de tijdelijke ontheffing

De tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan kan worden geregeld via de kruimelprocedure en de buitenplanse procedure. De belangrijkste argumenten staan in onderstaande tabel. De procedures staan beschreven op www.infomil.nl, de website van Rijkswaterstaat over omgevingsbeleid.

	Kruimelprocedure	Buitenplanse procedure
Snelheid	8 weken	6 maanden
Inspraak	Niet verplicht	Zoals bij wijziging bestemmingsplan
Ontheffingstermijn	10 jaar (wordt 15 jaar)	Door gemeente vast te stellen, geen maximumtermijn in de wet

Stap 5 Stel de businesscase op

De businesscase staat of valt – meer dan bij reguliere woningen – met de uitgangspunten waarmee wordt gerekend. Belangrijker dan de feitelijke berekening is hoeveel jaar de woningen geëxploiteerd worden, hoe lang ze mee kunnen, hoe vaak de woningen verplaatst worden en hoe de risico's worden gewogen. Leg deze uitgangspunten vast. Een waardebeoordeling door een externe deskundige kan helpen om de waarde te objectiveren. Verschillende concepten kunnen geleverd worden met een standaard taxatierapport.

Stap 6 Stuur aan de voorkant op de risico's die samenhangen met de tijdelijkheid van de locatie

Het grootste risico is dat er geen volgende plek is voor de woningen. Hier kan op worden gestuurd door te anticiperen in het eigen voorraadbeleid, door afspraken te maken met de gemeente over een vervolglocatie of met een terugkoopregeling met de bouwer.

Leegstand en hoge verhuiskostenvergoedingen tegen het einde van de exploitatie is een ander risico waarop kan worden gestuurd. De wet maakt het niet mogelijk om huurtermijnen af te spreken die gelijk lopen aan de exploitatietermijn. Maar met flexibele huurcontracten en goede afstemming met de huurders is dit risico te beperken. Een idee is om huurders de mogelijkheid te bieden om mee te verhuizen naar de nieuwe locatie.

Vier praktijkvoorbeelden

De praktijkvoorbeelden geven een eerste indruk van de verschillende typen projecten. Er zijn twee projecten opgenomen met eengezinswoningen en twee met appartementen. Bij drie projecten is een ontheffing op het bestemmingsplan geregeld met de kruimelprocedure. Ook zijn projecten gezocht met verschillende bouwers en dus andere woningconcepten.

Meer informatie over de projecten en bijvoorbeeld de stukken over de aanbestedingen kunnen opgevraagd worden via Aedes.

Aartshertogenlaan 's-Hertogenbosch, Zayaz

Waarom verplaatsbare woningen?

Samen met haar partners werkt Zayaz er hard aan om de druk op de woningmarkt te verminderen. Zayaz wil de wachtlijsten terugdringen. Met (meer) nieuwbouwwoningen gaat de woningcorporatie voor permanente oplossingen. Maar die kosten tijd. Daarom werkt Zayaz ook aan nieuwe oplossingen. De twintig woningen die zijn geplaatst op de tijdelijke locatie Aartshertogenlaan, zijn hiervan een voorbeeld.

In samenwerking met BrabantWonen en de gemeente worden in 's-Hertogenbosch in 2019–2020 zo'n 150 tot 200 woningen gebouwd op tijdelijke locaties. Deze twintig woningen aan de Aartshertogenlaan zijn hier onderdeel van.

Korte toelichting op de woningen

Deze woningen zijn met voorrang bedoeld voor (kleine) gezinnen met kind(eren). De woningen zijn modulair gebouwd, houtbouw in een stalen frame met een begane grondvloer van beton. Zie hier een [film](#) over de plaatsing. De woningen zijn volgens permanente nieuwbouweisen gerealiseerd, dus met een zeer hoge isolatiewaarde. Het energieconcept is eenvoudig met elektrische convectoren. Het warme tapwater wordt met een energiezuinige warmtepompboiler gemaakt.



Planontwikkeling

Om hoge snelheid te kunnen maken is gewerkt met een tijdelijke ontheffing voor een periode van maximaal tien jaar. Voor omwonende is een inloopavond georganiseerd met de mogelijkheid om

inspraak op het plan te geven. Via een marktconsultatie, is Barli BV geselecteerd. Doorslaggevend was de grote bruikbaarheid van dit specifieke type woning voor de doelgroep.

Businesscase en risico's

Voor zowel de woningcorporaties als gemeente is deze vorm financieel ongunstiger dan permanent bouwen. Om snel de druk op de woningmarkt te verlichten is het toch acceptabel. Gemeente en woningcorporatie verdelen daarbij de kosten: gemeente stelt locaties ter beschikking en maakt bouwrijp, woningcorporaties maken woonrijp en realiseren en exploiteren de woningen.

De woningen moeten over tien jaar worden verplaatst, waarbij gemeente een inspanningsverplichting heeft voor een vervolglocatie. De woningen zijn eigendom van Zayaz.

Lessons learned en mogelijke oplossingen

Het werken vanuit een dedicated projectteam met gemeente – BrabantWonen – Zayaz leidt tot hele hoge snelheid. Daarmee lukte het om binnen negen maanden van locatiekeuze tot sleuteluitreiking aan nieuwe bewoners te komen.

De infrastructuur rondom de woningen is ingericht met een permanent niveau. Eigenlijk heeft Zayaz nog geen goede oplossingen voor hoe het woonrijp maken ook tijdelijk kan worden gerealiseerd.

Projectkenmerken

Plaats	's-Hertogenbosch	Huurprijs	€ 581/maand exclusief servicekosten
Aantal woningen	20	Type huurcontract	Tot maximaal einde exploitatie- termijn
Type woningen	EGW	Behoud inschrijfduur	Ja
Gebruiksoppervlakte (m2 go)	49 m2	1 ^e exploitatietermijn	10 jaar
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapk-) kamers	Verwachte levensduur	> 20 jaar
Bouwer	Barli BV	Start project	Eind februari 2019
Stichtingskosten per woning	€ 97.000	Start bouw	September 2019
Subsidie	ISDE € 1.000/wom	Oplevering	Eind oktober 2019
Korting verhuurderheffing	N.v.t.		

Sumatrastraat, Ons Doel

Waarom verplaatsbare woningen?

In Leiden is een tekort aan woningen. De wachttijden zijn lang. Toen er enige jaren geleden snel woningen nodig waren voor statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang is dan ook gekozen voor snel te realiseren verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties. Ons Doel heeft de voormalige schoollocatie aan de Sumatrastraat kunnen verwerven met de afspraak er direct verplaatsbare woningen te plaatsen. Dat leverde een ontwikkellocatie op, drie jaar tijd om de definitieve plannen te ontwikkelen en extra woningen voor mensen uit de maatschappelijke opvang op korte termijn.

Ons Doel heeft (samen met woningbouwvereniging De Sleutels) een tweede project gerealiseerd met 100 verplaatsbare woningen. Er is met de inzet van opbouwwerk een mooi samenlevinkje ontstaan in dit complex. Buren helpen elkaar. Zo leren statushouders bijvoorbeeld sneller Nederlands en kunnen mensen die uit de maatschappelijke opvang weer sneller en beter zelfstandig leren wonen.

Nu wordt gewerkt aan de verplaatsing van de woningen aan de Sumatrastraat. De gemeente heeft één vervolglocatie gegarandeerd. Dat was nodig omdat er gebruikgemaakt wordt van locaties voor tijdelijk gebruik. Er zijn dus meerdere locaties nodig om een passende exploitatietermijn waar te maken.

Korte toelichting op de woningen

De woningen worden verhuurd aan mensen uit de maatschappelijke opvang en regulier woningzoekenden. Stichting De Binnenvest (maatschappelijke opvang en beschermd wonen) selecteert de kandidaten, die tijdelijk in de woningen wonen. Er is gekozen voor het Finch-buildings-concept, omdat dit een hoge duurzaamheid en een mooie uitstraling heeft. De woningen zijn modulair gebouwd en van hout (Cross-laminated Timber, CLT), ook constructief. Zie hier de [film](#) van de productie.



Planontwikkeling

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente woningen maar zijn getoetst aan het Bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen, omdat het om een tijdelijke vergunning gaat. Bij de tweede

locatie hoeven de woningen niet getoetst te worden als ze op precies dezelfde manier worden geplaatst (dezelfde configuratie). Dan gelden de voorschriften voor bestaande bouw.

De bestemming in het bestemmingsplan wordt voor een tijdelijke periode (maximaal tien jaar) gewijzigd in woningbouw. Daar kan de kruimelgevallenprocedure voor worden gehanteerd, waardoor de planologische procedures kunnen worden verkort. Dat geldt ook voor de tweede locatie. De wijkbewoners zijn via een wijkvergadering door de gemeente georganiseerd geïnformeerd. Het plan is met een klankbordgroep van bewoners verder uitgewerkt.

De selectie van bouwer en concept heeft plaatsgevonden via een aanbesteding. De woningen worden in april/mei verplaatst naar een andere locatie in Leiden. De nieuwe locatie levert behoorlijk veel tegenstand op uit de buurt, zo bleek tijdens twee buurtbijeenkomsten in december. Binnenkort neemt de gemeenteraad een besluit over de betreffende locatie.

Businesscase en risico's

Ons Doel heeft gekozen voor woningen die lang meegaan. De waarde van de woningen is daarom vergelijkbaar met een reguliere woning, waarbij rekening is gehouden met de verplaatsingskosten. Deze woningen hebben een vergelijkbaar rendement als een reguliere sociale huurwoning. Het belangrijkste risico is afgedekt, omdat de gemeente één vervolglocatie heeft gegarandeerd.

Lessons learned en mogelijke oplossingen

Begin in een vroegtijdig stadium met het zoeken van een nieuwe locatie. Anders ontstaat er te veel druk op de planning van bijvoorbeeld de nieuwbouw die op dezelfde locatie moet worden gerealiseerd. De uitstraling van de woningen blijkt te helpen in het verkrijgen van draagvlak.

Projectkenmerken

Plaats	Leiden	Huurprijs	< lage aftopgrens
Aantal woningen	16	Type huurcontract	Bepaalde tijd
Type woningen	Appartementen	Behoud inschrijfduur	Ja
Gebruiksoppervlakte (m2 go)	32 m2	1 ^e exploitatietermijn	3 jaar
Aantal kamers	1 kamer	Verwachte levensduur	25 jaar
Bouwer	De Groot Vroomshoop	Start project	Juni 2016
Stichtingskosten per woning	€ 75.000	Start bouw	Februari 2017
Waarvan voor grond	€ 10.000		
Subsidie	N.v.t.	Oplevering	Maart 2017
Korting verhuurderheffing	Reguliere korting nieuwbouw		

Buurtskap De Tuunen Den Burg, Stichting Woontij

Waarom verplaatsbare woningen?

Er is in Nederland een groot tekort aan goede en betaalbare woningen. Texel is hierop geen uitzondering. Door de eilandsituatie kunnen woningzoekenden niet makkelijk uitwijken naar andere plekken in de regio. Daarbij komt dat op Texel een discrepantie is te zien tussen de korte en de lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar sociale huurwoningen, maar demografische prognoses wijzen uit dat er op langere termijn sprake is van vergrijzing, ontgroening en mogelijk zelfs krimp van de bevolking. Er zijn nu dringend woningen nodig, maar deze moeten in de toekomst aan te passen zijn aan veranderende behoeften of moeten zelfs helemaal verdwijnen als er geen vraag meer is.

Woontij heeft ervoor gekozen om een deel van haar woningvoorraad flexibel te maken. Woningen van hoge kwaliteit die minstens 50 jaar meegaan, maar verplaatst kunnen worden als dat gewenst is. Door deze 'flexibele schil' wil Woontij haar woningportefeuille toekomstbestendiger maken.

Bijkomende voordelen zijn een kortere bouwtijd, meer innovatiemogelijkheden door fabrieksmatige bouw, gebruik kunnen maken van tijdelijke woonbestemmingen, antwoord op gebrek aan traditionele bouwers, materialen en kostenstijgingen en reductie stikstofuitstoot.

Korte toelichting op de woningen

In De Tuunen worden 77 woningen door Skilpod geproduceerd. Het casco bestaat uit een staalconstructie met plaatmateriaal. Skilpod gebruikt CLT, wat staat voor Cross Laminated Timber. CLT wordt opgebouwd uit kruiselings verlijmde platen van vurenhout uit PEFC-gecertificeerde bossen. De vloeren, wanden en daken van de woningen zijn van CLT gemaakt. Verder zijn de woningen gasloos, zelfvoorzienend, en van PV-panelen en een luchtwarmtepomp voorzien.



Het gaat om betaalbare sociale huurwoningen, vooral geschikt voor kleine huishoudens. De huurprijzen liggen onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag.

Vanwege het semi-permanente karakter krijgen de woningen geen eigen tuin. Elke woning heeft een privé-terras of veranda.

Twintig van de 100 woningen staan op de 'boerenerven' die geschikt zijn voor mensen die behoefte hebben aan een beschermde woonvorm, zoals gehandicapten of (dementerende) ouderen. Het wordt een landschappelijke, autoluwe woonomgeving met ruimte voor ontmoeting en sociale contacten. Speelruimte, moestuinen en dierenweiden zijn mogelijke elementen in de buurt. Bewoners vervullen een rol in het beheer van het landschap.

Planontwikkeling

De gemeente heeft een woonvergunning afgegeven voor twintig jaar. Mocht na twintig jaar nog steeds sprake zijn van een grote vraag naar deze woningen, dan zal de gemeente meewerken aan een permanente vergunning.



In klankbordgroepen zijn toekomstige bewoners betrokken bij de planontwikkeling. Samen met een kwartiermaker hebben zij meegewerkt aan de oprichting van een buurtvereniging en inrichtingsplannen voor de gemeenschappelijke buitenruimten.

Na twee consultatierondes zijn vier bouwers geselecteerd om deel te nemen aan een Design & Build-aanbesteding.

Businesscase en risico's

Woontij heeft de grond in eigendom verworven. Met een gemiddelde stichtingskosten van 140.000 euro past deze ontwikkeling binnen het financieel toetsingskader voor nieuwbouwprojecten. Inmiddels liggen deze kosten lager dan traditionele bouwprojecten.

Als de vraag naar sociale huurwoningen op Texel over twintig jaar nog steeds hoog is, dan blijven de woningen staan en worden doorgeëxploiteerd. Als de vraag kleiner wordt, dan worden deze woningen

mogelijk verplaatst naar andere locaties in ons werkgebied waar verouderde woningen worden gesloopt.

Lessons learned en mogelijke oplossingen

Het project is nog in aanbouw, dus er heeft nog geen project-evaluatie plaatsgevonden.

Aandachtspunten daarbij zullen worden: organisatie nutsaansluiting, afstemming en bouwplanning die anders is dan bij traditionele projecten, meer aandacht voor circulariteit, mogelijkheden voor volledig zelfvoorzienend en off-grid te realiseren.

Projectkenmerken

Plaats	Den Burg	Huurprijs	Van € 432 tot € 663
Aantal woningen	100	Type huurcontract	Overeenkomsten onbepaalde tijd
Type woningen	Grondgebonden eengezinswoningen	Behoud inschrijfduur	N.v.t.
Gebruiksoppervlakte (m2 go)	Gemiddeld 60 m2	1 ^e exploitatietermijn	20 jaar
Aantal kamers	2 of 3 kamers	Verwachte levensduur	50 jaar
Bouwer	Skilpod PLEKvoor	Start project	2018
Stichtingskosten per woning	€ 140.000	Start bouw	2019
Subsidie	€ 0	Oplevering	2020
Korting verhuurderheffing	€ 0		

Odeonpark, de Alliantie

Waarom verplaatsbare woningen?

Woningcorporatie de Alliantie heeft als opgave om zo veel mogelijk betaalbare huurwoningen te realiseren en deze zo lang mogelijk in stand te houden. Dat doet ze op een duurzame manier, zonder de aarde en haar natuurlijke bronnen uit te putten. Eén van de antwoorden op de grote vraag naar sociale huurwoningen is tijdelijke woningbouw.

De gemeente Almere had in 2017 een grote huisvestingsvraag voor statushouders en daarom is aan de Alliantie verzocht om op de centrumlocatie in Almere die pas over 10-15 jaar tot ontwikkeling zal komen, huisvesting voor statushouders en jonge starters te realiseren. In Amsterdam had de gemeente dezelfde vraag en in overleg met de Alliantie zijn meerdere mogelijke locaties beoordeeld, waarna drie locaties zijn aangewezen waarvoor de Alliantie een uitvraag heeft gedaan bij aanbieders in de op dat ogenblik redelijk nieuwe modulaire bouwmarkt.

Inmiddels zijn tijdelijke woningen van meerdere aanbieders beschikbaar en wordt voor een deel aan de grote vraag naar met name starterswoningen voldaan.

Korte toelichting op de woningen

Architect SVP uit Amersfoort heeft voor de drie projecten woningen ontworpen die in de fabriek in units van circa 3 x 6 meter werden samengesteld en die na plaatsing op locatie nog slechts behoefden te worden gekoppeld, aangesloten op de nutsbedrijven en aan de buitenzijde afgewerkt. De uitvraag betrof 72 woningen op locatie Odeonpark in Almere, 114 woningen op het Acta-terrein en 82 woningen aan de Van Lohuizenlaan in Amsterdam. Het bouwsysteem en de woningtypen zijn voor alle drie projecten gelijk, waardoor de bouwvolgorde van de projecten in feite vrij was. De Meeuw was in de inschrijving de gunstigste. Het betrof units met betonvloeren en stalen draagconstructie. De buitenbekleding is onderhoudsvrij door de toepassing van kunststof kozijnen en gecoate metalen damwandprofielen.



De units worden plug-and-play gereedgemaakt in de fabriek. Vanwege de korte afbouwtijd op de locatie is het nodig dat er een snel uitvoerbare nutsaansluiting is. Minder nutsaansluitingen geven ook een kortere aansluitijd. Om die reden is gekozen voor all-electric. De woningen worden niet aangesloten op het gasnet en op stadsverwarming. De verwarming geschiedt met elektrische convectoren of met infraroodpanelen. Voor het warm water heeft de woning een 80 liter boiler. De daken zijn voorbereid op het plaatsen van zonnepanelen.

Buiten het gebouw is voorafgaand aan het stapelen van de units een traforuimte geplaatst en een centrale watermeterput met daarin de hoofdbemetering. De installateur legt na plaatsing van de units zelf de nutsleidingen aan tussen trafo, waterput en de woningen. Deze nutsbedrijven komen daardoor niet in de woningen. De woningen hebben tussenmeters voor water en elektra; voor de aanleg daarvan en voor de verbruiksafrekening heeft de Alliantie een overeenkomst gesloten met Ista. Alleen voor de data wordt vanaf elke woning een mantelbuis tot buiten het gebouw gelegd. Ziggo had voldoende tijd om de aansluiting te realiseren.

De huur van de woningen wordt met de WWS-puntenregeling bepaald, zo ook de servicekosten. Daarin verschilt dit project niet van reguliere projecten.

Bouw- en RO-aspecten van tijdelijke woningen

De locatie had al de bestemming woningbouw, dus de omgevingsvergunning is zonder bezwaren van de omwonenden afgegeven. Het plan is ingediend onder Bouwbesluit tijdelijke woningen, waardoor er ontwerpruimte was voor wat betreft daglicht, buitenruimte, trapopgangen en dergelijke. In Amsterdam was op locatie Van Lohuizenlaan een bestemmingswijziging nodig en daar heeft de gemeente de nodige vertragende bezwaren ontvangen.



Het betreft een fabrieksconcept. De keuze voor een concept betekent dat je als opdrachtgever ook kiest voor een bepaald casco en standaard afwerkingen. De Alliantie heeft vanuit het eigen Programma van Eisen aanpassingen doorgevoerd in daglichttoetreding, toegankelijkheid en sociale veiligheid. De

standaard fabrieksafwerkingen met Rc's van 2,5 en 4,5 en all-electric installaties geven een energielabel C.

Er zijn door de gemeente geen nadere eisen gesteld vanwege de Omgevingswet.

Businesscase en risico's van tijdelijke woningen

De businesscase was bij een exploitatietermijn van vijftien jaar niet positief. Echter door ervan uit te gaan dat de units na vijftien jaar worden gedemonteerd, worden opgefrist (al dan niet in de fabriek) en op een volgende locatie nog eens vijftien jaar worden gebruikt, is de exploitatie financieel sluitend. Voor het gebruik van de ondergrond moet de Alliantie op alle locaties huur betalen aan de gemeente. Ook op een volgende locatie zal dat het geval zijn.

Er is geen enkele zekerheid te krijgen over een langere exploitatie dan de nu afgesproken vijftien jaar. Ook een volgende locatie is zo lang van tevoren niet vast te leggen. De corporatie moet ervan uitgaan dat een volgende locatie zich te zijner tijd aandient.

De leverancier De Meeuw heeft de bereidheid uitgesproken om de units na de eerste exploitatietermijn van vijftien jaar terug te kopen tegen de dan geldende dagwaarde. Over een door de Alliantie voorgesteld retourbedrag van circa 20 procent van de nieuwwaarde wilden/konden zij geen afspraken vastleggen.

Over het rechtens verkregen niveau bij de aanvraag omgevingsvergunning op een volgende locatie heeft de Alliantie geen afspraken vooraf kunnen maken met de gemeente.

Door de toepassing van onderhoudsvrije materialen aan de gevels en de betrekkelijk korte eerste exploitatietermijn, heeft de Alliantie ervoor gekozen om het onderhoud in eigen beheer uit te voeren. Daarbij wel te bedenken dat de leverancier eerder bereid is tot terugkoop als zij zelf het (voor de Alliantie duurdere) onderhoud tijdens de exploitatieperiode zouden uitvoeren.

Lessons learned en mogelijke oplossingen

De omwonenden zijn betrokken zoals bij een regulier project. Er zijn inloopavonden geweest. Bij bezwaren organiseerde de gemeente een hoorzitting.

Het onderhoud richt zich vooral op mutatie-onderhoud. Door de tijdelijke huurovereenkomsten zijn er in ieder geval elke vijf jaar verhuizingen te verwachten.

Projectkenmerken

Plaats	Almere	Huurprijs	€ 550
Aantal woningen	72	Type huurcontract	Tijdelijk
Type woningen	Appartementen	Behoud inschrijfduur	Ja
Gebruiksoppervlakte (m2 go)	36/54 m2	1 ^e exploitatietermijn	15 jaar
Aantal kamers	2/3 kamers	Verwachte levensduur	30 jaar
Bouwer	NEZZT, De Meeuw	Start project	April 2016
Stichtingskosten per woning	€ 72.000	Start bouw	November 2017
Subsidie	€ 0	Oplevering	Maart 2018
Korting verhuurderheffing	€ 0		

Bijlage

Lijst met bouwers

Dit is een lijst met bouwers die recent één of meerdere projecten gerealiseerd hebben in opdracht van corporaties. De lijst is waarschijnlijk niet compleet. De websites zijn te vinden via de hyperlinks.

[Barli](#)

[C3 Living](#)

[Casco Totaal](#)

[De Groot Vroomshoop](#) / [Finch Buildings](#)

[De Meeuw](#) / [Nezst](#)

[Hardeman](#)

[Heijmans One](#)

[Hodes Huisvesting](#)

[Jan Snel](#)

[Nordic Houses](#) / [Livefree](#)

[Plegt-Vos](#)

[Skilpod](#)

[Ursem](#)

