

Wat kost de bouw
van een huurwoning

De bouw van tijdelijke woningen

14 mei 2019

Wat kost de bouw van een huurwoning
en het Expertisecentrum Flexwonen

In opdracht van het ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Inhoud

• Aanleiding, vraagstelling en definitie tijdelijke woningen	3
• Opzet van het onderzoek	5
• Productie aantallen en de redenen om tijdelijke woningen te bouwen	7
• Doelgroep en verhuur	12
• Kwaliteit en locatie	18
• Planning en snelheid bouwen	24
• Haalbaarheid	27
• Knelpunten en suggesties om deze weg te nemen	33
• Conclusies en aanbevelingen	36
Bijlagen	44
Bijlage 1: Projectenlijst	
Bijlage 2: Representativiteit	
Bijlage 3: Deelnemers Ronde Tafels	
Bijlage 4: Begeleidingscommissie en over de auteurs	



3

**Aanleiding,
vraagstelling en
definitie tijdelijke
woningen**

Aanleiding, vraagstelling en definitie

Aanleiding

- Op veel plaatsen zijn er aanzienlijke wachttijden voor sociale huurwoningen. Daardoor komen met name spoedzoekers in de knel.
- De bouw van tijdelijke woningen wordt gezien als een van de manieren om snel betaalbare woningen toe te voegen
- De bouw van dit type woningen heeft een vlucht genomen sinds 2015, ingegeven door de toestroom van statushouders
- In de praktijk worden de woningen verhuurd aan een brede doelgroep spoedzoekers, meestal één- of tweepersoonshuishoudens

Vraagstelling

- Wat is de kwaliteit van tijdelijke woningen en wie zijn de bewoners?
- Zijn tijdelijke woningen sneller en goedkoper te bouwen dan reguliere nieuwbouw?
- Zet de bouw van tijdelijke woningen door?
- Hoe kan de bouw van tijdelijke betaalbare woningen gestimuleerd worden?

Gehanteerde definitie van tijdelijke woningen

Woningen of logies, gebouwd op een tijdelijke locatie (ontheffing bestemmingsplan) of getoetst aan het bouwbesluit voor tijdelijke woningen



5

Opzet van het onderzoek

Opzet van het onderzoek

Enquêtes onder opdrachtgevers, gemeenten en bouwers van nagenoeg alle projecten met tijdelijke woningen tussen 2017 en 2019

- Watkostdebouwwaneenhuurwoning heeft een lijst bijgehouden van projecten met nieuwe tijdelijke woningen, op basis van berichten in de media (bijlage 1)
- Hierop staan alle projecten met tijdelijke woningen voor zover wij hebben kunnen nagaan
- De belangrijkste kenmerken van deze projecten zijn in beeld gebracht met een enquête onder opdrachtgevers, meest corporaties
- Daarnaast is bij deze opdrachtgevers, de betrokken gemeenten en de bouwers geïnterviewd hoeveel tijdelijke woningen gebouwd en gepland zijn en wat de belangrijkste knelpunten zijn bij de bouw van tijdelijke woningen
- Zie bijlage 2 voor de representativiteit van het onderzoek

Input uit telefoongesprekken met opdrachtgevers verwerkt

- De enquête is telefonisch toegelicht aan de opdrachtgevers. De input uit deze gesprekken is ook verwerkt in het rapport

Tijdelijke woningen in prestatieafspraken

- In prestatieafspraken is geïnterviewd of gemeenten en corporaties inzetten op de bouw van tijdelijke woningen

Ronde Tafels

- Tenslotte zijn drie Ronde Tafelgesprekken gehouden met opdrachtgevers, gemeenten en bouwers. Tijdens deze gesprekken zijn de resultaten van de enquête getoetst en aanbevelingen geformuleerd om de bouw van tijdelijke woningen te stimuleren



7

Productie aantallen
en de redenen om
tijdelijke woningen te
bouwen

De bouw van tijdelijke woningen zet door, in elk geval in 2019. Circa 10% van de nieuwe betaalbare woningen zijn tijdelijke woningen

De productie neemt geleidelijk toe tot circa drie duizend woningen in 2019*

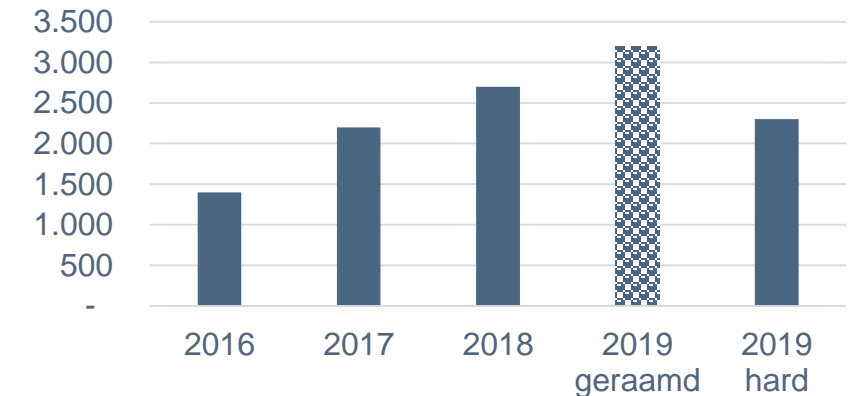
- Van 2016 tot en met 2018 zijn 6.300 tijdelijke woningen opgeleverd volgens opgave van de bouwers in het onderzoek. Voor 2019 zijn 2.300 woningen hard en de verwachting van de bouwers is dat de productie in 2019 uitkomt op totaal 3.200 woningen
- De totale productie ligt hoger aangezien een aantal kleinere bouwers de enquête niet heeft ingevuld
- De trend wordt gestaafd door de aantallen die de gemeenten en opdrachtgevers hebben opgegeven
- Overall in het land worden tijdelijke woningen gebouwd, zowel in kleine gemeenten als grote steden en zowel perifere gebieden als in de Randstad, zie bijlage 1

Tenminste 10% van de nieuwbouw van corporaties bestond uit tijdelijke woningen

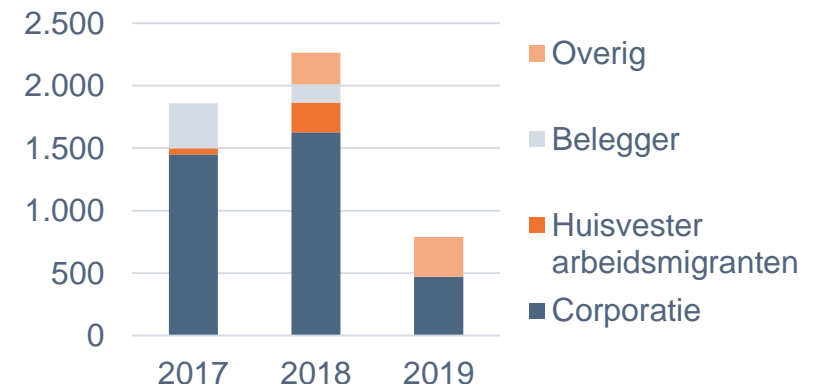
- 72% Van de woningen op de bijgewerkte projectenlijst zijn gebouwd in opdracht van corporaties
- In 2017 waren dat 1.450 woningen
- Corporaties hebben in 2017 totaal 14.500 duizend woningen gebouwd (dVi, 2017)**. De productie van tijdelijke woningen was dus goed voor tenminste 10% van de nieuwbouw van sociale huurwoningen
- Het initiatief voor de bouw van tijdelijke woningen wordt meestal door de corporatie en/of de gemeente genomen

* De drieduizend tijdelijke woningen die de gemeente Rotterdam heeft aangekondigd, de duizend tijdelijke woningen in de Woondeal Eindhoven zijn niet verwerkt in deze cijfers. Ook is niet vooruitgelopen op de vijftienduizend tijdelijke woningen per jaar uit de motie Ronnes

Totale productie in aantal woningen, opgave bouwers



Aantal woningen in de projectenlijst, naar type opdrachtgever

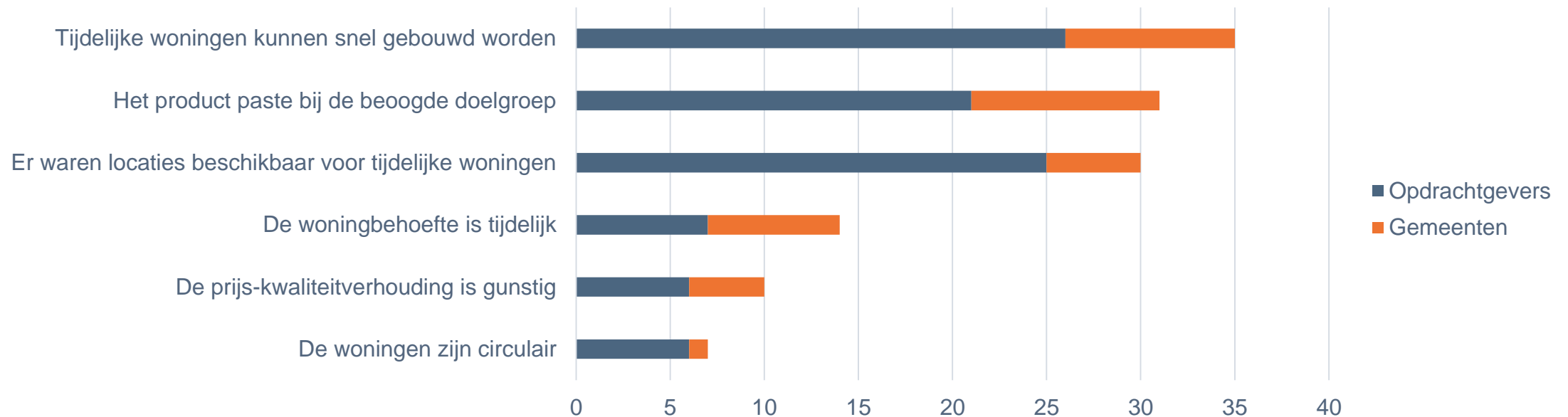


** Corporaties rapporteren tijdelijke woningen als nieuwbouwwoningen voor dVi, blijkt uit een random check bij corporaties.

Redenen voor tijdelijke woningen zijn snelheid, past bij de doelgroep en – vooral voor opdrachtgevers – de beschikbaarheid van locaties

- Snelheid is de belangrijkste reden om tijdelijke woningen te bouwen
- Het passen bij de doelgroep is ook een belangrijke reden
- Bij opdrachtgevers is de beschikbaarheid van locaties de tweede belangrijke reden voor de bouw van tijdelijke woningen

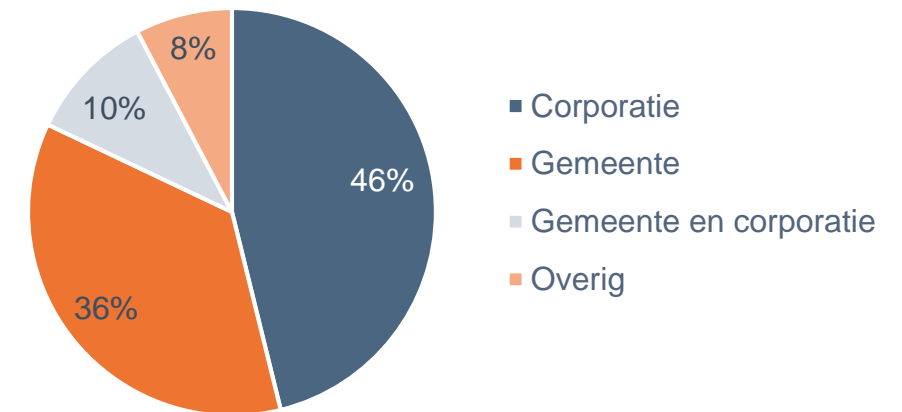
Waarom is gekozen voor tijdelijke woningen?



De bouw van tijdelijke woningen is bij een aantal gemeenten en corporaties een speerpunt, bij de meesten helemaal niet. De gemeente heeft een sleutelrol bij een voortvarende planvoorbereiding en uitvoering

- De meeste projecten zijn geïnitieerd door corporaties (46%) en gemeenten (36%). In vier gevallen is expliciet aangegeven dat corporatie en gemeenten samen het initiatief hebben genomen
- In de nieuw gemaakte prestatieafspraken voor 2018 hadden 64 van de 380 gemeenten (17%) tijdelijke woningen benoemd. Voor 2019 was dat circa 32%. Dat wil niet zeggen dat in de overige gemeenten niets gebeurt op dit vlak, maar het staat niet expliciet in de afspraken*
- In prestatieafspraken worden verschillende definities gehanteerd en de mate van inzet verschilt sterk. Veel van de inzet is (nog) gerelateerd aan de huisvesting van vergunninghouders. In verschillende prestatieafspraken worden pilots en haalbaarheidsonderzoeken aangekondigd. Het aantal gemeenten waar de bouw van tijdelijke woningen concreet benoemd is, is veel lager dan de genoemde 64
- Enkele gemeenten hebben tussen 2016 en 2019 meerdere projecten gerealiseerd of gaan dat nog doen. Voorbeelden zijn Amsterdam (7 projecten, 1.737 woningen), Zwolle (3 projecten, 174 woningen), Texel (3 projecten, 124 woningen), Leiden (3 projecten, 146 woningen)
- Uit de terugkoppelingen over de projecten die niet door zijn gegaan wordt duidelijk dat gemeenten een sleutelrol hebben bij het voortvarend realiseren van tijdelijke woningen. Veel projecten zijn niet door gegaan doordat gemeenten niet doorpakken, vaak vanwege (verwachte) weerstand.
- De bouw van tijdelijke woningen komt goed van de grond in gemeenten die doorpakken. De gemeente Amsterdam heeft bijvoorbeeld een apart team in het leven geroepen voor de bouw van tijdelijke woningen, met verschillende gemeentelijke disciplines
- Een aantal gemeenten en corporaties gaat niet verder met de bouw van tijdelijke woningen. De meest genoemde redenen zijn: geen beschikbare locaties en permanente woningen hebben de voorkeur

Wie nam het initiatief om tijdelijke woningen te bouwen?



* Niet alle gemeenten maken elk jaar nieuwe afspraken; in 2017 heeft 77% van de gemeenten met een of meer corporaties nieuwe afspraken gemaakt (tussen dec. 2017 en dec. 2018 was dat opnieuw 76%). Ook kan het zijn dat afspraken van een jaar eerder doorlopen. Sinds de herziene woningwet hebben ten hoogste 10 gemeenten geen nieuwe afspraken gemaakt tussen medio 2015 en eind 2018.

De bouw van tijdelijke woningen zet door als er voldoende locaties beschikbaar komen

Ruim 60% van de early adaptors gaat door met de bouw van tijdelijke woningen in 2019

- De opdrachtgevers die in 2016, 2017 en/of 2018 tijdelijke woningen hebben gebouwd kunnen we zien als early adaptors van dit product
- Van hen gaat meer dan 60% door met bouwen van tijdelijke woningen in 2019. Meer dan 35% stopt in 2019
- In het onderzoek zijn minder nieuwe opdrachtgevers gevonden dan opdrachtgevers die stoppen

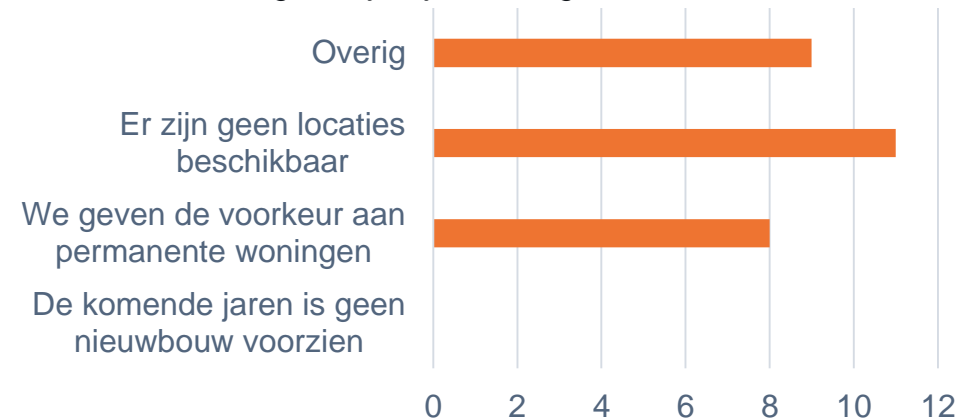
De beschikbaarheid van locaties is de belangrijkste reden om te stoppen met de bouw van tijdelijke woningen

- Opdrachtgevers die gestopt zijn met de bouw van tijdelijke woningen wordt gevraagd waarom. De meest genoemde reden is het gebrek aan locaties
- Anderen geven de voorkeur aan permanente woningen. Ook zijn er gemeenten en corporaties die ooit gestart waren met tijdelijke woningen voor vergunninghouders. Zij zetten de bouw van tijdelijke woningen niet door omdat dit vraagstuk minder urgent is
- In de categorie overig is meerdere malen aangegeven dat onderzoek naar nieuwe projecten loopt
- Een voorzichtige conclusie is dat de stijging van de afgelopen jaren alleen doorzet als er voldoende locaties beschikbaar komen

Aandeel early adaptors dat doorgaat met tijdelijke woningen in 2019



Waarom bouwt u geen tijdelijke woningen meer?





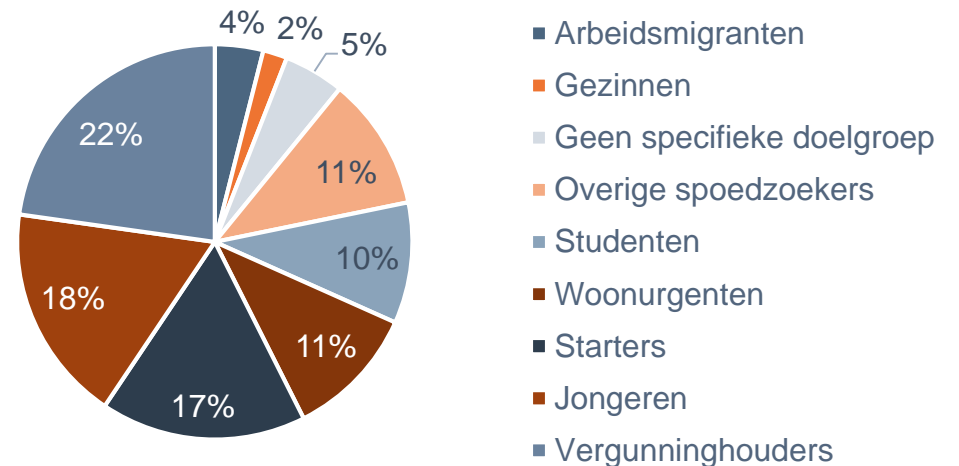
12

Doelgroep en verhuur

Er wordt een brede doelgroep gehuisvest in tijdelijke woningen, meestal een mix van doelgroepen en nooit alleen vergunninghouders

- Het grootste deel van de woningen is mede gebouwd voor vergunninghouders
- Daarna volgen jongeren, starters, woonurgenten, studenten en overige spoedzoekers
- Zeven van de 39 projecten zijn gebouwd voor één doelgroep
- Deze zeven projecten voor één doelgroep zijn gebouwd voor arbeidsmigranten (3), studenten (2), vrijwilligers en jongeren
- Er is geen enkel project gebouwd voor alleen de doelgroep vergunninghouders

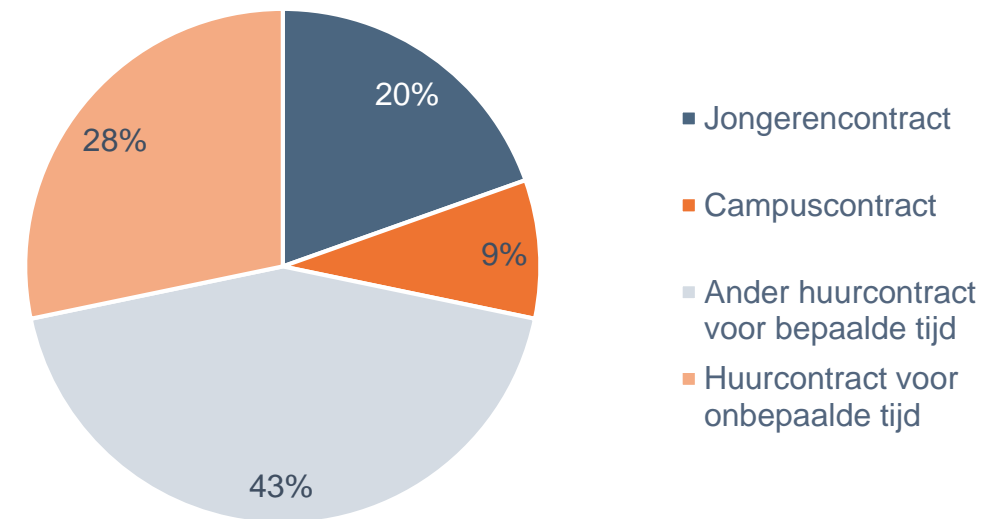
Wat is de doelgroep voor de woningen?



Verhuurders hanteren veel creatieve contractvormen om tegemoet te komen aan de tijdelijke exploitatieduur van de woningen

- 28% van de huurcontracten zijn voor onbepaalde tijd. Huurders hebben recht op verhuiskostenvergoeding bij het einde van de exploitatietermijn. Dit ondanks dat deze einddatum al bekend is bij de ingang van het contract, te weten het eind van de tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan
- 72% van de genoemde contractvormen zijn voor bepaalde tijd. Dit zijn deels tijdelijke contracten met een maximale looptijd van 2 jaar of campus- of jongerencontracten met een maximale looptijd van 5 jaar
- Het grootste deel van de overeenkomsten voor bepaalde tijd zijn contractvormen, anders dan een jongeren- of campuscontract. Bij de Ronde Tafel met corporaties bleek dat hier verschillende creatieve contractvormen zijn gebruikt om de huurtermijnen aan te laten sluiten bij de termijn van tijdelijke ontheffingen
- Een aantal van de contractvormen staat op gespannen voet met het huurrecht, zoals in een huurcontract voor onbepaalde tijd opnemen dat huurder zich bewust is van de tijdelijkheid van de woning, met als gedachte dat de huurder daarmee geen recht heeft op verhuiskostenvergoeding
- De reden voor deze contracten is dat vooral corporaties geen huurcontracten kunnen afsluiten die aflopen op het einde van de exploitatieperiode. Zij lopen daarmee een risico een verhuiskostenvergoeding te moeten betalen of op leegstand tegen het einde van een exploitatieperiode. Dat geldt met name voor corporaties omdat zij alleen voor bepaalde groepen tweejarige contracten kunnen afsluiten.

Welk type huurcontract is afgesloten?



De meeste tijdelijke woningen worden toegewezen via het reguliere woonruimteverdelingssysteem, met behoud van inschrijfduur

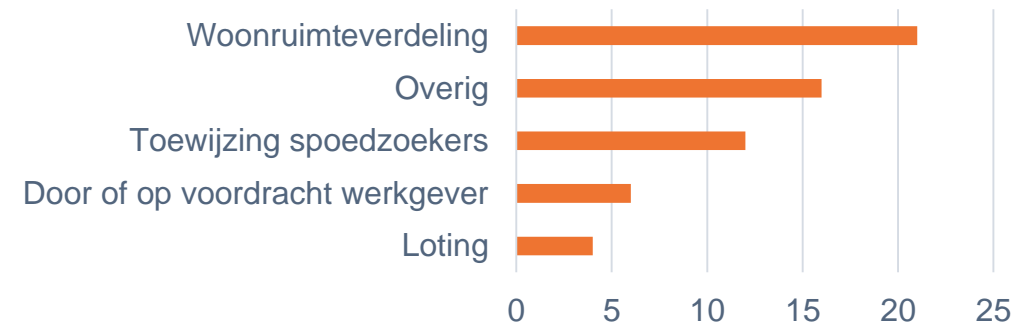
In 36% van gevallen wordt tenminste een deel van woningen toegewezen via het reguliere woonruimteverdelingssysteem

- In de meeste projecten worden woningen op verschillende manieren toegewezen
- De reguliere woonruimteverdeling is de meest genoemde methode van toewijzen
- In de categorie overig is ondermeer genoemd: aparte toewijzing vergunninghouders (5), bemiddeling, selectieprocedures

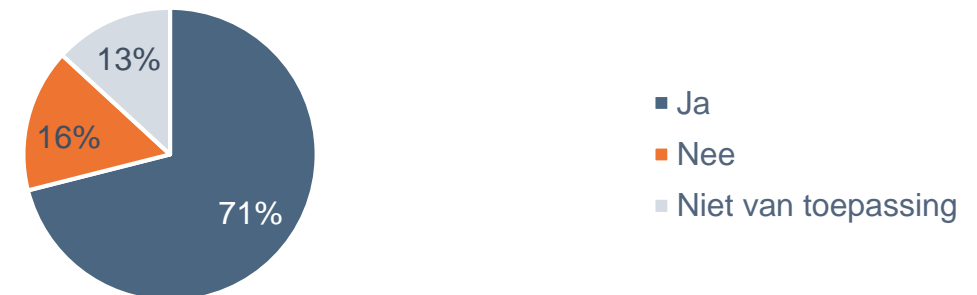
71% Behoud van inschrijfduur

- In 27 van de 33 projecten waar dit van toepassing is behouden huurders de inschrijfduur voor de woonruimteverdeling. (in projecten voor nieuwkomers zoals arbeidsmigranten is nog geen sprake van inschrijfduur)

Hoe is de toewijzing geregeld?



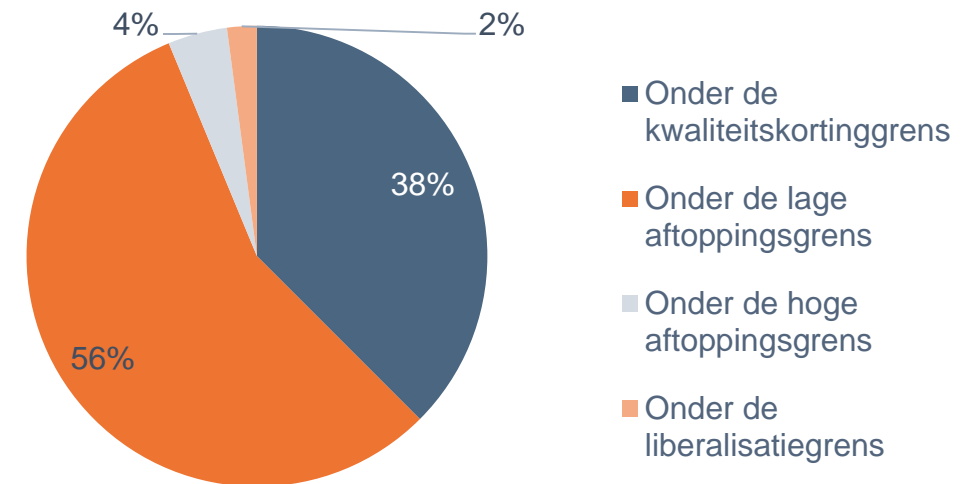
Behouden huurders inschrijfduur?



De meeste woningen vallen in de huurprijsklasse onder de lage aftoppingsgrens, voor één- of tweepersoonshuishoudens

- Het gemiddelde huishouden heeft naar schatting 1,24 personen. Dat is exclusief de twee projecten voor arbeidsmigranten waar twee tot vier personen een woning delen
- Verschillende projecten hebben woningen in meerdere huurprijsklassen
- Bijna alle woningen worden verhuurd onder de lage aftoppingsgrens (voor één- of tweepersoonshuishoudens) of de kwaliteitskortingsgrens
- Het aandeel woningen boven de hoge aftoppingsgrens is zeer beperkt
- Woningen en wooneenheden voor arbeidsmigranten worden vaak per week verhuurd. De prijzen zijn inclusief btw en servicekosten en de woningen zijn gestoffeerd en gemeubileerd

In welke huurprijsklasse worden de woningen verhuurd?



Volgens de verhuurders zijn tijdelijke woningen gewild en de huurders zijn tevreden

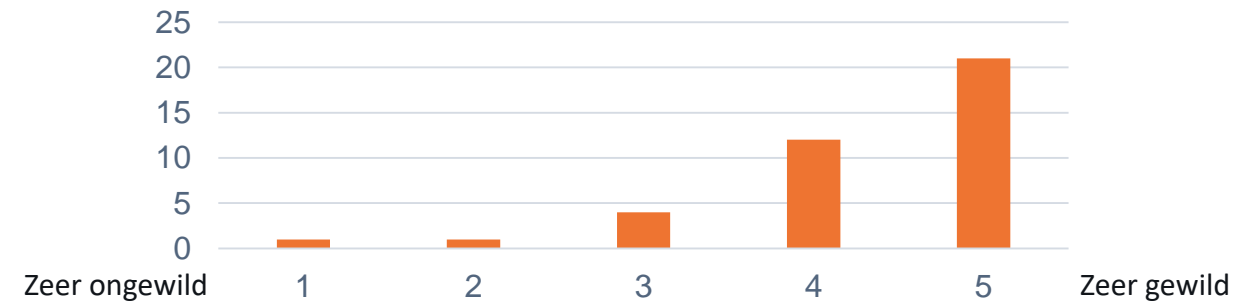
Tijdelijke woningen zijn momenteel overal gewild

- Naar inschatting van de opdrachtgevers zijn de tijdelijke woningen gewild (31%) tot zeer gewild (54%)
- Dit geldt in alle hoeken van het land, van grote stad in de Randstad tot kleine kern in krimpgebieden
- Gewildheid is relatief en hangt ook samen met de lange wachtlijsten en het gebrek aan alternatieven
- Ook uit ander onderzoek blijkt dat huurders positief staan tegenover het concept van tijdelijke woningen*

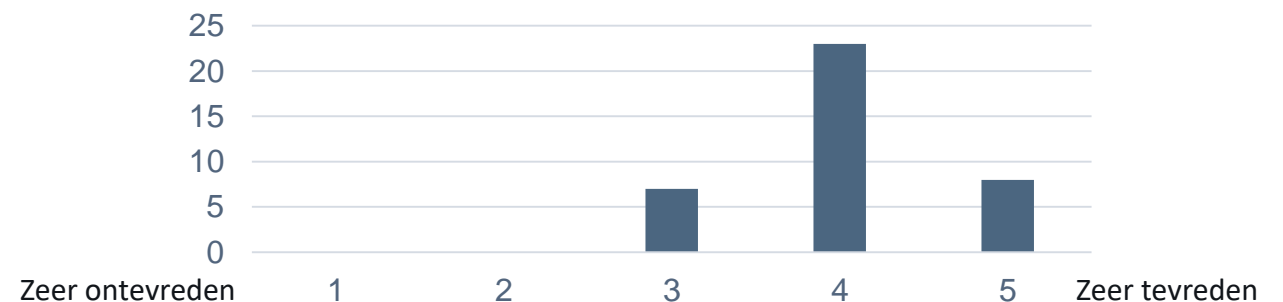
Huurders zijn tevreden over de woningen

- De huurders zijn over het algemeen tevreden en nooit ontevreden, althans naar inschatting van de opdrachtgevers. In dit onderzoek zijn huurders niet zelf bevroegd.
- De woningen voorzien op dit moment in een behoefte

Hoe gewild zijn de woningen?



Hoe tevreden zijn de bewoners?



* Bekend maakt bemind; interesse tiny house onder huurders verdubbeld, 5 maart 2019, USP



18

Kwaliteit en locatie

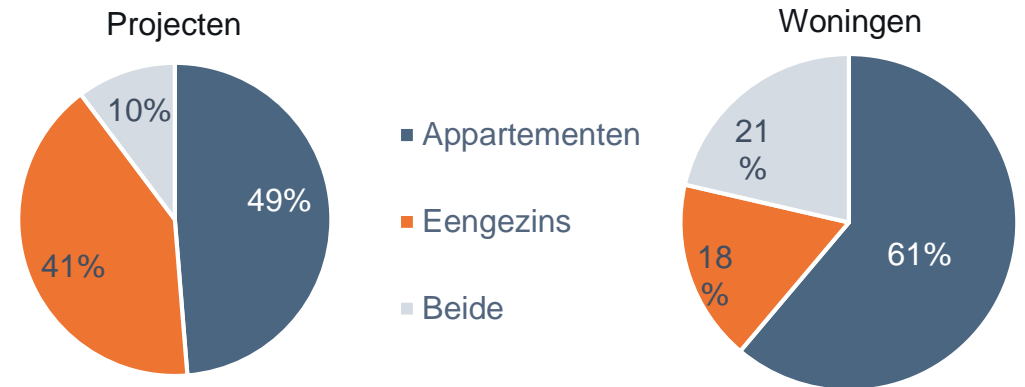
Zelfstandige appartementen en eengezinswoningen hebben een gemiddelde gebruiksoppervlakte van respectievelijk 33 en 39 m²

De meeste tijdelijke woningen zijn appartementen

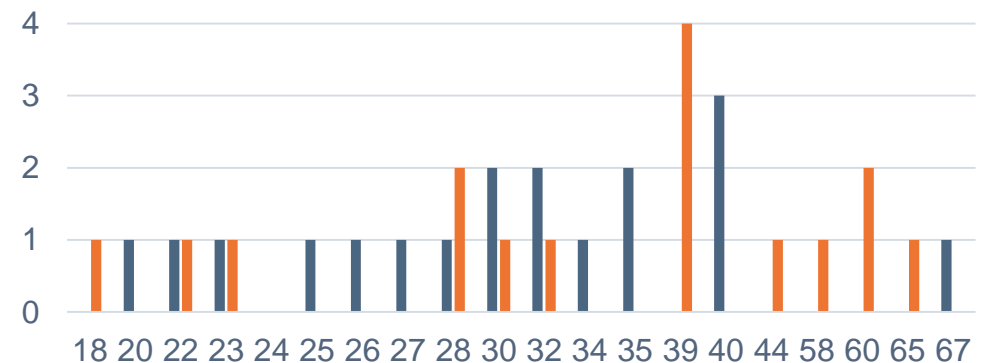
- In 19 van de 39 projecten zijn alleen appartementen, in 16 alleen eengezinswoningen. Vier projecten hebben een combinatie
- Het aandeel appartementen is groter (61%) dan het aandeel eengezinswoningen (18%). Van de combinatieprojecten is niet bekend hoe de verdeling appartementen en eengezinswoningen precies is
- Het gemiddelde project heeft 72 woningen

De gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woningen is 35 m²

- Een gemiddeld appartement is 33 m² groot
- Een gemiddelde grondgebonden woning is 39 m² groot
- Alle woningen zijn zelfstandig, behalve de woningen in twee projecten voor arbeidsmigranten, die gedeeld worden



Wat is de gemiddelde gebruiksoppervlakte per woning?

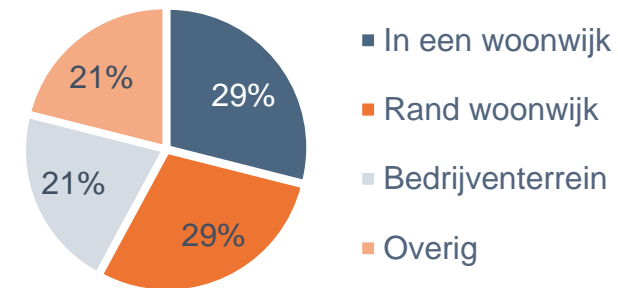


De meeste projecten zijn in of aan de rand van een woonwijk

58% van de projecten ligt in of aan de rand van een woonwijk

- 22 van de 39 projecten zijn gesitueerd in (11) of aan de rand (11) van een woonwijk
- 8 projecten staan op een bedrijventerrein, waaronder de twee projecten met arbeidsmigranten

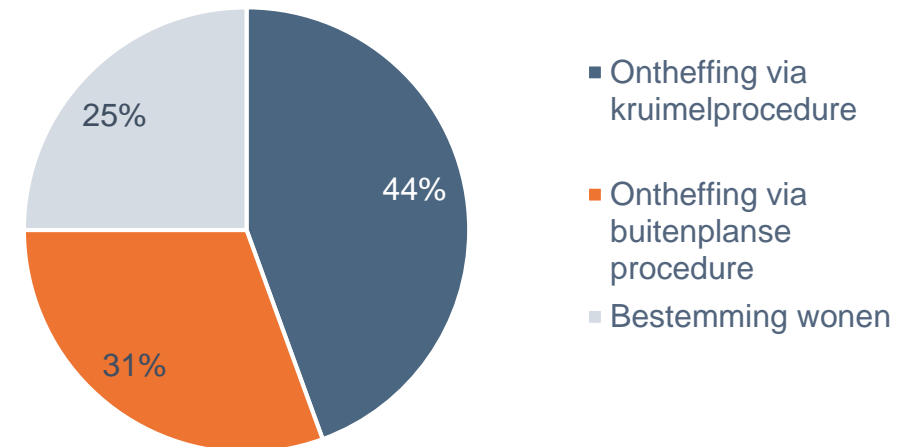
Wat is de locatie?



Voor driekwart van de projecten is een ontheffing op het bestemmingsplan aangevraagd. De meeste met de kruimelprocedure maar ook met de buitenplanse procedure. Een kwart van de projecten heeft bestemming wonen

- Bij 16 van de 36 projecten is een tijdelijke ontheffing aangevraagd op het bestemmingsplan middels de kruimelprocedure. Deze procedure is korter dan een bestemmingswijziging of buitenplanse procedure. De maximale exploitatietermijn is beperkt tot 10 jaar
- Bij elf projecten is de buitenplanse procedure gevolgd. Deze procedure kan langer duren en biedt meer ruimte voor inspraak. Er is geen maximum gesteld aan de duur van de tijdelijke ontheffing
- Ook zijn er negen projecten gerealiseerd of gepland op locaties met een woonbestemming (bestaand of gewijzigd). Er wordt hier wel een principeafspraken gemaakt om de woningen tijdelijk te exploiteren. De procedure om de bestemming te wijzigen duurt even lang als de buitenplanse procedure. Een buitenplanse procedure is gericht op een specifiek project, een bestemmingsplan gaat over een groter gebied vaak met meerdere bestemmingen
- Bij de Ronde Tafel gaan stemmen op voor de buitenplanse procedure. Zo ontstaat eerder draagvlak bij omwonenden en andere belanghebbenden. Ook wordt zo voorkomen dat de indruk ontstaat dat belanghebbenden omzeild worden. Via deze route is het ook mogelijk om een langere exploitatietermijn af te spreken, waardoor projecten rendabeler worden

Bestemmingsplanprocedure



Bestemmingsplanprocedures voor tijdelijke woningen

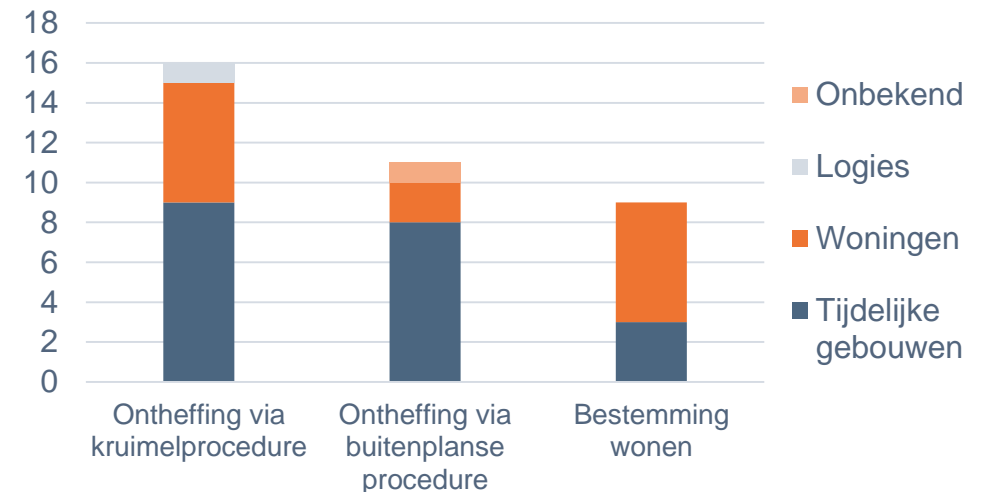
- **Kruimelprocedure:** deze procedure geeft minder ruimte voor inspraak. De beslistermijn is 8 weken en er geldt geen terinzagelegging. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn mogelijk. De maximale duur van de ontheffing is 10 jaar
- **Buitenplanse procedure:** procedureel gelijk aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Beslistermijn is 6 maanden, terinzagelegging met zienswijzegelegenheid 6 weken, terinzagelegging besluit 6 weken, beroep en hoger beroep mogelijk. Geen maximale duur, het moet aannemelijk zijn dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de exploitatietermijn zonder onomkeerbare gevolgen

* www.infomil.nl

54% Van de projecten voldoet aan het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen, 41% aan het bouwbesluit voor woningen. Bouwers staan positief tegenover het bouwen op niveau van permanente woningen

- 54% Van de projecten voldoet aan het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen. Veel projecten die getoetst zijn aan bouwbesluit tijdelijke gebouwen voldoen grotendeels aan bouwbesluit voor woningen, vaak door aanvullende eisen vanuit opdrachtgevers
- 41% Voldoet aan het bouwbesluit voor woningen, één project voldoet aan de eisen voor logies en van één project is dit niet bekend
- Bij woningen die voldoen aan het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen worden minder voorwaarden gesteld, ondermeer aan de energieprestatie, buitenruimte, de geluidsbelasting en de plafondhoogte.
- Opdrachtgevers geven aan dat gekozen wordt voor het bouwbesluit tijdelijke gebouwen uit kostenoverweging en omdat tijdelijke concepten soms op onderdelen niet voldoen aan eisen voor woningen, door een te lage plafondhoogte of een te steile trap
- Bij acht projecten met een tijdelijke ontheffing is toch getoetst aan het bouwbesluit voor woningen. Daarnaast zijn extra duurzaamheidseisen gesteld bij 13 van de 21 projecten die getoetst zijn aan het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen
- De bouwers van de Ronde Tafel hebben een voorkeur om altijd te toetsen aan het bouwbesluit voor woningen, omdat zij woningen bouwen waarvan de kwaliteit en uitstraling gelijk is aan een permante woning. De woningen hebben als bijkomend voordeel dat ze verplaatst kunnen worden. Woningen die voldoen aan het bouwbesluit voor woningen zullen ook eerder verplaatst worden en zijn dus meer circulair

Bestemmingsplanprocedure en toetsing bouwbesluit naar project



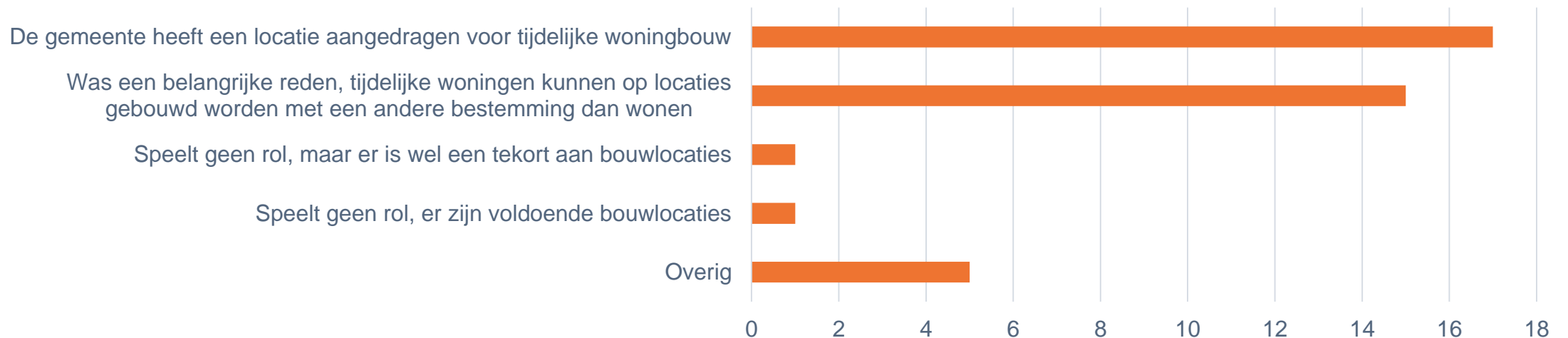
Internationale markt

- Er acteren slechts enkele buitenlandse leveranciers in de Nederlandse markt en hun marktaandeel is zeer klein. Wel zijn er diverse Nederlandse producenten, die onderdelen van hun woningen in het buitenland laten produceren, voornamelijk uit kostprijsoverwegingen.
- Ook zijn er enkele Nederlandse producenten die buitenlandse vestigingen hebben voor de productie en/of verkoop van woningen

Een belangrijke reden voor opdrachtgevers is dat tijdelijke woningen op locaties kunnen worden gebouwd die niet bestemd zijn voor wonen

- Bij 17 projecten is de locatie aangedragen door de gemeente
- Bij 15 projecten was een belangrijke reden dat tijdelijke woningen gebouwd kunnen worden op locaties met een andere bestemming dan wonen

Op welke manier heeft de beschikbaarheid van locaties een rol gespeeld?





24

Planning en snelheid bouwen

Tijdelijke woningen kunnen sneller gebouwd worden dan permanente woningen. De doorlooptijd van de procedure is niet het knelpunt

De planontwikkeling* duurt vele malen langer dan de termijnen van de procedure

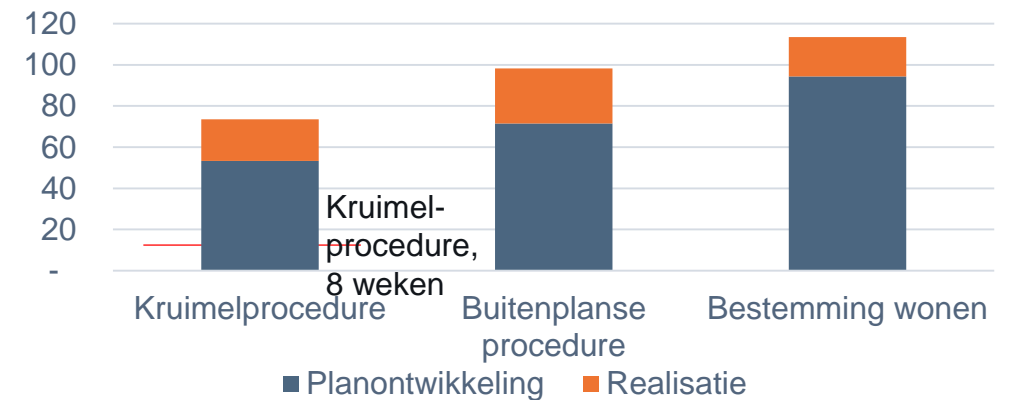
- De planontwikkeling bij projecten waarbij een kruimelprocedure is gevolgd is in de praktijk circa 18 weken sneller dan via de buitenplanse procedure en 41 weken sneller dan een bestemmingswijziging (gemiddeld voor de tijdelijke woningen in de enquête)
- De kortere procedure speelt daarbij een rol. Daarnaast gaat veel tijd zitten in vooroverleg, politieke afstemming en maken van een ruimtelijke onderbouwing. De periode van planontwikkeling is met 53 weken veel langer dan de 8 weken doorlooptijd van de kruimelprocedure. Dat geldt in mindere mate ook voor de buitenplanse locaties en locaties met bestemming wonen
- De realisatie van projecten met een kruimelprocedure is vier respectievelijk 6 weken korter dan op buitenplanse locaties en één week langer dan op locaties met bestemming wonen

De meeste opdrachtgevers geven aan dat tijdelijke woningen sneller gebouwd kunnen worden dan permanente

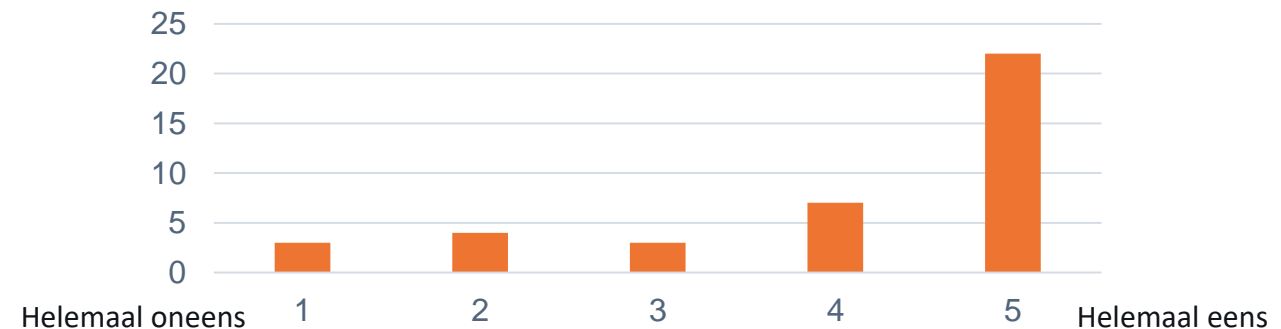
- De meeste respondenten (22) zijn het helemaal eens of eens (7) met de stelling dat tijdelijke woningen sneller gebouwd kunnen worden dan reguliere nieuwbouwwoningen

* Planontwikkeling is de tijd van initiatief tot start bouw. In deze periode worden de plannen ontwikkeld van idee tot concreet plan en vindt de besluitvorming en vergunningverlening plaats

Doorlooptijd planontwikkeling en realisatie in weken



Tijdelijke woningen worden sneller gebouwd dan permanente woningen



De meeste vertraging komt door weerstand van belanghebbenden. De gemeente heeft een sleutelrol om de vaart erin te houden. Het oponthoud door aansluitingen van nutsbedrijven is aanzienlijk

Vertraging door weerstand bij belanghebbenden en een sleutelrol voor de gemeente om de vaart erin te houden

- De belangrijkste vertragende factor bij de planontwikkeling zijn de besluitvorming bij gemeenten, de weerstand bij omwonenden en andere belanghebbenden en het uitlopen van wettelijke procedures
- Aan de Ronde Tafels bleek dat de besluitvorming bij de gemeente en de vertraging van de wettelijke procedures grotendeels terug te voeren zijn op de weerstand bij omwonenden en belanghebbenden
- Daarnaast is de vertraging beperkt bij gemeenten die de bouw van tijdelijke woningen hoge prioriteit geven. In Amsterdam is een speciaal team samengesteld met verschillende disciplines. Na het eerste project, waarbij de belanghebbenden laat werden betrokken, zijn hier de projecten redelijk vlot verlopen

Nutsbedrijven belangrijke oorzaak van vertraging

- De nutsvoorzieningen komen naar voren als belangrijke oorzaak voor vertragingen bij de realisatie van projecten
- In een open vraag noemen negen van de 19 respondenten de nutsvoorzieningen als oorzaak van vertraging
- Andere oorzaken zijn: vertraagde leveranties van materialen, bouwrijp maken, omwonenden, beschikbaarheid van locaties, fundering, procedure en de bouwcoördinatie

Welke vertragende factoren hebben een rol gespeeld in de planvormingsfase (tot start bouw) van uw project?





27

Haalbaarheid

Tijdelijke woningen zijn financieel niet rendabel voor opdrachtgevers. De businesscase kan verbeterd worden door de exploitatietermijn te verlengen

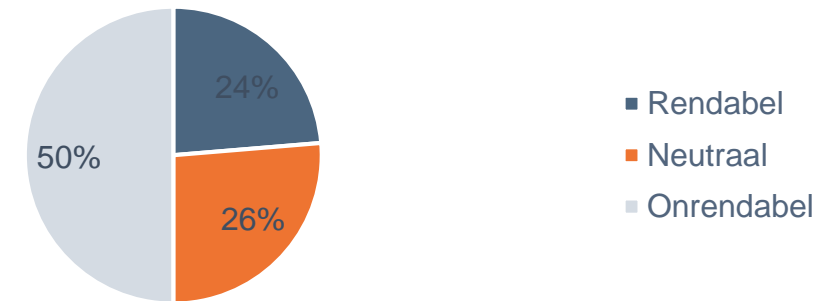
Tijdelijke woningen zijn niet rendabel voor opdrachtgevers

- 19 van de 38 respondenten (50%) geven aan dat de tijdelijke woningen niet rendabel zijn, 24% geeft aan van wel
- Dit komt door de lage restwaarde aan het einde van de eerste exploitatietermijn en hangt dus vooral samen met het verplaatsingsrisico, bleek tijdens de Ronde Tafel
- Suggestie voor het verlagen van dit risico zijn: terugkoop door bouwers, leaseconstructies, garantie op vervolglocatie door de gemeente, een sectoraal of regionaal terugkoopfonds

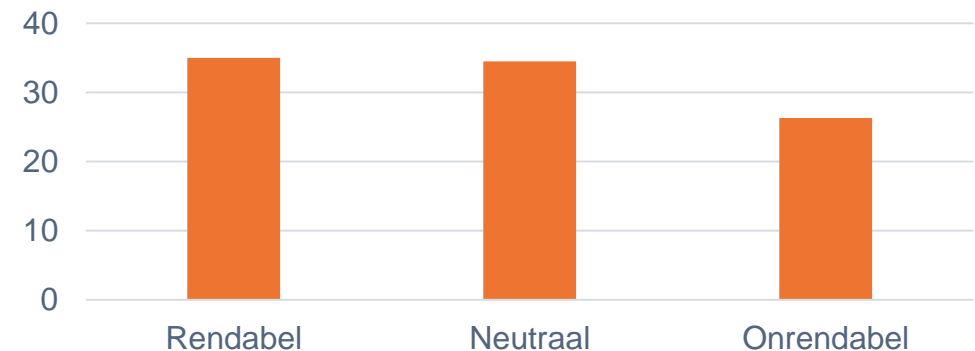
Verbeter de businesscase door de exploitatietermijn te verlengen

- De respondenten die aangeven dat tijdelijke woningen rendabel zijn hebben projecten waarvan zij (gemiddeld) inschatten dat de levensduur bijna 40 jaar is, terwijl de respondenten die aangeven dat tijdelijke woningen minder rendabel zijn, inschatten dat de levensduur van de woningen circa 25 jaar is
- Verlengen van de exploitatieduur is de eenvoudigste manier om de businesscase te verbeteren. De levensduur van de woningen staat dat toe.

Zijn de tijdelijke woningen rendabel?



Aantal jaar dat woningen meegaan naar inschatting rentabiliteit

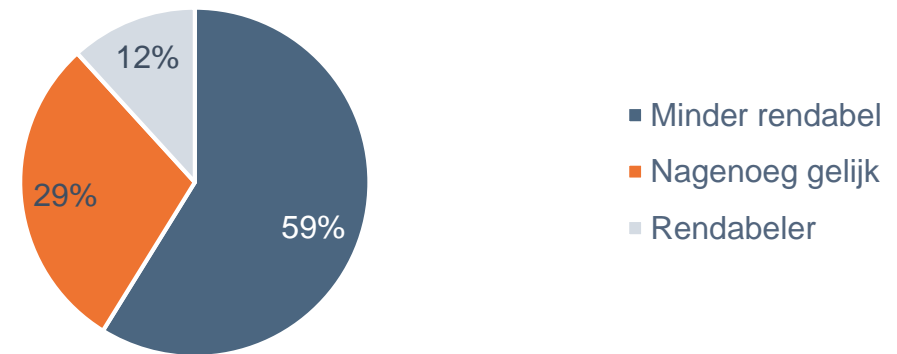


Permanente woningen zijn rendabeler dan tijdelijke woningen

Permanente woningen zijn rendabeler dan tijdelijke

- 59% van de respondenten geeft aan dat tijdelijke woningen minder rendabel zijn dan permanente woningen
- Dit komt door de lage restwaarde aan het einde van de eerste exploitatietermijn en die hangt vooral samen met het verplaatsingsrisico, bleek tijdens de Ronde Tafel

Zijn de tijdelijke woningen rendabeler dan permanente?



De stichtingskosten kosten minder dan de helft van permanente woningen. De variatie in de opbouw van de kosten is groot, evenals in de uitgangspunten voor het bepalend van de opbrengsten

- De eengezinswoningen zijn groter dan de appartementen en hebben een kortere geschatte levensduur. De stichtingskosten van de eengezinswoningen zijn hoger, mede door hogere grondkosten. De eerste exploitatietermijn is gemiddeld circa 12 jaar
- De gemiddelde stichtingskosten van tijdelijke woningen zijn circa de helft van de stichtingskosten van een sociale huurwoning. Een gemiddelde sociale huurwoning kostte 164 duizend op prijspeil 1-1-2017 en 182 duizend op prijspeil 1 juli 2018 (Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen, 2019)
- De beperkte stijging van de bouwkosten door de fabrieksmatige productiemethode is een voordeel in de huidige markt van sterk stijgende bouwkosten
- In veel projecten is de grond om niet (grondwaarde is 0) ingebracht, ofwel in gebruik gegeven voor de duur van de exploitatieperiode
- De restwaarde van eengezinswoningen is hoger dan van de appartementen. Een oorzaak van dit verschil zijn twee projecten met een restwaarde van ruim boven de €100 duizend per woning.* De gemiddelde restwaarde zonder deze uitbijters is €19.400 per woning. De stichtingskosten van deze twee projecten zijn ook hoger, waardoor de gemiddelde stichtingskosten ca - €10 duizend lager zouden zijn

	Woninggrootte (m2 gbo)	Levensduur (jaren)	1e expl termijn (jaren)	Stichtingskosten (€ per woning)	Waarvan grond (€ per woning)	Restwaarde (€ per woning)
Eengezinswoningen	39	30	14	97.000	9.000	40.400
Appartementen	33	27	11	76.000	5.500	11.800
Gemiddeld	36	28	12	86.000	7.100	25.000

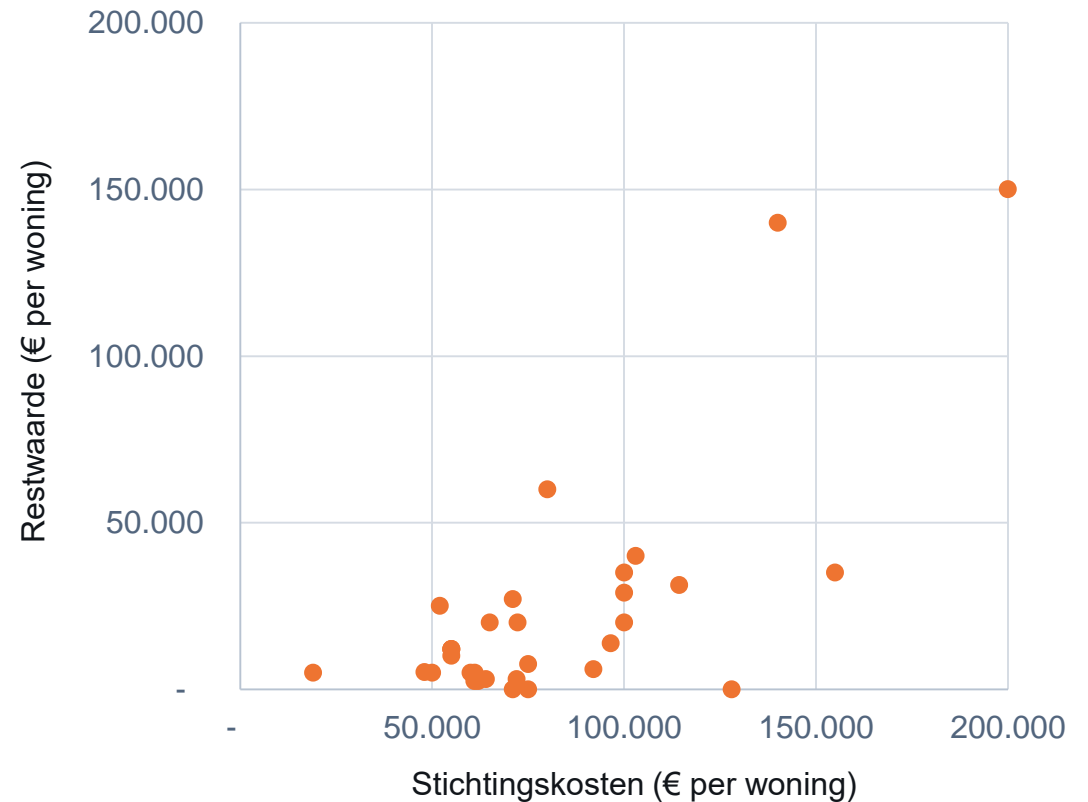
Indicatieve bedragen, inclusief btw. De bedragen zijn niet geïndexeerd bij elkaar opgeteld

* De ingevulde restwaarden van deze projecten zijn geverifieerd bij de betreffende opdrachtgever

Er is een grote variatie in de restwaarde

- De spreiding van zowel de stichtingskosten als de restwaarde na de eerste exploitatieperiode (van gemiddeld 12 jaar) is groot
- De spreiding in de stichtingskosten komt vooral door kwaliteitsverschillen
- De spreiding van de restwaarde hangt vooral samen met de uitgangspunten voor de waardering. Aan de ene kant van het spectrum wordt de restwaarde na tien jaar op nul gesteld, gezien de onzekerheid over vervolgexploitatie. In het andere uiterste wordt de restwaarde gelijk gesteld aan de aanschafprijs, vanuit de veronderstelling dat een goede woning op een goede locatie alleen maar meer waard wordt

Projecten naar restwaarde en stichtingskosten

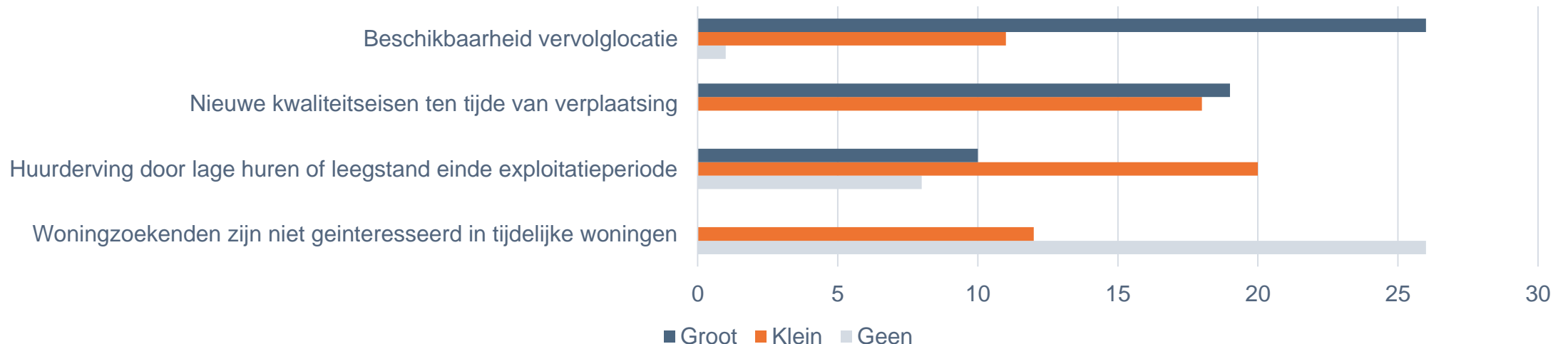


Indicatieve bedragen, inclusief btw. De bedragen zijn niet geïndexeerd

Opdrachtgevers zien de beschikbaarheid van een vervolglocatie en nieuwe kwaliteitseisen bij verplaatsing, het zogenaamde rechts verkregen niveau, als de grootste risico's van tijdelijke woningen

- De beschikbaarheid van een vervolglocatie wordt gezien als het grootste van de vier gevraagde risico's. Dit vertaalt zich vaak in lage restwaarden en daarmee een onrendabele businesscase
- Nieuwe kwaliteitseisen bij verplaatsing wordt door alle respondenten gezien als groot of klein risico. Dit ondanks het rechtens verkregen niveau.* Bij de Ronde Tafels werd duidelijk dat zowel bouwers als opdrachtgevers geen vertrouwen hebben in de werking van deze regel. Zij verwachten dat de kans zeer groot is dat de (nieuwe) gemeente bij verplaatsing eist dat de woningen worden getoetst aan het dan geldende bouwbesluit
- Huurderving wordt door de meeste respondenten gezien als (klein) risico
- Geen interesse van woningzoekenden wordt hoogstens gezien als klein risico

Welke risico's hebben tijdelijke woningen?



* Bouwbesluit artikel 1.15.1 Op een bestaand bouwwerk dat in ongewijzigde samenstelling wordt verplaatst is het rechtens verkregen niveau van toepassing, en 1.15.2 Op een tijdelijke bouwwerk is lid 1 alleen van toepassing, indien het bouwwerk na verplaatsing een tijdelijk bouwwerk is, rijksoverheid.bouwbesluit.com.



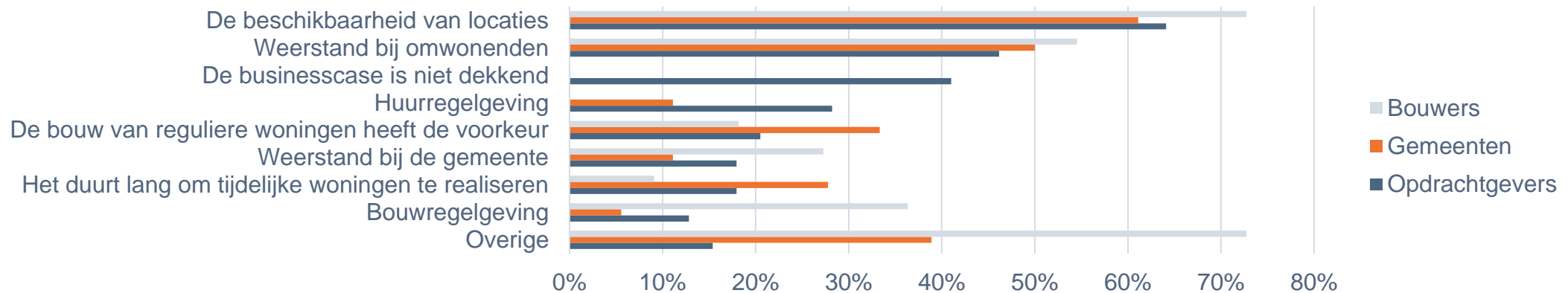
33

Knelpunten en
suggesties om deze
weg te nemen

De beschikbaarheid van locaties en weerstand van belanghebbenden zijn de belangrijkste knelpunten bij de bouw van tijdelijke woningen

- De beschikbaarheid van locaties wordt, ook voor tijdelijke woningen, als belangrijkste knelpunt gezien door gemeenten, bouwers en corporaties. Dit ondanks dat met tijdelijke woningen gebruik kan worden gemaakt van locaties die niet aangemerkt zijn voor wonen
- De weerstand van omwonenden en andere belanghebbenden is ook een duidelijk knelpunt. Dit was ook een belangrijke factor voor de vertraging van de plannen. Deze weerstand is vooral gericht op de doelgroep voor de woningen: statushouders, arbeidsmigranten en sociale huurders in het algemeen. Daarnaast speelt ook locatie een rol: uitzicht, past niet in het straatbeeld
- Voor corporaties is de businesscase een groot knelpunt en in mindere mate de huurregelgeving. De businesscase is vaak niet haalbaar omdat gerekend wordt met één exploitatietermijn van 10 jaar en/of een lage restwaarde.
- Meer dan 30% van de gemeenten geeft aan dat permanente woningen de voorkeur hebben. Dit zijn gemeenten die ervaring hebben met tijdelijke woningen. Opvallend is dat veel gemeenten ook aangeven dat de bouw van tijdelijke woningen lang duurt. Dit bevestigt het beeld dat de doorlooptijd van plannen niet afhankelijk is van de termijnen van de wettelijke procedures
- Bouwers zien naast de beschikbaarheid van locaties en de weerstand bij omwonenden en andere belanghebbenden, vooral knelpunten in de bouwregelgeving en de weerstand bij gemeenten

Wat zijn knelpunten bij de bouw van tijdelijke woningen?



Naast subsidiëren kan de bouw van tijdelijke woningen gestimuleerd worden door dit type woningen een duidelijke plek te geven in de wet- en regelgeving

- Tijdelijke woningen zijn op veel plekken niet specifiek genoemd in wet- en regelgeving. Onduidelijkheden zijn risico's voor de businesscase van tijdelijke woningen, zoals bij het rechtens verkregen niveau reeds aan de orde is geweest (sheet 32)
- Het verlengen van de maximale exploitatietermijn, het eenmalig toelaten van concepten (zie de uitleg op sheet 40) en het koppelen van de huurtermijn worden door opdrachtgevers gezien als goede manieren om de bouw van tijdelijke woningen aantrekkelijker te maken
- Het is niet overall bekend dat de exploitatietermijn van tijdelijke woningen, binnen de huidige regelgeving, langer kan zijn dan 10 jaar, via de buitenplanse procedure*
- Een fonds dat woningen terugneemt is de enige getoetste suggestie

die gericht is op het reduceren van het risico dat geen locaties beschikbaar zijn aan het einde van de eerste exploitatietermijn. Deze suggestie wordt door 46% van de respondenten gezien als grote verbetering. Tijdens de Ronde Tafel werd duidelijk dat een dergelijke variant beter uitgewerkt moet worden om het goed te kunnen beoordelen

- Het verduidelijken en verruimen van het rechtens verkregen niveau bij verplaatsen is niet getoetst in de enquête, maar kwam wel naar voren bij de Ronde Tafels als verbeterpunt.
- Bij de Ronde Tafel kwam ook naar voren dat de eenmalige toetsing van concepten werk en kosten bespaart bij de plantoetsing. Nu worden dezelfde tekeningen bij elk project getoetst aan hetzelfde bouwbesluit

Welke aanpassingen in regelgeving maken de bouw van tijdelijke woningen aantrekkelijker?



* De gemeente Eindhoven praat met het Rijk over het oprekken van de maximale termijn van 10 jaar voor tijdelijke woningen, zie Woondeal Eindhoven – Den Haag: 27.000 woningen in regio tot 2024, Eindhovens Dagblad, 7 maart 2019



Conclusies en aanbevelingen

Conclusies I

Wat is de kwaliteit van tijdelijke woningen en wie zijn de bewoners?

- Er wordt een brede doelgroep gehuisvest in tijdelijke woningen, meestal een mix van doelgroepen en nooit alleen vergunninghouders
- Corporaties hanteren veel creatieve contractvormen om tegemoet te komen aan de tijdelijke exploitatieduur van de woningen, omdat zij geen contracten kunnen afsluiten die aflopen als de tijdelijke exploitatie afloopt
- De meeste tijdelijke woningen worden toegewezen via het reguliere woonruimteverdelingssysteem, met behoud van inschrijfduur
- De meeste woningen vallen in de huurprijsklasse onder de lage aftoppingsgrens, voor één- of tweepersoonshuishoudens
- Volgens de verhuurders zijn tijdelijke woningen gewild en zijn de huurders tevreden
- Zelfstandige appartementen en eengezinswoningen hebben een gemiddelde gebruiksoppervlakte van respectievelijk 33 en 39 m²
- De meeste projecten staan in of aan de rand van een woonwijk
- Voor driekwart van de projecten is een ontheffing op het bestemmingsplan aangevraagd. De meeste met de kruimelprocedure maar ook vaak met de buitenplanse procedure. Een kwart van de projecten heeft een woonbestemming
- 54% van de projecten voldoet aan het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen, 41% aan het bouwbesluit voor woningen. Veel projecten die getoetst zijn aan bouwbesluit tijdelijke gebouwen voldoen grotendeels aan bouwbesluit voor woningen. Dat komt vaak door aanvullende eisen vanuit opdrachtgevers, vooral op het vlak van duurzaamheid en circulariteit
- Bouwers staan positief tegenover het bouwen op niveau van permanente woningen, vanuit het oogpunt van kwaliteit en circulariteit. Verschillende opdrachtgevers kiezen voor bouwbesluit tijdelijke gebouwen vanuit kostenoverweging.
- Opdrachtgevers en bouwers hebben geen vertrouwen in de werking van het rechtens verkregen niveau bij verplaatsing, zoals nu vastgelegd in het bouwbesluit. Zij verwachten dat het risico zeer groot is dat de (nieuwe) gemeente eist dat de woningen bij verplaatsing getoetst moeten worden aan het dan geldende bouwbesluit. Het voldoen aan nieuwe eisen bij verplaatsing wordt daarom als groot risico gezien
- Een belangrijke reden voor tijdelijke woningen is dat op locaties kan worden gebouwd die niet bestemd zijn voor wonen en dus niet ten koste gaan van plancapaciteit

Conclusies II

Zijn tijdelijke woningen sneller en goedkoper te bouwen dan reguliere nieuwbouw?

- Tijdelijke woningen kunnen sneller gebouwd worden dan permanente, maar de planontwikkeling duurt vele malen langer dan de realisatie
- In de planontwikkeling is de doorlooptijd van de formele procedure niet het grootste knelpunt; de meeste vertraging komt door weerstand van omwonenden en andere belanghebbenden en de angst daarvoor bij politieke besluitvorming
- In de realisatiefase zijn de aansluitingen door nutsbedrijven een belangrijke oorzaak van vertraging
- De gemeente heeft een sleutelrol om de vaart erin te houden, zowel bij de planontwikkeling als in de realisatiefase
- Permanente woningen zijn momenteel rendabeler dan tijdelijke woningen. Tijdelijke woningen zijn financieel niet rendabel voor opdrachtgevers
- De stichtingskosten van tijdelijke woningen zijn minder dan de helft van permanente woningen. De variatie in de opbouw van de kosten is groot, evenals in de uitgangspunten voor het bepalen van de restwaarde
- De restwaarde wordt op verschillende manieren bepaald. Aan de ene kant van het spectrum wordt die na tien jaar op nul gesteld, gezien de onzekerheid over vervolgeexploitatie. In het andere uiterste wordt de restwaarde gelijk gesteld aan de aanschafprijs, vanuit de veronderstelling dat een goede woning op een goede locatie alleen maar meer waard wordt

- Opdrachtgevers zien de beschikbaarheid van een vervolglocatie en nieuwe kwaliteitseisen bij verplaatsing, het zogenaamde rechts verkregen niveau, als de grootste risico's van tijdelijke woningen

Zet de bouw van tijdelijke woningen door?

- De bouw van tijdelijke woningen zet door. In 2019 worden naar verwachting tenminste 3.200 tijdelijke woningen gebouwd
- De afname van de groep statushouders beïnvloedt dat niet, omdat de vraag bij een brede doelgroep spoedzoekers bestaat
- Corporaties bouwen het grootste deel van de tijdelijke woningen (72%). De productie in 2017 was circa 10% van de totale productie door corporaties. De woningen worden gebouwd in kleine plaatsen en grote steden, in perifere gebieden en in de Randstad en door grote en kleine corporaties
- Redenen voor tijdelijke woningen zijn snelheid, past bij de doelgroep en – vooral voor opdrachtgevers – de beschikbaarheid van locaties buiten de bestaande plancapaciteit
- De bouw van tijdelijke woningen is bij een aantal gemeenten en corporaties een speerpunt, bij de meesten niet of men aarzelt. De gemeente heeft een sleutelrol bij het voortvarend voorbereiden en uitvoeren van plannen
- Op langere termijn zet de bouw van tijdelijke woningen waarschijnlijk door als er voldoende locaties beschikbaar komen

Conclusies III

Hoe kan de bouw van tijdelijke woningen gestimuleerd worden?

- Deze vraag wordt getrapd beantwoord. Hier staan de belangrijkste risico's en knelpunten die naar voren komen uit het onderzoek. De concrete suggesties om de risico's te verkleinen en de knelpunten weg te nemen staan in de aanbevelingen.
- De beschikbaarheid van locaties en weerstand van omwonenden en andere belanghebbenden zijn de belangrijkste knelpunten bij de bouw van tijdelijke woningen
- De nieuwe generatie tijdelijke woningen hebben kenmerken die niet passen bij de huidige wet- en regelgeving of waarvan bij bouwers, opdrachtgevers en gemeenten niet duidelijk is hoe de wet- en regelgeving hiervoor geïnterpreteerd moet worden. Onduidelijkheid betekent risico en heeft een negatief effect op de businesscase.
- Dat geldt op gebied van de ruimtelijke ordening voor de maximale exploitatietermijn, op gebied van de bouwregelgeving voor het rechtens verkregen niveau en in de huurwetgeving voor de aansluiting van de contractduur op de maximale exploitatietermijn

Aanbevelingen I

Gemeenten

Zoek locaties buiten de reguliere plancapaciteit

- De productie van betaalbare woningen kan opgevoerd worden met tijdelijke woningen, omdat locaties kunnen worden ingezet die buiten de reguliere plancapaciteit vallen. Dat kunnen ook locaties zijn die tijdelijk beschikbaar zijn. Stem in dat geval met de exploitant af wat er nodig is om tot een haalbare businesscase te komen, zonder in te leveren op de kwaliteit van het project of het beheer. Dat kan bijvoorbeeld een vervolglocatie zijn.

Maak meer gebruik van de buitenplanse procedure om de eerste exploitatietermijn vast te stellen voor 15 jaar of langer

- Tijdelijke woningen zijn momenteel niet rendabel. De eenvoudigste manier om de woningen rendabeler te maken is een langere exploitatietermijn. Bij veel projecten is de exploitatietermijn maximaal tien jaar omdat een tijdelijke ontheffing is aangevraagd via de kruimelgevallenprocedure. Maak daarom vaker gebruik van de buitenplanse procedure. Deze biedt de mogelijkheid om een langere exploitatietermijn vast te stellen, bijvoorbeeld 15 of 20 jaar. Bovendien voelen omwonenden en andere belanghebbenden zich dan minder snel overvallen door een korte procedure zonder inspraak.

Maak alleen gebruik van de kruimelprocedure als er vrijwel zeker geen bezwaren zijn te verwachten

- De korte doorlooptijd van de kruimelgevallenprocedure kan soms tot een versnelling van het proces leiden als dat niet teniet wordt gedaan door weerstand van omwonenden. Maak die afweging samen met de initiatiefnemer en kies bij twijfel voor de buitenplanse procedure.

Rijksoverheid

Creëer een tijdelijk huurcontract waarvan de duur aansluit bij de maximale exploitatieduur die vastligt in (een afwijking van) het bestemmingsplan

- Creëer een tijdelijk huurcontract dat aansluit bij de exploitatietermijn van de woningen. Dit bespaart leegstand in de laatste jaren voor het einde van de exploitatietermijn en het risico op het betalen van verhuiskostenvergoedingen aan huurders met een contract voor onbepaalde tijd. Zo worden tijdelijke woningen rendabeler

Voer een eenmalige toelating in voor woningbouwconcepten, borg daarmee het rechtens verkregen niveau en bespaar zo dubbel werk

- Een eenmaal toegelaten concept hoeft dan niet meer bij elke plaatsing, in elke gemeente opnieuw getoetst te worden aan hetzelfde bouwbesluit. Dat scheelt tijd en geld. De overige, locatiegebonden toetsen voor de omgevingsvergunning (fundering, geluid) moeten wel per project uitgevoerd worden

Onderzoek het risico van het rechtens verkregen niveau, licht de regel toe aan de praktijk of nuanceer de (toelichting op) de regel

- Bouwers en opdrachtgevers achten het risico dat bij verplaatsing getoetst moet worden aan het dan geldende bouwbesluit groot. Eerst dient onderzocht te worden in hoeverre dit een reëel risico is. Als dat niet zo is, dan dient dit gecommuniceerd te worden met gemeenten, bouwers en opdrachtgevers. Anders kan de (toelichting op) de regel genuanceerd worden, bijvoorbeeld door de eis van onveranderde samenstelling alleen van toepassing te laten zijn op de hoofdconstructie

Aanbevelingen II

Zet in op voldoende kwaliteit, zodat tijdelijke woningen de moeite waard zijn om te verplaatsen

- De ondergrens van kwaliteit in het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen leidt tot woningen die na de eerste exploitatietermijn afgeschreven zijn. Dat is moeilijk te rijmen met de heersende ideeën over circulariteit en duurzaamheid. Een programma starten voor de bouw van 15 duizend tijdelijke woningen die na 10 of 15 jaar niet meer of laagwaardig hergebruikt worden is ondenkbaar
- Het stimuleren van hergebruik kan door bij eventuele subsidies of andere voordelen voor projecten met tijdelijke woningen voorwaarden te stellen aan de herbruikbaarheid van bij voorkeur de woningen als geheel. Ook eerder genoemde maatregelen die bijdragen aan een betere businesscase bij verplaatsing, dragen hieraan bij
- Een andere optie is het verplicht toetsen aan het bouwbesluit voor (permanente) woningen of door een aparte categorie tijdelijke woningen op te nemen in het bouwbesluit. Deze categorie tijdelijke woningen heeft dan hogere eisen dan die voor tijdelijke gebouwen en eisen aan de herbruikbaarheid van de woningen en materialen.

Overweeg de maximale termijn van de kruimelprocedure te verlengen tot 15 jaar

- Met die maatregel zou een haalbare businesscase van 15 jaar in beeld komen terwijl toch de korte procedure kan worden gevolgd. Hiermee

wordt wel de mogelijkheid op inspraak verder ingeperkt. Omdat weerstand van omwonenden de belangrijkste vertragende factor is en de buitenplanse procedure in de praktijk niet veel langer duurt dan de kruimelprocedure is het de vraag of dit een verstandige weg is. Wellicht zou een geclausuleerde verruiming een oplossing kunnen zijn, voor situaties waar onderzocht is dat geen bezwaar van omwonenden geldt

Wijs gemeenten op hun sleutelrol

- Gemeenten zijn wisselend positief over tijdelijke woningen en hebben dit niet allemaal op het netvlies staan als optie om betaalbare woningen te bouwen. Uit het onderzoek komt naar voren dat gemeenten kunnen zorgen dat tijdelijke woningen voortvarender gerealiseerd worden, door deze projecten prioriteit te geven, betrokken disciplines beter te laten samenwerken en de belanghebbenden goed te betrekken bij de planvorming
- Gemeenten die meerdere ervaringen hebben met de bouw van tijdelijke woningen zijn bijvoorbeeld Amsterdam, Den Bosch, Zwolle, Leiden, Weert en Veldhoven. Van hen kan geleerd worden hoe om te gaan met tijdelijke woningen. Breng in kaart hoe zij om zijn gegaan met de knelpunten die naar voren zijn gekomen in dit onderzoek.

Aanbevelingen III

Definieer en registreer tijdelijke woningen en maak zo monitoring mogelijk

- Tijdelijke woningen zijn niet scherp gedefinieerd. Dat bemoeilijkt beleid gericht op dit type woningen, registratie en monitoring.
- In dit onderzoek is de volgende definitie gehanteerd: woningen of logies, gebouwd op een tijdelijke locatie (ontheffing bestemmingsplan) of getoetst aan het bouwbesluit voor tijdelijke woningen. Dit is een hanteerbare definitie. Uit het onderzoek blijkt echter dat ook tijdelijke woningen gebouwd zijn op locaties met de bestemming wonen, getoetst aan het bouwbesluit voor woonfuncties. Voor zover wij hebben kunnen nagaan worden woningen gebouwd op een locatie met tijdelijke ontheffing, noch woningen getoetst aan het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen centraal geregistreerd.
- Tijdelijke woningen kunnen eenvoudig gedefinieerd en geregistreerd worden als een aparte categorie in het bouwbesluit wordt gemaakt. De registratie vindt dan plaats bij de aanvraag van de bouwvergunning (omgevingsvergunning). Een andere, niet sluitende optie is om corporaties tijdelijke woningen als aparte categorie te laten benoemen in dVi. En wellicht zijn er nog andere manieren denkbaar om dit thema meer gestructureerd te benaderen.

Overheid, bouwers en opdrachtgevers en hun brancheorganisaties (Aedes, VNG)

- Onderzoek hoe het verplaatsingsrisico verkleind kan worden en wie dit risico wil dragen. Suggesties zijn om:
 - met corporaties te onderzoeken om in het voorraadbeleid te anticiperen op de inzet van gebruikte woningen, bijvoorbeeld in herstructureringswijken, of door samen een pool te maken waarin de woningen terugkomen en van waaruit een nieuwe locatie gezocht wordt
 - lease en terugkoopconstructies verder uit te werken
 - normen te stellen die eraan bijdragen dat verschillende partijen met de verplaatsing van de woningen uit de voeten kunnen. Zo worden de woningen meer courant
- In het circulaire businessmodel van tijdelijke woningen worden de extra kosten voor meer kwaliteit in theorie gedekt door de extra opbrengsten door de extra exploitatietermijnen. Het verdient aanbeveling om deze theorie verder te onderbouwen zodat er vertrouwen ontstaat in dit circulaire businessmodel
- Ook is nader onderzoek nodig naar de vraag of sprake is van roerend of onroerend goed, welke fiscale aspecten daarmee samenhangen, hoe het zit met zekerheden bij de financiering en welke positie het WSW inneemt. Veel opdrachtgevers moeten hier nu zelf het wiel uitvinden. Het bundelen van de energie bespaart tijd en geld

Aanbevelingen IV

Deel kennis en ervaringen

- Dit onderzoek heeft laten zien dat de bouw en exploitatie van tijdelijke woningen al een aantal jaren in volle gang is. Veel corporaties, andere opdrachtgevers en gemeenten hebben hier ervaring mee opgedaan, maar tegelijk is het voor velen nog onbekend terrein. Deel daarom kennis en ervaringen, bijvoorbeeld door projecten te beschrijven en te delen in de sector.

Tenslotte

Verplaatsbare in plaats van tijdelijke woningen

- Wij zijn van mening dat de term verplaatsbare woningen meer recht doet aan de kwaliteit van de meest gangbare producten dan de term tijdelijke woningen. Tijdelijke woningen worden geassocieerd met een lage kwaliteit (containerwoningen) en een afschrijvingstermijn van 10 jaar, terwijl veel producten voldoen aan het bouwbesluit voor woonfuncties en de meeste producten een verwachte levensduur hebben van tenminste 20 jaar. Vanuit het perspectief van duurzaamheid en circulariteit is herbruikbaarheid eigenlijk onvermijdelijk. De term verplaatsbare woningen helpt mogelijk om de beeldvorming rond dit type woningen te verbeteren



Bijlagen

Bijlage 1: Bijgewerkte projectenlijst (woningen en logiesplaatsen)

Projectnaam	Woningen	Opdrachtgever	Gemeente	Projectnaam	Woningen	Opdrachtgever	Gemeente	Projectnaam	Logies- plaatsen	Opdrachtgever	Gemeente
Bergerweg	38	Woonwaard	Alkmaar	Droogsehof	18	Poeijers	Malden	Katwijkerbroek	64	Homeflex	Katwijk
Odeonpark	72	De Alliantie	Almere	De Kreek	15	Wonen Midden Delfland	Midden Delfland	Logiesgebouw Work and stay	200	Work and stay	Peel en Maas
Lohuizen	80	De Alliantie	Amsterdam	Zevenhoven	24	Dynamic Stay en EE Accommodations	Nieuwkoop	Migrantenhuisvesting Nispen	180	Pollux Uitzendbureau	Roosendaal
Karmijn - Louwesweg	114	De Alliantie	Amsterdam	ds Kuypersstraat	28	Woningstichting Nijkerk	Nijkerk	Poelweg 44A De Kwakel	80	Abflexkracht	Uithoorn
De Set/ Wijburg	142	De Alliantie	Amsterdam	Vivax	6	Wonion	Oude IJsselstreek	Campus arbeidsmigranten	400	Otto Workforce	Waalwijk
Startblok Elzenhagen	540	De Key en Eigen Haard	Amsterdam	Wanders	6	Wonion	Oude IJsselstreek				
Laan van Spartaan	361	International Campus, BPD en Fizz	Amsterdam	120 woningen Purmerend	120	Gemeente Purmerend	Purmerend				
Spark Village/Sciencepark	250	Rochdale	Amsterdam	Reimerswaal	52	RenB Wonen	Reimerswaal				
Stek Oost/Kruislaan Zeeburgia	250	Stadgenoot	Amsterdam	Cello	3	Cello	Rosmalen				
Meinerswijk	16	Volkshuisvesting Arnhem	Arnhem	Tinga	20	Accolade	Sudwest Fryslan				
Dijkstraten	30	thuis	Best	Tiny houses Terneuzen	40	Kennedy West Vastgoed BV	Terneuzen				
Uitkijkwoningen	13	Peelrand Wonen	Boekel en Venhorst	Den Burg	20	Woontij	Texel				
Borselle	25	RenB Wonen	Borselle	Pontweg	4	Woontij	Texel				
Koraalstraat	25	Alwel	Breda	Buurtkap de Tuunen	100	Woontij	Texel				
Kesterenlaan	25	Alwel	Breda	Loopkantstraat en Pr Kennedylaan	18	Area Wonen	Uden				
De Vliert	36	Brabant Wonen	Den Bosch	Place2BU	510	Portaal en Mitros	Utrecht				
Empe/Rosmalen	64	Zayaz	Den Bosch	Hoogackers Oerle	32	thuis	Veldhoven				
Stationsweg	48	Accolade	Drachten	Spaceboxen Antwerpsebaan	30	Woonbedrijf	Veldhoven				
Quinten Matsyslaan	43	Trudo	Eindhoven	Djept	20	Wooninc	Veldhoven				
Suikerterrein	249	Universiteit(RUG), Hanzehogeschool en gemeente Groningen	Groningen	Dahliapad	15	Thuis	Waalre				
Delftplein	160	ElanWonen	Haarlem	Studentenhuisvesting Wageningen	300	Idealis	Wageningen				
Kaj Munkstraat	60	Ymere	Haarlemmermeer	Horsterweg in Stamproy	7	St Joseph	Weert				
Botermanswijk	12	De Veste	Hardenberg	Dirk Veermanhof	40	De Woonschakel	Wognum				
Struikterrein	15	Uwoon en Omnia	Harderwijk	Tolkamer	25	Vryleve	Zevenaar				
Hoge Schaft	25	Viveste	Houten	Oosterenk	40	Delta Wonen	Zwolle				
Sumatrastraat	16	Ons Doel	Leiden	Scholtensteeg	106	Jansen Vastgoed	Zwolle				
Nico van der Horstpark	100	Ons Doel en De Sleutels	Leiden	Viindertuin	28	SWZ	Zwolle				
Avicenna	30	Portaal	Leiden								

Bijlage 2: Representativiteit

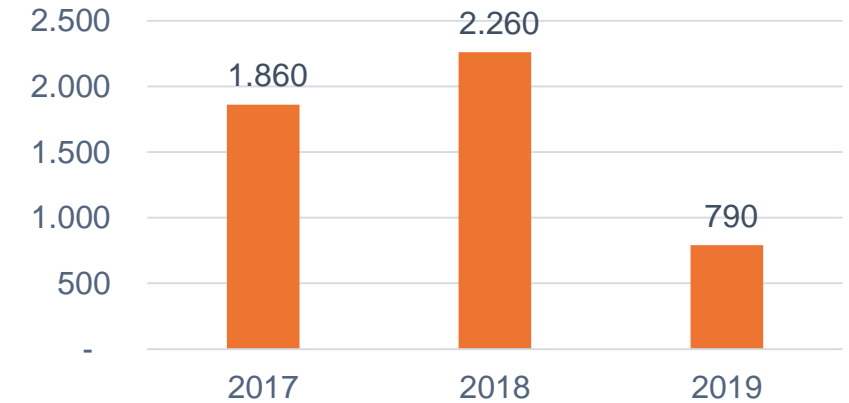
60 Projecten met 4.910 tijdelijke woningen

- Op de projectenlijst van Watkostdebouwvaneenhuurwoning stonden 46 projecten met 3.400 tijdelijke woningen van voornamelijk corporaties
- Bij het uitzetten van de enquête werd duidelijk dat verschillende projecten niet zijn uitgevoerd. Ook zijn er enkele nieuwe projecten bijgekomen, onder meer voor studenten en arbeidsmigranten
- Op de bijgewerkte lijst staan 60 projecten met 4.910 woningen die opgeleverd zijn of worden tussen 2017 en 2019*
- Op basis van het beperkt aantal projecten dat bleek te ontbreken en gesprekken met opdrachtgevers, bouwers en gemeenten hebben we de indruk dat de aangevulde projectenlijst die gebruikt is voor dit onderzoek vrijwel volledig is

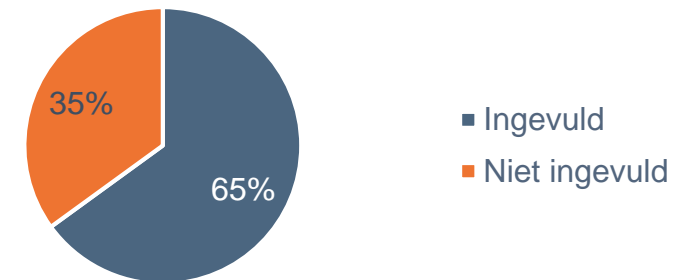
De enquête is ingevuld voor 65% van de projecten

- 30 opdrachtgevers, waaronder 26 corporaties hebben de enquête ingevuld voor 39 projecten met 2.810 woningen. De projecten zijn in kleine plaatsen en grote steden en worden gebouwd door kleine en grote corporaties en overige partijen
- De enquête is dus ingevuld voor 65% van de projecten
- Daarnaast hebben 18 van de 43 gemeenten en 11 bouwers een korte enquête ingevuld op organisatieniveau, niet over individuele projecten

Aantal woning naar jaar van oplevering op de aangevulde lijst



Aandeel ingevulde projecten



Bijlage 3: Deelnemers Ronde Tafels

Sessie 1 - Bouwers

- Hodes, Anthonie ter Harmsel
- NEZZT, Bas de Haan
- Heijmans, Kees Strooper
- Plekvoor, Josephine Antonissen
- Plekvoor, Gwendolyn Loois

Sessie 2 - Corporaties

- Volkshuisvesting Arnhem, Christel Krebber
- Uwoon, Frank de Bruin
- Zayaz en WonenBrabant, Jurgen Arts
- Elan Wonen, Jose Woldberg
- Poeijers, Marijn van den Dool
- SWZ (Zwolle). Mark Meulenkamp
- St Joseph, Paul Sebregts

Sessie 3 - Gemeenten en overige opdrachtgevers

- Amsterdam, Omar Hegazy
- Amsterdam, Cees Voorburg
- Purmerend, J. Boterman
- Zevenaar, Jan Willem Heijsteeg
- Homeflex, Willem Weggeman
- Homeflex, Bert Verheij

Bij alle drie de sessies

- Ministerie van BZK, Annelies Dassen
- Ministerie van BZK, Michelle van Dijk
- Ministerie van BZK, Arend Bongers
- Watkostdebouwvaneenhuurwoning, Thijs Luijkx
- Expertisecentrum Flexwonen, Wim Reedijk

Bijlage 4: Begeleidingscommissie en over de auteurs

Begeleidingscommissie

Arend Bongers

Annelies Dassen

Michelle van Dijk

Allen werkzaam bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Over de auteurs

Thijs Luijkx, Watkostdebouwvaneenhuurwoning

Thijs Luijkx beheert de webapplicatie Watkostdebouwvaneenhuurwoning. Dit is een zoekmachine voor nieuwbouw- en woningverbeteringsprojecten van sociale huurwoningen. Corporaties kunnen hiermee hun projecten in perspectief plaatsen in termen van kwaliteit, kosten en opbrengsten en zoeken naar voorbeeldprojecten. Daarnaast doet hij onderzoek- en advieswerk voor corporaties en overheden over nieuwbouw en woningverbeteringen van sociale huurwoningen.

Wim Reedijk, Expertisecentrum Flexwonen

Het Expertisecentrum Flexwonen zet zich in om meer en betere huisvesting tot stand te brengen voor spoedzoekers en starters die behoefte hebben aan snel beschikbare, betaalbare woonruimte; een flexibele schil in de woningmarkt. Het geeft informatie via de website flexwonen.nl en nieuwsbrieven, doet onderzoek naar de huisvestingsvraag van deze doelgroepen en adviseert gemeenten, corporaties en marktpartijen over strategie, beleid en realisatie.