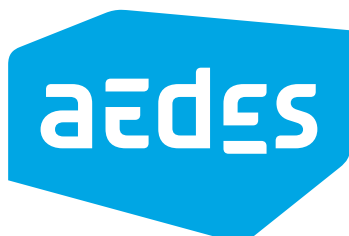




VERPLAATSBARE WONINGEN BOUWEN

FEBRUARI 2021

vereniging van
woningcorporaties



COLOFON

© 2021 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	9
Roerend of onroerend goed	12
Businesscase en risico's	14
Stimuleringsmaatregelen vanuit het Rijk en de provincies	17
Stappenplan voor de projectontwikkeling	19
Vier praktijkvoorbeelden	22
Aartshertogenlaan 's-Hertogenbosch, Zayaz	23
Sumatrastraat Leiden, Ons Doel	25
Buurtskap De Tuunen Den Burg, Stichting Woontij	28
Odeonpark Almere, de Alliantie	31
Bijlage Lijst met bouwers	35
Dank voor bijdragen	36

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 jaren is een woningconcept op de markt dat snel kan worden gebouwd. De woningen zijn vaak modulair gebouwd en kunnen tijdelijk op locaties met een andere bestemming dan wonen worden geplaatst. 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 nieuwe generatie verplaatsbare woningen kan op tijdelijke locaties worden gebouwd, maar gaat lang mee. Ze genereren daardoor meer huurinkomsten. Hiermee kunnen de hogere investeringen gedekt worden.

Verplaatsbare woningen zijn voor veel corporaties een nieuw concept. Tegelijk hebben verschillende corporaties al ervaring opgedaan. Vanaf 2017 bestaat circa tien procent van de nieuwbouw door corporaties uit verplaatsbare woningen.¹ De woningen zijn gebouwd in gebieden met meer en minder druk op de woningmarkt en door zowel grotere als kleinere corporaties. De bouw van verplaatsbare woningen past in een bredere ontwikkeling om meer flexibiliteit te organiseren op de woningmarkt.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 productie van verplaatsbare en andere flexwoningen in Nederland*.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. In de digitale versie van de brochure zijn alle links uit de voetnoten direct bruikbaar.

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

² [Kamerbrief over stimuleringsaanpak flexwonen](#)

³ [De productie van verplaatsbare en andere flexwoningen in Nederland](#), 2020, 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 voor tijdelijke gebouwen in het bouwbesluit. Deze liggen lager dan de eisen voor permanente woningen. 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 tussen 2017 en 2020 circa zeven duizend verplaatsbare woningen gerealiseerd. Dat is ruim 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.

Corporaties zetten alle vormen van tijdelijke huurcontracten in bij de verhuur van verplaatsbare woningen.⁴ Er is een wetsvoorstel om de termijn van tijdelijke contracten van twee jaar aan te passen naar drie jaar plus de mogelijkheid om contracten die voor een kortere duur zijn aan gegaan eenmalig te verlengen tot maximaal 3 jaar.⁵ 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 6.253 euro per huishouden in 2020.⁶

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. Het ligt in de rede dat verplaatsen in dit geval gelijk gesteld kan worden aan slopen, maar jurisprudentie hierover is er niet

Een tijdelijk huurcontract met een termijn die gelijk is aan de duur van de tijdelijke ontheffing voor wonen in het bestemmingsplan bestaat niet. Een mogelijkheid die nader onderzocht kan worden is om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd af te sluiten. Dit contract kan dan, als de woning verplaatst moet worden, buitengerechtelijk ontbonden worden (op basis van artikel 7:210 BW). Deze ontbindingsgrond, die vooral gebruikt wordt wanneer een woning door stormschade, blikseminslag of brand onbewoonbaar is geworden, kan namelijk ook worden toegepast als door een (onvoorziene) maatregel door de overheid het gebruik van het gehuurde wordt gehinderd. Dat is ook het geval als deze overheidsmaatregel voorzienbaar was. Tot deze conclusie kwam het gerechtshof te Amsterdam.⁷

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

⁵ Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur, publicatiedatum 23 december 2020

⁶ [Zie de website van de Rijksoverheid voor informatie over verhuiskostenvergoedingen](#)

⁷ Zie haar arrest van 30 maart 2010 (ECLI:NL:GHAMS:2010:BN1371). Het hof was van mening dat artikel 7:210 lid 1 BW zowel op gevallen van voorzien als onvoorzien overheidsoptreden betrekking heeft.

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.

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.⁸

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.⁹ In Scandinavië, het Verenigd Koninkrijk en Japan worden al veel betaalbare woningen modulair gebouwd. Ook in Nederland zijn al permanente woningen modulair gerealiseerd.

⁸ [Circulair bouwen met verplaatsbare woningen](#), 2018

⁹ [Modular construction: From projects to products](#), 2019, McKinsy

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, in een ontspannen markt of in anticipatie regio's is dat 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 zijn niet alleen geschikt voor bepaalde doelgroepen. Ze 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, passen sociaal beheer toe en introduceren een vorm van community development 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 een van de grootste knelpunten 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 pauzelanden, 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 realisatietijd¹⁰ 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 de 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 geanticipeerd 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

¹⁰ Tijd tussen start bouw en oplevering

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.

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.¹¹ De meest gebruikte manier is een tijdelijke ontheffing verkrijgen met de zogenaamde kruimelregeling.¹² De woningen kunnen dan maximaal tien jaar blijven staan. Via de experimenten onder de Crisis- en Herstelwet kan onder dezelfde voorwaarden ook voor een langere periode van maximaal vijftien jaar worden afgeweken.¹³ De kruimelregeling kan niet worden toegepast, als een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Dat geldt bijvoorbeeld bij stedelijke ontwikkelingsprojecten. De minister heeft aangekondigd dat voor die gevallen de mogelijkheid om de kruimelregeling toe te passen wordt verruimd.¹⁴ De beslistermijn van de procedure bij de kruimelregeling 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 afwijking – wordt ook veel gebruikt voor verplaatsbare woningen.¹⁵ Het voordeel van deze procedure is dat de duur van de afwijking niet aan een maximum gebonden is en dus een exploitatietermijn van bijvoorbeeld 20 of 30 jaar mogelijk is. Nadeel is dat dezelfde procedure moet worden gevolgd als een reguliere bestemmingsplanwijziging, met een beslistermijn van maximaal zes maanden *en meer mogelijkheden voor bezwaar en beroep*. Dit is vooral een nadeel op eenvoudige locaties waar weinig weerstand te verwachten valt.

De procedures zijn te vinden op www.infomil.nl, de website van Rijkswaterstaat over omgevingsbeleid. Hier is ook te vinden wanneer plannen m.e.r.-plichtig zijn.

Bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen

Het Bouwbesluit kent lagere eisen voor tijdelijke gebouwen. De verschillen zijn beschreven in de *Handreiking tijdelijke bouw*.¹⁶ Aan tijdelijke woningen worden minder eisen gesteld aan onder meer: isolatie, (minder) installaties, geluidsbelasting, daglichttoetreding, buitenruimte, plafondhoogte en er kan worden volstaan met steilere trappen. Dat komt mede omdat de BENG-eisen niet gelden voor tijdelijke gebouwen. 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

¹¹ Zie de Kamerbrief Juridische mogelijkheden voor flexibele woningbouw door tijdelijke huisvesting, 29 mei 2019 en de tekst Afwijken van bestemmingsplan, website Rijkswaterstaat

¹² Afwijken bij AMvB aangewezen gevallen (kruimellijst), website Rijkswaterstaat

¹³ Kamerbrief Stimuleringsregeling Flexwonen, 29 mei 2019

¹⁴ Beantwoording Kamervragen 1 december 2020

¹⁵ Buitenplans afwijken, website Rijkswaterstaat

¹⁶ [Handreiking tijdelijke bouw](#), 2014, vereniging Bouw en Woningtoezicht en Roobeek Advies

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 met de mogelijkheid om op onderdelen af te wijken.

Selectie bouwer en concept

Verschillende 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.

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.¹⁷

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 van 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.

Planning van de nutsbedrijven.

Een aandachtspunt is de tijdige planning bij de nutsbedrijven om aansluitingen te realiseren. De bouwtijd is zo kort dat de nutsbedrijven niet tijdig kunnen leveren. In hun normale procedure en planning gaan zij pas na het huisnummerbesluit aan de slag. Dat is veel te laat; vaak zijn wel aparte afspraken mogelijk.

Betrekken omwonenden en belanghebbenden

De planvorming duurt in praktijk 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 bouwkwaliteit 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

¹⁷ [Handreiking Professioneel opdrachtgeverschap voor woningcorporaties](#), 2018, TU Delft

locatie specifieke zaken, zoals de infrastructuur, nutsaansluitingen¹⁸ 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.

¹⁸ Nutsaansluitingen zijn door de korte bouwtijd kritisch in de planning

Roerend of onroerend goed

Verplaatsbare woningen zijn niet per definitie onroerend. De fiscale behandeling van roerende goederen is anders dan van onroerende goederen. Per belastingmiddel kan daarnaast de definitie van roerend en onroerend verschillen. Hierdoor kan er een risico op cumulatie ontstaan, of een kans om naar eigen wens te sturen binnen de verschillende belastingmiddelen.

In dit hoofdstuk worden de fiscale verschillen tussen roerende en onroerende goederen benoemd. Een nadere toelichting staat in de notitie *Roerende en onroerende zaken in de verschillende belastingmiddelen* van Aedes. Verhuurders moeten zowel voor de gewenste belastingeffecten, als ter voorkoming van cumulatie van belastingen bij 'twijfelgevallen' zo veel mogelijk actief sturen op het regime dat gewenst is.

Belastingeffecten

De effecten voor de diverse belastingen van de vraag of een woning als roerend of onroerend wordt aangemerkt kan als volgt worden weergegeven:

	Roerend	Onroerend
WOZ en OZB	Geen OZB	OZB betalen
Overdrachtsbelasting (OVB)	Geen OVB (let op: alleen over het deel dat roerend is; grond is altijd onroerend)	8%
Verhuurderheffing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niet van toepassing ▪ Ook geen gebruik van heffingsverminderingen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heffing als huur < liberalisatiegrens ▪ Aanspraak heffingsvermindering ▪ Wellicht mogelijkheid vrijstelling 'tijdelijke woningen'
Omzetbelasting (btw)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Btw-heffing over verhuur (21%) ▪ Aftrek btw op investeringen ▪ Verkoop ook belast met 21% ▪ Herzieningsperiode 5 jaar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vrijgesteld (en dus btw niet aftrekbaar) ▪ Btw op investeringen niet aftrekbaar ▪ Verkoop na 2 jaar btw onbelast ▪ Herzieningsperiode 10 jaar

	Geen gebouw	Gebouw
Vennootschapsbelasting (Vpb)	Het mag tot de restwaarde worden afgeschreven zonder beperking	Er mag slechts worden afgeschreven tot 100% van de WOZ-waarde

Cumulatierisico

Het begrip onroerend goed is verschillend gedefinieerd in de diverse belastingwetten. In de wet waardering onroerende zaken, de wet belastingen van rechtsverkeer en de verhuurderheffing is de uitleg gebaseerd op de uitleg in het Burgerlijk Wetboek.¹⁹ De uitleg in de Wet Omzetbelasting is gebaseerd op de Europese btw-richtlijn en de daarbij behorende jurisprudentie. Een goed kan daardoor in de ene wet onroerend zijn en in de andere wet roerend. Bij de vennootschapsbelasting gaat het om de vraag of er sprake is van een gebouw.²⁰

De grootste risico's ontstaan wanneer belastingmiddelen cumuleren, of wanneer de baten en lasten van het belastingmiddel niet samenvallen. Deze cumulatie zal in de praktijk meevallen. Bij de transactie kunnen btw en overdrachtsbelasting samenvallen, maar hiervoor is bijna altijd de samenloopvrijstelling van toepassing, waardoor er vrijstelling kan worden verkregen voor de overdrachtsbelasting. De cumulatie kan ontstaan in btw en verhuurderheffing/ozb. Daarnaast kan er cumulatie ontstaan in de btw zelf, wanneer bij de investering de woning als onroerend is beschouwd en deze visie – al dan niet vrijwillig – tijdens de verhuurperiode wordt gewijzigd. In dat geval is de btw op de investeringskosten niet in vooraftrek gebracht; de huur is daarna wel opeens inclusief 21 procent btw.

Huurtoeslag

Behalve voor belastingen kan de vraag of een woning als roerend of onroerend wordt aangemerkt ook gevolgen hebben voor het verkrijgen van huurtoeslag door de huurder. Recht op huurtoeslag bestaat alleen voor woningen die onroerend zijn.²¹ Gezien de doelgroep van corporaties ligt het dus niet voor de hand om zonder zwaarwegende redenen te sturen op een status als roerende zaak.

Hoe wordt roerend/onroerend bepaald en welke keuzes zijn daarin mogelijk?

Bij de btw draait het om de vraag of de zaak 'vast aan het aardoppervlak is verbonden' en niet gemakkelijk is te verplaatsen of demonteren (waarbij de intentie van de bouwer/opdrachtgever er niet toe doet). Om te toetsen of er sprake is van onroerend voor de btw is het van belang hoe lang het duurt voordat de zaak is gedemonteerd. In het Burgerlijk Wetboek is de intentie van de bouwer wel van belang en moet deze intentie ook naar buiten toe kenbaar zijn gemaakt. Bij de beoordeling is de duur van een eventuele demontage van minder belang. De naam tijdelijke woningen suggereert al een tijdelijkheid waarin de bedoeling van opdrachtgever en gemeente liggen besloten. De feitelijke afspraken zullen dus bepalend zijn of er sprake is van een onroerende zaak. Een onroerende zaak in het kader van het BW betekent niet automatisch een onroerende zaak in het kader van de btw. Echter, verwacht mag worden dat de btw deze kwalificatie volgt, tenzij er reden is om aan te nemen dat dit pertinent onjuist is. Het is ook mogelijk om de twee definities tegengesteld te gebruiken. In dat geval is te verwachten dat de belastingdienst het kritisch zal beoordelen. Maar het is mogelijk dat een woning voor het Burgerlijk Wetboek onroerend is en voor de btw roerend, of omgekeerd.

¹⁹ Artikel 3:3 BW

²⁰ Artikel 3:30a Wet IB

²¹ Artikel 1: aanhef en onder k Wet op de Huurtoeslag

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 waren in 2019 98.000 euro respectievelijk 71.000 euro.²² Het belangrijkste verschil is tussen woningen die voldoen aan de eisen voor permanente woningen en woningen die voldoen aan de eisen voor tijdelijke gebouwen. Sinds 1 januari 2021 gelden voor verplaatsbare woningen die voldoen aan de eisen voor permanente woningen ook de BENG-eisen, waardoor de isolatiewaarden hoog moeten zijn en installaties zoals PV-panelen en warmtewisselaars nodig zijn. Vraag bij de bouwer ook naar de kosten voor onderhoud en verplaatsing. Veel gemeenten stellen locaties 'om niet' ter beschikking voor verplaatsbare woningen, omdat de grond na verplaatsing beschikbaar komt voor normale gronduitgifte. Een andere vorm is verhuur van de grond door de gemeente. De hoogte van die huur wordt dan vaak gedreven door de ruimte daarvoor in de businesscase (residueel). 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.

Onderhoud en beheer

Het gebruikelijke onderscheid in mutatie-/reparatie- en planmatig onderhoud kan ook gebruikt worden bij verplaatsbare woningen. De mutatiegraad in verplaatsbare woningen is vaak hoger, waardoor het mutatie- en reparatieonderhoud wat duurder is. Ook is extra aandacht nodig voor een schoon, heel en veilige omgeving als we van het imago van containerwoning af willen komen. En afhankelijk van het gekozen beheerconcept dient rekening gehouden te worden met extra kosten voor sociaal beheer. De schil van de meest gangbare verplaatsbare concepten is van hout. Dit is wat duurder in het planmatig onderhoud als de woningen langer mee moeten gaan dan de eerste exploitatietermijn. De installaties zijn dezelfde als in reguliere nieuwbouwwoningen. Let bij specificaties van bouwers op of en op welk moment het herstellen en vervangen van deze installaties is meegenomen in onderhoudsramingen.

Waardering

Verplaatsbare woningen bieden een wooncomfort dat vergelijkbaar is met een reguliere woning. Daarmee kan verondersteld worden dat de verwachte opbrengsten van een vergelijkbaar niveau zijn. Afwijkingen in toekomstige kasstromen zitten naar verwachting hoofdzakelijk aan de kostenkant en eventuele huurderiving bij verplaatsing/leegstand.

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

²² Indicatieve bedragen, gemiddelden van niet geïndexeerde stichtingskosten van recente projecten, bedragen inclusief btw

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 met een exploitatietermijn van 10 jaar 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. Hanteer deze benadering daarom alleen als er zekerheid is over de ingerekende extra exploitatietermijnen. Dit kan bijvoorbeeld met een intentieovereenkomst tussen corporatie en gemeente om samen verantwoordelijkheid te nemen voor het vinden van een nieuwe locatie.

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 door exploiteren, 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.

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 of de bouwer over het zoeken naar een vervolglocatie²³
- Een terugkoopregeling of lease overeen te komen met de bouwer
- De bestemming wijzigen in wonen.

Terugkoop komt vooralsnog alleen voor in de vorm van een lage restwaarde op basis van de waarde van de materialen. Ook bieden verschillende partijen leaseconstructies. Dit is niet gangbaar omdat corporaties gunstig kunnen lenen. Aanbieders verdisconteren hun kosten en risico in de leaseprijs. Daarnaast gaan bouwers ook hier uit van een restwaarde gebaseerd op de waarde materialen.

Eén strategie is om de tijdelijke bestemming te wijzigen in de bestemming wonen en dus niet te verplaatsen. Wel is het aan te raden om dan een omgevingsvergunning aan te vragen voor woningbouw (niet voor tijdelijke gebouwen), omdat woningen op een locatie met de bestemming wonen aan deze eisen moeten voldoen. Overigens is dat dan wel aan de voorschriften voor bestaande bouw van die nieuwe gebruiksfunctie (permanent wonen). In feite worden dan reguliere woningen gebouwd. Een reden hiervoor kan zijn dat de procedures in eerste instantie korter zijn. Het is op voorhand niet zeker dat bestemmingswijziging lukt. Daarom is het te adviseren om het verplaatsingsrisico ook op een andere wijze te beperken.

²³ Ons Doel heeft de eerste woningen verplaatst. Zie de case Sumatrastraat in deze brochure. Woonwaard heeft in het project Bergerweg een intentieovereenkomst met de gemeente dat samen gezocht wordt naar een vervolglocatie.

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.²⁴

Risico modulair bouwen

De risico's van modulair bouwen zijn anders dan bij traditionele bouw en aanbesteding. Hier moet specifiek aandacht aan worden besteed binnen het risicomanagement. Woontij heeft een aangepaste versie gemaakt van het standaard UAV-gc contract van Aedes, gericht op modulair gebouwde woningen. Volgens deze voorwaarde geeft de bouwer een bankgarantie af en wordt achteraf betaald voor opgeleverd werk. Het aangepaste modelcontract van Woontij kan opgevraagd worden bij Aedes.

²⁴ [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 Stimuleringsaanpak Flexwonen.²⁵ Die omvat een aantal instrumenten die corporaties kunnen benutten bij de planvorming²⁶:

- 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. Vooruitlopend op de Omgevingswet kan op experimenteerbasis voor een langere periode worden afgeweken²⁷ Meld uw project daartoe aan bij het ministerie via 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 van het Rijk een bijdrage ontvangen om de bouw van tijdelijke en flexibele woningen te stimuleren. Die bijdrage wordt op verschillende manieren ingezet. Sommige provincies bieden al langer ondersteuning bij het tot stand komen van projecten:

- Zeeland ondersteunt onder andere onderzoek naar behoefte en geschikte locaties, en biedt gemeenten de inzet van versnellingskamers of een adviestraject van het Expertteam Woningbouw aan.
- De provincie Noord-Brabant kent een subsidieregeling voor kleinschalige projecten van particuliere initiatiefnemers en woningcorporaties. Per initiatiefnemer is een bedrag van 10.000 euro voor voorbereidingskosten beschikbaar.
- Limburg kent een Subsidie Stimulering Wonen 2020-2023 die mede gericht is op flexwonen en innovatieve concepten.
- Het Actieplan Wonen 2020-2025 van de provincie Gelderland kent verschillende acties om de bouw van flexwoningen te stimuleren. De provincie investeert 1,2 miljoen in projectsubsidies voor flexwonen en zoekt samen met gemeenten naar 25 extra locaties.
- De provincie Utrecht trekt in het Uitvoeringsprogramma Versnelling woningbouw 2021-2024 20 miljoen uit die onder andere voor flexwonen kan worden ingezet.
- 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.
- De provincie Overijssel kent een subsidie voor de bouw of verbouw van of transformatie naar tijdelijke woningen voor spoedzoekers, voor de periode van minimaal een jaar en maximaal vijftien jaar. De subsidie bedraagt maximaal 25.000 euro per gebouwde, verbouwde of getransformeerde tijdelijke woning en er geldt een maximum van 250.000 euro per aanvraag.

²⁵ Kamerbrief over Stimuleringsaanpak Flexwonen, 29 mei 2019

²⁶ RVV tijdelijke woningen, website rvo.nl

²⁷ Zie: <https://www.infamil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/crisis-en-herstelwet/aanmelden-projecten/>

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

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.

De RVO verzorgt gratis workshops waarin de belangrijkste punten van een plan voor verplaatsbare woningen worden afgepeld. Deze Versnellingskamers zijn een manier om het gesprek te organiseren samen met ervaringsdeskundigen van de RVO.²⁸ Corporaties kunnen een plan aanmelden via woningbouw@rvo.nl.

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.²⁹

Stap 2 Zoek een geschikte locatie

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 (nog) geen bestemming wonen op rust kunnen op korte termijn bijdragen aan de productie van extra woningen als er wel tijdelijk woningen kunnen worden geplaatst.

²⁸ Voor meer informatie zie: <https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2019/10/18/versnellingskamers-flexwonen-van-start>

²⁹ De handreiking *Aan de slag met flexwonen!*, 2019, uitgegeven door Expertisecentrum Flexwonen en Platform 31 en gratis te downloaden van beide websites

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

Veel verplaatsbare woningen zijn modulair gebouwd. Deze bouwvorm leent zich minder voor een gedetailleerd programma van eisen. Vooral de maatvoering is minder flexibel. Er is vaak wel 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.

Specifieke aandachtspunten bij de uitvraag voor verplaatsbare woningen zijn:

- onderhoudslasten
- hoe om te gaan met restwaarde (terugkoop, lease)
- risico van voorfinanciering.

Het eerder genoemde model UAV-gc contract van Woontij is aangepast voor modulaire bouw.

Stap 4 Bepaal de route naar de tijdelijke ontheffing

De tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan kan worden geregeld met de kruimelgevallenregelingen de buitenplanse afwijking. De belangrijkste kenmerken staan in onderstaande tabel. Zie ook de toelichting in het hoofdstuk over planontwikkeling en procedures. De experimentstatus, waarmee de ontheffingstermijn kan worden verruimd tot 15 jaar, kan worden aangevraagd bij het ministerie van Binnenlandse Zaken (flexwonen@minbzk.nl).

	Kruimelgevallenregeling	Buitenplanse afwijking
Beslistermijn	8 weken	6 maanden
Inspraak	Niet verplicht	Zoals bij wijziging bestemmingsplan
Ontheffingstermijn	10 jaar (15 jaar via experiment)	Door gemeente vast te stellen, geen maximumtermijn in de wet

Stap 5 Bepaal de fiscale status

De fiscale status is van belang voor de verschillende belastingen, zoals beschreven in het hoofdstuk over roerend en onroerend goed. Deze status dient te worden bepaald voordat de businesscase wordt opgesteld. Het is aan te raden om bij twijfel de keuze voor te leggen aan de belastingdienst.

Stap 6 Stel de businesscase op

De businesscase staat of valt – meer dan bij reguliere woningen – met de uitgangspunten waarmee wordt gerekend. Belangrijke uitgangspunten zijn: 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 eerste richting kan worden bepaald met het rekenmodel voor verplaatsbare woningen van Watkostdebouwvaneenhuurwoning. Dit model is gebaseerd op het Handboek Marktwaaarde en specifiek gemaakt met kengetallen voor verplaatsbare woningen. Een waardebeoordeling door een externe deskundige kan helpen om de waarde te objectiveren. Verschillende concepten kunnen geleverd worden met een standaard taxatierapport.

Stap 7 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.

Ons Doel heeft in 2021 de woningen in het project Sumatrastraat verplaatst. Het belangrijkste advies op basis van deze ervaring is: 'besef dat ook het verplaatsingsproces tijd en geld kost, en **BEGIN OP TIJD.**' In de case Sumatrastraat staat een toelichting van Ons Doel op de verplaatsing van het project.

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. Met flexibele huurcontracten en goede afstemming met de huurders is dit risico te beperken.

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 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. Zayaz gaat uit van een levensduur van minimaal 20 jaar. Barli geeft aan dat dit minimaal 30 jaar is.

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 Leiden, 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 voor deze locatie 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.

Voor de verplaatsing van de woningen aan de Sumatrastraat heeft de gemeente een 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-laminted 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). Anders gelden de dan actuele 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		

De verplaatsing van de woningen

De woonunits zijn in november 2020 geplaatst op de nieuwe locatie aan de Fruinlaan in de Professorenwijk van Leiden. Het hele verplaatsingsproces heeft bijna anderhalf jaar geduurd. De locatie die we in eerste instantie op het oog hadden bleek bij nader inzien, onder andere op instigatie van de buurt, niet de juiste. Ze kwamen te dicht op bestaande woningen te staan.

Op verzoek van de gemeenteraad van Leiden zijn we op zoek gegaan naar een locatie in één van de betere wijken van Leiden. De gemeente was verantwoordelijk voor de nieuwe plek, maar in de praktijk zijn we samen opgetrokken, zoals we dat gewend zijn. Voordat de nieuwe locatie was gevonden, zijn er vele locaties de revue gepasseerd. De Fruinlaan bleek de meest geschikte. Daar dacht de buurt anders over. Het College van B&W heeft zich tot het uiterste ingespannen de buurt te overtuigen. Helaas mocht dit niet lukken. De rechter stelde in kort geding de gemeente in het gelijk, waardoor we het aandurfd en de woonunits te verplaatsen. Vervolgens is er in overleg met de omwonenden een beheerconvenant afgesloten, zoals we dat ook op de eerste locatie gewend waren.

De gemeente heeft niet alleen gezorgd voor een nieuwe plek, maar nam ook de kosten van het bouwen woonrijp maken van zijn rekening. Ons Doel betaalde de verplaatsingskosten. De woonunits hebben een paar weken op een tussenplek gestaan, omdat de fundering eerst verplaatst moest worden.

De verplaatsing zelf was geen enkel probleem. Alle tijd en energie gaat zitten in het proces om zo ver te komen. Dat was bij de eerste locatie niet anders.

*Belangrijkste leerpunt: besef je dat ook het verplaatsingsproces tijd en geld kost, en **BEGIN OP TIJD**.*

Buurtschap 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 verlijmden 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 een gezamenlijke 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 vergunning 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 door geëxploiteerd. 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 Almere, 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.

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 duurder) 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 mogelijk niet compleet. De websites zijn te vinden via de hyperlinks.

[Barli](#)

[C3 Living](#)

[Casco Totaal](#)

[Cube Homes](#)

[Cubestee](#)

[De Groot Vroomshoop / Finch Buildings](#)

[De Meeuw / Nezzt](#)

[Hardeman](#)

[Heijmans One](#)

[Hodes Huisvesting](#)

[Jan Snel](#)

[Plegt-Vos](#)

[Skilpod](#)

[Ursem](#)

Dank

Bij de samenstelling van deze brochure hebben we dankbaar gebruik gemaakt van adviezen van de volgende personen:

Annelies van der Nagel, RVO
Antonie ter Harmsel, Hodes Huisvesting
Arjan Verwoert, BDO
Christoffel Klap, Ons Doel
Ivo van Rees, Wonen Limburg
Jan van Andel, Woontij
Jos Feijtel, Expertteam Woningbouw
Jurgen Arts, Expertteam Woningbouw en Zayaz
Jurriën Deckers, Accolade
Michelle van Dijk, Ministerie van BZK
Paul Hassink, Wonen Limburg
Randy Martens, Aedes
Reinout van Haperen, Aedes
Richard Winkels, De Alliantie
Robert van der Doelen, Barli
Ronald Gouwerok, Centrada
Sake van de Berg, BaseValue
Stefan Schuwer, Woonbedrijf



www.aedes.nl