



Betaalbaar bouwen met tijdelijke woningen?

4 april 2019, Watkostdebouwvaneenhuurwoning en Het Expertisecentrum Flexwonen

Programma

Introductie

Wim Reedijk, Expertisecentrum Flexwonen

Resultaten van het onderzoek naar de bouw van tijdelijke woningen

Thijs Luijkx, Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De verschillende perspectieven op de bouw van tijdelijke woningen

Thijs Kroese, wethouder Gemeente Purmerend

Jurrian Knijtijzer, managing director and founder Finch Buildings

Onderzoek naar de bouw van tijdelijke woningen

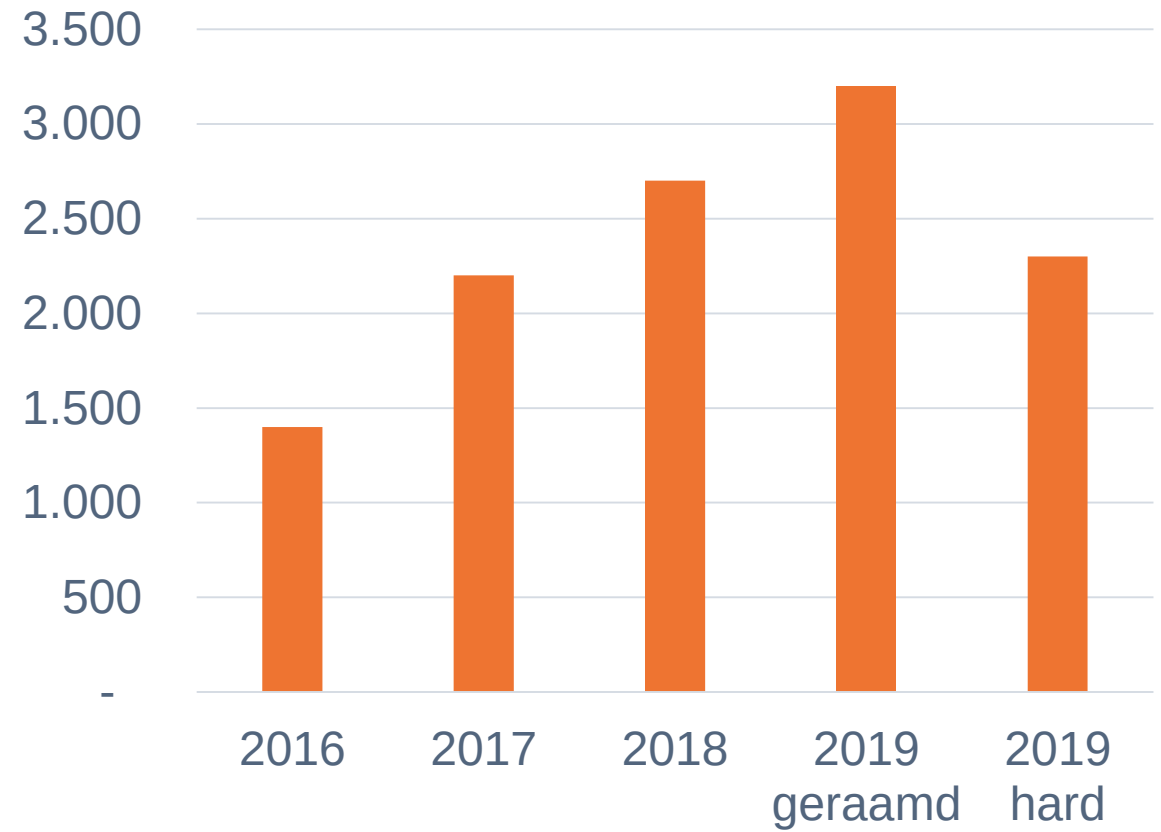


Wat kost de bouw van een huurwoning en het
Expertisecentrum Flexwonen

in opdracht van het ministerie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

De bouw van tijdelijke woningen zet door, in elk geval in 2019

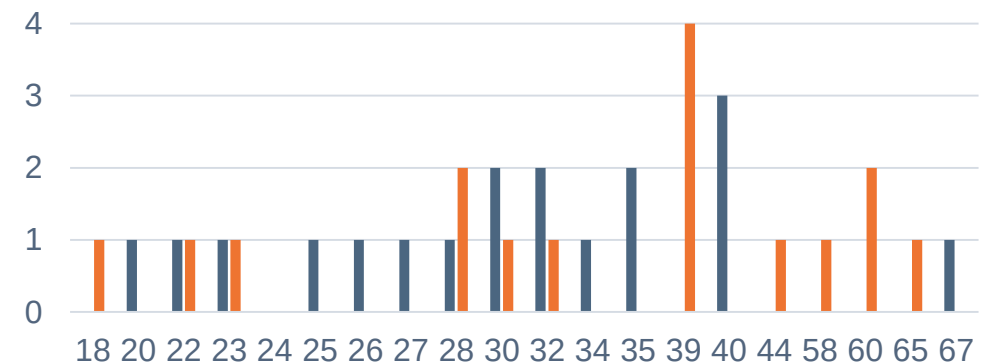
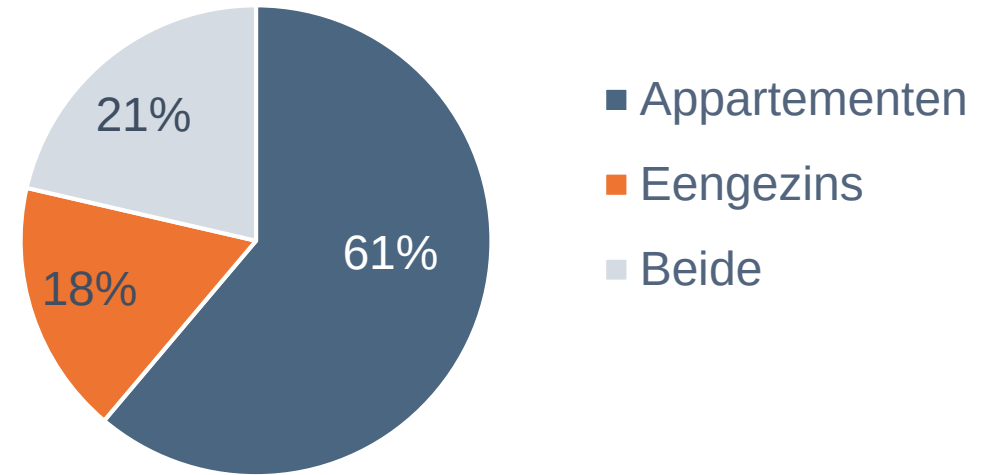
- 72% gebouwd door corporaties
- 10% van de nieuwbouw van corporaties bestaat uit tijdelijke woningen (2017)
- Redenen voor tijdelijke woningen
 - Snel bouwen
 - Past bij de doelgroep
 - Beschikbaarheid van locaties
- 60% early adaptors zet door
- Van de overige 40% stoppen de meeste door gebrek aan locaties



Totale productie in aantal woningen, opgave bouwers

Gemiddeld 35 m2 en het merendeel appartementen

- Eengezinswoningen: 39 m2
- Appartementen: 33 m2
- Bouwbesluit woningen: 41%
- Bouwbesluit tijdelijke gebouwen: 54%
- Tijdelijke gebouwen vaak met aanvullende eisen op het vlak van duurzaamheid en circulariteit

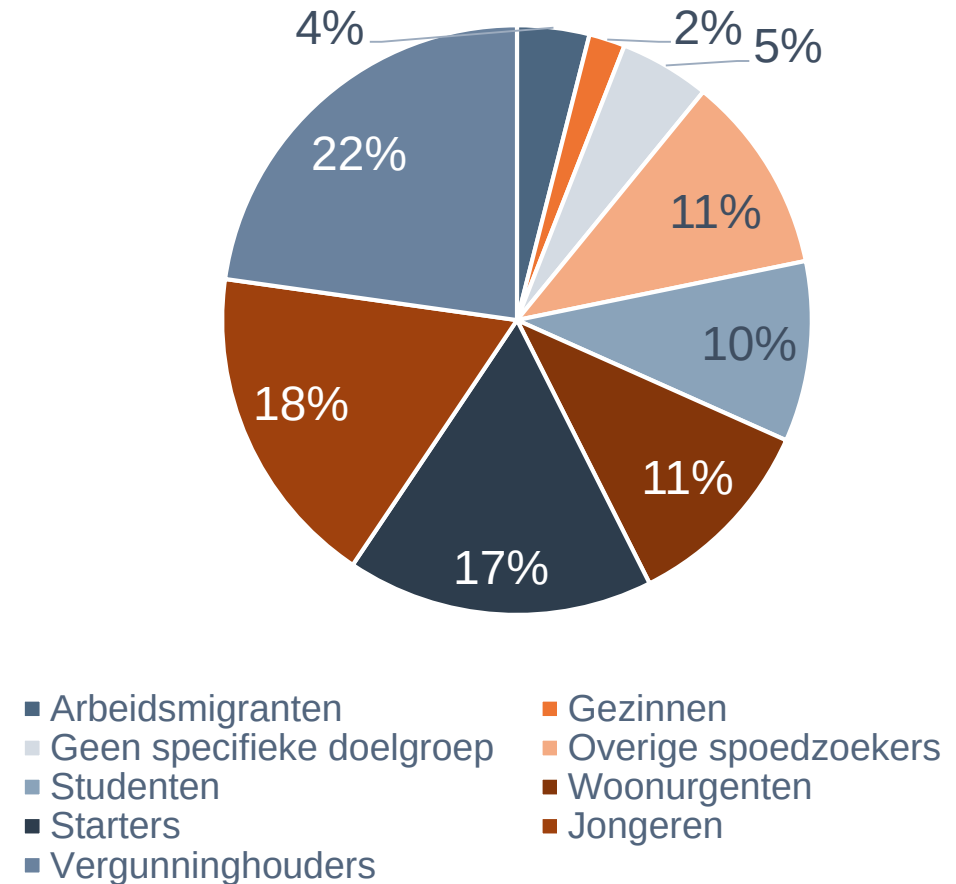


Doelgroep en verhuur



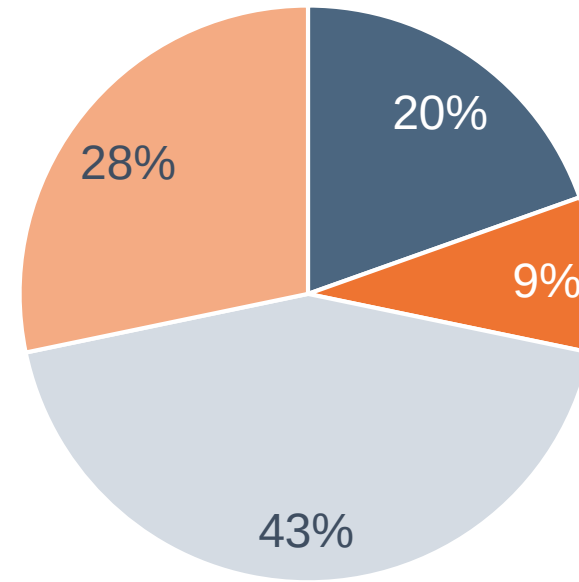
In de meeste projecten worden meerdere doelgroepen gehuisvest

- In 32 projecten worden meerdere doelgroepen gehuisvest
- Zeven van de 39 projecten zijn gebouwd voor één doelgroep
- Er is geen enkel project gebouwd voor alleen de doelgroep vergunninghouders



Er zijn veel creatieve huurcontractvormen in omloop

- Het is niet mogelijk een huurcontract te hanteren dat eindigt wanneer de woningen weg moeten
- Dat geldt vooral voor corporaties, omdat die geen tweejarige contracten kunnen afsluiten
- Dat betekent risico op verhuiskostenvergoeding, leegstand of lagere huren tegen het einde van de exploitatieperiode



- Jongerencontract
- Campuscontract
- Ander huurcontract voor bepaalde tijd
- Huurcontract voor onbepaalde tijd

Tijdelijke woningen zijn gewild en de huurders zijn tevreden

- Opdrachtgevers geven aan dat tijdelijke woningen gewild zijn
- En de bewoners zijn tevreden
- Dit is wellicht relatief, gezien de wachtlijsten



Kwaliteit en locatie



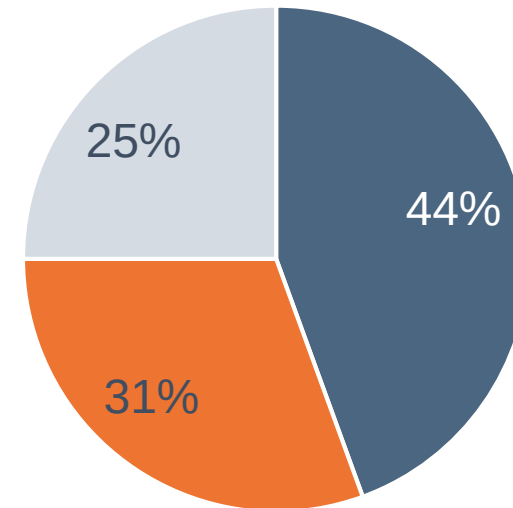
Bestemming wijzigen of een tijdelijke ontheffing

Tijdelijke ontheffing

- Voordeel: korte procedure
- Nadeel: exploitatietermijn max. 10 jaar

Buitenplanse procedure

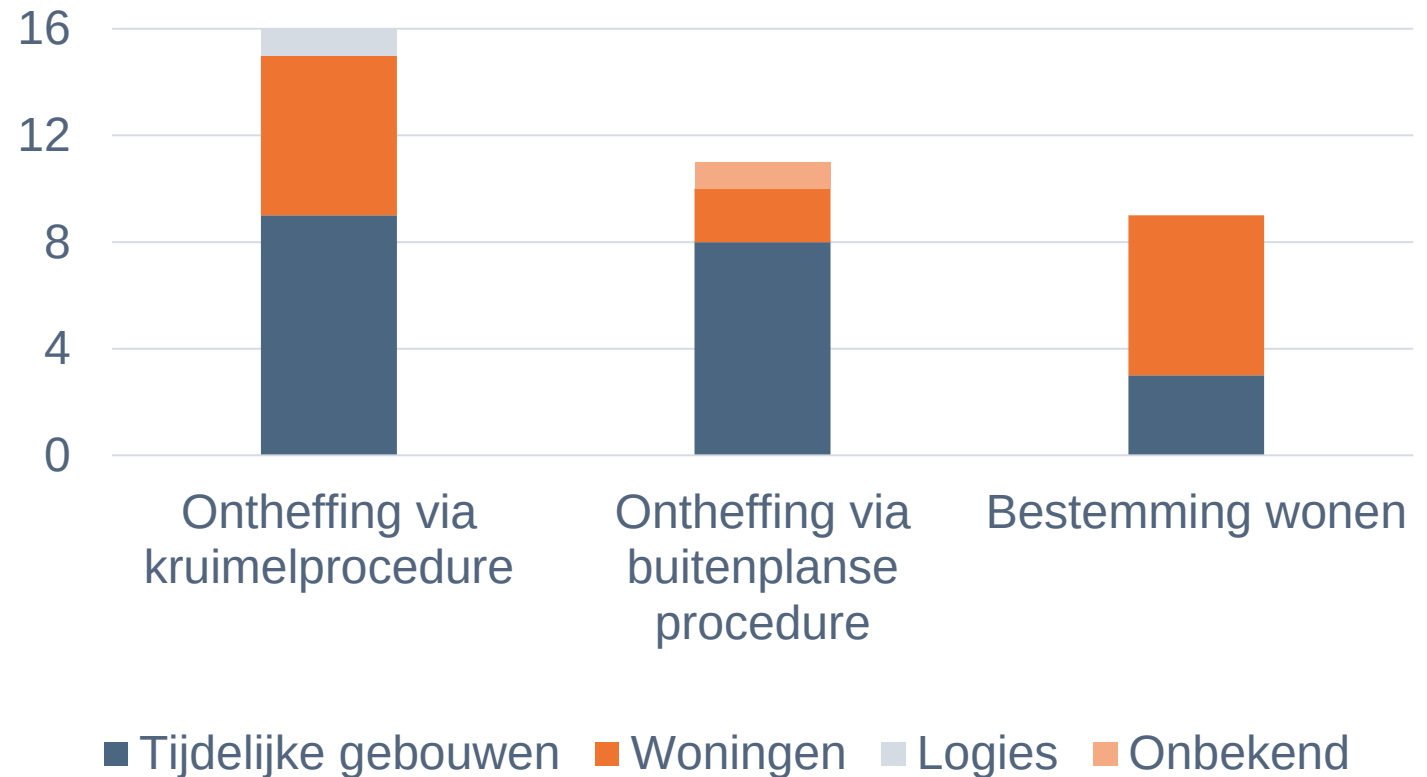
- Voordeel: geen max. aan exploitatietermijn (wel tijdelijk)
- Nadeel: lange procedure



- Ontheffing via kruimelprocedure
- Ontheffing via buitenplanse procedure
- Bestemming wonen

Tijdelijke woningen passen niet goed in het bouwbesluit

- De eisen voor een woonfunctie zijn te hoog, kostenverhogend
- De eisen voor tijdelijke gebouwen zijn te laag voor hergebruik
- Er is geen vertrouwen in het rechtens verkregen niveau bij verplaatsing
- Waarom dezelfde woning bij elk project toetsen aan hetzelfde bouwbesluit?



Bestemmingsplanprocedure en toetsing bouwbesluit naar project

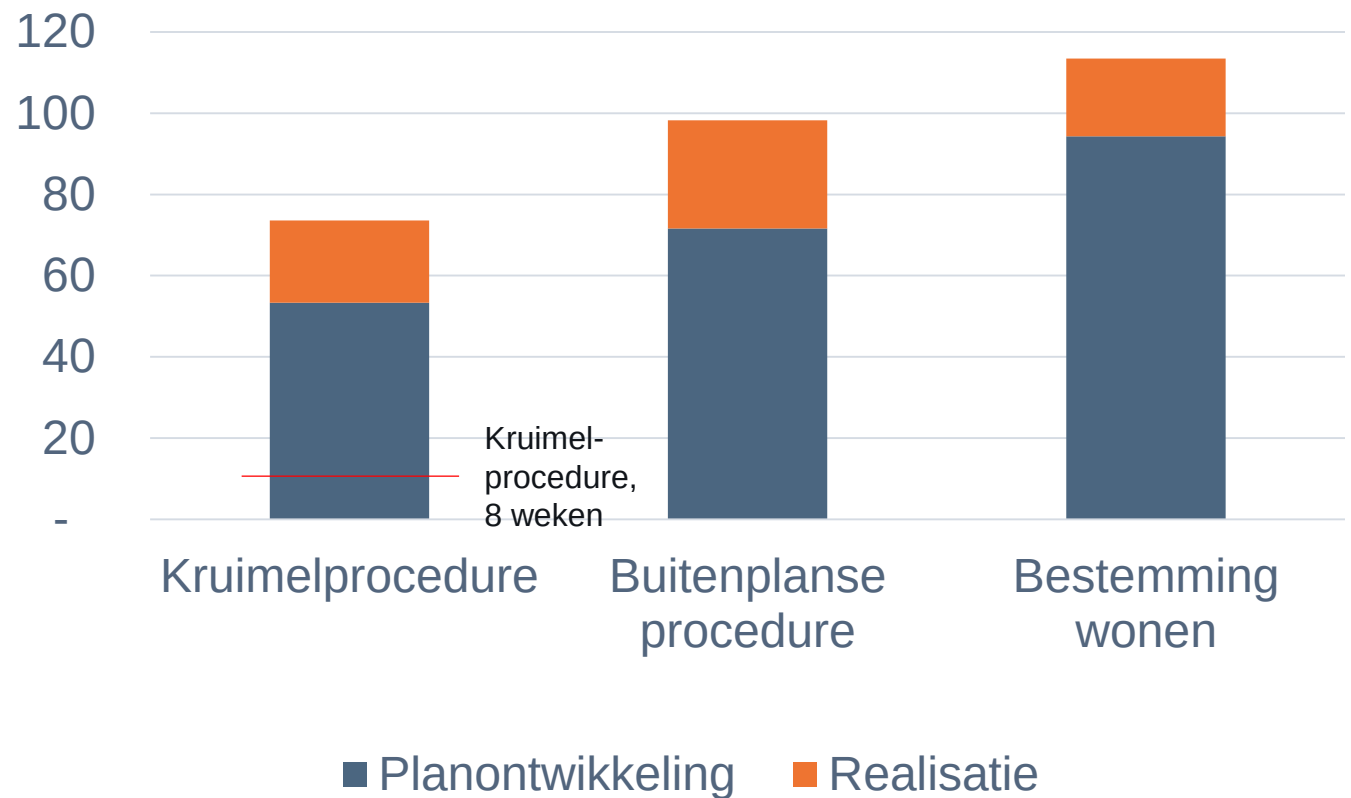


Planning en snelheid bouwen

De procedures zijn niet het knelpunt, vertraging komt door weerstand van belanghebbenden

- De kruimelprocedure kost 8 weken
- De planvorming via de kruimelprocedure duurt gemiddeld een jaar
- De kruimelprocedure is gemiddeld 18 weken sneller dan buitenplannen
- Vertraging door weerstand omwonenden

Doorlooptijd planontwikkeling en realisatie in weken

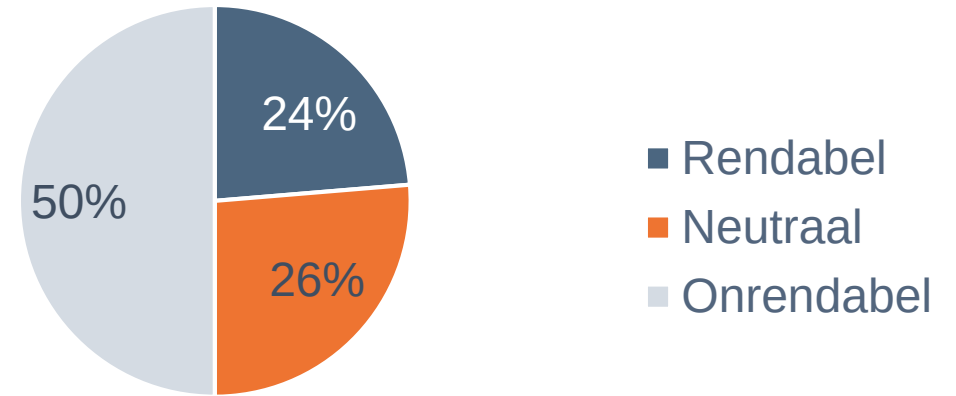


Haalbaarheid

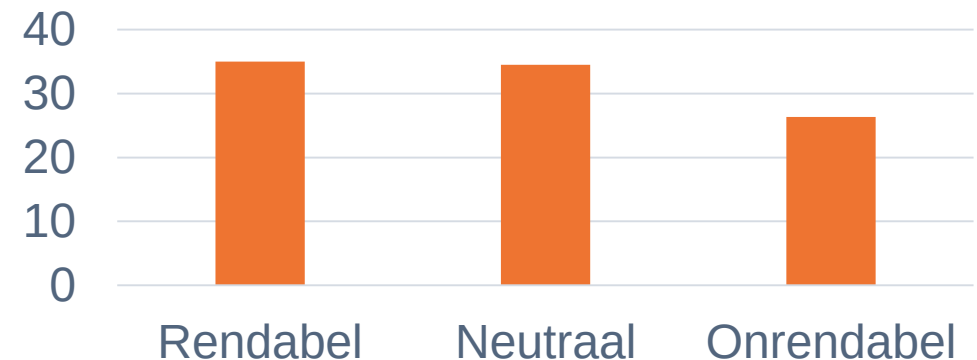


Tijdelijke woningen zijn niet rendabel. De businesscase kan verbeterd worden door de exploitatietermijn te verlengen

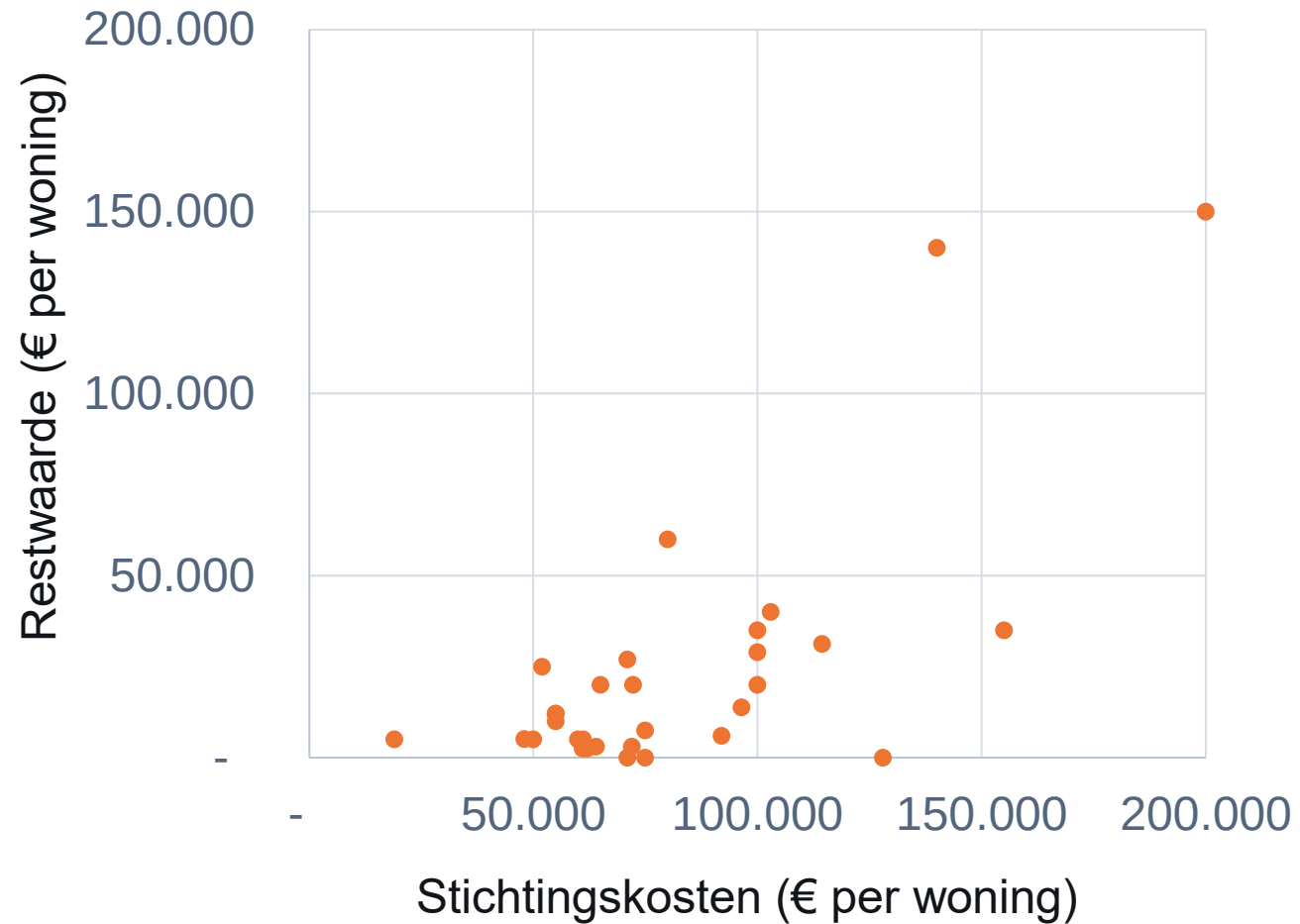
- De helft van de respondenten geeft aan dat tijdelijke woningen niet rendabel zijn
- 59% geeft aan dat permanente woningen rendabeler zijn
- Het verplaatsingsrisico is de grootste bottleneck
- Verlengen van de exploitatieduur is de eenvoudigste manier om de businesscase te verbeteren



Aantal jaar dat woningen meegaan



Er is een grote variatie in de restwaarde

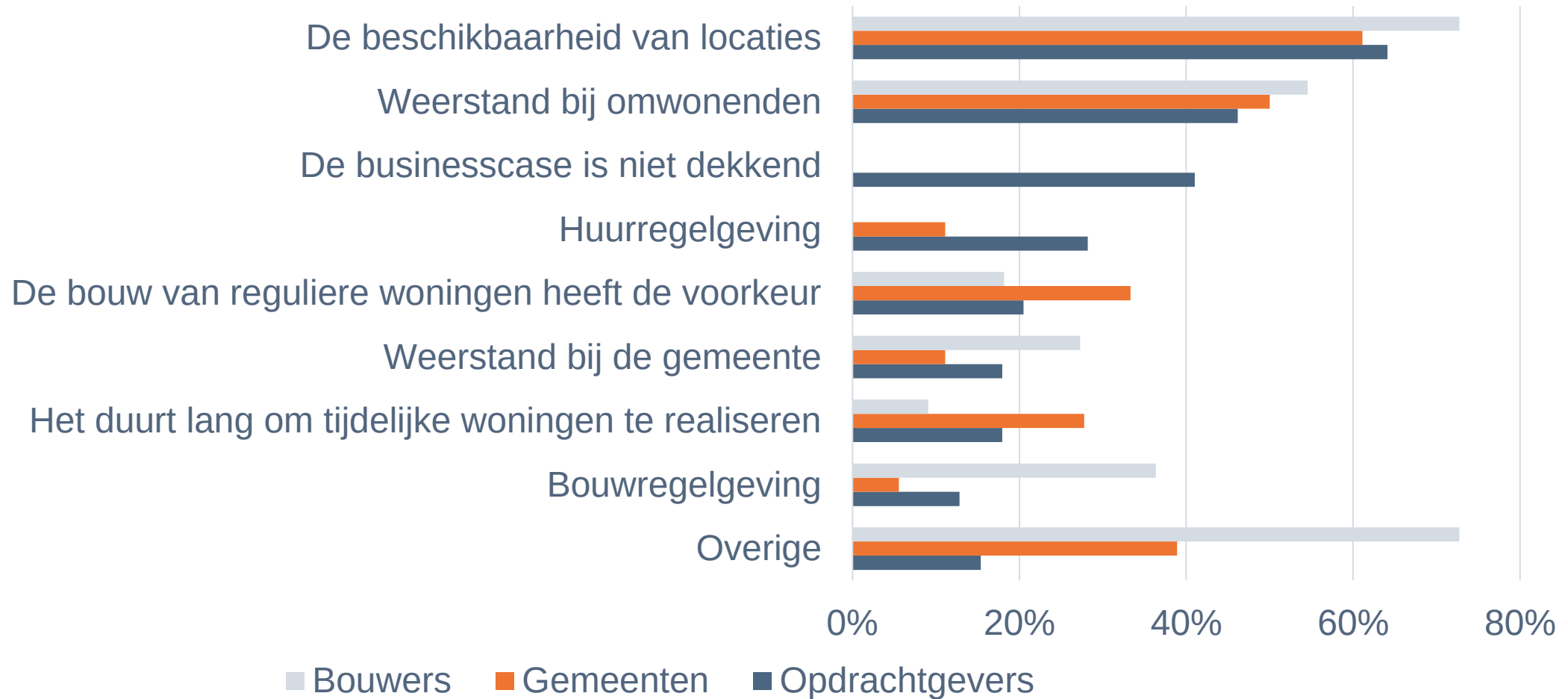


Indicatieve bedragen, inclusief btw. De bedragen zijn niet geïndexeerd

Knelpunten



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



Aanbevelingen



Aanbevelingen gemeenten

- Zoek locaties voor tijdelijke woningen buiten de reguliere plancapaciteit
- Maak meer gebruik van de buitenplanse procedure om de eerste exploitatietermijn vast te stellen voor 15 jaar of langer
- Maak alleen gebruik van de kruimelprocedure als er vrijwel zeker geen bezwaren zijn te verwachten

Aanbevelingen Rijk

- Creëer een tijdelijk huurcontract waarvan de duur aansluit bij de maximale exploitatieduur die vastligt in (een afwijking van) het bestemmingsplan
- Maak kraakhelder dat tijdelijke woningen verplaatst kunnen worden zonder dat deze aangepast hoeven te worden aan nieuwe eisen
- Laat concepten eenmalig toe, borg daarmee ook het rechtens verkregen niveau beter en bespaar zo dubbel werk
- Overweeg de maximale termijn van de kruimelprocedure te verlengen tot 15 jaar
- Wijs gemeenten op hun sleutelrol



Bedankt voor uw aandacht!

Het onderzoek naar de bouw van tijdelijke woningen is input voor de Staat van de Volkshuisvesting 2019. Het rapport wordt openbaar gemaakt en is straks ook te vinden op

[Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl](https://www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl)
en www.flexwonen.nl