

# Onderzoek naar de bouw van tijdelijke woningen



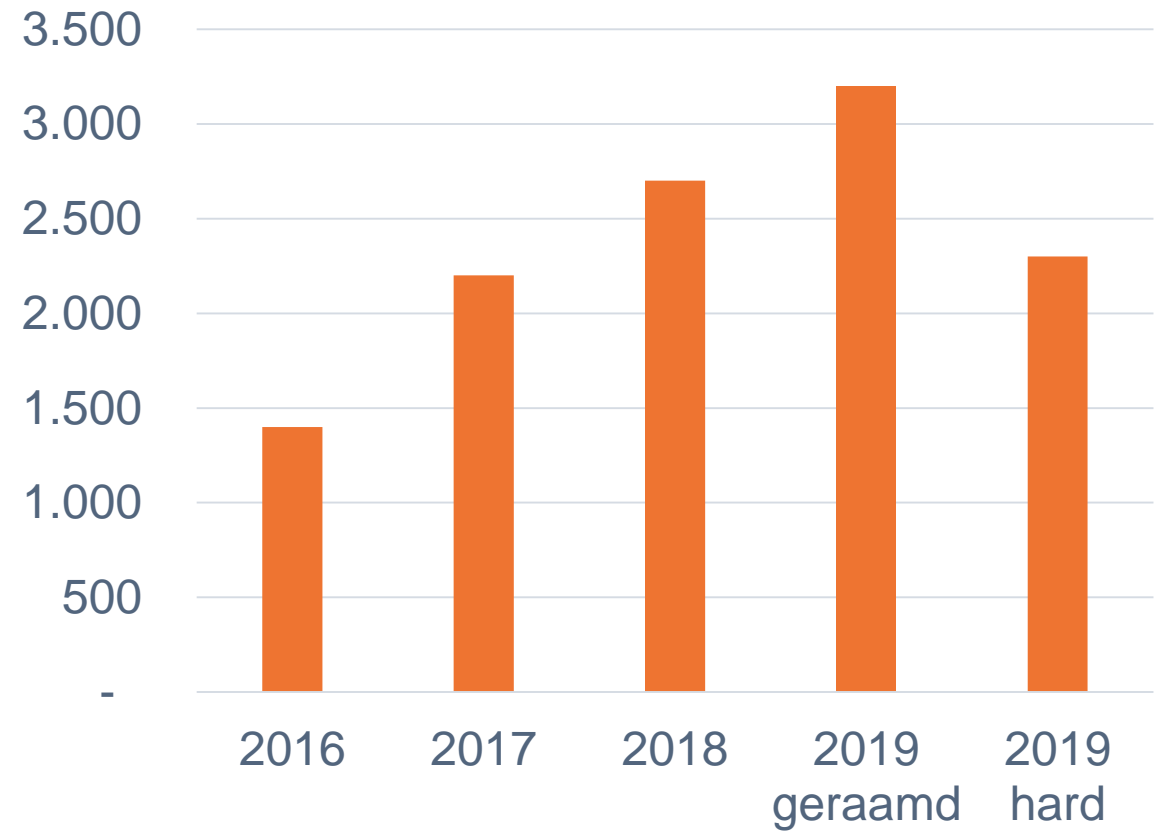
Wat kost de bouw van een huurwoning en het  
Expertisecentrum Flexwonen

in opdracht van het ministerie van  
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

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

## Redenen voor tijdelijke woningen

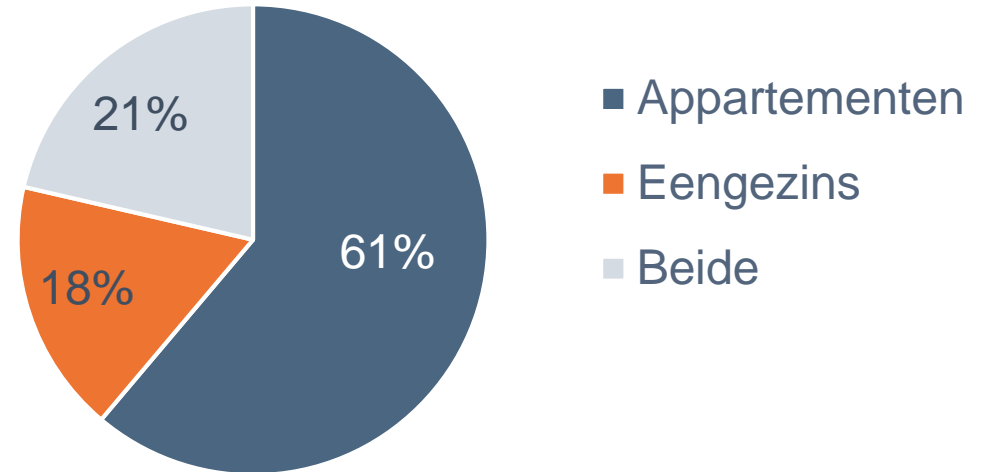
- Snel bouwen
- Past bij de doelgroep
- Beschikbaarheid van locaties



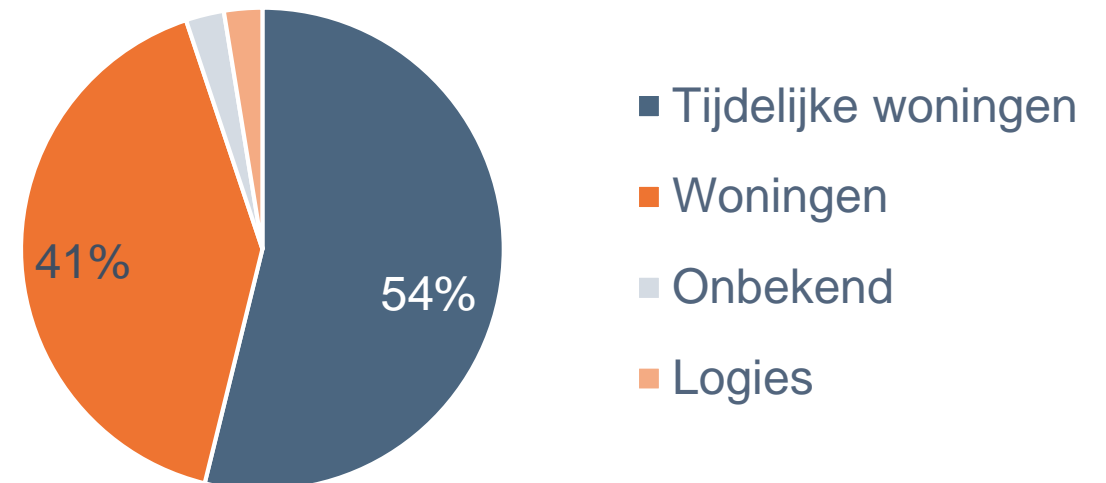
Totale productie in aantal woningen, opgave bouwers

## Gemiddeld 35 m2 en 41% op niveau bouwbesluit permanente woonfunctie

- Eengezinswoningen: 39 m2
- Appartementen: 33 m2



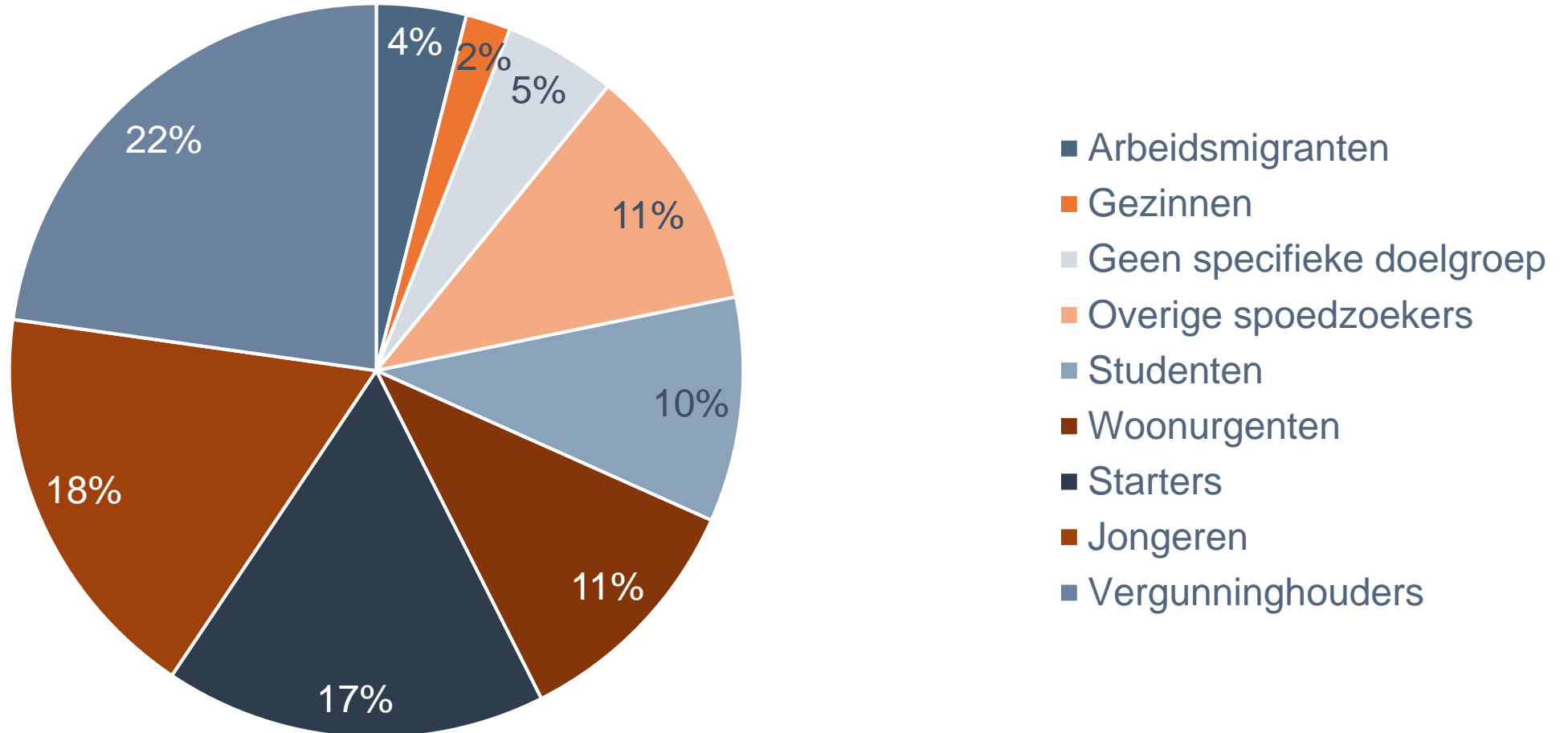
- Tijdelijke gebouwen vaak met aanvullende eisen op het vlak van duurzaamheid en circulariteit



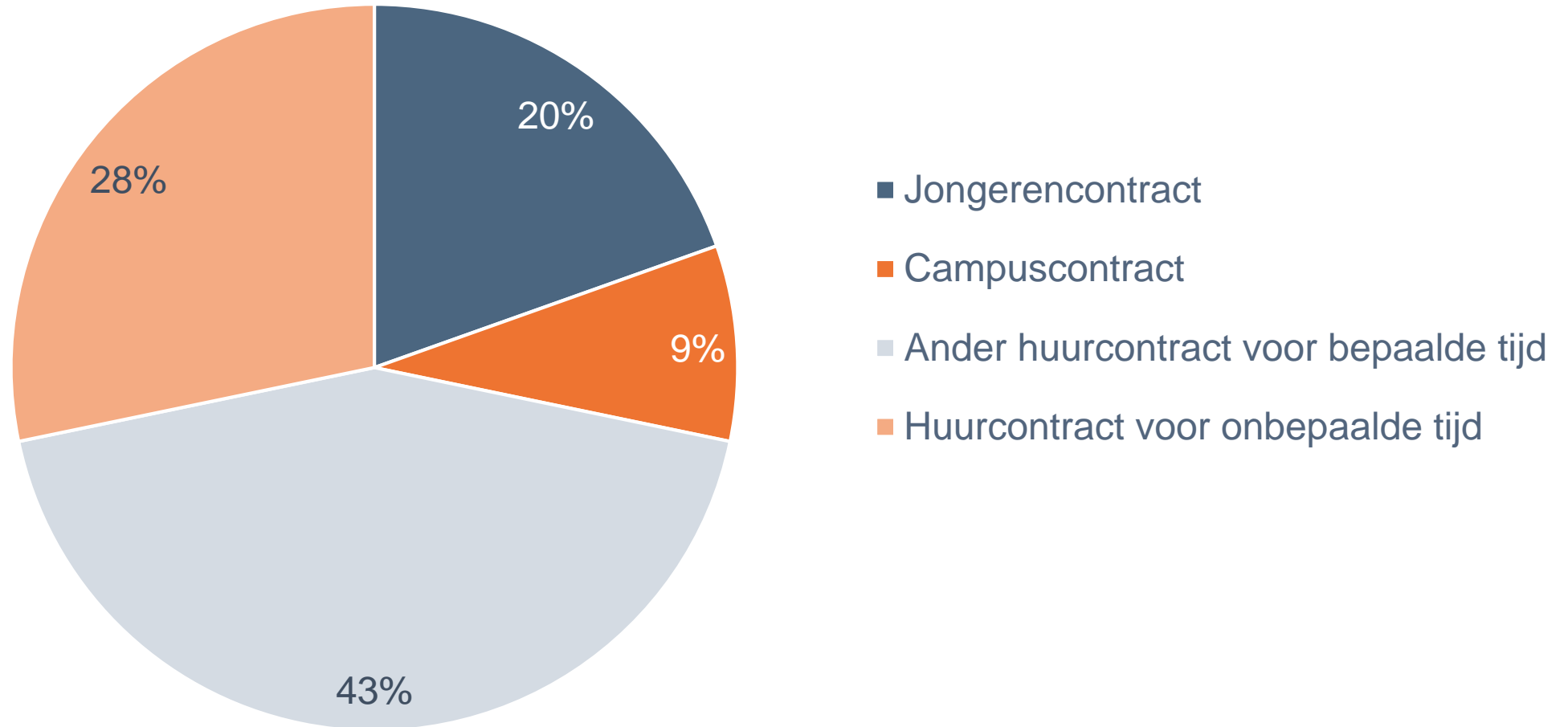
# Doelgroep en verhuur



## In de meeste projecten worden meerdere doelgroepen gehuisvest

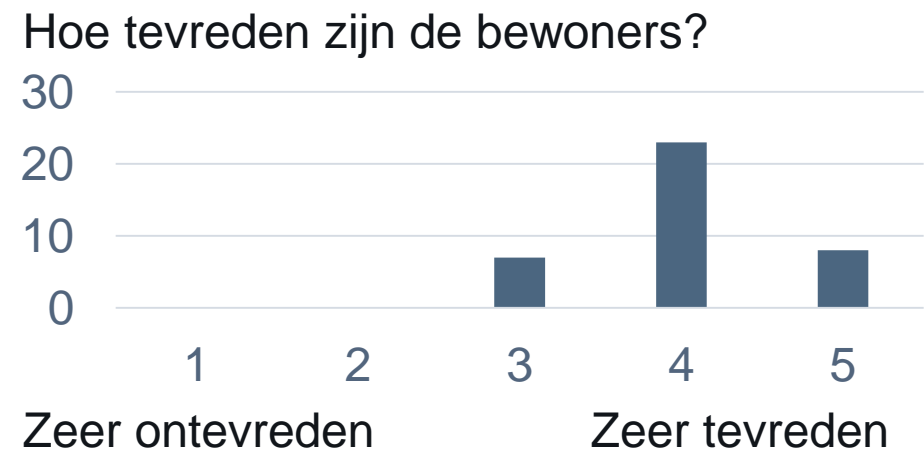


## Er zijn veel creatieve huurcontractvormen in omloop



## 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



# Bestemmingsplan





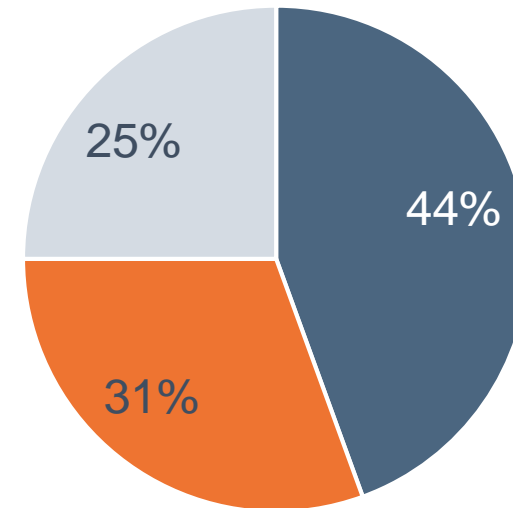
# Bestemming wijzigen of een tijdelijke ontheffing

## Tijdelijke ontheffing

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

## Buitenplanse procedure

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



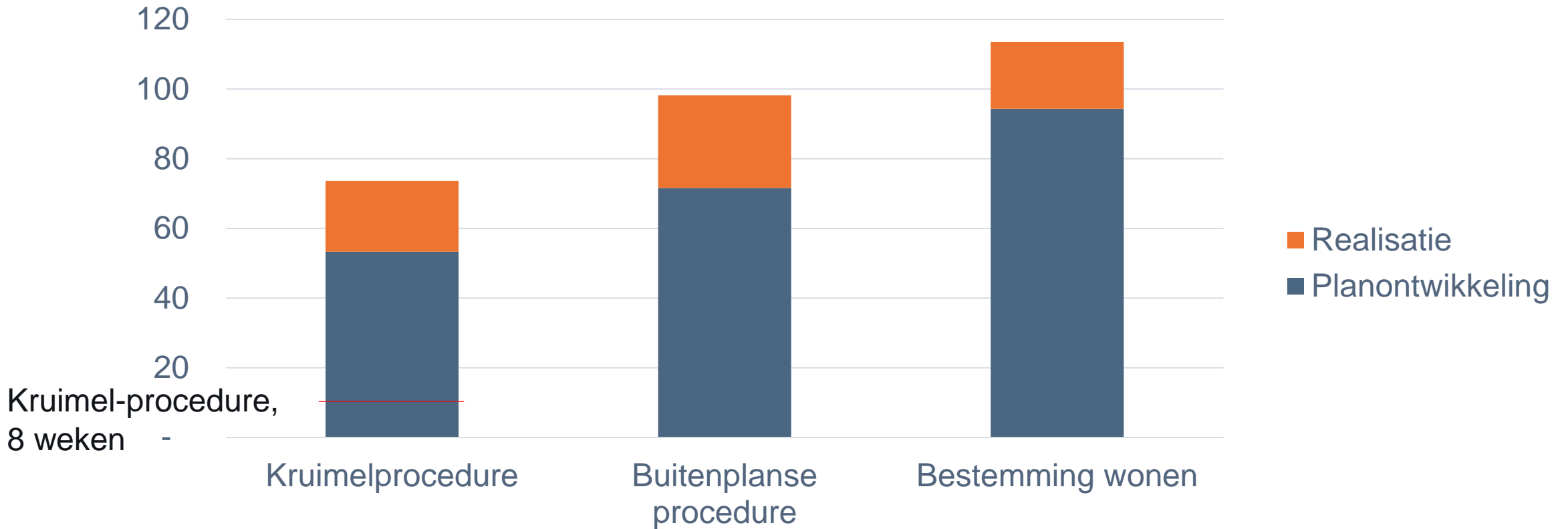
- Ontheffing via kruimelprocedure
- Ontheffing via buitenplanse procedure
- Bestemming wonen



Planning en snelheid bouwen

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

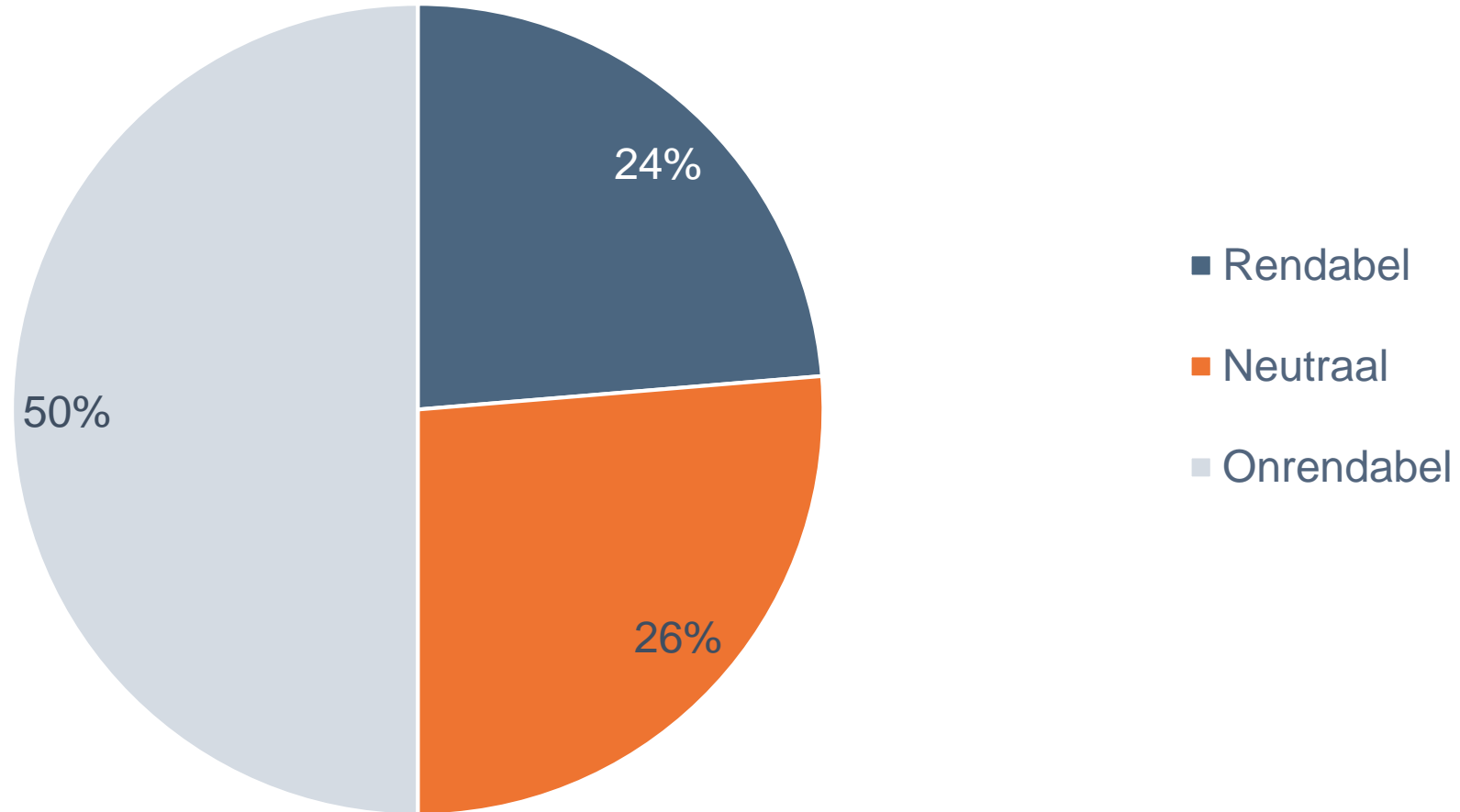
Doorlooptijd planontwikkeling en realisatie in weken



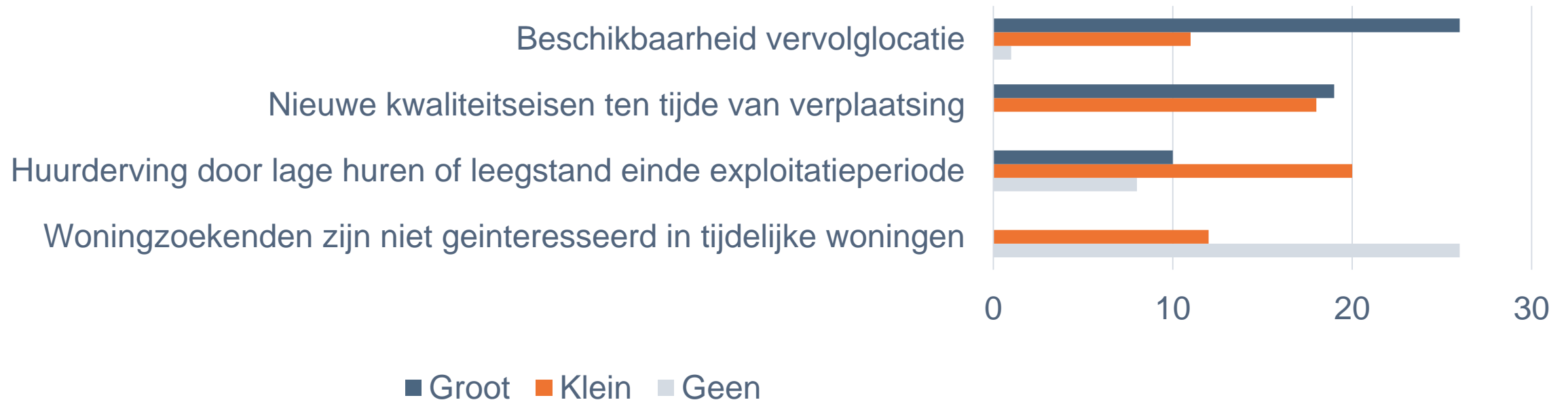
# Haalbaarheid



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



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



# Aanbevelingen



## Aanbevelingen gemeenten

- Zoek locaties voor tijdelijke woningen buiten de reguliere plancapaciteit. Dat zorgt voor extra woningen
- 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
- Onderzoek het risico van het rechtens verkregen niveau, licht de regel toe aan de praktijk of nuanceer de (toelichting op) de regel
- 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

# Aanbevelingen corporaties en andere opdrachtgevers

Onderzoek hoe het verplaatsingsrisico verkleind kan worden en wie dit risico wil dragen. Suggesties zijn om:

- Lease en terugkoopconstructies verder uit te werken
- Normen te stellen aan verplaatsbaarheid
- Anticiperen in het voorraadbeleid



# Bedankt voor uw aandacht!

Het onderzoek naar de bouw van tijdelijke woningen is één van de onderleggers voor de Kamerbrief Stimuleren Flexwonen en is te vinden op:

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