

Webinar verplaatsbare woningen bouwen



6 april 2020
Wat kost de bouw van een huurwoning



VASTGOEDVRAAG
ADVISEERT-REGISSEERT

Inhoud

- Een interactief webinar
- Introductie
- Wat zijn verplaatsbare woningen
- Waarom verplaatsbare woningen
- Businesscase
 - Doelgroep
 - Locatie
 - Product
 - Financieel
- Afrondend
- Praktische tips

Een interactief webinar

- Vragen stellen via de Q&A
- Raise hand
- Chat
- Enquêtevragen

Introductie

Wat kost de bouw van een huurwoning

- Database met 801 nieuwbouw- en 52 woningverbeteringsprojecten
- De 38 aangesloten corporaties bezitten circa 20% van de sociale huurvoorraad en voeren alle projecten in
- Van elk project is de belangrijkste informatie over de kwaliteit, de kosten, de exploitatie en het proces bekend
- De informatie wordt gebruikt om het gesprek over de gewenste prijs-kwaliteitverhouding te voeren op alle niveaus in de organisatie
- Referenties te zoeken, investeringen beoordelen, inzicht geven in de ontwikkelingen in de nieuwbouw en woningverbeteringen
- Kennisuitwisseling via de webtool, via de site en tijdens bijeenkomsten
- De dataset wordt ook gebruikt voor onderzoek en advies, zoals de Monitor nieuwbouw 2019



NOM RENOVATIE 48 EENGEZINSWONINGEN

Bouwjaarklasse: 1960 - 1969

Huurverhoging: € 0

Labelstappen: beschikbaar voor deelnemers

Investering: beschikbaar voor deelnemers

Beschrijving [Benchmarken](#)



24 EGW NAAR LABEL B

Bouwjaarklasse: 1960 - 1969

Huurverhoging: € 44

Labelstappen: beschikbaar voor deelnemers

Investering: beschikbaar voor deelnemers

Beschrijving [Benchmarken](#)



GROOT ONDERHOUD EN PLAATSEN LIFT

Bouwjaarklasse: 1950 - 1959

Huurverhoging: € 187

Labelstappen: beschikbaar voor deelnemers

Investering: beschikbaar voor deelnemers

Beschrijving [Benchmarken](#)



GROOT ONDERHOUD 62 EENGEZINSWONINGEN

Bouwjaarklasse: 1950 - 1959

Huurverhoging: € 0

Labelstappen: beschikbaar voor deelnemers

Investering: beschikbaar voor deelnemers

Beschrijving [Benchmarken](#)

1. Voorstellen



47x Breda



54x 's-Hertogenbosch



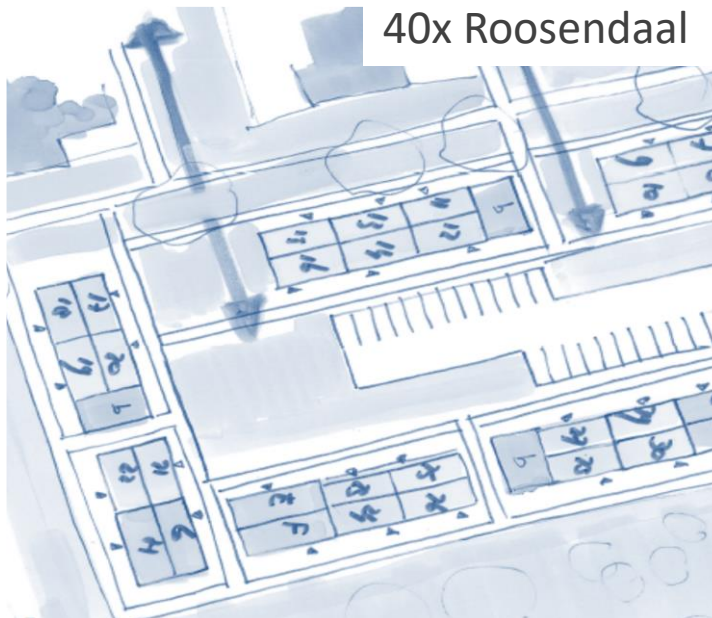
6x Minitopia



64x 's-Hertogenbosch



40x Roosendaal



300x Rosmalen



20x Roosendaal

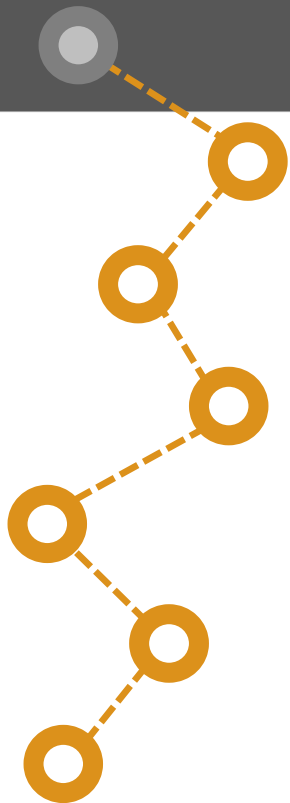


20x 's-Hertogenbosch



1. Voorstellen

'Van zand tot klant' binnen 1 jaar!



Wat zijn verplaatsbare woningen

2. Verplaatsbaar?



2. Verplaatsbaar?



2. Verplaatsbaar?

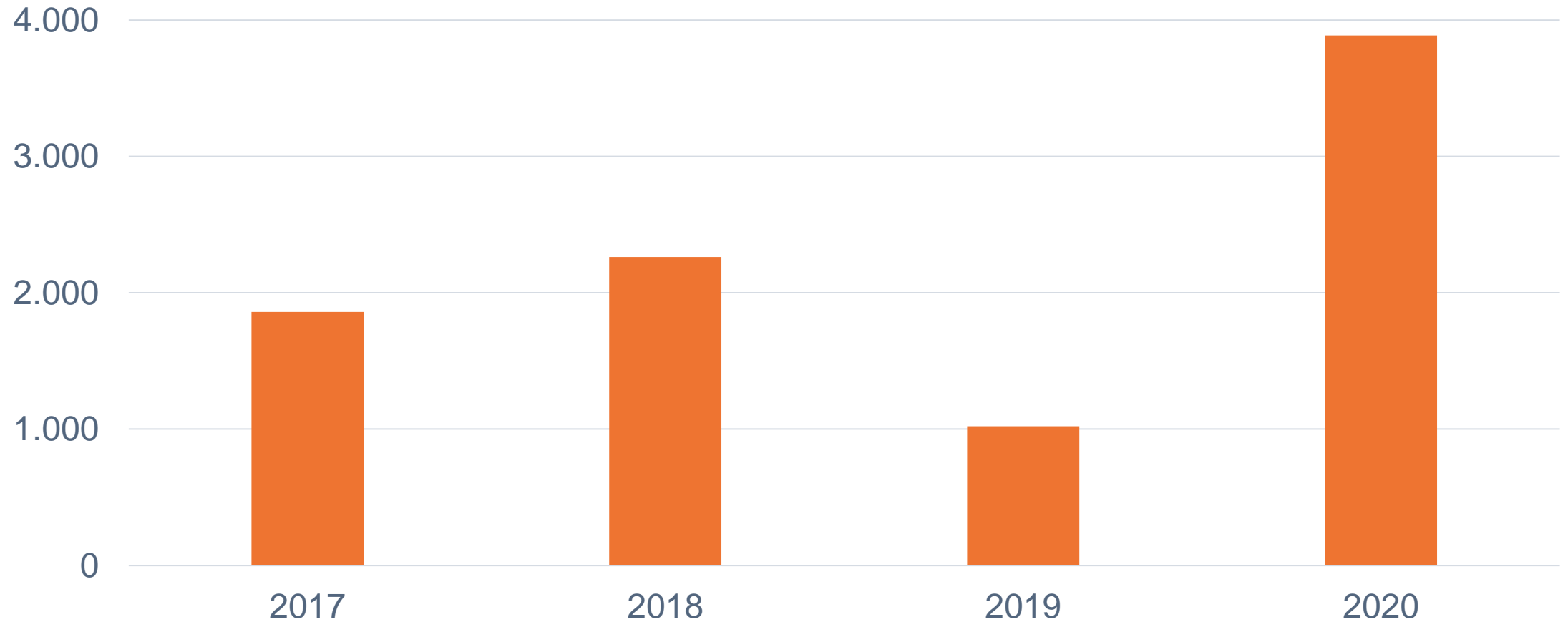


Definitie vanuit de ruimtelijke ordening

- Woningen gebouwd op een locatie met een tijdelijke bestemming voor wonen
 - Kruimelprocedure
 - Ontheffing voor wonen
- Woningen die getoetst zijn aan het bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen

Waarom verplaatsbare woningen

Het aantal nieuwe verplaatsbare woningen in de afgelopen jaren



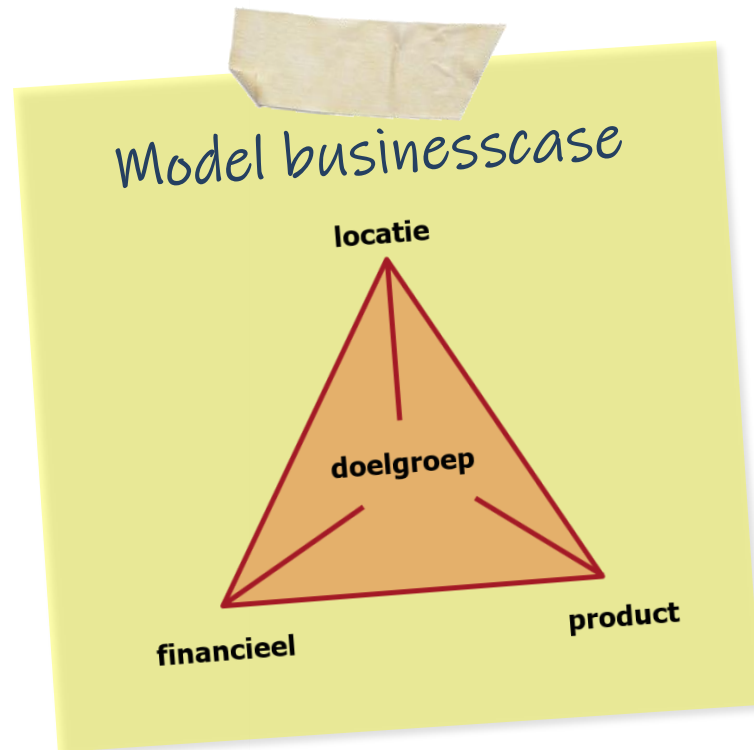
Bron: De productie van verplaatsbare- en andere flexwoningen in Nederland, 2020, Watkostdebouwvaneenhuurwoning en het Expertisecentrum Flexwonen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken

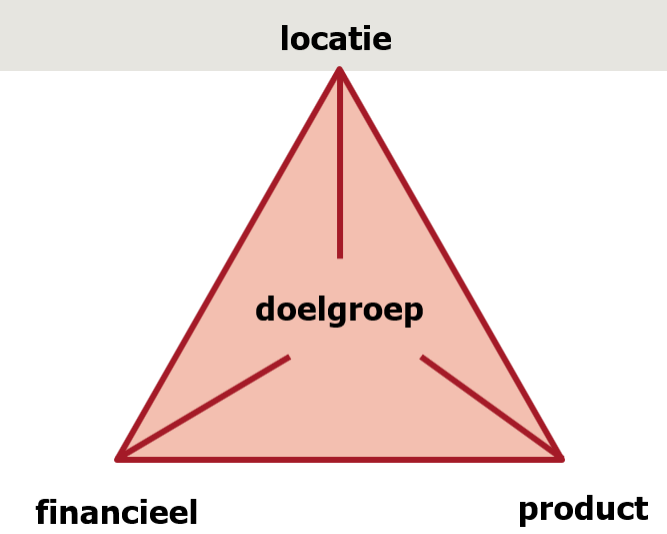
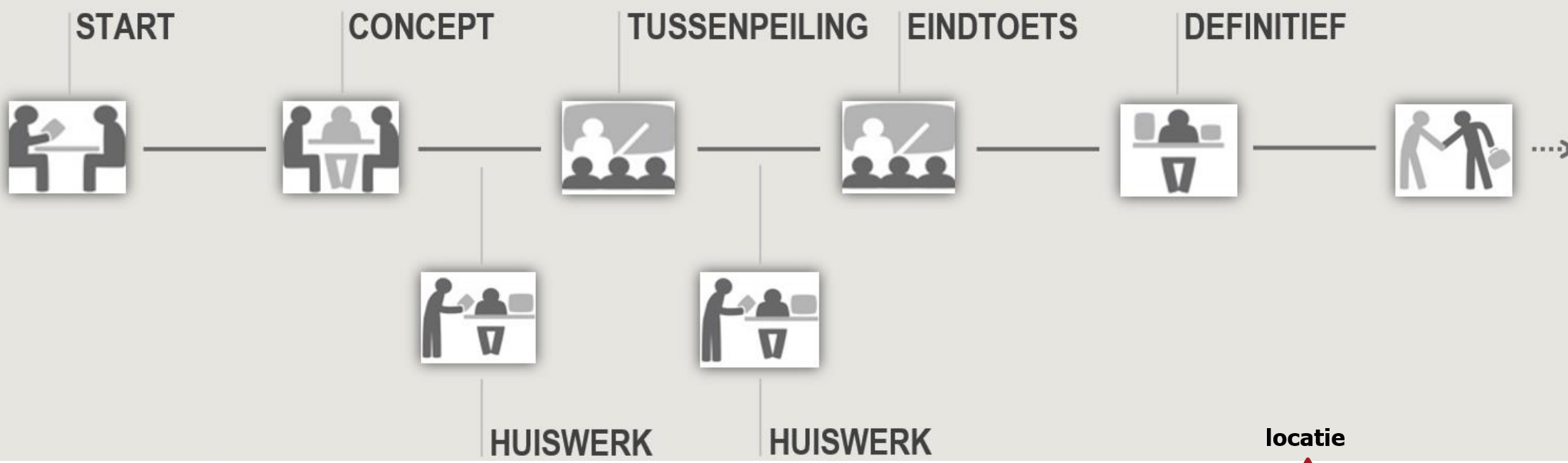
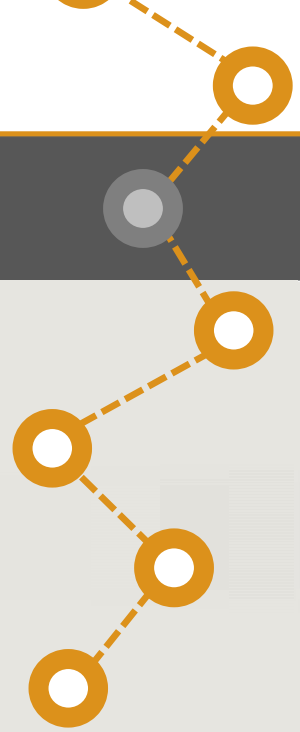
Redenen waarom de productie toeneemt

- De woningbehoefte van met name spoedzoekers neemt toe
- De businesscase van nieuwbouw staat onder druk bij corporaties
- Extra locaties
- Meer vertrouwen in de kwaliteit van modulair gebouwde woningen
- Stimulering vanuit het Rijk

Businesscase

Voordat je begint...





3. Doelgroep





3. Doelgroep



Veelal 'spoedzoekers', wie zijn dat?

- ✓ Vaak jonge mensen, tussen 18 en 30 jaar
- ✓ Man-vrouw evenwichtig verdeeld
- ✓ Allerlei situaties: inwonend, wil uit huis, studentenkamer, gescheiden, executieverkoop, begeleid wonen
- ✓ En ook: kleine of gebroken gezinnen!



3. Doelgroep

✓ Doelgroep voor verplaatsbare woningen verbreedt:

- Tiny house movement
- www.butterflyeffect.nl
- www.dehopman-aarlerixtel.nl

Oftewel: het wordt (het nieuwe) normaal!

4. Locatie



4. Locatie





4. Locatie



- ✓ Waar zie je onbenutte potentie?
- ✓ Gemeente = grond, woningcorporatie = opstal
- ✓ Tijdelijke ontheffing 10 jaar (wordt 15 jaar)
- ✓ 10 jaar ontheffing \neq 10 jaar exploiteren!
 - Looptijd start bij afgifte omgevingsvergunning
 - Moment bestellen versus sleutels
 - Einde exploitatie geeft leegstand



5. Product



- ✓ Wie is je doelgroep?
- ✓ Mogelijkheden en belemmeringen vanuit locatie?
- ✓ Marktverkenning:
 - inventariseer en let op verplaatsbaarheid (=restwaarde)
- ✓ Aanbesteding:
 - geef begrenzingen én ruimte
 - Bouwbesluit, korter of langer dan 15 jaar?

5. Product

Voorbeeld studio 32m2

7.1



5. Product

Voorbeeld mini-rijwoning 49m²



5. Product



6. Financieel

Studio 32 m2 (10 jaar)

Woonrijp maken	€ 2.900
Afspraak gemeente	€ 2.500
Post aankleding	€ 400
Bouwkosten	€ 40.000
Aanbesteding	€ 40.000
Bijkomende kosten	€ 3.250
Nuts (gasloos/collectief)	€ 1.250
Inhuur	€ 1.000
Onvoorzien	€ 2.000
Totaal exclusief btw	€ 46.150
Totaal inclusief btw	€ 55.842
	(ORT € 19.000)

Mini-rijwoning 50 m2 (10 jaar)

Woonrijp maken	€ 4.100
Afspraak gemeente	€ 3.800
Post aankleding	€ 300
Bouwkosten	€ 71.000
Onderhands	€ 71.000
Bijkomende kosten	€ 5.000
Nuts (gasloos/collectief)	€ 1.000
Inhuur en advies	€ 1.500
Onvoorzien	€ 2.500
Totaal exclusief btw	€ 80.100
Totaal inclusief btw	€ 97.000
	(ORT € 28.000)

6. Financieel

Suggestie voor beoordeling:

	Standaard woning	Tijdelijke woning 32 m2	Tijdelijke woning 32 m2
Exploitatietermijn	50 jaar	10 jaar	20 jaar
Investering (incl btw)	€ 180.000	€ 55.000	€ 60.000
ORT	€ 70.000	€ 20.000	€ 21.500
% ORT van investering	39%	36%	35%
ORT per jaar	€ 1.400/jr	€ 2.000/jr	€ 1.075/jr



Afrondend



7. Afrondend

Wat lukte wel:

- ✓ Prettig wonen voor huurders, oplossing voor spoedzoekers
- ✓ Samenwerking gemeenten met 'supersnelweg'
- ✓ Snelle oplossing: vanaf 8 maanden 'van zand naar klant'
- ✓ Inzetten (tijdelijk) onbenutte locaties

Wat (nog) niet:

- ✓ Huurder zelf betrekken
- ✓ Meer diversiteit woningen en huurders (beheer)
- ✓ Tijdelijkheid van de woonomgeving

Praktische tips

Verder met Verplaatsbare woningen

- Onderzoek naar verplaatsbare woningen BZK ism Expertisecentrum Flexwonen
 - 2019: [inclusief inventarisatie knelpunten](#)
 - 2020: wordt op korte termijn gepubliceerd
- [Aedes-brochure Verplaatsbare woningen bouwen](#), met lijst bouwers
- [Dossier](#) modulaire/verplaatsbare woningen
- [Blijf op de hoogte over verplaatsbare en modulaire woningen](#)