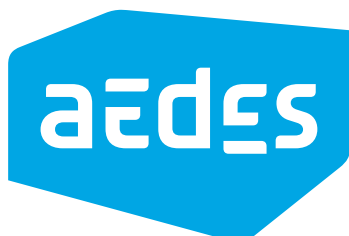




VERPLAATSBARE WONINGEN BOUWEN

DECEMBER 2023

vereniging van
woningcorporaties



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
WAT ZIJN VERPLAATSBARE WONINGEN?	4
WAAROM BOUWEN CORPORATIES VERPLAATSBARE WONINGEN?	7
PLANONTWIKKELING	9
ROEREND OF ONROEREND GOED	13
BUSINESSCASE EN RISICO'S	15
STIMULERINGSMAATREGELEN VANUIT HET RIJK EN DE PROVINCIES	19
Rijksoverheid	19
Provincies	20
STAPPENPLAN VOOR DE PROJECTONTWIKKELING	21
Stap 0: Ga met elkaar om tafel	21
Stap 1: Bepaal de behoefte en wensen van de doelgroep	21
Stap 2: Zoek een geschikte locatie en werk het woon- en leefconcept uit	22
Stap 3: Selecteer een concept en werk het plan uit met de bouwer	22
Stap 4: Bepaal de route naar de (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit	22
Stap 5: Bepaal de fiscale status	23
Stap 6: Stel de businesscase op	23
Stap 7: Stuur aan de voorkant op de risico's die samenhangen met de tijdelijkheid van de locatie	23
BIJLAGE RAAMOVEREENKOMST EN BOUWBEDRIJVEN	24
DANK VOOR BIJDRAGEN	26

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 er een woningconcept op de markt dat snel kan worden gerealiseerd en verplaatst: de verplaatsbare woning. 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. Niet alleen bouwtechnisch, maar ook qua uitstraling. De nieuwe generatie verplaatsbare woningen kan op tijdelijke locaties worden gebouwd, en gaat lang mee. Ze genereren daardoor meer huurinkomsten. Hiermee kunnen de hogere investeringen gedekt worden. Bovendien zorgen ze door hun permanente kwaliteit voor een aantrekkelijke leefomgeving.

Verplaatsbare woningen zijn voor veel corporaties een nieuw concept. Tegelijk hebben tientallen corporaties al ervaring opgedaan met het bouwen van deze woningen. 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.¹

Deze brochure bundelt de kennis en ervaring van meerdere projecten van verschillende corporaties met verplaatsbare woningen, verspreid over het land. In de brochure zijn veel links opgenomen naar de bronnen waar vaak meer en gedetailleerdere informatie te vinden is.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht, die veel van de daarvoor bestaande wet- en regelgeving vervangt. Daarmee is ook het Bouwbesluit vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze publicatie is daarvan uit gegaan, tenzij anders is aangegeven.

Leeswijzer

De brochure start met een introductie op verplaatsbare woningen en mondt uit in een stappenplan voor de projectontwikkeling. In de digitale versie van de brochure zijn alle links uit de voetnoten direct bruikbaar. In de bijlage staan de namen van de 36 bouwers die geselecteerd zijn voor het Aedes-raamcontract en een lijst met andere bouwers die al minimaal 1 project hebben gerealiseerd voor een corporatie.

¹ Kamerbrief over stimuleringsaanpak flexwonen, mei 2019

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 10 jaar. De laatste jaren zijn echter nieuwe concepten ontstaan van woningen die weliswaar vaak op tijdelijke locaties staan, maar die de kwaliteit hebben van een permanente woning.

Verplaatsbare woningen zijn het experimenteerstadium voorbij

Verplaatsbare woningen zijn vrijwel altijd modulaire, industrieel gefabriceerde woningen. Bij de modulaire woningen wordt wel onderscheid gemaakt tussen 2D- en 3D-modulair. Bij 2D-woningen worden de woningen op de bouwplaats geassembleerd. 3D-woningen komen vrijwel compleet uit de fabriek, inclusief keuken, badkamer en toilet, en kunnen in 1 keer op de bouwplaats worden gezet, vrijstaand, gekoppeld of gestapeld. Alleen in die vorm zijn de woningen ook daadwerkelijk, zonder hoge kosten te verplaatsen. Op deze wijze kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen worden gemaakt.

Sommige bouwers leveren 1 of 2 stramienmaten en een beperkt aantal uitvoeringen van de buitenkant van de woning. Anderen kunnen afhankelijk van de projectomvang en binnen zekere grenzen, spelen met de maatvoering en buitengevels. Veel bouwers bieden ook een ruime keuze in de afwerking van wanden, keukens, sanitaire ruimten en installaties.

Modulaire woningen kunnen in hout, in staal of in beton worden uitgevoerd. Vaak zien we een combinatie van deze materialen. Een veel voorkomende basis is een betonnen vloer met een opbouw in hout en/of staal, maar ook daarbinnen zijn weer veel uiteenlopende varianten te vinden. Voor de houten bouw of opbouw kan gekozen worden voor houtskeletbouw(hsb) of cross laminated timber (clt). Ook komen er steeds vaker vormen voor waarin andere bio-based materialen een plek hebben, bijvoorbeeld in de isolatie.

Stedenbouw, bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid

Ook plannen met verplaatsbare woningen beginnen met een goed stedenbouwkundig plan. Een hoogwaardige leefomgeving is gebaat bij variatie. Denk daarbij aan verschillende woningtypen en gevels en bijvoorbeeld met hoekverdraaiingen en differentiatie van dakvorm. Suggesties zijn te vinden in de publicatie *Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw*.² Verplaatsbare woningen bieden ook de mogelijkheid om flexibiliteit in plannen te organiseren, zoals in het plan Stek op de uitleglocatie Groote Wielen, waar de verplaatsbare woningen een rol hebben in de opbouw van de wijk.³

De meeste verplaatsbare woningen kunnen bouwtechnisch op (bijna) alle punten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor nieuwbouw.⁴ Voor plaatsing op een tijdelijke locatie (maximaal 15 jaar) is dat niet nodig, omdat het Bbl lagere eisen kent voor tijdelijke gebouwen. Aan tijdelijke woningen worden minder eisen gesteld aan onder meer de energieprestatie (en daarmee aan de isolatie en installaties), geluidsbelasting, daglichttoetreding, buitenruimte, plafonddoorgang en er kan worden volstaan met steilere trappen.

2 Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw, 2023, Frits Palmboom

3 Geleidelijk wonen: voorlopig stedenbouwkundig plan tijdelijk wonen Noordoosthoek De Groote Wielen, 2022, Faam Architects en Tom van Tuijn Stedenbouw in opdracht van de gemeente Den Bosch en Zayaz

4 Het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving vervangt het Bouwbesluit bij de ingang van de Omgevingswet per januari 2024

De eisen van corporaties liggen over het algemeen hoger dan de eisen voor tijdelijke gebouwen, zeker op het vlak van duurzaamheid. Soms wordt getoetst aan de eisen voor tijdelijke gebouwen omdat een concept op 1 of enkele punten niet voldoet aan het Bbl voor reguliere woningen, bijvoorbeeld omdat de trap te steil is. In dat geval hanteren corporaties vaak hogere normen dan de eisen voor tijdelijke gebouwen op 1 of 2 uitzonderingen na. Een mogelijkheid is om te toetsen aan de Bbl-eisen aan tijdelijke gebouwen, maar in de uitvraag de eisen voor nieuwbouw als richtlijn mee te geven met de mogelijkheid om op onderdelen af te wijken. Steeds vaker worden de eisen voor nieuwbouw gehanteerd, waardoor de woningen ook kunnen worden aangemerkt als reguliere woning volgens het Bbl.

Verplaatsbare concepten kunnen minstens zo duurzaam zijn als reguliere woningen. Hun verplaatsbaarheid maakt ze in aanleg al circulair, omdat ze steeds op de plekken en met de functionaliteit worden gebruikt waar behoefte aan is. Ook zijn veel producten geheel of op onderdelen hoogwaardig te hergebruiken. Uit een casestudie naar 4 verplaatsbare projecten komt naar voren dat deze meer circulair zijn dan een reguliere nieuwbouwwoning.⁵

Product Markt Combinaties en het Aedes raamcontract

Verplaatsbare, 3D-modulaire woningen zijn een bijzondere vorm van conceptueel bouwen. Het Netwerk Conceptueel Bouwen heeft in de Woonstandaard 3.0 een aantal veel voorkomende woonconcepten in gedeeld in Product Markt Combinaties. Ook bij de verplaatsbare woningen maakt het nogal uit of je voor 1-persoonshuishoudens gestapelde studio's wil bouwen of voor grondgebonden woningen voor gezinnen kiest. De woonstandaard bevat daarom 4 PMC's voor tijdelijke woningen, die een handig instrument vormen om in het aanbod te selecteren, PMC 11, 12, 13 en 14.⁶ Dat kan bijvoorbeeld op de bijbehorende conceptenboulevard.⁷

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 enorm trackrecord, tot innovatieve startups. In bijlage 1 zijn de bouwers opgenomen die geselecteerd zijn voor het Aedes-raamcontract en andere bouwers die minimaal 1 project hebben gerealiseerd voor een corporatie.

Het Aedes-raamcontract voor verplaatsbare woningen kent voor elke PMC grondgebonden en gestapelde varianten. Al deze woningtypen kunnen voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit gesteld worden aan permanente woningen of de eisen voor tijdelijke gebouwen. Daarnaast zijn afwerkingsniveaus gedefinieerd en is er ruimte voor maatwerk.

In het raamcontract worden aanvullende eisen gesteld aan verplaatsbare woningen die voldoen aan de eisen voor tijdelijke woningen. Deze hebben vooral betrekking op duurzaamheid. De woningen dienen te voldoen aan de BENG-eisen voor permanente woningen. De MPG-eis is met maximaal 0,65 zelfs hoger dan de eis voor permanente woningen. Op andere kenmerken bieden de eisen voor tijdelijke gebouwen meer ruimte, zoals de mogelijkheid om steilere trappen en lagere plafonds te maken.

De volgende stap is om permanente woningen modulair te bouwen

Veel verplaatsbare concepten zijn modulair en 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.⁸ In Scandinavië, het Verenigd Koninkrijk en Japan worden al veel betaalbare woningen modulair gebouwd. Ook in Nederland zijn al diverse permanente woningen modulair gerealiseerd.

5 Circulair bouwen met verplaatsbare woningen, 2018

6 www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard

7 www.conceptenboulevard.nl

8 Modular construction: from projects to products, 2019, McKinsey

Verhuur

Nagenoeg alle verplaatsbare 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.

Met het initiatiefwetsvoorstel⁹ van CU en PvdA komt er een eind aan de mogelijkheid om woningen op basis van een tijdelijk huurcontract voor 2 jaar te verhuren. Voor woningen die geplaatst zijn met een omgevingsvergunning voor maximaal 15 jaar bestaat sinds 2022 de mogelijkheid om de huur na afloop van die periode te kunnen beëindigen. In het BW is dat als een extra opzeggingsgrond opgenomen voor contracten van onbepaalde duur. De huurovereenkomst moet deze opzeggingsgrond dan wel uitdrukkelijk vermelden. De verhuurder is in dat geval niet gehouden aan het bieden van vervangende woonruimte en een verhuiskostenvergoeding. Als niet van deze specifieke opzeggingsgrond gebruik wordt gemaakt bij een huurovereenkomst van onbepaalde duur, maar opzegging plaatsvindt op de grond 'dringend eigen gebruik' is er wel een verhuiskostenvergoeding van toepassing.¹⁰ Een opzegging leidt overigens alleen tot beëindiging van de huurovereenkomst als de huurder expliciet instemt of als de rechter de beëindigingsvordering toewijst.

Daarnaast blijven tijdelijke contracten wel mogelijk voor bepaalde doelgroepen, zoals het campuscontract voor studenten en het jongerencontract van maximaal 5 jaar en 2 jaar verlenging voor jongeren tot 28 jaar. Vanaf 7 jaar voor einde exploitatie wordt in de praktijk ook wel gewerkt met tijdelijke contracten op basis van de Leegstandwet, 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 gelijkgesteld kan worden aan slopen, maar jurisprudentie hierover is er niet.¹¹

⁹ Wet vaste huurcontracten

¹⁰ Zie de website van de Rijksoverheid voor informatie over verhuiskostenvergoedingen

¹¹ Zie de toolbox op volkshuisvestingnederland.nl voor een overzicht van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur

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 momenteel cruciaal, in een ontspannen markt of in anticiperregio's is dat de verplaatsbaarheid. Daarnaast komen uit cases en gesprekken nog andere redenen naar voren om verplaatsbare woningen te bouwen.

Voor woonurgenten, maar ook voor reguliere huurders

Verplaatsbare woningen worden vaak verhuurd aan aandachtsgroepen ofwel woonurgenten, 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 erg tevreden.¹²

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 zogenoemde pauzelandschappen, waar een functie is verdwenen en nog geen nieuwe bestemming gevonden. Zo kunnen extra nieuwbouwwoningen worden gebouwd, naast de bouw van reguliere woningen.

Sneller ontwikkelen en bouwen met minder overlast

Snelheid is een veel genoemd argument voor de bouw van verplaatsbare woningen. De realisatieduur is grofweg de helft van reguliere woningbouwprojecten. Dat komt mede doordat de woningen vaak kant-en-klaar op de bouwplaats aankomen.

Of modulaire woningen ook in de planontwikkeling tot meer snelheid leiden is de vraag. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kon met de kruimelregeling of met een experimenteerartikel van de Crisis- en Herstelwet voor een tijdelijke omgevingsvergunning van de korte reguliere procedure gebruik worden gemaakt. Onder de Omgevingswet is die korte procedure het uitgangspunt voor alle vergunningaanvragen. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken. Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk. Voor tijdelijke woningen is de proceduretijd dus in principe niet korter dan voor permanente woningen. 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.

Tijdelijke behoefte krimpregio's, flexibele voorraad, stikstof, circulariteit en innovatie

Andere redenen voor verplaatsbare woningen zijn de tijdelijke behoefte aan woningen in krimp- gebieden, 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.

¹² De bouw van tijdelijke woningen, 2019, Watkostdebouwvaneenhuurwoning en Expertisecentrum Flexwonen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

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 na verloop van tijd weer beschikbaar komen. Dat betekent tijdig zoeken naar alternatieve locaties binnen de eigen portefeuille of daarbuiten. Binnen de eigen portefeuille liggen 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.

Veel gemeenten denken ook met corporaties mee over de mogelijkheden om voor zo'n woning na de eerste exploitatieperiode een volgend gebruik mogelijk te maken. Dat kan op verschillende manieren:

1. Soms kan de woning toch op de huidige locatie blijven staan door een tussentijdse aanpassing van het omgevingsplan of door een verlengde tijdelijke omgevingsvergunning. De woningen moeten dan wel voldoen aan de eisen aan reguliere of tijdelijke nieuwbouw in het Bbl, die gelden op het moment dat het omgevingsplan wordt aangepast. Als dit de strategie is, dan is het aan te bevelen deze wijziging van het omgevingsplan zo snel mogelijk door te voeren. Daarmee wordt het risico dat de eisen aan nieuwbouw wijzigen zo klein mogelijk gehouden.
2. Soms kan binnen de gemeente een alternatieve locatie worden gevonden of is de gemeente bereid daarover vooraf een garantie te geven of een inspanningsverplichting aan te gaan.
3. Soms kunnen gemeenten in regionaal verband afspraken maken over vervolglocaties.
4. Risico afdekken met de financiële herplaatsingsgarantie van het Rijk (zie verderop).

Een nieuwe vorm is die van de zogenoemde FlexCity. De Rijksoverheid heeft met enkele gemeenten afspraken gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe wijken, waarin een deel van de locaties nog niet wordt ingevuld, om daar ruimte te bieden voor verplaatsbare woningen die in de toekomst een andere locatie nodig hebben. Uitgangspunt is dat de huidige eigenaar van de woningen de exploitatie daar voortzet, wellicht door het beheer uit te besteden.¹³

¹³ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/05/02/belangrijke-stappen-voorwaarts-bij-versnelling-tijdelijke-huisvesting>

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. Het vroegtijdig meenemen van omwonenden en andere belanghebbenden is hierbij cruciaal. Ook een doortastende gemeente is een belangrijke voorwaarde voor een voortvarende planontwikkeling.

Nieuwe Omgevingswet

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. In de omgevingswet wordt bouwen in een technisch en ruimtelijk deel gescheiden, de zogenoemde knip. De Kruiemelregeling uit de Wabo en de Crisis- en Herstelwet komen niet terug in de nieuwe wet. Het bestemmingsplan wordt een omgevingsplan.

Meer informatie over de nieuwe wet, inclusief praktijkvoorbeelden en bijeenkomsten, staan op de website Informatiepunt Leefomgeving, www.iplo.nl.

Volledige aanvragen voor omgevingsvergunningen die vóór 1 januari 2024 zijn ingediend, worden behandeld volgens de vigerende wetgeving (Wabo en CHW).

Inpassen in het omgevingsplan

Als de bouw van verplaatsbare woningen niet past binnen een omgevingsplan, kan het toch mogelijk worden gemaakt met een reguliere wijziging van dat omgevingsplan of via een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit. Op beide manieren kunnen die tijdelijke activiteiten mogelijk gemaakt worden, zonder dat hier een maximale tijdsduur aan verbonden is. Wel geldt dat, wanneer de woningen langer blijven staan dan 15 jaar, zij moeten voldoen aan de bouwtechnische kwaliteitseisen voor nieuwbouw in het Bbl, omdat voor tijdelijke gebouwen een maximum instandhoudingstermijn geldt van 15 jaar. Wanneer partijen anticiperen op het verlengen van de exploitatietermijn, dan is het aan te raden woningen te laten voldoen aan de nieuwbouweisen. In het stappenplan verderop in deze brochure staat hoe de planactiviteit te wijzigen zodat verplaatsbare woningen gebouwd kunnen worden.

Exploitatietermijn	≤15 jaar	>15 jaar
Kwaliteitseisen Bbl	Bestaande bouw met de uitzonderingen voor tijdelijke gebouwen	Nieuwbouw
Tijdelijke activiteit omgevingsplan	Termijn vastleggen, geen maximum	Termijn vastleggen, geen maximum

Besluit bouwwerken leefomgeving

De bouwtechnische eisen aan bouwwerken zijn in de Omgevingswet vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit is de opvolger van het bouwbesluit. De regels in het Bbl hebben alleen betrekking op bouwtechnische risico's.

Tijdelijke gebouwen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen voor bestaande bouw in het Bbl, tenzij anders bepaald in de regels voor nieuwbouw. Zo zijn verschillende eisen die op het gebied van brandveiligheid aan nieuwbouw worden gesteld, ook van toepassing op tijdelijke gebouwen.¹⁴

Tijdelijke gebouwen mogen maximaal 15 jaar blijven staan op een bepaalde plek. Een tijdelijk gebouw dat na afloop van de termijn blijft staan, moet alsnog aan de nieuwbouweisen voldoen die dan gelden voor permanente nieuwbouw.¹⁵

¹⁴ Dit aspect heeft veel aandacht gehad na de brand in het complex Riekerhaven in Amsterdam. Naar aanleiding van deze brand is de brandveiligheid van 24 tijdelijke complexen met woonfunctie onderzocht. Bij dit onderzoek zijn geen direct brandonveilige situaties aangetroffen. Wel worden suggesties gedaan om de brandveiligheid te verbeteren. Aedes adviseert om tijdelijke wooncomplexen te controleren op brandveiligheid.

¹⁵ Tijdelijke bouwwerken in het Bbl, www.iplo.nl

Wet kwaliteitsborging

Tegelijk met de Omgevingswet treedt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking. Hierin wordt onderscheid gemaakt in 3 zogenoemde gevolgklassen op basis van de mate van de gevolgen voor gebruikers, bijvoorbeeld bij brand of instorting. Grondgebonden verplaatsbare woningen vallen in gevolgklasse 1: 'beperkte persoonlijke gevolgen', appartementen (ook verplaatsbare) vallen in gevolgklassen 2: 'reële kans op persoonlijke gevolgen'.

Vooralsnog valt alleen gevolgklasse 1 onder het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging. Voor projecten met grondgebonden woningen geldt dan geen vergunningplicht meer, maar een meldingsplicht. Deze melding moet minimaal 4 weken voor start bouwen worden ingediend. In de Aedes factsheet staat welke gevolgen dit heeft voor corporaties.¹⁶ Een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit blijft nodig voor alle woningen die niet onder gevolgklasse 1 vallen.

Omgevingsplan

Alle ruimtelijke regels (welstand, de regels die nu in het bestemmingsplan staan en andere lokale regels) worden onder de Omgevingswet gebundeld in 1 omgevingsplan. Het omgevingsplan bepaalt wat op een bepaalde locatie is toegestaan. Voor binnenplanse activiteiten die voldoen aan deze regels, wordt een omgevingsvergunning verleend. Voor het bouwen van verplaatsbare woningen is een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig met ten minste de activiteit wonen.

Als het omgevingsplan die activiteit niet toestaat, kan een vergunning worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeente mag zo'n vergunning alleen verlenen als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.¹⁷

Een gemeente is niet geheel vrij in het opstellen van de regels in een omgevingsplan. Het Besluit kwaliteit leefomgeving verplicht om bepaalde onderwerpen (zoals omgevingsveiligheid) in regels uit te werken. Bij het opstellen van het omgevingsplan dient de gemeente ook rekening te houden met zogenoemde omgevingswaarden. Aan verschillende thema's zijn beoordelingscriteria gekoppeld door het Rijk en provincies, bijvoorbeeld voor de luchtkwaliteit en de waterkwaliteit. Op criteria waar hogere overheden geen waarden hebben vastgesteld, staat het de gemeente vrij om aanvullende criteria te hanteren. Dat kan bijvoorbeeld voor geur- of lichthinder. Ook kan de gemeente in het omgevingsplan eisen stellen aan onder meer materiaalgebruik, gevelopbouw, dakoplossingen en de openbare ruimte. De gemeente heeft onder de Omgevingswet de mogelijkheid om geen welstandsregels op te nemen in het omgevingsplan, maar naar verwachting zullen de meeste gemeenten dit wel blijven doen voor nieuwbouw.

Vervolgens heeft de gemeente bij het beoordelen van een vergunningaanvraag bestuurlijke afwegingsruimte. Deze ruimte verschilt per criterium. Er zijn harde waarden waaraan altijd moet worden voldaan en waarden waarvan kan worden afgeweken met een goede onderbouwing. Bij verplaatsbare woningen kan het tijdelijke aspect bijvoorbeeld ingebracht worden als onderbouwing voor het accepteren van hogere geluidsbelasting dan de norm op die woningen. Dit biedt mogelijkheden voor maatwerk.¹⁸

Verplaatsen binnen de Omgevingswet

Bij het verplaatsen is een nieuwe vergunning nodig, zowel voor de technische bouwactiviteit als de omgevingsplanactiviteit. Bij verplaatsing in ongewijzigde samenstelling, behoudens de fundering, gelden de bouwtechnische eisen voor bestaande bouw. Deze regel geldt zowel voor woningen die bij de oorspronkelijke bouw voldeden aan de eisen voor nieuwbouw als voor de woningen die voldeden aan de eisen voor tijdelijke bouw. Wanneer de samenstelling wel wijzigt, dan zijn voor woningen die na wijziging permanent worden, de dan geldende eisen voor nieuwbouw van toepassing. Is een woning na verplaatsing een tijdelijke woning, dan zijn de dan geldende eisen voor tijdelijke gebouwen van toepassing.

¹⁶ Factsheet Wet kwaliteitsborging: dit verandert er voor woningcorporaties, Aedes, 2023

¹⁷ Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit, www.iplo.nl

¹⁸ Dit houdt de omgevingswaarde in, www.iplo.nl

Bij verplaatsing zal ook opnieuw getoetst moeten worden aan de ruimtelijke eisen van het omgevingsplan, omdat de omgevingsfactoren op de nieuwe locatie anders kunnen zijn. Bijvoorbeeld omdat de geluidsbelasting op de nieuwe locatie hoger ligt of omdat de luchtkwaliteit minder is dan op de aanvankelijke locatie. Naast deze kwaliteitseisen is het ook mogelijk dat op de nieuwe locatie andere welstandseisen gesteld worden. Het is te adviseren om de (nieuwe) gemeente en Welstand hier in een vroeg stadium bij te betrekken. Dan leidt het niet tot vertraging, maar mogelijk wel tot een hogere ruimtelijke kwaliteit.

Betrekken omwonenden en belanghebbenden

In de praktijk lopen veel projecten met verplaatsbare woningen vertraging op. Dat komt met name door weerstand in de buurt (NIMBY) en als gevolg daarvan door de politieke besluitvorming. De planvorming duurt in praktijk gemiddeld circa een half jaar tot een jaar afhankelijk van de gekozen procedure.¹⁹ Dat is flink langer dan de formele proceduretermijnen. Onder de Omgevingswet veranderen de regels voor participatie, inspraak en beroep. Een overzicht is te vinden bij het [Informatiepunt Leefomgeving](#). Op de website van de VNG staat een heldere bespreking van alle wettelijk verplichte communicatiemomenten bij de vergunningverlening²⁰

De weerstand is soms gericht op de verwachte doelgroepen en soms op de uitstraling van het gebouw en de bouwkwaliteit die geassocieerd worden met tijdelijke bouw. Bij verschillende projecten, onder meer, in Den Bosch zijn goede ervaringen opgedaan met het vroegtijdig betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden. Een suggestie is om omwonenden geen inspraak te geven of de woningen er komen op de locatie, maar wel over de randvoorwaarden en invulling van de plannen.²¹ Platform31 heeft tips en suggesties gedestilleerd uit 4 cases, die na te lezen zijn in de publicatie [Omgaan met weerstand tegen flexwonen](#).

Om negatieve beeldvorming vóór te zijn, is het verder van belang om in de communicatie met de omgeving snel beeld te geven van de manier van wonen en leven in het project (het woon-en leefconcept) en van de beoogde beeldkwaliteit van de woningen en de buitenruimte/directe woonomgeving. Dit kan door voorbeelden van vergelijkbare, gerealiseerde projecten te laten zien. Ook is het aan te raden om een project niet voor 1 specifieke doelgroep op te zetten, maar voor alle mensen in de gemeente die met spoed woonruimte nodig hebben. Elke monocultuur leidt snel tot weerstand en als mensen zien dat dit ook voor hun eigen kinderen bedoeld is, kan dat voorkomen worden.

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 die 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 afspraken te maken over de locatiespecifieke zaken, zoals de infrastructuur, nutsaansluitingen en parkeren.

In veel van de 35 ondertekende regionale woondeals uit 2022 en 2023 is aandacht besteed aan flexwonen. In diverse gemeenten is flexwonen inmiddels ook opgenomen in bijvoorbeeld het coalitieakkoord en de woonvisie en is het een onderwerp van prestatieafspraken.

Selectie bouwer en concept

Verschillende aanbieders zijn op de markt gekomen met nieuwe, modulaire concepten voor verplaatsbare woningen. Het voordeel van veel concepten is de standaardisatie. De basisafmetingen van deze concepten liggen daardoor vast. Het is daardoor 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 verder 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.²²

¹⁹ Deze gemiddelden zijn gebaseerd op gerealiseerde projecten. De projecten die niet doorgaan zijn hierin niet meegenomen. Het aantal projecten dat niet door is gegaan is niet bekend, maar op basis van gesprekken is duidelijk dat het om een fors aantal projecten gaat

²⁰ Communicatiemomenten bij vergunningverlening, VNG

²¹ Eindrapport evaluatie pilots flexibele huisvesting, 2023, Kwink-groep

²² Handreiking Professioneel opdrachtgeverschap voor woningcorporaties, 2018, TU Delft

In de bijlage is een overzicht opgenomen van bouwers en concepten die ten minste 1 keer gebouwd zijn in opdracht van een corporatie. De conceptenboulevard van het Netwerk Conceptueel Bouwen²³ bevat ook diverse modulaire concepten en op de website van het Platform Modulaire Woningbouw²⁴ zijn veel voorbeelden te vinden van al gerealiseerde projecten met modulaire verplaatsbare woningen.

Slimme inkoop

Omdat het aantal te bouwen woningen 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 1 opdrachtgever die een stroom van meerdere projecten voorziet, maar mogelijk ook bij meerdere opdrachtgevers die gezamenlijk de markt benaderen. Dat gebeurt bijvoorbeeld bij de NH Bouwstroom, waarin corporaties samen de markt benaderen voor de inkoop van betaalbare eengezinswoningen, appartementen en verplaatsbare woningen.²⁵

Om een impuls te geven aan de bouw van verplaatsbare woningen heeft het Rijksvastgoedbedrijf in opdracht van de minister 2.000 van dit type woningen ingekocht, nog voordat daarvoor de afnemers bekend waren. Vervolgens zijn gemeenten en corporaties uitgenodigd deze woningen af te nemen.

Ook Aedes startte een aanbesteding voor 8.000 verplaatsbare woningen. Daarbij werden de woningen niet direct ingekocht, maar werden met uiteindelijk 36 leveranciers de randvoorwaarden overeengekomen, waaronder corporaties, nadere afspraken te maken over de levering van de woningen.²⁶

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. Maar door de capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnet is het ook al diverse keren voorgekomen dat corporaties bij de start van de verhuur tijdelijk een aggregaat moesten inzetten om de bewoners van stroom te voorzien.

23 Zie: <https://conceptenboulevard.nl>

24 Zie: <https://modulairewoningbouw.nl>

25 Zie: <https://nhbouwstroom.nl/> en <https://aedes.nl/de-bouwstroom/bouwstroom-haaglanden-zo-ga-je-om-met-koudwatervrees>

26 Zie: <https://aedes.nl/flexwoningen/36-bouwbedrijven-gaan-duizenden-flexwoningen-leveren-aan-woningcorporaties>

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.

Een belangrijk argument hierbij is dat de woningen alleen als onderpand kunnen dienen voor het WSW als het onroerende goederen betreft. Zie ook de paragraaf over onderpand en het WSW in het hoofdstuk over de businesscase.

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)	10,40%
Omzetbelasting (btw)	Btw-heffing over verhuur (21%)	Vrijgesteld (en dus btw niet aftrekbaar)
	Aftrek btw op investeringen	Btw op investeringen niet aftrekbaar
	Verkoop ook belast met 21%	Verkoop na 2 jaar btw onbelast
	Herzieningsperiode 5 jaar	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 en de wet belastingen van rechtsverkeer is de uitleg gebaseerd op de uitleg in het Burgerlijk Wetboek.²⁷ 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.²⁸

²⁷ Artikel 3:3 BW

²⁸ Artikel 3:30a Wet IB

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 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 vooraf trek gebracht; de huur is daarna wel opeens inclusief 21% 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.²⁹ 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 2 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.

²⁹ 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. Het verplaatsen leidt tot hele andere verwachtingen over de kasstromen en de risico's. Omdat dit financiële plaatje nog relatief nieuw is en referenties, zeker van verplaatsingen, vooralsnog ontbreken, kijken corporaties zeer verschillend naar de businesscase.

In de businesscase komen de stichtingskosten en waardering samen. Voor de stichtingskosten van verschillende typen verplaatsbare woningen zijn nog beperkt kengetallen beschikbaar. Voor de waardering wordt gewerkt aan kaders die worden opgenomen in de volgende versie van het handboek marktwaardering. In deze paragraaf staan handvatten voor de stichtingskosten, de waardering en de risico's. Ook wordt kort het standaardrekenmodel toegelicht dat in opdracht van het ministerie is ontwikkeld om inzicht te geven in het effect van draaien aan de belangrijkste knoppen van de businesscase, te weten het aantal verplaatsingen, de exploitatietermijnen en de restwaarde.

Stichtingskosten en grondkosten

De kwaliteit van verplaatsbare woningen varieert sterk en daarmee ook de kosten. Binnen het Aedes-raamcontract gelden maximumprijzen per PMC. Dit zijn prijzen exclusief btw voor het aansluitklaar opleveren, conform het PvE en met opleveringsniveau casco+. Deze prijs is exclusief fundering, collectieve ruimten en eventuele extra eisen van corporaties. In het raamcontract wordt geen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen, noch tussen woningen die voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente woningen of voor tijdelijke gebouwen. De verwachting is dat prijzen ruim onder de maxima blijven. De maximumprijzen worden geïndexeerd volgens een vaste regeling.

In het rekenmodel voor de businesscase van verplaatsbare woningen wordt gerekend met lagere bedragen. Deze kengetallen zijn gebaseerd op referenties van projecten die zijn ingevoerd in Watkostdebouwvaneenhuurwoning en andere referenties. In deze bedragen zijn alle bouwkosten meegenomen, dus ook voor funderingen, algemene ruimten en eventuele andere kosten die buiten de kaders van het raamcontract vallen.

Woonstandaard	Aedes			
	GBO	Maximum	Permanent	Tijdelijk+
PMC 11	15	90.750	81.000	76.140
PMC 12	30	136.730	118.000	110.920
PMC 13	45	177.870	155.000	145.700
PMC 14	60	219.010	192.000	180.480

Veel gemeenten stellen locaties 'om niet' ter beschikking voor verplaatsbare woningen, omdat de grond na verplaatsing beschikbaar komt voor normale gronduitgifte. Andere vormen zijn verhuur van de grond door de gemeente en erfpacht. De hoogte van de huur of canon wordt dan vaak gedreven door de ruimte daarvoor in de businesscase (residueel). Afspraken over ontwikkelrechten na de eerste exploitatieperiode kunnen ook een rol spelen bij het bepalen van de grondwaarde.

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. Wanneer de nutsvoorzieningen al aanwezig zijn of zo kunnen worden aangelegd dat deze ook bruikbaar zijn voor een volgende bestemming, hoeft de aanleg niet of niet volledig toegeschreven te worden aan het project.

Handboek marktwaardering

In de laatste versie van het *Handboek marktwaardering 2023* zijn flexwoningen een aparte vastgoedcategorie, gedefinieerd als: verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk op een locatie worden geplaatst. Daarnaast worden flexwoningen gecategoriseerd als 'niet-reguliere woongelegenheden', waardoor ze meetellen voor de materialiteitsgrens³⁰. In het handboek zijn verder geen kengetallen of richtlijnen opgenomen voor de waardering van verplaatsbare woningen. Deze worden naar verwachting vastgelegd in de komende editie.

Onderhoud en beheer

Het gebruikelijke onderscheid in mutatie-/reparatie- en planmatig onderhoud kan ook gebruikt worden bij verplaatsbare woningen. Wel kan verwacht worden dat een deel van het onderhoud uitgevoerd wordt bij verplaatsing. De mutatiegraad in verplaatsbare woningen is vaak hoger, waardoor het mutatie- en reparatieonderhoud wat duurder is. Ook is extra aandacht nodig voor een schone, hele en veilige omgeving, zeker als de woningen verhuurd worden aan de aandachtsgroepen. En, afhankelijk van het gekozen beheerconcept, moet rekening gehouden 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 zijn meegenomen in onderhoudsramingen.

Over het algemeen geldt dat het onderhoud aan nieuwe woningen de eerste jaren lager is dan gemiddeld in de bestaande voorraad. Ook zijn de verplaatsbare woningen over het algemeen kleiner. Het [rapport over de onderhoudslasten](#) – dat Brink heeft opgesteld als bijlage bij het *Handboek marktwaardering 2022* – bevat kengetallen voor het onderhoudsniveau van jonge woningen. Dit biedt een bruikbare referentie voor de onderhoudslasten van verplaatsbare woningen en vormt ook de basis voor de onderhoudskengetallen in het rekenmodel.

Waarde en 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 huurdering door leegstand vlak voor de verplaatsing.

Bij de waardebeoordeling van woningen wordt gerekend met ervaringscijfers zoals transactiepreizen van vergelijkbare woningen en onderhoudsnormen. Deze zijn nog niet of nauwelijks beschikbaar voor verplaatsbare woningen. Daarnaast is de waarde sterk gerelateerd aan de locatie, die bij verplaatsbare woningen meestal alleen bekend is voor de eerste exploitatietermijn. De grote onbekende is de termijn waarop de woning kasstromen gaat genereren.

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 15 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 of door gebruik te maken van de financiële herplaatsingsgarantie van het Rijk.

³⁰ Door deze categorisatie lopen flexwoningen mee in de materialiteitsgrens van 5% die ook al voor BOG, MOG en ZOG gold: Indien de huursom van niet-reguliere woningen, bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom omvat, óf van de DAEB tak óf van de niet-DAEB tak (afzonderlijk gemeten), is toepassing van de full versie met de inschakeling van een externe taxateur verplicht. Bron: finance-ideas.nl/investeringen-in-flexwoningen/

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 doorexploiteren, inclusief 1 of 2 keer verplaatsingskosten. De meest recente verplaatsbare woningen, gebouwd volgens het bouwbesluit voor permanente woningen, gaat naar schatting minimaal 30 jaar mee. Sommigen schatten zelfs minimaal 50 jaar. De eerste exploitatietermijn is vaak 15 jaar. 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 door de steeds meer circulaire benadering van woningen en vastgoed in het algemeen.

Taxateurs worstelen met de waardering van verplaatsbare woningen. Dit komt doordat transacties ontbreken en er weinig harde zekerheden liggen onder de verwachte kasstromen. Een voorwaarde voor taxatie is bijvoorbeeld dat de woningen onroerend zijn.³¹ Door het ontbreken van deze zekerheden kan de waarde in de businesscase afwijken van de waarde die een taxateur bepaalt.

Onderpand voor het WSW

Verplaatsbare woningen kunnen alleen als onderpand dienen voor het WSW als voldaan wordt aan enkele eisen. Ten eerste moet de woning aangemerkt zijn als onroerende zaak. Daarnaast moet de opstal eigendom zijn de corporatie. Als de grond ook in eigendom is, dan kunnen de woningen als onderpand fungeren. Als de grond niet in eigendom is, dan kunnen de woningen alleen als onderpand fungeren als sprake is van een juridisch houdbaar zelfstandig opstalrecht of erfpacht. Hiertoe moet in de opstal- of erfpachtovereenkomst zijn opgenomen:

- dat de corporatie opstal- of erfpachthouder is
- dat de corporatie het opstal met hypotheek mag bezwaren zonder toestemming van de grondeigenaar
- dat de woningen zonder toestemming van de grondeigenaar overgedragen mogen worden aan een derde
- dat het opstal bij einde overeenkomst toekomt aan de corporatie.

De exacte formulering is te vinden op de [website van het WSW](#).

Verplaatsingsrisico mitigeren

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 vervolglocatie³²
- een terugkoopregeling of lease overeen te komen met de bouwer
- onderlinge afspraken te maken met andere corporaties, bijvoorbeeld in de regio
- de financiële herplaatsingsgarantie van het ministerie in te zetten (zie paragraaf stimuleringsmaatregelen)
- de bestemming te wijzigen in wonen.

Ook werkt het ministerie aan een fysieke herplaatsingsgarantie, ook wel Flexcity genoemd. Dit zijn locaties waar woningen in het uiterste geval geplaatst kunnen worden als niet tijdig een alternatieve locatie gevonden wordt na afloop van exploitatietermijnen. De fysieke garantie is op het moment van schrijven nog niet uitgekristalliseerd. Wel hebben 2 gemeenten een intentieovereenkomst gesloten voor een Flexcity.³³

Terugkoop komt voornamelijk 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 van materialen.

31 International Valuation Standards 2022

32 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.

33 Apeldoorn en Doetinchem tekenen intentieovereenkomst Flexcity, januari 2023

Het wijzigen van de bestemming (planactiviteit) is ook een strategie om de exploitatie voor lange tijd zeker te stellen. In dat geval is aan te raden de woningen te laten voldoen aan de eisen voor permanente woningen. Bij het omzetten van een tijdelijk bouwwerk naar een permanent bouwwerk moet een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd waarbij het bouwwerk moet voldoen aan de regels die dan gelden als ware het een nieuw te bouwen object.³⁴ Het is op voorhand niet zeker dat bestemmingswijziging lukt. Daarom is het te adviseren om het verplaatsingsrisico ook op een andere wijze te beperken.

Eisen aan de nieuwe omgevingsvergunning

Corporaties en ook bouwers zien nieuwe vergunningseisen bij verplaatsing als een risico.³⁵ De kans dat complete gebouwen in ongewijzigde samenstelling verplaatst kunnen worden, is klein.³⁶ Wanneer de samenstelling wijzigt, zullen de gebouwen, zowel permanent als tijdelijk, moeten voldoen aan de dan geldende eisen voor nieuwbouw in het Bbl.

Naast de bouwtechnische eisen zal bij verplaatsing ook de ruimtelijke kwaliteit getoetst moeten worden, uitgaande van de nieuwe locatie. Dit kan leiden tot andere bouwtechnische eisen, bijvoorbeeld omdat de geluidsbelasting hoger ligt. Verplaatsen naar een andere gemeente betekent ook dat andere eisen kunnen worden gesteld, bijvoorbeeld vanuit Welstand.

De vergunningsrisico's zijn lastig te ondervangen, zeker bij verplaatsing naar een andere gemeente en provincie. In een overeenkomst met de eerste gemeente van plaatsing zijn mogelijk op voorhand afspraken te maken over een vervolglocatie en de eisen die dan gelden of uitgangspunten daaromtrent. Het is te adviseren om tijdig in overleg te treden met de (nieuwe) gemeente ruim voordat het einde van de exploitatie in zicht komt.

Risico beëindigen huurcontract bij einde ontheffingstermijn

Sinds een aanpassing van het BW in 2022 is het mogelijk om de duur van de met bewoners overeengekomen huurcontracten en het einde van de tijdelijke ontheffing aan elkaar te koppelen. Er wordt dan een huurovereenkomst van onbepaalde duur gesloten, waarin uitdrukkelijk vermeld wordt dat de huur wordt opgezegd tegen de datum waarop de tijdelijke ontheffing afloopt. In dat geval lopen corporaties niet het risico dat huurders recht hebben op een verhuiskostenvergoeding bij einde exploitatie.

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 risicomangement. 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.

Rekenmodel verplaatsbare woningen

Het ministerie heeft het eerdergenoemde rekenmodel voor de businesscase van verplaatsbare woningen laten maken. Dit rekenmodel is, waar mogelijk, geënt op het *Handboek marktwaardering 2023*. In plaats van een eindwaarde na 15 jaar kunnen in dit model het aantal en de duur van de exploitatietermijnen ingesteld worden. Daarnaast zijn specifieke kengetallen aangehouden voor onderhoud, de kengetallen en verwijzing naar de bronnen die zijn opgenomen in de toelichting van het rekenmodel. Het model en de toelichting zijn te [downloaden](https://www.volkshuisvestingnederland.nl) via www.volkshuisvestingnederland.nl.

34 Flexwonen, modulair bouwen en de bouwregelgeving, 2023, Huijzer en Pothuis in Tijdschrift voor Bouwrecht

35 De bouw van tijdelijke woningen, 2019, Watkostdebouwvaneenhuurwoning en Expertisecentrum Flexwonen in opdracht van het ministerie van BZK

36 Flexwonen, modulair bouwen en de bouwregelgeving, 2023, Huijzer en Pothuis in Tijdschrift voor Bouwrecht

STIMULERINGSMAATREGELEN VANUIT HET RIJK EN DE PROVINCIES

RIJKSOVERHEID

In het verlengde van de Stimuleringsaanpak Flexwonen die het Rijk al in 2019 publiceerde³⁷ heeft het huidige kabinet nog een aantal extra maatregelen genomen³⁸ met de ambitie om tot en met 2024 in totaal 37.500 woningen te realiseren op een (tijdelijke) passende locatie.

Ondersteuning door Taskforce en Expertteam Woningbouw

Minister Hugo de Jonge stelde de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting in om te ondersteunen bij deze opgave en de ambitie te realiseren. De Uitvoeringsorganisatie van de Taskforce (UVTH) ondersteunt gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere woningmarktpartijen die samenwerken met gemeenten en/of provincies om versneld verplaatsbare woningen te realiseren. De Taskforce ontwikkelde ook een [Toolbox](#) die handvatten biedt bij juridische en financiële vraagstukken.

Het Expertteam Woningbouw van de RVO heeft een apart team voor flexwonen. Gemeenten, corporaties en andere partijen kunnen deze experts (via de gemeente) inschakelen om te adviseren in projecten. Dat kan in de vorm van een eenmalig gesprek, een versnellingskamer om samen projecten op de rit of in de versnelling te krijgen of een meer intensief traject waarbij een expert wat langer betrokken is bij een project. Deze advisering is gratis en kan worden aangevraagd via woningbouw@rvo.nl. De UVTH en het Expertteam Woningbouw werken overigens nauw samen.

Financiële ondersteuning

Met de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen stelde het Rijk €100 miljoen beschikbaar, waarmee in 2023 en 2024 8.359 woningen worden gerealiseerd. Het kabinet heeft in de Voorjaarsnota 2023 ruim €300 miljoen extra vrij gemaakt om verplaatsbare woningen meerjarig te kunnen ondersteunen. Dit geld wordt onder meer ingezet voor de nieuwe tranche van de Stimuleringsregeling die de gemeente kan aanvragen. De financiering is maximaal €7.800 per woning en kan ook aangevraagd worden als gebruik wordt gemaakt van de financiële herplaatsingsgarantie (zie hieronder). Meer informatie over deze [regeling](#) is te vinden op de site van de RVO.

Met de Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA) wordt in 2023 ruim €34 miljoen beschikbaar gesteld voor het vergroten van het woningaanbod voor diverse aandachtsgroepen. Verplaatsbare woningen zullen in een groot deel van deze behoefte voorzien. De RHA wordt naar verwachting ook de komende jaren ingezet. [Deze regeling](#) wordt ook uitgevoerd door de RVO.

Financiële herplaatsingsgarantie

Het ministerie heeft een financiële herplaatsingsgarantie geopend om het verplaatsingsrisico te beperken en daarmee de bouw van verplaatsbare woningen voor personen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden hebben met het vinden van passende huisvesting, te bevorderen en te versnellen. Deze regeling komt er kortweg op neer dat als de woning na de (eerste of tweede) tijdelijke exploitatie *onder* de fictieve boekwaarde verkocht moet worden, het verschil tussen die boekwaarde en de verkoopwaarde gedeeld wordt door het Rijk, de gemeente en de corporatie in de verhouding 60%, 25%, 15%. De waarde van het opstal is de basis voor de garantie. De garantie kan sinds 2 mei 2023 aangevraagd worden bij de Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH). Meer informatie is te vinden op www.volkshuisvestingnederland.nl. Hier is ook de rekentool te vinden om de uitkering te berekenen waarvoor de overheid en de gemeente garant staan.

³⁷ Kamerbrief over Stimuleringsaanpak Flexwonen, 29 mei 2019

³⁸ Kamerbrief over voortgang programma versnelling tijdelijke huisvesting

Fysieke herplaatsingsgarantie

Naast de financiële herplaatsingsgarantie werkt het Rijk aan een fysieke herplaatsingsgarantie (in de wandelgangen ook wel 'Flexcity' genoemd). De fysieke herplaatsingsgarantie biedt letterlijk een achtervanglocatie voor projectwoonprojecten. In een aantal toekomstige woonwijken in Nederland worden percelen gereserveerd voor flexwoningen die uit hun tijdelijke exploitatie lopen en waarvoor niet elders in Nederland een vervolglocatie gevonden kan worden. Op deze manier kan de oorspronkelijke business case toch 'afgemaakt' worden. Er lopen momenteel haalbaarheidsstudies in een aantal gemeenten om de mogelijkheid tot realisatie van deze achtervangkavels te onderzoeken. Eind 2023 worden deze onderzoeken afgerond en zal er meer bekend worden gemaakt over de voorwaarden en spelregels van de fysieke herplaatsingsgarantie.

PROVINCIES

Alle provincies hebben van het Rijk een bijdrage ontvangen om de bouw van verplaatsbare woningen te stimuleren. Die bijdrage wordt op verschillende manieren ingezet. Sommige provincies bieden al langer ondersteuning bij het tot stand komen van projecten. Inmiddels zijn alle provincies betrokken bij de regionale woondeals waarin ook afspraken over verplaatsbare woningen zijn gemaakt:

- Zeeland ondersteunt onder andere onderzoek naar behoefte en geschikte locaties, biedt gemeenten de inzet van versnellingskamers of een adviestraject van het Expertteam Woningbouw aan en stelt een eenmalige subsidie per regio beschikbaar voor innovatieve projecten.
- In de provincie Noord-Brabant kunnen gemeenten in aanmerking komen voor een bijdrage voor extra ambtelijke capaciteit om woningbouwplannen versneld uitvoeringsgereed te maken.
- Limburg kent een Subsidie Stimulering Wonen 2020-2023, die mede gericht is op verplaatsbare woningen en innovatieve concepten.
- In de provincie Gelderland ligt de focus op ondersteuning van gemeenten bij de realisatie van verplaatsbare woningen. Hiervoor is onder meer subsidie beschikbaar voor capaciteit van projectleiders en wordt in 2023 een praktijkleerkring voor gemeenten en woningcorporaties georganiseerd.
- De provincie Utrecht trekt in het Uitvoeringsprogramma Versnelling woningbouw 2021-2024 €20 miljoen uit die onder andere voor verplaatsbare woningen kan worden ingezet. In het Actieplan Flexwonen staan de verdere maatregelen.
- De provincie Zuid-Holland biedt met een programma flexwonen kennisontwikkeling en ondersteuning door een expertiseteam aan om het realiseren van onder meer verplaatsbare woningen te versnellen en knelpunten weg te nemen.
- De provincie Noord-Holland wil samen met gemeenten en het ministerie van BZK pilots initiëren om meer verplaatsbare woningen te realiseren, onder meer als invulling van de afspraken in de Woondeals. Daarvoor zijn middelen beschikbaar uit de provinciale woonagenda of de Flexpool van de MRA/provincie.
- De provincie Flevoland tekende met de gemeenten Almere en Lelystad mee met de Woondeal voor de MRA.
- De provincie Overijssel kent een subsidie voor de bouw of verbouw van of transformatie naar tijdelijke woningen voor spoedzoekers. Het plafond van het beschikbare budget is echter bereikt. Ook is er een aanjaagteam voor versnellen van (flex)woningbouwprojecten.
- De provincie Drenthe stimuleert verplaatsbare woningen vanuit de Woonagenda Drenthe. Zij zet via het Impulsteam Wonen middelen (geld en mensen) in om gemeenten en corporaties te helpen bij de huisvesting van aandachtsgroepen en hun ambities met verplaatsbare woningen.

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 weggelaten omdat de nieuwe concepten veel beter zijn dan de heersende associatie met tijdelijke woningbouw. Het gebruik van beeldmateriaal of een excursie naar een ander project kan helpen om dit beeld te kantelen. Ook wekt het vertrouwen als de bouwer zelf zijn product komt toelichten en de corporatie en andere belanghebbenden een kijkje nemen op de productielocatie van de bouwer.

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 woon- en leefconcept, 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 (onderdelen van) de plannen en, waar mogelijk, tegemoet te komen aan hun wensen. Blijf gedurende de planvorming en uitvoering de belanghebbenden betrekken bij de ontwikkelingen en zorg steeds voor een goede terugkoppeling.

Zayaz heeft positieve ervaringen met deze aanpak in Den Bosch. Voor meer informatie over de aanpak kun je contact opnemen met Zayaz.

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.³⁹ Corporaties kunnen een plan aanmelden via woningbouw@rvo.nl. Zie voor verdere ondersteuning in deze fase het hoofdstuk over stimuleringsmaatregelen vanuit het Rijk en de provincies

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 je 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 doelgroepen in kaart te brengen.⁴⁰

³⁹ Voor meer informatie zie: <https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2019/10/18/versnellingskamers-flexwonen-van-start>

⁴⁰ De handreiking *Aan de slag met flexwonen!*, 2019, uitgegeven door Expertisecentrum Flexwonen en Platform 31 en gratis te downloaden van beide websites

STAP 2: ZOEK EEN GESCHIKTE LOCATIE EN WERK HET WOON- EN LEEFCONCEPT UIT

Locaties waar het bestemmingsplan of later het omgevingsplan wonen (nog) niet mogelijk maakt, kunnen toch op korte termijn bijdragen aan de productie van extra woningen als er wel verplaatsbare woningen kunnen worden geplaatst. 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.⁴¹ Op de website [Passendeparkeernorm.nl](https://passendeparkeernorm.nl) is voor alle buurten in Nederland te vinden wat het autobezit is. De site geeft ook een passend parkeergetal.

Werk ook het woon- en leefconcept uit met vertegenwoordigers van de beoogde doelgroep. Neem hierin op hoe mensen gaan wonen en leven en welke waarden centraal staan. Laat zien hoe deze uitgangspunten vertaald worden in de stedenbouwkundige opzet van het project, het Programma van Eisen van de woningen, de inrichting van de buitenruimte en de verhuur- en beheerstrategie. Het is ook, of misschien wel juist, bij verplaatsbare woningen aan te raden een architect en stedenbouwkundige te betrekken om een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te borgen.

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 voor 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:

- productiezekerheid, ontzorging, wijze van samenwerken
- onderhoudslasten, restwaarde (terugkoop, lease), risico van voorfinanciering.

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

Vraag bij de bouwer ook naar referenties en de kosten voor onderhoud en verplaatsing.

In het raamcontract van Aedes zijn veel voorwaarden geregeld. Samenwerken met de bouwers die Aedes heeft geselecteerd, met gebruikmaking van het raamcontract, kan veel snelheid opleveren bij de selectie. Je kunt daartoe een minicompetitie uitschrijven. Zie hiervoor de [website](#) van Aedes.

STAP 4: BEPAAL DE ROUTE NAAR DE (BUITENPLANSE) OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Verplaatsbare woningen kunnen in principe gebouwd worden op locaties waar het omgevingsplan wonen mogelijk maakt. Maar het ligt in de meeste gevallen voor de hand om deze locaties in te zetten voor de bouw van reguliere nieuwbouwwoningen. Op locaties met een andere planactiviteit dan wonen kan een tijdelijke buitenplanse activiteit worden aangevraagd. Dit kan een tijdelijke uitzondering zijn waarbij de termijn wel moet worden vastgelegd, maar niet is gemaximeerd. Los van de eisen van het omgevingsplan geldt dat woningen die voldoen aan de eisen voor tijdelijke gebouwen, maximaal 15 jaar mogen blijven staan.

De proceduredtijd voor het aanvragen van een buitenplanse activiteit is in beginsel 8 weken.

⁴¹ Woningen in plaats van lege parkeervakken, 2022, Maarten Georgius

Onder de Omgevingswet zijn de mogelijkheden van bezwaar en beroep anders geworden, waardoor, ook als die aan de orde zijn, de totale doorlooptijd voor de vergunningaanvragen naar verwachting korter zal worden. Zie voor een meer uitgebreide toelichting op de aanvraag van een omgevingsvergunning onder de nieuwe Omgevingswet het artikel 'Een passende procedure voor flexwoningen' in het Tijdschrift voor Bouwrecht.⁴²

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. Hoewel de keuze voor onroerend goed om meerdere redenen voor de hand ligt, moet deze status wel 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.

De businesscase kan worden opgesteld met het rekenmodel voor verplaatsbare woningen van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Een waardebepaling 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. Hierop kan 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.**'

Leegstand en hoge verhuiskostenvergoedingen tegen het einde van de exploitatie vormen een ander risico waarop kan worden gestuurd. De wet maakt het nu mogelijk om de huur op te zeggen tegen het einde van de omgevingsvergunning, maar dat moet wel goed contractueel worden vastgelegd.

⁴² Bregman in Tijdschrift voor Bouwrecht 2023/54

BIJLAGE RAAMOVEREENKOMST EN BOUWBEDRIJVEN

Hieronder staan de bouwers met wie Aedes een raamcontract heeft afgesloten. Het overzicht is met zorg samengesteld, maar mogelijk niet compleet. Alle genoemde bouwers en leveranciers zijn te vinden op [Conceptenboulevard.nl](https://www.conceptenboulevard.nl).

[Conceptenboulevard.nl](https://www.conceptenboulevard.nl) bevat tevens een compleet overzicht van alle concepten, waaronder tijdelijke woningen concepten.

Geselecteerde producenten flexwoningen met een Aedes raamcontract

BAM Wonen

Barli

Van Goeden Huizen

Boxtom

Chaletinvest-Flexibilistay

CircleWood-Planontwikkeling

Daiwa House Modular Europe/Jan Snel

De Groot Vroomshoop Bouwsystemen

De Meeuw Oirschot

Directbouw

Emergo Hout & Bouw

Flevohome Chaletbouw

Gapph Modular

DMT Modular Constructions

Harwoonie

Heddes Bouw & Ontwikkeling

Heembouw Wonen

Hegeman Bouw & Infra

Heldens Transport & Units

Hodes Huisvesting

Homesfactory

Klein Units Projecten

Pleijsier Bouw Genemuiden

Koopmans Bouwgroep

mHome

Peters Bouw en Onderhoud

Plegt-Vos Bouwgroep

QYUUBS

Reboxd

Skilpod

Startblock

Steda Housing Solutions

Symo Bouw

Tala

TheNewMakers

Thimo365

Van de Klok Wonen

Van Wijnen Groep

DANK VOOR BIJDRAGEN

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

Iris Thewessen, atelier Rijksbouwmeester

Janine van Heertum, Zayaz

Jos Feijtel, RVO expertteam wonen

Anneloes van der Nagel, RVO expertteam wonen

Jeroen Neele, Rekenen Rondom Wonen

Evert van Dooren, Valumetrics

Robert van der Doelen, Barli

Kia Hosseini, Daiwa Modular House Europe

Hajé van Egmond, ministerie van Binnenlandse Zaken

Renee van Bommel, ministerie van Binnenlandse Zaken

Bart de Jonge, Aedes

Reinout van Haperen, Aedes

Pieter Schipper, Aedes

COLOFON

© 2023 Aedes vereniging van woningcorporaties Den Haag

Deze brochure is in opdracht van Aedes opgesteld.

Tekst:

Thijs Luijkx (Watkostdebouwvaneenhuurwoning) en Wim Reedijk (Expertisecentrum Flexwonen)

Redactie en vormgeving:

Aedes vereniging van woningcorporaties

Contact en meer informatie:

Maarten Georgius (adviseur Opdrachtgeverschap Aedes): m.georgius@aedes.nl



www.aedes.nl