

# Thema

## Verplaatsbare woningen – gewoon doen!

Tot voor kort werden verplaatsbare woningen ‘wooncontainers’ genoemd. De nieuwste generaties voldoen al lang niet meer aan dit negatieve stempel. De studentenhuisvesting zette de trend, maar de toepassing wordt steeds breder. In Nederland wonen inmiddels duizenden huishoudens in verplaatsbare woningen. Verplaatsbare woonunits van nu kunnen fungeren als onderdeel van een flexibele schil van de woningmarkt.

### Verplaatsbaar

Deze woningen lenen zich goed voor het opvangen van tijdelijke druk op de woningmarkt, omdat ze makkelijk demontabel en verplaatsbaar zijn. Ook in anticipatie- en krimpgebieden kunnen verplaatsbare woningen bij tijdelijke tekorten in de woningmarkt een oplossing bieden. Als woningen over tien of twintig jaar ergens niet meer nodig zijn, kunnen ze opgepakt en verplaatst worden naar een plek waar die behoefte wel is. Verplaatsbare woningen kunnen tevens dienen als tijdelijke invulling van braakliggende terreinen. Een mooi voorbeeld hiervan is [Irenehof](#) in Peel en Maas.

### Van de lopende band

Veel van de huidige woonunits zijn het summum van flexibiliteit. Ze zijn naast verplaatsbaar ook aanpasbaar. Veel concepten zijn makkelijk te stapelen en samen te voegen en kunnen vaak per unit aangepast worden aan toekomstige veranderingen en woonwensen. Bouwers van verplaatsbare modulaire woningen produceren een complete (on)zelfstandige woning met voorzieningen. Ze doen dit onder gecontroleerde omstandigheden aan een lopende band in een fabriekshal. Grotere producenten kunnen zo per dag een complete woning afleveren en plaatsen. Ook in het goedkopere segment zijn er prima woningen die qua gebruiksgemak en duurzaamheid niet onder doen voor traditioneel gebouwde woningen. Sterker nog: ze kunnen een goede bijdrage leveren aan circulaire woningbouw, want ze zijn al in grote mate circulair.

### Business case

Knelpunten zitten nu nog vooral in de onzekerheid over de exploitatie. Hoewel deze woningen aanzienlijk goedkoper zijn dan traditioneel gebouwde, is de exploitatie op dit moment nog niet rond te krijgen in tien jaar. In twintig jaar kan dat wel, ook met verplaatsingskosten. De exploitant heeft dan wel een garantie

nodig dat hij na tien jaar een nieuwe locatie heeft. Gemeenten kunnen hierin een belangrijke rol spelen. **Het grondcontract** van de gemeente Leiden is hier een goed voorbeeld van. Een ander belangrijk knelpunt is de bouwvergunning. Is het terecht dat voor dezelfde woning op een nieuwe plek een bouwbesluittoets moet worden gedaan? Hier lopen op dit moment gesprekken over met de wetgever.

Wat is het verschil tussen *tiny houses*, microappartementen en verplaatsbare woonunits? Lees het antwoord in het onderzoek van Stec Groep '**Klein wonen: functie, doelgroepen en praktijk**' (2018).

Zoekt u voorbeelden van verplaatsbare woonconcepten? Ga naar [flexwonen.nl/unitbank](http://flexwonen.nl/unitbank)

Wilt u aan de slag met tijdelijke woningen? De **Handreiking tijdelijke bouw** (2014) beschrijft de regelgeving en procedures voor de tijdelijke bouw. In de publicatie **Woonunits: heel normaal** (2015) vindt u o.a. meer informatie over de business case van deze projecten.

### Work in progress

Dit artikel is onderdeel van een reeks: 'Dwarsdoorsnede van het flexwonen'. Elke paar weken verschijnt op [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl) een nieuwe editie, bestaande uit zowel thema's in het flexwonen als goede voorbeelden in Zuid-Holland en daarbuiten.

## Casus

### Tijdelijke woonunits in 's-Hertogenbosch

In Den Bosch werken de gemeente en woningcorporatie Zayaz en Brabant Wonen samen om meer flexwoningen te creëren. Op drie locaties realiseerden zij in 2016 en 2017 in totaal honderd zelfstandige, verplaatsbare appartementen voor eenpersoonshuishoudens. De woningen zijn zowel bestemd voor vergunninghouders als voor reguliere woningzoekenden.

#### Eenpersoonshuishoudens

Met het initiatief speelt de gemeente in op de grote vraag naar huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens in Den Bosch. De gemeente verspreidt de woningen over drie locaties, die elk ruimte bieden voor meer dan dertig appartementen. Ondanks dat de corporatie uitsluitend tijdelijke huurcontracten biedt, waren er per unit ruim vijftien unieke reacties om een woonunit te huren.

#### Huurcontract

De tijdelijke woningen kunnen tien jaar worden gebruikt vanwege een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan. De bewoners tekenen een tijdelijk huurcontract voor twee jaar op basis van de Wet doorstroming huurmarkt. De corporatie is verantwoordelijk voor de verhuur, het beheer en de exploitatie. De bewoners betalen een netto huur van ongeveer 460 euro voor een woning van 30m<sup>2</sup>.

#### Exploitatie

Met een exploitatieperiode van tien jaar lukt het de gemeente en de corporaties niet om een dekkende exploitatie te realiseren. De gemeente coördineerde het bouwrijp maken van de gronden en betaalde daar ook de kosten voor. De corporaties maakten de locaties woonrijp en financierden de aankoop van de woonunits. De gemeente nam de plankosten voor haar rekening en stelde de gronden voor een symbolisch bedrag ter beschikking. Voor het uiteindelijke exploitatieresultaat van de gemeente zal het belangrijk zijn wat de nieuwe invulling van de huidige locatie wordt. Waar de units vervolgens heen gaan, zal het exploitatieresultaat voor de corporaties beïnvloeden.

#### Samenwerking

Verschillende afdelingen binnen de gemeente en binnen de corporaties werkten nauw samen en realiseerden daardoor op korte



termijn extra huisvesting. In april 2016 was het Raadsbesluit en in december 2016 deden de eerste bewoners hun intrede. Deze snelle aanpak was mogelijk doordat de gemeente en de corporatie in goed overleg risico's durfden te nemen. Zo zetten ze de aanbesteding van de tijdelijke woningen voor de eerste locatie al uit voordat de vergunning was verleend.

#### Klankbordgroep

Direct nadat de gemeenteraad een besluit nam over de locaties en het budget, is voor elk van de locaties een klankbordgroep gestart met onder andere omwonenden. De klankbordgroep dacht mee over het aantal woonlagen, de situering van de bouwblokken, de parkeerplaatsen en de materialisatie van de woningen. Die varieert daardoor van een hout-afwerking op de ene locatie tot een staalafwerking op een andere locatie. De klankbordgroep is ook na de ontwerpfasen regelmatig geïnformeerd. Bijvoorbeeld over de vaststelling van het plan, vergunningverlening en de start van de werkzaamheden.

Startjaar:	<b>2016</b>
Aantal woningen:	<b>100</b>
Doelgroepen:	<b>vergunninghouders en reguliere huurders</b>
Huurcontract:	<b>tijdelijk huurcontract</b>
Eigenaar:	<b>Zayaz en Brabant Wonen</b>