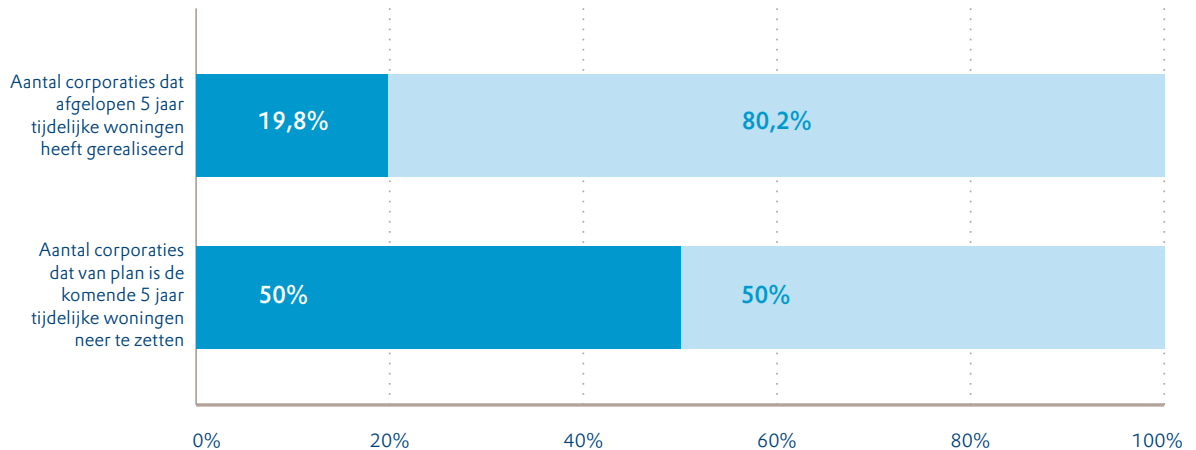


## TIJDELIJKE WONINGEN

Veel meer woningcorporaties dan voorheen zijn van plan tijdelijke woningen te realiseren. In de afgelopen 5 jaar ontwikkelde één op de 5 corporaties tijdelijke woningen, de helft verwacht dat in de komende 5 jaar te doen. Het animo om tijdelijke woningen te bouwen verschilt wel per corporatie. Sommigen zien het als een goede aanvulling op hun woningaanbod, anderen kiezen er om verschillende redenen juist niet voor. Dit blijkt uit een enquête van Aedes onder 86 woningcorporaties.

### ONTWIKKELING TIJDELIJKE WONINGEN

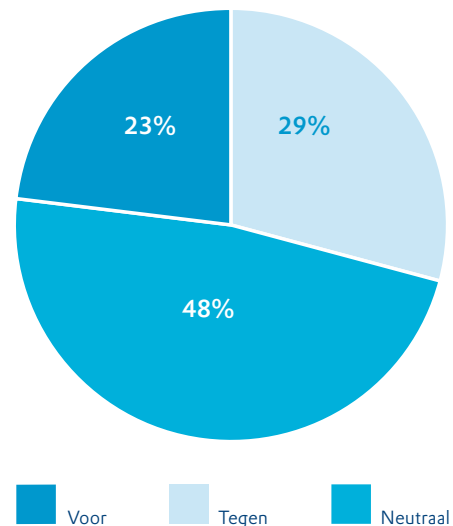


### VERSCHILLENDE VISIES

Als reden om meer tijdelijke woningen te bouwen, noemen corporaties vooral de groeiende behoefte van diverse soorten spoedzoekers en jongeren die momenteel niet aan de bak komen op de woningmarkt. De flinke toename neemt niet weg dat er onder corporaties verschillende beleidsopvattingen bestaan over de wenselijkheid van tijdelijke woningen. Bijna 1 op de 4 corporaties is er zonder voorbehoud voorstander van en ziet ze als een goede aanvulling op hun woningaanbod. Iets minder dan de helft van de corporaties ziet beperkte mogelijkheden. Bijna 3 van de 10 corporaties kiest er bewust niet voor en richt zich uitsluitend op permanente woningen.

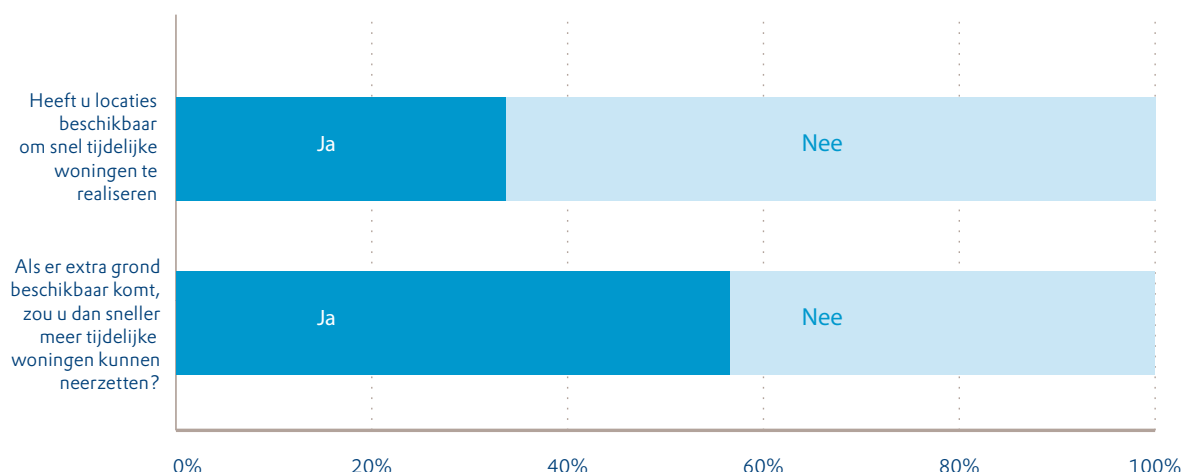
Er zijn verschillende redenen waarom corporaties terughoudend zijn om voor tijdelijke woningen te kiezen. 'Waarom tijdelijk bouwen terwijl de behoefte permanent is?', wordt als principieel argument genoemd. Een aantal corporaties richt zich op het moment noodgedwongen toch (deels) op tijdelijke woningen, omdat er onvoldoende locaties beschikbaar zijn voor permanente huizen. Uiteraard spelen ook financiële afwegingen een rol. Tijdelijke woningen worden ook gebruikt als wisselwoningen bij renovaties. Een aantal corporaties merkt op dat woningen vrijhouden binnen de reguliere voorraad gezien de druk op de woningmarkt nauwelijks nog verantwoord is.

### HOE KIJKT U AAN TEGEN DE BOUW VAN TIJDELIJKE WONINGEN?



# TIJDELIJKE WONINGEN

## BESCHIKBAARHEID LOCATIES



Net als bij permanente woningen is de beschikbaarheid van locaties het belangrijkste knelpunt. Bij 1 op de 3 corporaties zijn er op het moment locaties voor tijdelijke woningen beschikbaar in hun werkgebied, bij 2 op de 3 is dat niet het geval. Ruim meer dan de helft van de corporaties (57 procent) denkt dat ze de bouw van tijdelijke woningen significant kan versnellen als er op korte termijn meer locaties beschikbaar komen.

### VERSNELLING

Het versnellen van de productie van tijdelijke woningen is echter van meer factoren afhankelijk. Zoals genoemd kiezen sommige corporaties er beleidsmatig juist niet voor of is het financieel niet verantwoord. Ook wijzen corporaties erop dat planologische procedures en voorbereidingen voor tijdelijke woningen soms even lang blijken te zijn als die voor reguliere woningen. Gemeenten en nutsbedrijven hebben vaak moeite om de openbare ruimte en nutsaansluitingen tijdig in orde te maken.

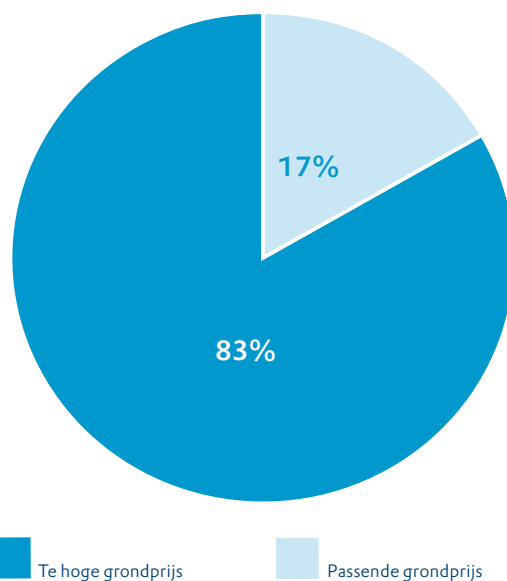
### FINANCIËLE HAALBAARHEID

De financiële haalbaarheid van projecten met tijdelijke woningen is een belangrijk knelpunt. Dat heeft niet alleen te maken met financiële ruimte, maar ook met rendement op projecten, zo blijkt uit reacties van corporaties: 'De businesscase is behoorlijk negatief'. 'De investeringen in grond en infrastructuur zijn hoog en de mogelijkheden om de woningen later te verkopen of verplaatsen is in de huidige markt risicovol.'

Meer dan 80 procent van de corporaties stelt dat de grondprijs van gemeenten te hoog is om tijdelijke woningen gezien de kortere terugverdientijd

financieel haalbaar te maken. Er is vaak nog geen grondprijnsbeleid specifiek voor tijdelijke woningen, terwijl corporaties wel bereidwilligheid van de kant van gemeenten vermoeden.

## GROND(PRIJS)BELEID GEMEENTEN



### HERPLAATSSEN

De financiële haalbaarheid verbetert als corporaties zekerheid hebben over het verplaatsen en hergebruiken van eenheden op een nieuwe locatie. Dan is een tweede, of zelfs derde, exploitatie mogelijk. Hiervan is momenteel nog nauwelijks sprake, slechts 6 procent van de corporaties heeft afspraken over herplaatsen. Een genoemd alternatief is dat de huur voor de grond afhankelijk is van de mogelijkheid om te kunnen herplaatsen.

# TIJDELIJKE WONINGEN

Woningcorporaties verwachten dat tijdelijke (flexibele) woningen de komende jaren een groter deel van hun nieuwbouwproductie gaan uitmaken. Niet alle corporaties investeren er in, maar een groot deel ziet het als een aanvulling op de reguliere woningvoorraad. Tijdelijke woningen kunnen een snellere oplossing zijn voor bijvoorbeeld mensen die gaan scheiden, zwangere vrouwen en andere spoedzoekers. Maar ook voor jongeren en studenten. De ambitie (Aedes-agenda 2020-2023) is om te groeien naar 10.000 tijdelijke woningen per jaar. Dat vraagt medewerking van andere partijen, bijvoorbeeld van de gemeenten die locaties beschikbaar stellen en de vergunningen verlenen.

Corporaties bouwden in 2017 een kleine 1.500 tijdelijke woningen, aldus het [rapport \*De bouw van tijdelijke woningen\*](#). De Aedes-benchmark 2019 wijst uit dat er in 2018 een vergelijkbaar aantal gerealiseerd werd. Aedes publiceert binnenkort een brochure om de ervaringen van vier corporaties met verplaatsbare woningen breder te delen. Ook politiek is er druk om meer tijdelijke woningen te bouwen in de strijd tegen de woningnood. De Tweede Kamer nam in 2019 een [motie](#) aan om gemeenten, ontwikkelaars, investeerders en woningcorporaties te stimuleren jaarlijks minstens 15.000 extra tijdelijke of flexwoningen te realiseren. Als doelgroepen wordt gedacht aan starters, herstarters zoals gescheiden mensen, (economisch) daklozen en andere spoedzoekers.

## STIMULERENDE MAATREGELEN

Inmiddels heeft het kabinet twee maatregelen genomen om de (financiële) haalbaarheid van tijdelijke woningen te verbeteren. Zo hoeven sociale verhuurders geen verhuurderheffing te betalen over tijdelijke woningen. Een nuttige maatregel: de praktijk wees eerder uit dat toen bestaande korting op de verhuurderheffing (voor betaalbare nieuwbouw) de realisatie van tijdelijke woningen beter haalbaar maakte.

Daarnaast is de maximale duur voor plaatsing van een tijdelijke woning verlengd van 10 naar 15 jaar. Daardoor kunnen de bouw- en plaatsingskosten beter worden terugverdiend, waardoor meer projecten financieel haalbaar worden. Gemeenten moeten hiervoor een [experiment aanmelden op grond van de Crisis- en Herstelwet](#).

## GESCHIKTE LOCATIES SCHAARS

Deze maatregelen helpen om projecten financieel haalbaar te maken, hoewel er vaak sprake blijft van een kwetsbare businesscase. Maar er zijn meer randvoorwaarden voor het realiseren van tijdelijke woningen. Net als bij permanente woningen is de beschikbaarheid van locaties een belemmering om de productie te versnellen. Twee derde van de

corporaties heeft op het moment geen locaties voor tijdelijke woningen. Veel corporaties zeggen te kunnen versnellen als er locaties beschikbaar komen. Het vergroten van het aantal locaties is daarom de beste manier om meer tijdelijke woningen te realiseren.

Tijdelijke woningen kunnen een optie zijn om locaties te benutten die tijdelijk beschikbaar zijn voordat ze een andere bestemming krijgen. Het voordeel daarvan vervalt echter als de doorlooptijd voor tijdelijke woningen (bijna) even lang is. Dan gebruikt men geschikte locaties liever meteen voor permanente woningen.

## GRONDKOSTEN

De grondkosten die gemeenten rekenen zijn vaak (nog) niet afgestemd op de lagere terugverdienmogelijkheden van tijdelijke woningen. De hogere prioriteit voor flexibele woningen is nog relatief nieuw, het gemeentelijk grondbeleid houdt hier nog niet altijd rekening mee. Uit de Aedes-benchmark 2019 blijkt inderdaad dat de grondkosten bij tijdelijke woningen op het moment een relatief groter deel uitmaken van de totale stichtingskosten.

## PROCEDURES

Het moet duidelijk worden of en wanneer tijdelijke woningen die verplaatst worden, opnieuw aan het dan geldende Bouwbesluit moeten worden getoetst. In de praktijk wordt er altijd wel iets aangepast aan de woning. Planologische procedures blijken soms even lang te duren als bij reguliere woningen. Het komt bijvoorbeeld voor dat gemeenten en nutsbedrijven moeite hebben de openbare ruimte tijdig in orde te maken. In deze uitvoeringsaspecten en de samenwerking met andere partijen is nog veel winst te behalen om de realisatie van tijdelijke woningen te vergemakkelijken.

Jaarlijks publiceert Aedes in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiebranche. Wilt u de volgende afleveringen per mail ontvangen? U meldt zich [hier](#) aan.