



HANDREIKING november 2015

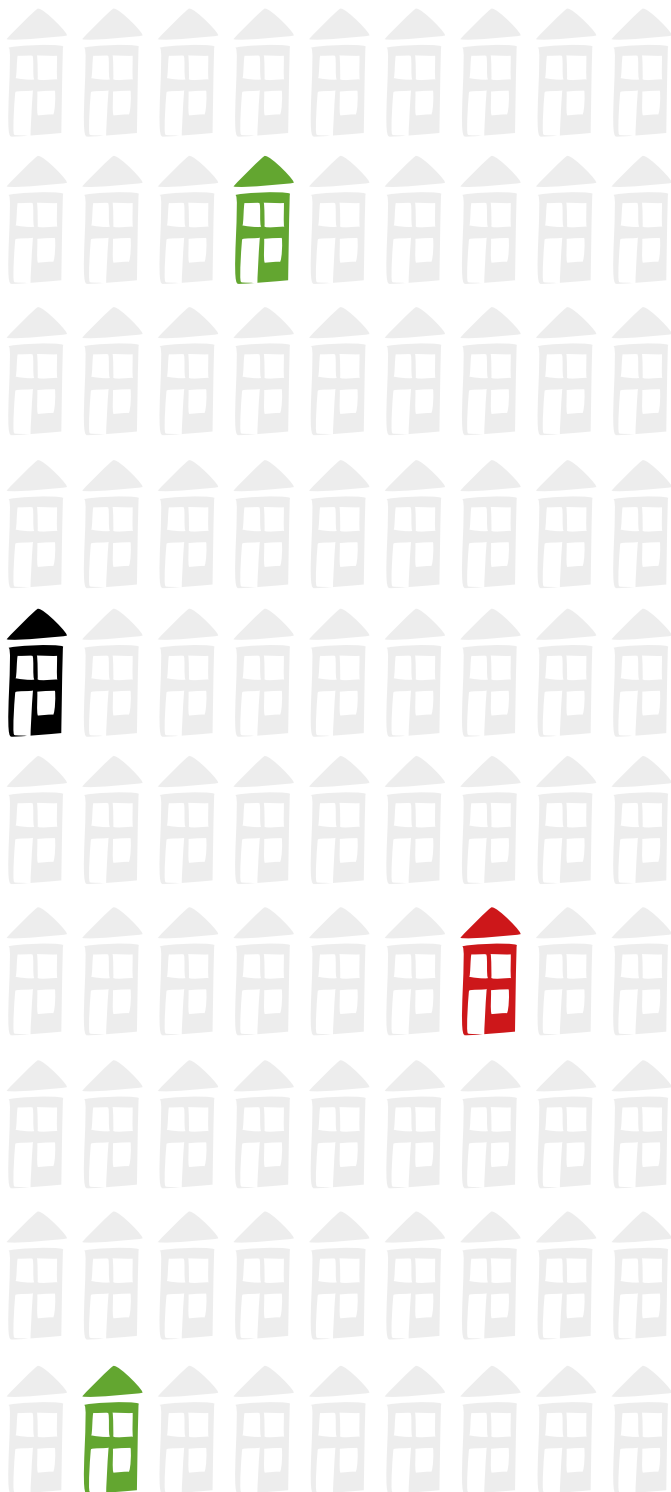
Woonunits: heel normaal

Interessant voor

- gemeenten
- woningcorporaties
- investeerders
- particuliere verhuurders
- aanbieders van woonunits

In het bijzonder geschikt voor

- beleid & uitvoering



Woningen voor vluchtelingen zijn niet aan te slepen. Of toch wel. Steeds vaker en nadrukkelijker grijpen gemeenten naar tijdelijke oplossingen. Te verslepen, te stapelen, in elkaar te zetten, in te bouwen. Containerwoningen heten ze in de volksmond. Woonunits: sober en doelmatig is de politieke vertaling. Opnieuw Thuis zet mogelijkheden op hoofdlijnen op een rij. Voor diepgravers zijn er verwijzingen.

Gemeenten en corporaties zijn bezig aan een intensieve zoektocht naar voorlopige oplossingen. Naar een balans tussen kansen en kosten. Praktisch en betaalbaar. Liever vandaag gereed dan morgen. Soelaas voor een paar jaar, maar tijdelijk mag zo nodig ook dik tien jaar duren.

Wonen in woonunits is heel normaal

Vergunninghouders laten wonen in 'containerwoningen'. Kan dat eigenlijk wel? Ja, dat kan heel goed. Producten die we vroeger als 'containerwoning' kenden hebben een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Tegenwoordig kennen we woonunits of andere modulaire bouw van een hoge kwaliteit. Zowel om in te wonen, als qua uiterlijk. De studentenhuysvesting zette de trend, maar de toepassing wordt steeds breder. In Nederland wonen inmiddels al duizenden mensen in dergelijke woningen. Ook voor vluchtelingen met een verblijfstatus kan het een prima manier zijn om hier tijdelijk te zijn, of als start van een wooncarrière.

Palet aan smaken

1. Woonunits

Er zijn verschillende soorten woonunits. De heel luxe: Heijmans-One, maar ook de heel basale: de containerwoningen. Het principe is een doos met standaardafmetingen, die in zijn geheel getransporteerd kan worden en stapelbaar is. Dit heeft inmiddels vele uitwerkingen gekregen.

De bodem van een unit bepaalt mede hoe en waar deze geplaatst kan worden; 20 cm beton heeft andere gebruiksmogelijkheden dan een houten vloer. Voorzien van een skelet of zelfdragend, wanden van staal, aluminium, kunststof, hout, sandwichpanelen - het komt allemaal voor. Ze zijn al dan niet voorzien van een extra buitenafwerking. Ook is er een keur aan binnenwerk beschikbaar, met gestandaardiseerde aansluitingen voor water, elektra en riolering. Om woonunits stapelbaar te maken, moeten ze voldoende draagkracht hebben en veilig verankerd kunnen worden. Bij sommige systemen kan dat tot wel 12 verdiepingen hoog.

2. Modulaire bouw

Modulaire bouw zit tussen unitbouw en traditionele bouw in. De fabriek bouwt elementen van een woning en op de

bouwplaats vindt assemblage plaats.

Die methode geeft meer ontwerpvrijheid en het transport is eenvoudiger. Daar staat tegenover dat de opbouw complexer is en langer duurt. Dat wrekt zich vooral bij een eventueel hergebruik op een andere locatie. Modulaire bouw blijft wel veel sneller en levert minder faalkosten op dan traditionele bouw, waar alles op de bouwplaats gebeurt.

3. Inbouwunits

Een bijzondere vorm van woonunits en modulaire bouw betreft de inbouwunits. Deze helpen bestaande gebouwen te transformeren naar een woonfunctie. De units hebben geen constructie nodig die b.v. stapelbaar en weerbestendig is, maar moeten uiteraard wel aan eisen van brandveiligheid voldoen.

Op de website www.unitbank.nl treft u een overzicht van veel aanbieders van woonunits en modulaire bouw, met veel voorbeelden van de verschillende typen en uitvoeringen.

Waar moeten woonunits aan voldoen?

Het lijkt een heel andere wereld, maar woonunits moeten in principe net als andere woningen en gebouwen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Maar omdat woonunits vaak gebruikt worden om tijdelijk onderdak te bieden zijn er toch verschillende eisenpakketten denkbaar.

1. Woonfunctie

Als woonunits gebruikt worden voor een woonfunctie gelden de eisen van [het Bouwbesluit](#) t.a.v. wonen. Dat geldt zowel voor zelfstandige woonvormen, als voor onzelfstandige, waarin bepaalde voorzieningen worden gedeeld met anderen. Het Bouwbesluit is hier niet uitputtend te behandelen, maar belangrijke aandachtspunten daarin zijn de minimale gebruiksoppervlakte van 12m² per persoon en [de brandveiligheid](#).

2. Logiesfunctie

Woonunits zijn ook te gebruiken als logiesverblijf. Bijvoorbeeld bij het gemeentelijk zelfzorgarrangement (GZZA), waarbij vergunninghouders niet in een asielzoekerscentrum wonen, maar tijdelijk te gast zijn bij gemeenten. Bij de logiesfunctie gelden andere eisen van het Bouwbesluit. De bestemming van de locatie, maar ook het feitelijk gebruik bepalen of sprake is van logies. Doorgaans geldt een periode van maximaal 6 maanden. Het Bouwbesluit kent dan géén minimale gebruiksoppervlakte, maar wél strengere eisen aan de brandveiligheid. Het advies is om voor de gebruiksoppervlakte dezelfde normen te hanteren als [de Stichting Normering Flexwonen \(SNF\)](#) heeft opgesteld voor arbeidsmigranten: minimaal 10 m² per persoon, inclusief het gebruik van gemeenschappelijke ruimten. De verhuurbaarheid van logies die niet door SNF is gecertificeerd, is beperkt omdat veel werkgevers verplicht zijn deze norm te hanteren.

3. Stacaravans

Een stacaravan - tijdelijk of permanent geplaatst - geldt als een bouwwerk en moet voldoen aan het Bouwbesluit. Sommige leveranciers melden dat voor hun product geen omgevingsvergunning nodig is. Dat geldt echter alleen voor bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. En dat is in dit verband niet het gebruiksdoel. Bij strijdigheid met het bestemmingsplan is bovendien ook nog een omgevingsvergunning voor strijdig planologisch gebruik nodig.

4. Referentie studentenhuisvesting

De eisen van het Bouwbesluit vormen de ondergrens waar woonunits en modulaire woningen aan moeten voldoen. Voor de exploitant kunnen nog heel andere overwegingen gelden. Die zal ook kijken naar de verhuurbaarheid op langere termijn en daarbij de kwaliteit van de locatie en de woningen zelf betrekken. Daarbij zijn de woonprogramma's voor studentenhuisvesting een belangrijke referentie. Deze hanteren doorgaans een minimale gebruiksoppervlakte van 15m².



Waar moeten locaties aan voldoen?

Wie woonunits wil plaatsen, moet goed nadenken over de locatie; vanuit bouwtechnische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke optiek. Natuurlijk zit er ook een financiële kant aan.

1. Bouwtechnisch

Woningen moeten stevig staan, toegankelijk zijn door middel van wegen of paden, over tenminste water en stroom kunnen beschikken en voorzien zijn van riolering. Die infrastructuur is niet op alle plekken beschikbaar. Een afweging is of tijdelijk gebruik de investering hierin rechtvaardigt. Ideaal is natuurlijk de situatie waarin die infrastructuur al aanwezig is. Een voorinvestering op toekomstige bouwplannen is ook een goede mogelijkheid.

2. Ruimtelijk

De bestemming van een locatie moet het gebruik er van - wonen of logies - toestaan. Sinds het permanent worden van de Crisis- en Herstelwet zijn er goede mogelijkheden om tijdelijk af te wijken van een bestemmingsplan. Dat kan ook zonder langdurige procedures. De gemeente moet echter bereid zijn dat besluit te nemen. Hinder of gevaar voor wonen of logisch zijn dan een belangrijke afweging. Denk aan stank- of geluidsoverlast. Omgekeerd kunnen functies hinder ondervinden van het tijdelijk afwijkende gebruik. Denk dan aan voorgenomen bedrijfsuitbreidingen op een bedrijvenlocatie.

3. Sociaal-maatschappelijk

De toegankelijkheid van voorzieningen is een belangrijk aandachtspunt. Kinderen moeten naar school kunnen. Verder moeten mensen boodschappen kunnen doen, sporten, recreëren, etc. Vergunninghouders moeten de taal kunnen leren, werk zoeken en hun weg in de samenleving vinden. Daarom mogen locaties hun bewoners ruimtelijk niet afsnijden van de samenleving. Zeker bij grotere locaties is het verstandig om geen concentratie van vergunninghouders te realiseren. Gemengd wonen is goed voor de vergunninghouders én voor het draagvlak in de maatschappij.

4. Financieel

De locatie moet zodanig gekozen worden dat de kosten voor het gebruik er van zo laag mogelijk zijn, er bij voorkeur geen grote investeringen in infrastructuur nodig zijn en deze lang genoeg beschikbaar is om tot een sluitende exploitatie te komen.

Exploitatie en beheer

Een woonunit neerzetten is één, maar daarna zal iemand het beheer moeten voeren, de verhuur regelen, onderhoud plegen, de huur innen, etc. Een gemeente kan dat zelf doen, maar vaak nemen woningcorporaties of particuliere huisvesters die rol op zich. De gemeente kan eigenaar zijn en het beheer overdragen aan een huisves-



ter, of de hele exploitatie inclusief eigendom en risico's overlaten aan anderen. Het is corporaties via een experimenteerbepaling in het BTIV toegestaan om voor dit doel woningen van derden te beheren.

Gebruik voor de taakstelling

Woonunits zijn - net als andere woningen - te gebruiken voor de huisvesting van vergunninghouders. Zolang de huisvesting duurzaam en passend is, heeft de vergunninghouder geen reden om het aanbod te weigeren. Dat geldt ook als het onzelfstandige woonruimte betreft. In alle gevallen wordt met de vergunninghouder een huurovereenkomst aangegaan. In principe betaalt de vergunninghouder zelf de huur. Mogelijk ontstaat een model waarbij de huur alvast wordt ingehouden op een uitkering. Dat heeft geen invloed op de hoogte van de huur, die binnen de grenzen van het puntenstelsel moet vallen.

Gebruik voor het GZZA

Een andere vorm van gebruik betreft logies met toepassing van **het gemeentelijk zelfzorgarrangement (GZZA)**. Vergunninghouders krijgen nog geen permanente woonruimte, maar hoeven niet langer in het AZC te verblijven. Het is geen duurzame oplossing. De toepassing van deze regeling mag per vergunninghouder maximaal zes maanden duren. De gemeente ontvangt €100 per persoon per week en de vergunninghouder krijgt leefgeld van het COA.

Beheer

Grootschalige voorzieningen, of die nu uit woonunits bestaan of niet, vragen speciale aandacht in het beheer. Dat geldt in het bijzonder voor onzelfstandige woonruimte. Het is verstandig om in de exploitatieopzet een doordacht plan voor dit beheer op te nemen en te overwegen of vormen van zelfbeheer mogelijk zijn. Sommige corporaties, bijvoorbeeld studentenhuysvesters, hebben hier veel ervaring mee. Maar ook leegstandbeheerders en andere particuliere verhuurorganisaties kunnen dit goed.



De business-case

De business-case voor woonunits en andere modulaire bouw die maar tijdelijk gebruikt wordt is een bijzondere. Natuurlijk is veel afhankelijk van de lokale omstandigheden en gemaakte keuzes.

Er zijn vier bepalende factoren:

1. De bouwkosten van de woonunits

Hieronder vallen naast de aanschafprijs ook de kosten van transport en plaatsing of opbouw. De restwaarde na afloop van de exploitatie is daarop in mindering te brengen. Veel woonunits gaan veel langer mee dan de tien jaar die zo'n plan vaak omvat. Dat betekent dat ze hergebruikt kunnen worden. Zich rijk rekenen is niet verstandig, want er zijn daarna sloop-, transport- en opbouwkosten. Omgekeerd zijn de units nu ook 'tweedehands' aan te schaffen!

Sommige leveranciers bieden lease-constructies aan waarin zij hergebruik al incalculeren.

2. De kosten van de grond en infrastructuur

Gedurende de exploitatieperiode zijn er kosten voor grond en infrastructuur. Maar het is bijvoorbeeld niet reëel om de verwervingsprijs in een tienjarige exploitatieperiode af te schrijven. De grond heeft immers na die tien jaar doorgaans nog dezelfde restwaarde. Feitelijk bedragen de kosten dan niet meer dan tien jaar rente over de investering.

3. De kosten van beheer en onderhoud

Onderhoud van woonunits is beperkt, zeker in de eerste 10-jaarsperiode. De leverancier kan daar nadere informatie over geven en mogelijk een build-and-maintenance-overeenkomst aanbieden.

De kosten voor beheer zijn sterk afhankelijk van de omvang van het complex en de aard van de bewoning (zelfstandig/onzelfstandig). Vormen van zelfbeheer kunnen de kosten drukken. Tot slot zijn er ook zakelijke lasten, zoals verzekeringen, gemeentelijke belastingen en verhuurdersheffing

4. De exploitatieperiode

Het sluitstuk van de business-case is meestal de exploitatieperiode. In welke tijd zijn voornoemde kosten terug te verdienen? En met welke winst of verlies neemt de exploitant genoegen? De huuropbrengsten zijn begrensd door het puntenstelsel voor woonruimte. Als aan de kostenkant geen bijzondere ingrepen mogelijk zijn, blijkt in de praktijk vaak dat de huren wel aan de hoge kant moeten zijn, om in 10 jaar tot een sluitende exploitatie te komen.

Uiteraard moeten voor een concrete business-case al deze factoren naar hun netto contante waarde worden vertaald en kunnen daar parameters voor rendement, huurstijging, lastenstijging, etc. in verwerkt worden.



Business-case woonunits

1. Aannames

Bij het opstellen van een business-case voor de exploitatie van woonunits is het van belang goed naar de aannames te kijken en die niet zomaar over te nemen van traditionele woningbouw. Een belangrijk verschil zit in de exploitatietermijn. Vaak zal die aanzienlijk korter zijn dan wat gangbaar is bij woningbouw. Dit voorbeeld gaat uit van een 10-jarige exploitatie op één locatie. Zowel de woning als de grond zijn in die tien jaar niet afgeschreven. Eerst is er een toelichting op de investerings-aannames. Daarna volgt de rest van de businesscase.

2. De investering

Deze business-case gaat uit van een zelfstandige woonunit van 19 m². Die vergt een investering van in totaal ruim € 44.000 die als volgt is opgebouwd:

Grondkosten	€ 8.264
Bouwkosten	€ 22.704
Bijkomende kosten	€ 5.673
Btw	€ 7.695
Investering per unit	€ 44.336

Hieronder een toelichting op die bedragen.

2.1 Grondkosten

Voor de grondkosten is uitgegaan van een kleinere kavel dan voor de bouw van een woning nodig is. Bedenk daarbij dat in dit voorbeeld alleen sprake is van grondgebonden woonunits, terwijl in de praktijk vaak wordt gestapeld. Daardoor komen de grondkosten ten laste van twee of meer units.

Bij een 10-jarige exploitatie is het niet terecht om de prijs van de grond volledig ten laste van die exploitatie te brengen. Als de exploitant de grond koopt, heeft deze

na afloop van de exploitatie een waarde die nagenoeg dezelfde zal zijn als de verwervingsprijs. Als die prijs in de investering wordt meegenomen, moet er dus ook een restwaarde tegenover staan. De bedrijfswaardeberekening laat dat ook zien.

Een alternatief is huur of erfpacht van de grond. De berekening gaat echter van koop en restwaarde uit.

2.2 Bouwkosten

Het geraamde bedrag aan bouwkosten is realistisch. Wel zijn er goedkopere oplossingen denkbaar door bijvoorbeeld gebruikte units aan te schaffen. Weliswaar zullen die niet onbeperkt leverbaar zijn, maar bij grote partijen is import uit Tsjechië of Turkije denkbaar.

Het is reëel om rekening te houden met een restwaarde van de unit zelf na bijvoorbeeld tien jaar exploitatie. Ook deze restwaarde zal terugkomen in de bedrijfswaardeberekening. Een restwaarde van 15 procent is zeker niet te hoog ingeschat. Als de eigenaar zelf de exploitatie kan voortzetten, wat in praktijk vaak gebeurt, ontstaat extra rendement. Voorbeeld: de Key in Amsterdam laat nu 550 woonunits voor studenten op een nieuwe locatie een tweede exploitatieperiode van tien jaar ingaan.

Bij gestapelde bouw zijn de bouwkosten circa € 500,- per unit hoger, vanwege de noodzakelijke extra ontsluiting. De lagere bijkomende kosten per unit compenseren dat echter ruimschoots. Het voorbeeld gaat uit van een kostenneutraal effect bij gestapelde bouw.

2.3 Bijkomende kosten

Posten als transport en plaatsing van de units zijn bijkomende kosten. Andere kosten die bij traditionele bouw gangbaar zijn, zoals kosten van een architect, constructeur, directievoering, overhead, rente tijdens de bouw en winst blijven buiten beschouwing.

2.4 Btw

De btw is berekend over de voorgaande rubrieken. Als die lager of hoger uitvallen, werkt dat dus ook daarin door.

3. Alternatieve investeringsopzet bij gestapelde bouw

Als uit wordt gegaan van gestapelde bouw komen de investeringsbedragen er als volgt uit te zien:

BOUWLAGEN	EEN	TWEE	DRIE
Grondkosten	8.264	4.132	2.755
Bouwkosten	22.704	22.704	22.704
Bijkomende kosten	5.673	5.673	5.673
Btw	7.695	6.827	6.538
Investering per unit	44.336	39.336	37.670

4. Bedrijfswaardeberekening

Een bedrijfswaardeberekening laat zien of de huuropbrengsten een investering van die omvang + de jaarlijkse kosten dekken. De berekening betreft de 2-laagsvariant met een investering van € 39.336,-. Daarbij is gekozen voor een disconteringsvoet van 4%. Veronderstelde restwaarde: 100% van de grond en 15% van de bouwkosten.

Voor de opbouw van de jaarlijkse kosten zijn de volgende uitganspunten gekozen:

- Onderhoud: € 285,- per jaar.
- Beheerkosten: gezien de extra aandacht die de doelgroep vraagt is € 16,- per m2 noodzakelijk. Dat is het dubbele van wat marktpartijen doorgaans in hun calculatie meenemen.
- Zakelijke lasten € 247,- per jaar
- Verhuurdersheffing € 214,- per jaar
- Maximaal redelijke maandhuur: € 380,-
- Huurderving: 1%
- Indexatie: 2% per jaar over alle bedragen

Conclusie:

Bij de voor deze unit maximaal redelijke huur van € 380,- per maand gaat in het 12e exploitatiejaar de bedrijfswaarde van negatief naar positief. Voor een positief resultaat is bij deze investering dus een exploitatieperiode van 13 jaar nodig.

Andere woonprogramma's, zoals onzelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, woonunits voor gezinnen of stellen, etc. zullen tot andere uitkomsten leiden.

Deze business-case is op hoofdlijnen weergegeven. Het voert te ver om alle details te behandelen. Financiële professionals kunnen eventuele vragen bespreken met de projectleiders 'woonkansen' van Opnieuw Thuis. Contact opnemen via [dit formulier](#).

Alle linkjes nog eens op een rij

Deze handreiking verwijst door naar digitale linkjes. Via de pdf op de website zijn ze eenvoudig te bereiken:

- [Particuliere aanbieders van tijdelijke woningen](#)
- [Vragen en antwoorden over bouwregelgeving en beleidsinformatie](#)
- [Voorschriften over veilig vluchten in het Bouwbesluit 2012. Vluchten vanuit nieuw te bouwen woon- en logiesfuncties](#)
- [Stichting Normering Flexwonen](#)
- [Tijdelijk afwijken van een bestemmingsplan](#)
- [Het Gemeentelijk Zelfzorg Arrangement](#)
- [Contactformulier van Opnieuw Thuis](#)

Bij de foto's

Voorpagina: Containerwoningen van de Key, nu studentenhuusvesting, wordt verplaatst en gebruikt voor gemengde doelgroep; 550 jongeren/vergunninghouders.

Pagina 3 en 5: De Heijmans One, de "bovenkant van deze markt", maar Heijmans ontwikkelt een goedkopere versie, de Heijmans One Compact.

Pagina 4: De Bosruiter in Zeewolde een complex voor 600 arbeidsmigranten, gemaakt van opgeknapte tweedehands units.

Pagina 6: Raveel Residence, net opgeleverd studentencomplex in Amsterdam, gemaakt van units van Jan Snel.