

stichting **forum** voor
stedelijke vernieuwing

STEDELIJKE VERNIEUWING EN INDUSTRIEEL BOUWEN

STEDELIJKE VERNIEUWING EN INDUSTRIEEL BOUWEN

Verslag Breed Beraad gehouden op 2 november 2021

Drs. J.W. Custers / Custers Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	11
AGENDA	13
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	16
BESTUUR & RAAD VAN ADVIES	20

VERSLAG

Hoe ontwikkelt het industrieel bouwen van woningen zich in Nederland? Hoe kan dit een vlucht krijgen, wat moeten partijen daarvoor doen en welke bijdrage kan het industrieel bouwen leveren aan het oplossen van de woningtekorten in Nederland? Over deze en andere vragen ging het in het Breed Beraad van 2 november. Het Beraad vond zeer toepasselijk plaats bij Jan Snel/Daiwa House in Montfoort. Deze industriële bouwer bouwt modulaire woningen in de fabriek, die vervolgens op de bouwplaats worden gemonteerd. Jan Snel/Daiwa House en andere 'fabrieksbouwers' laten zien dat in Nederland nu industriële woningen worden gebouwd met een hoge kwaliteit, die niet onderdoet voor die van traditioneel gebouwde woningen. De 'fabriekswoningen' kunnen zowel worden ingezet voor tijdelijke oplossingen als voor reguliere woningbouw. De toevoeging 'tijdelijk' vonden veel deelnemers aan het Beraad overigens een verkeerde en onnodig negatieve benaming. Het zijn geen tijdelijke, maar verplaatsbare woningen, die de circulariteit, snelheid, betaalbaarheid en arbeidsproductiviteit in de woningbouw kunnen bevorderen. Om de industriële woningbouw een volwaardig onderdeel te maken van de algehele woningbouwopgave, moeten nog wel enkele obstakels worden weggenomen. Dit betreft bij tijdelijke oplossingen vooral het restwaarderisico aan het eind van de eerste exploitatietermijn. Geopperd werd om hiervoor een garantiefonds in het leven te roepen, gevuld door het Rijk. Andere weg te nemen obstakels zijn met name het ontbreken van negatieve imago van tijdelijke woningbouw en de verscheidenheid aan lokale regels die gemeenten hanteren.

Inleiding

Chris Kuijpers, directeur-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen bij het ministerie van BZK, zat het Breed Beraad in Montfoort voor. Volgens hem kwam het Beraad op precies het juiste moment, in de aanloop naar een nieuw kabinet. 'Wonen zal in het regeerakkoord een prominente plek krijgen. Er moeten de komende jaren veel meer woningen worden gebouwd, niet alleen op de traditionele manier, maar zeker ook op een innovatieve manier. Daarbij mag het fenomeen tijdelijk wonen zich in een grote belangstelling verheugen, ook bij de formerende partijen. De huidige ambitie van 5.000 flexwoningen per jaar zou, als het aan sommigen ligt, verdrie- of verviervoudigd moeten worden. Ook als bijdrage aan de algehele nieuwbouwopgave. Maar wat zijn de belemmeringen? Welke ontwikkelingen in flexwonen zien we in de markt? Zijn onze systemen er op ingericht? En kunnen we de opgave aan?'

Industrieel bouwen in internationaal en historisch perspectief

Wienke Bodewes schetste aan het begin van het Beraad hoe het industrieel bouwen – het bouwen in de fabriek in plaats van op de bouwplaats – zich elders in de wereld heeft ontwikkeld. Landen als Japan, Zweden en Canada bouwen al heel lang industrieel. Dat is vaak ingegeven door het klimaat. Neem Zweden. Terwijl in het zuiden van dit land overwegend traditioneel wordt gebouwd, bouwt men in de polaire klimaatzone in het noorden van oudsher industrieel. Hier kan men immers maar een beperkt aantal maanden per jaar buiten werken. Daarom worden hier huizen in de fabriek gebouwd en met een helikopter op de plaats van bestemming gezet. In Midden-Zweden zien we een tussenvorm, met een nadruk op systeembouw met prefabricage in de fabriek.

Een grote drijver voor grootschalige prefabricage of industrieel bouwen is ook de factor arbeid. Daarom heeft dit in Japan een hoge vlucht genomen; na de Tweede Wereldoorlog lag haast heel het land plat en waren er veel arbeidskrachten gesneuveld of invalide geworden. Intussen moest er met weinig arbeid een hoge productie worden gerealiseerd. Dat was de opmaat naar een snelle industrialisatie van de bouw in dit land. Japan had bovendien al veel ervaring met industriële activiteiten, deels geïmporteerd uit de Verenigde Staten, dat na de oorlog nog een tijdlang het bewind voerde in het land. Ook het besef van tijdelijkheid speelt in Japan een rol. Een Japanner bouwt een huis niet voor de eeuwigheid. Dit wordt ingegeven door het besef dat je altijd kunt worden overvallen door een aardbeving, grondverschuiving of orkaan.

In alle (internationale) voorbeelden van industrieel bouwen spelen snelheid en capaciteitsvergroting een dominante rol. Ook Nederland kende na de oorlog een periode waarin veel woningen werden gebouwd via systeembouw. Dit maakte het mogelijk om met minder arbeidskrachten sneller te kunnen bouwen. De laatste tijd wordt industrieel of modulair bouwen ook omarmd vanuit circulariteit. Ook biedt deze vorm van bouwen de kans om, vanwege het repetitie-effect, nieuwe kwaliteiten toe te voegen zoals nieuwe energiesystemen of naad- en kitloze verbindingen. Het is daarmee ook milieuvriendelijker; bouwen in de fabriek is schoner en er wordt minder materiaal gebruikt c.q. verspild.

Stand van zaken in Nederland

Op dit moment ligt de grootste markt voor industrieel bouwen in Nederland nog bij de grondgebonden woningen, al worden de toepassingen in rap tempo breder. In andere landen zoals Japan en Canada wordt ook in de middelhoogbouw (zes tot acht lagen) veel systeembouw toegepast, vaak met stapelbare modules. Hoogbouw leent zich hier minder voor, maar is wel gebaseerd op prefabricage. Op de bouwplaats worden de kern en het fundament gemaakt. Vandaar uit wordt het gebouw met geprefabriceerde elementen opgebouwd.

In Nederland zijn er momenteel veel initiatieven om met name de grondgebonden woning op de een of andere wijze te systematiseren. Een bedrijf als Jan Snel/Daiwa House werkt hierbij met modules die in de fabriek worden gemaakt en op de bouwplaats worden gemonteerd. Opvallend verschil met andere landen is dat de klantenkring van industrieel bouwen in Nederland bestaat uit instituties, van corporaties en beleggers tot scholen en hotelexploitanten. In veel andere landen heeft de individuele klant aan de basis gestaan van industrieel bouwen. In Japan wordt een woning in de fabriek gebouwd, geheel afgestemd op de individuele klant die op zijn kavel een woning wil bouwen. Is ook Nederland in staat industrieel te bouwen, afgestemd op de vraag van de klant? Zijn de bouwsystemen daar voldoende op ingericht? Kan men ook in Nederland *mass customisation* leveren; maatwerk leveren waarbij, zoals in Japan, differentiatie in kwaliteit mogelijk is?

Een tweede uitdaging voor industrieel bouwen in Nederland is de omvang. Zijn de bedrijven in ons land groot genoeg om voldoende aan productontwikkeling te kunnen doen en om de cycli in de bouw te kunnen weerstaan? Industriële bouwbedrijven zijn, anders dan traditionele bedrijven, namelijk kapitaalintensief. Hoe verdraagt dit zich met de cycli? Jan Snel/Daiwa House lijkt er daarbij goed voor te staan als dochteronderneming van de Japanse Daiwa House Group. Het bedient bovendien meer markten dan alleen woningbouw en opereert in meerdere landen. Dat vergroot de weerbaarheid tegen de gebruikelijke cycli in de markt.

Vast staat in elk geval dat industrieel bouwen in Nederland het stadium van de containerbouw, met standaardmaten van zes bij drie meter, al lang voorbij is. Er worden tal van nieuwe fabrieken geopend. De uitstraling van industriële woningen wijkt nauwelijks nog af van die van traditionele woningen. En alhoewel ze vaak als tijdelijke woning worden gebouwd, is het zeer de vraag of ze wel zo tijdelijk zijn. Bedrijven zoeken daarbij nadrukkelijk ook naar manieren om beter in te spelen op individuele klantwensen, om zo af te rekenen met het idee van eenheidsworst.

Algemene belemmeringen voor industriële woningbouw

Ondanks de verbetering van het product komt industrieel bouwen in Nederland nog steeds moeizaam op gang. Wat zijn de belangrijkste obstakels? De deelnemers aan het Breed Beraad wezen op de volgende belemmeringen. Om te beginnen twee algemene belemmeringen.

- *Te weinig grond en planvoorraad.*
Er is te weinig grond om woningen te ontwikkelen, en dat is ook een obstakel voor industriële woningbouw. Daarnaast is er ook onvoldoende planvoorraad gecreëerd. Iedereen moet nadenken over hoe ze de planvoorraad kunnen vergroten, zowel in de bestaande voorraad – misschien 20% van de oplossing – als in de nieuwbouw.
- *Te veel verschillende regels.*
Veel gemeenten in Nederland hanteren voor woningprojecten op hun grondgebied eigen duurzaamheidsregels. Dat is een groot nadeel voor industriële bouwers, die een uniform product aanbieden en tijd nodig hebben nieuwe oplossingen te ontwikkelen. Zonder uniformering kan er nooit industrialisatie ontstaan. Ook beleggers en corporaties hanteren overigens eigen eisenpakketten voor hoe een woning in elkaar zit. Op zich is dit niet verkeerd. Een systeem moet zich altijd kunnen aanpassen aan de klant, niet omgekeerd. Industriële systeembouw moet daarom voldoende flexibel zijn om zich aan te passen aan de wensen van de opdrachtgever. Tegelijkertijd moet deze niet doorschieten in lokale eisen en 'kianthobby's'. Deze moeten wel realistisch blijven.

Belemmeringen voor de inzet in tijdelijke toepassingen

De deelnemers noemden ook enkele belemmeringen, die de inzet van industriële woningen op tijdelijke locaties in de weg zitten.

- *Een verkeerde associatie.*
Bij 'fabriekswoningen' voor tijdelijke toepassingen wordt nog steeds ten onrechte gedacht dat ze een slechte kwaliteit zouden hebben. Terwijl de fabrikanten woningen produceren die volledig aan het Bouwbesluit voldoen en ook een langere levensduur hebben dan 'tijdelijk'. Sterker nog: de kwaliteit doet niet onder voor die van permanente woningen. Veel deelnemers aan het Beraad pleitten dan ook voor een andere benaming van tijdelijke woningen. Een veel gehoorde suggestie was om deze benaming te vervangen door 'circulaire woning'.
- *Negatief imago.*
Industriële woningen hebben nog steeds een negatief imago van eenheidsworst. Dat komt deels omdat systeembouwers werken met eigen constructeurs en architecten. De ontwerpwereld, die de media goed weet te vinden, staat bij concrete projecten buitenspel. Het imago wordt ook niet bevorderd door het feit dat de bouw van tijdelijke woningen zich nu vooral richt op vaak kwetsbare specifieke doelgroepen zoals studenten, arbeidsmigranten en statushouders. Als dit gebeurt, is de politiek vaak ook bang voor de reacties die deze bouw bij de omgeving oproept. Een angst die in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen des te sterker opspeelt.
- *Te grote onzekerheid over de exploitatieduur en het restwaarderisico.*
Het misschien nog wel grootste obstakel bij tijdelijke woningbouw is de onzekerheid over de exploitatieduur en het daarmee samenhangende restwaarderisico. Als er voor de bouw een afwijking van het bestemmingsplan nodig is, moeten woningen en eenheden normaal gesproken na een aantal jaren weer verdwijnen. Het is heel lastig dan een rendabele exploitatie op te zetten. Wat gebeurt er na de eerste exploitatieperiode? Kunnen de woningen naar een andere locatie worden verplaatst, en brengt de exploitatietermijn van de volgende levens van de woningen voldoende op om de kosten van verplaatsing en nieuwe montage elders te dekken? Zo lang hier onzekerheid over bestaat, zal de bouw van tijdelijke woningen moeilijk van de grond komen.
- *Gebrek aan urgentie.*
Meerdere deelnemers stelden dat er in de politiek nog steeds te weinig een gevoel van urgentie heerst rond de woningnood. Er zijn daardoor geen politieke leiders die de opgave omarmen en het tot Chefsache maken. Anderen stelden dat het urgentiegevoel er juist wel is, en dat er daarom nu momentum is om werk te maken van tijdelijke woningbouw.

Voordelen

Al deze belemmeringen ten spijt staan de voordelen van industrieel bouwen volgens veel deelnemers aan het Beraad buiten kijf. Industrieel bouwen biedt in deze tijd van hoge woningnood de mogelijkheid om veel sneller te bouwen. Er is immers geen tijdrovende wijziging van het bestemmingsplan nodig en de bouwtijd is veel korter. Ook gelden voor tijdelijke woningen op milieu- en hindergebied soms minder strenge eisen dan voor permanente woningen, al mag die versoepeling niet langer dan vijf jaar duren. Versnelling ontstaat ook omdat industrieel bouwen een oplossing biedt voor het tekort aan bouwvakkers. Voor industrieel bouwen zijn minder handjes nodig dan voor traditionele bouw.

Het snel neerzetten van goede circulaire woningen kan een locatie ook in de markt zetten (*placemaking*). Als de woningen er eenmaal staan, kan de gemeente rustiger nadenken over wat er op de langere termijn met een locatie moet gebeuren. Geen overbodige luxe in een land waar de voorbereidingstijd voor woningbouwprojecten al snel acht tot tien jaar kan duren. Ander voordeel van industrieel bouwen is dat dit de hinder van bouwactiviteiten voor de omgeving fors vermindert. Het biedt ook mogelijkheden om de impact op het milieu beter te beheersen. De bouwactiviteiten vinden immers voor het overgrote deel in de gecontroleerde omgeving van de fabriek plaats.

Voordeel is verder dat tijdelijke huisvesting een goede oplossing is voor de noodzakelijke uitstroom van de nu 12.000 statushouders uit de opvang. Dit concurreert immers niet met de woningtoewijzing in de bestaande voorraad. Goede projecten voor statushouders kunnen ook als hefboom werken en laten zien hoe je op een snelle manier de woningproductie kunt aanjagen. Tegelijkertijd kan de hoge urgentie die nu aan deze huisvestingsvraag hangt ook weerstand oproepen bij reguliere woningzoekenden. Het woningmarktprobleem speelt immers bij veel meer groepen.

Kanttekeningen

Er werden ook kanttekeningen geplaatst bij tijdelijke woningbouw. Dat deze wettelijk gezien maximaal tien jaar mag blijven staan, maakt de besluitvorming niet per se gemakkelijker. Tijdelijkheid brengt immers ook veel onzekerheid voor de toekomst met zich mee. Duurzame investeringen op de lange termijn roepen minder maatschappelijke weerstand op. Niet iedereen was het hier overigens mee eens tijdens het Breed Beraad. Als de omgeving weet dat een ontwikkeling maar tijdelijk is, kan dat juist ook reden zijn deze eerder te accepteren. Een deelnemer pleitte in dit verband er voor om de zaken om te draaien: zoek de flexibiliteit niet in tijdelijke locaties, maar in de functies in gebouwen.

Er werd ook gesteld dat het voor een gemeente lastig kan zijn een locatie, zeker als deze een strategische positie inneemt in de stad, gedurende tien jaar 'kwijt te zijn'. Er zou hierin meer flexibiliteit mogelijk moeten zijn. Een deelnemer pleitte in dit verband voor termijnen van tijdelijke woningen van zes tot acht jaar. Ander bezwaar van tijdelijke woningen voor een gemeente kan zijn dat ze dan eerder moeten investeren in het bouwrijp maken van de grond dan ze wellicht van plan was.

Belangrijk is ook om te kijken naar de mensen die in de tijdelijke woningen wonen. Je kunt wel de woningen verplaatsen, maar wat gebeurt dan met de mensen die er in wonen? Worden die ook verplaatst? Om de uitstroom uit tijdelijke huisvesting goed te regelen, moeten er ook voldoende (permanente) woningen zijn waar bijvoorbeeld de uit te plaatsen statushouders of andere doelgroepen naar toe kunnen. 'Tijdelijkheid floreert alleen bij voldoende permanente woningen', zo werd dit verwoord door een deelnemer. Meer in het algemeen werd ook gesteld dat tijdelijke huisvesting in een perfecte woningmarkt nooit zou worden geaccepteerd. 'Ik krijg een huis en moet er over tien jaar weer weg. Dat doen de meeste mensen toch niet. Er is alleen belangstelling voor omdat er nu een grote schaarste is aan woningen.' Daarbij zijn tijdelijke woningen zeker niet voor iedereen interessant. Voor ouderen en gezinnen zijn ze alvast onaantrekkelijk.

Nog een andere kanttekening was dat tijdelijke woningbouw wordt gezien als oplossing van een structureel probleem. De vraag naar woonruimte voor arbeidsmigranten en statushouders is niet tijdelijk, maar zal er altijd zijn. Is het dan niet beter dit structureel te regelen, in plaats van steeds met tijdelijke huisvesting?

Hoe dan wel?

Er zijn genoeg voorbeelden in Nederland die laten zien dat een snelle bouw van tijdelijke woningen mogelijk is. Dit begint bij een gemeente, corporatie en/of belegger die bereid is zijn nek uit te steken en bovendien een goede dialoog voert met de omgeving. In zo'n geval kan er in korte tijd snelheid worden georganiseerd en ontstaat energie voor een verdere aanpak.

Wat zou verder helpen bij het op gang brengen van de toepassing van tijdelijke woningbouw? Hoe kunnen de eerdergenoemde belemmeringen worden omzeild of weggenomen?

- *Een 'status aparte' voor tijdelijke bouw.*
Voor tijdelijke bouw geldt qua omgevingsrecht dezelfde regelgeving als voor permanente bouw. Verhuurders moeten zich houden aan het puntenstelsel. Dat kan het extra lastig maken de exploitatie rond te krijgen. Een deelnemer pleitte dan ook voor een status aparte voor de tijdelijke woningbouw, als het gaat om huurrecht en mogelijke huurprijzen.
- *Zekerheden over het restwaarderisico.*
Een garantiesysteem helpt om de risico's van een te korte exploitatietermijn te dekken. Dit zou twee elementen moeten bevatten. Ten eerste zouden gemeenten moeten garanderen dat tijdelijke woningen herplaatst kunnen worden, op een locatie elders in de eigen gemeente of in een andere gemeente. Hiervoor zouden ze op regionale schaal kunnen samenwerken, door af te spreken 'elkaars' woningen over te nemen. Zo kan een carrousel of 'flexibele stad' worden gemaakt, met circulaire woningen die zich als een carrousel van locatie naar locatie verplaatsen. Zodra deze stopt, en een verlengde exploitatie toch niet mogelijk blijkt te zijn, zou het Rijk (zie verderop) de hierdoor ontstane exploitatietekorten moeten overnemen.
Op deze manier ontstaat voor aanbieders, corporaties en beleggers zekerheid dat tijdelijke woningen rendabel kunnen worden geëxploiteerd. De garantie zou dan, zeker voor institutionele beleggers, voor een termijn van dertig jaar moeten gelden. Zeker als het draagvlak voor tijdelijkheid ook bij de gemeenten landt, kan dit het vliegwiel zijn dat de productie op gang brengt. Een beroep op de garantieregeling is dan in de praktijk misschien niet eens nodig, maar deze moet er dus wel zijn.

Hoe hoog het restwaarderisico precies is, is niet eenduidig vast te stellen. Factoren die dit beïnvloeden, zijn onder meer ook de kosten van (de)montage en de huurpotenties op de volgende locatie. Ook moeten de kosten van het bouw- en woonrijp maken worden meegenomen: grondwerk, bestrating, riolering e.d. moeten op de oude locatie worden verwijderd en op de nieuwe aangebracht. De restwaarde neemt toe als er zekerheid ontstaat dat de exploitatie elders kan worden voortgezet en de woningen opnieuw huur gaan opbrengen. In zo'n geval kan de restwaarde oplopen tot 50%, stelde een deelnemer. Anderen spraken over een restwaarde van rond 25%.

Willen woningen met behulp van een garantieregeling een volgende exploitatietermijn krijgen, dan moet wel duidelijk zijn dat ze ook dan aan alle regels voldoen. Nederland heeft een traditie waarin haast jaarlijks de kwaliteitseisen van woningen worden verhoogd. Voor de industrialisering en modulering van de woningbouw is dat lastig. Dit probleem zal echter met de te verwachten maatregelen rond de stikstofproblematiek en klimaatverandering zeker niet kleiner worden.

- *Benader de opgave niet alleen als fysieke, maar vooral als bredere sociale opgave.*
De urgentie van de woningnood zit met name aan de sociale kant. Een stad als Amsterdam is niet meer in staat onderwijzers, politiemensen en verpleegkundigen te huisvesten. Arbeidsmigranten slapen met z'n twaalven op matrassen in een verkamerd pand. Statushouders kunnen hun leven in Nederland niet goed starten. Jongeren moeten een paar jaar langer in een instelling beschermd wonen blijven omdat ze niet kunnen uitstromen naar een reguliere huurwoning. Dat kost zo € 80.000 per jaar. Industriële, circulaire en betaalbare woningbouw die snel kan worden gerealiseerd, draagt bij aan het oplossen van bovengenoemde huisvestingsproblemen. Dit moet daarom in de overwegingen worden meegenomen. Industriële bouwen is in dit licht gezien ook niet in de eerste plaats gericht op de tijdelijke huisvesting van specifieke, kwetsbare doelgroepen. Het is eerder een volwaardig onderdeel van de algemene opgave om in Nederland een miljoen woningen bij te bouwen.
- *Let op de toekomstbestendigheid.*
Een deelnemer stelde vraagtekens bij de toekomstbestendigheid van bouwsystemen. Door goede stedenbouwkundige randvoorwaarden te stellen, kan de kwaliteit ook voor de toekomst worden gegarandeerd. Het komt de toekomstbestendigheid daarnaast ten goede als het industrieel bouwen ook wordt toegepast in de bestaande voorraad. Er staan vele vierkante meters leeg op dit moment. Willen industriële concepten hier kunnen slagen, dan zullen ze goed aanpasbaar moeten zijn aan nieuwe gebruikers. Het concept van open bouwen kan hierin helpen.
- *Mengen van doelgroepen.*
Als tijdelijke woningen worden bestemd voor specifieke en kwetsbare doelgroepen roept dat eerder weerstand op bij de omgeving. Die kan worden weggenomen door de woningen ook te bestemmen voor reguliere woningzoekenden. Dat voorkomt stigmatisering en een negatief imago. Met de eerder aangehaalde kanttekening dat tijdelijke woningen met name interessant zijn voor starters en kleine huishoudens, en niet voor ouderen en gezinnen.
- *Zorg voor meer draagvlak.*
Vanwege het negatieve imago is het belangrijk raadsleden, architecten en welstandscommissies mee te nemen in het pleidooi voor meer industriële woningbouw. Aanbieders en initiatiefnemers van projecten zouden hen vaker goede concepten moeten laten zien en het gesprek moeten aangaan. Om duidelijk te maken dat industrieel bouwen geen suboptimale maar kwalitatief hoogwaardige woningen oplevert. Het helpt hierbij overigens al dat de nieuwe Rijksbouwmeester getuige een recent advies enthousiast is over flexwonen.

Wat kunnen partijen doen?

Er werden ook suggesties gedaan voor wat de verschillende partijen kunnen doen om de tijdelijke woningbouw op gang te brengen. Er is hier immers sprake van een gezamenlijke opgave waarvoor alle partijen samen verantwoordelijkheid moeten nemen.

- *Gemeenten.*
Gemeenten zouden een scan kunnen laten uitvoeren naar welke gebieden geschikt zijn voor tijdelijke woningbouw. Bijvoorbeeld locaties waarvan vast staat dat ze op langere termijn worden bestemd voor (definitieve) woningbouw. In de tussentijd zouden er dan tijdelijke woningen kunnen worden geplaatst,

waarmee – zoals al eerder gesteld – ook meer rust en ruimte ontstaat voor de voorbereiding van de toekomstige woningbouw. Gemeenten kunnen ook gronden waarvoor ze nog geen definitieve bestemming hebben, of waar gebouwen al een lange tijd leeg staan, beschikbaar stellen voor tijdelijke woningbouw. Of gebieden zich lenen voor tijdelijke woningbouw, wordt verder ook bepaald door de eigendomsstructuur (hoe meer versnipperd, hoe moeilijker), de aanwezigheid van milieuzones en/of hindercirkels, de inpasbaarheid in de omgeving, natuurwaarden en de cultuurhistorische context.

Het helpt ook als gemeenten niet langer hobbelen van project naar project, maar allianties aangaan met partijen om gebieden langjarig samen te ontwikkelen. Durf daarbij te kiezen voor partijen met een bewezen *track record*, werd gesteld. En wijs op een hoger schaalniveau de gebieden aan waar tijdelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd, als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen. Dat brengt meer rust in de discussie en zal eerder de maatschappelijke onzekerheid en weerstand kunnen wegnemen.

- *Rijk.*
Het Rijk heeft financiële middelen beschikbaar voor het stimuleren van de woningbouw en de huisvesting van onder meer statushouders. Nu er duidelijk sprake is van een omslag in het rijksbeleid van bezuinigen en hervormen naar investeren en innoveren is het goed mogelijk dat het nieuwe kabinet nog extra middelen vrijmaakt. Een deel daarvan kan worden ingezet voor het garantiefonds ter dekking van het restwaarderisico bij het aflopen van de exploitatietermijnen van circulaire woningen. Daarnaast kan het Rijk ook regionale platforms (mee helpen) oprichten waarop locaties en tijdelijke woningen kunnen worden uitgeruild. Geopperd werd ook om voor de tijdelijke woningbouw een categorale corporatie op te richten. Een deelnemer stelde ook ter discussie dat het Rijk moet optreden tegen randgemeenten van grote steden die geen sociale huurwoningen willen bouwen. Het is niet alleen aan de grote stad om met tijdelijke huisvesting kwetsbare doelgroepen op te vangen.
- *Corporaties en beleggers.*
Als gemeenten en Rijk hun rol nemen bij het aanjagen van tijdelijke woningbouw, is het aan corporaties en beleggers om met concrete en realistische projecten te komen. De bereidheid hiervoor is zeker bij veel corporaties aanwezig, maar zij struikelen over de onzekerheid rond de verlenging van de exploitatietermijn na de eerste periode. Ook al leert de praktijk dat tijdelijke woningen vaak langer blijven staan dan de afgesproken termijn.
Als corporaties en beleggers met concrete projecten komen, wordt het voor het Rijk ook mogelijk te bezien of er in specifieke gebieden versoepeling van regelgeving mogelijk is. Of hulp bij het oplossen van een obstakel als het versnipperd eigendom van de grond.
- *Overige partijen.*
Nadrukkelijk werd ook gewezen op de verantwoordelijkheid van andere partijen in het voorzien in tijdelijke huisvesting. Een goede werkgever zorgt ook voor een goede huisvesting van zijn arbeidsmigranten, ook al is het tijdelijk. Die verantwoordelijkheid moet daarom beter bij hem worden neergelegd. Dat voorkomt dat de huisvesting neerkomt op het bordje van de steden, vaak in toch al kwetsbare wijken. Ook universiteiten zouden meer verantwoordelijkheid moeten nemen in de huisvesting van hun studenten. Zeker bij buitenlandse studenten wordt te snel gekeken naar de gemeente om het op te lossen.
- *Provincies.*
De provincie ontbreekt doorgaans in de debatten over tijdelijke woningbouw, ook in dit Breed Beraad. Toch kan ook zij een rol spelen, door locaties aan te wijzen en zo nu en dan ook de portemonnee te trekken. Provincies pakken hun rol overigens in toenemende mate op. Zo heeft de Provincie Utrecht onlangs nog een Actieplan Flexwonen opgetuigd.

Afsluiting

Gespreksleider Chris Kuijpers sloot af met een oproep de handen in elkaar te slaan. ‘Niemand kan het alleen. Het helpt daarbij enorm als we het concreet maken op locaties waar tijdelijke huisvesting mogelijk is. Daarvoor is samenwerking nodig. Hoe concreter het wordt, hoe beter we het kunnen oppakken. En hoe beter we invulling kunnen geven aan het feit dat het hier niet alleen om een fysiek vraagstuk gaat, maar vooral ook om een sociaal vraagstuk.’

DEELNEMERS

Esther Agricola	BPD Gebiedsontwikkeling
Thijs Asselbergs	TU Delft
Jan van Barneveld	de Alliantie
Patrick Barské	Stadgenoot
Roel van de Bilt	Rabobank
Wienke Bodewes	Bodewes&Bodewes / Forum SV
Richard Brinkman	Jan Snel/Daiwa House
John Cüsters	Cüsters Teksten
Bert van Delden	Ministerie van BZK / Forum SV
Michelle van Dijk	Ministerie van BZK
Erik Gerritsen	Ymere
Frank van Gool	OTTO Work Force
Jeroen Hatenboer	Pioneering
Ton Hillen	Heijmans
Pieter Knauff	Vesteda
Chris Kuijpers	Ministerie van BZK
Jos Melchers	Gemeente Rotterdam
Bas van der Pol	Gemeente Tilburg
Hidde Proost	Startblock
Carolien Schippers	Gemeente Amsterdam
Duco Stuurman	Gemeente Amsterdam / Forum SV
Christa van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
Daan van der Vorm	Vorm
Simone van Wijk	Jan Snel/Daiwa House
Harry van Zandwijk	Jan Snel/Daiwa House
Job van Zomeren	ERA Contour

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'stedelijke vernieuwing en industrieel bouwen' op dinsdag 2 november 2021 van 16.30 uur - 21.30 uur bij Jan Snel/Daiwa House, Willeskop 94 in Montfoort.

Achtergrond

De belangstelling voor industrieel bouwen neemt sinds enkele jaren sterk toe. Die toenemende belangstelling betreft zowel de bouw van permanente huizen als van tijdelijke, flexibele/demontabele woningen. Het aantal ondernemingen dat deze markt betreedt neemt hierbij toe en hetzelfde geldt voor het aantal pilots en experimenten. In gestapelde kantoren- en woningbouwprojecten, zoals de 215 meter hoge Zalmhaventoren in Rotterdam, zijn prefab-toepassingen inmiddels niet meer weg te denken. Twee bedrijven gaan ook al op een grotere schaal produceren (circa 4000 woningen per bedrijf per jaar).

Deze ontwikkeling kan niet los worden gezien van het scherp oplopende woningtekort, de groeiende behoefte aan snelle realisatie, de afnemende beschikbaarheid van arbeidskrachten, de toenemende (faal)kosten en de steeds hogere kwaliteits- en duurzaamheidseisen. Hier komt bij dat door het woningtekort ook de behoefte aan flexibele/tijdelijke woongelegenheden voor statushouders, jongeren/studenten, arbeidsmigranten, spoedzoekers en ggz'ers fors toeneemt.

Tegelijkertijd is er sprake van een aantal belemmeringen die opschaling van veelbelovende en inmiddels succesvolle initiatieven en het ontstaan van een volwassen (deel)markt in de weg staan. Daarbij gaat het onder meer om de combinatie van onvoldoende (op korte termijn beschikbare) bouwlocaties, een nog onvoldoende omvangrijke en langjarige order-/bouwstroom en stroperige procedures. Voor tijdelijke woningen is daarbij bovendien sprake van onopgeloste restwaarde- en verplaatsingsrisico's en dienen -niet los hiervan- meer structurele nieuwe rolverdelingen, samenwerkingsvormen en financiële arrangementen te worden ontwikkeld tussen gemeenten, provincies, ontwikkelaars, corporaties, private verhuurders, woningbouwers, onderwijsinstellingen, zorgkantoren en de rijksoverheid (waaronder diverse beleidsdirectoraten en uitvoeringsorganisaties zoals het COA en het RVB).

Kernvragen

Tegen deze achtergrond zal tijdens het Breed Beraad annex werkbezoek door een gevarieerd gezelschap van genodigden uit de kring van betrokken publieke en private partijen van gedachten worden gewisseld aan de hand van de volgende vragen:

1. Welke ontwikkelingen voltrekken zich in ons land en daarbuiten op het gebied van het industrieel bouwen van permanente en tijdelijke woningen en hoe verhouden deze zich tot meer algemene ontwikkelingen, waaronder op het gebied van wonen, bouwen en de vernieuwing van onze steden?
2. Hoe worden ontwikkelingen op het gebied van industrieel bouwen gewaardeerd en wat is nodig om op dit gebied tot een schaa sprong te komen?
3. Wat betekent een en ander voor de bedrijfstak, betrokken (semi-) publieke partijen, voor de samenwerking en financiële arrangementen tussen deze en wellicht ook nieuwe betrokken partijen en voor de vernieuwing van steden en stedelijke regio's in meer algemene zin?
4. Wat staat in dit licht de verschillende deelnemers aan het Breed Beraad -al dan niet gezamenlijk- op korte termijn te doen (concrete afspraken?!)?

Het aan het Breed Beraad voorafgaande werkbezoek stelt de deelnemers in staat zich bij bouwonderneming Jan Snel/Daiwa House ook concreet op de hoogte te stellen van de meest recente ontwikkelingen op het gebied van de industriële (3D-)bouw van tijdelijke woningen in ons land maar ook daarbuiten (onder meer in Japan).

Agenda

- 16.30 uur Ontvangst
- 16.45 uur Werkbezoek en presentatie
- 17.25 uur Welkomstwoord door Bert van Delden
- 17.30 uur Opening door Chris Kuijpers
- 17.35 uur Gedachtenwisseling over kernvraag 1
- 18.15 uur Break
- 19.00 uur Gedachtenwisseling over kernvragen 2, 3 en 4
- 21.15 uur Afronding door Chris Kuijpers
- 21.25 uur Slotwoord door Bert van Delden

ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

De stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing - opgericht in 1983 - stelt zich ten doel een bijdrage te leveren aan het inzicht in de specifieke positie en de sterke en zwakke punten van de stad. In samenhang daarmee wil het Forum voor Stedelijke Vernieuwing de ontwikkeling stimuleren van een stedelijk vernieuwingsbeleid, dat is gericht op de bestrijding van sociale en materiële verpaupering en op een (re)vitalisering van de initiërende en stimulerende functies die de steden op velerlei gebied voor uiteenlopende betrokkenen (kunnen) vervullen. Dit betekent dat het Forum voor Stedelijke Vernieuwing, naast de stedelijke fysieke omgeving, ook de stedelijke economische structuur, het sociaal-culturele klimaat in de steden en de organisatie van het bestuur van de steden tot zijn aandachtsgebied rekent.

Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing is opgericht ten behoeve van alle organisaties en personen die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken. Derhalve behoren niet alleen overheidsorganisaties, politici en ambtenaren, maar ook (vertegenwoordigers van) private organisaties, publicisten, wetenschappers en 'stedelingen' tot de doelgroep van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.

In algemene zin probeert het Forum voor Stedelijke Vernieuwing zijn doelstelling te realiseren door te functioneren als platform voor de tot zijn doelgroep behorende organisaties en personen. Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing organiseert daartoe allereerst zogenaamde Breed Beraden. Tijdens de Breed Beraden wordt door een per beraad wisselend gezelschap van personen, die betrokken zijn bij de stedelijke vernieuwing, gesproken over ontwikkelingen, problemen en strategieën die van belang zijn voor de revitalisering van de steden.

Thema's Breed Beraden

- economische revitalisering van de steden
- sociale en culturele revitalisering van de steden
- stedelijke vernieuwing en bestuurlijk-financiële verhoudingen
- stedelijk beheer
- stedelijke vernieuwing en informele economie
- stedelijke vernieuwing en openbare orde en veiligheid
- investeren in de stad
- public-private partnership
- flexibilisering van de geldstromen in de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en de randstad
- stedelijke vernieuwing en stadsvernieuwing in de jaren negentig
- publiek-private samenwerking bij de ontwikkeling van stedelijke vernieuwingsprojecten in middelgrote steden
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- naar een actief, integraal beheer van de na-oorlogse wijken
- stedelijke vernieuwing en het bestuur in grootstedelijke gebieden
- stedelijke vernieuwing en de bestrijding van sociale en materiële verpaupering
- stedelijke vernieuwing in de periode 1990 - 1994
- stedelijke vernieuwing en architectuur
- stedelijke vernieuwing en milieubeheer
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van woningen in de sociale marktsector
- de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties op lokaal niveau
- gerichte intensivering van ruimtelijke investeringen: mogelijkheden en beperkingen
- stedelijke vernieuwingsprojecten: hoe verder?
- de communicatie van de stedelijke vernieuwing
- financiële verhouding tussen de centrale overheid en de stedelijke overheden
- de toekomst van de knooppunten
- 'Belstato'
- stedelijke vernieuwing en projectontwikkeling
- stedelijke vernieuwing en de multiculturele stad
- beweeglijke burgers en stedelijke vernieuwing
- Europese eenwording, veranderende verzorgingsstaten en de stedelijke en bestuurlijke inrichting in Nederland
- stedelijke vernieuwing en openbaar vervoer
- het beeld van de VINEX-locaties

- de consequenties van het nieuwe beleid inzake perifere en grootschalige detailhandels-vestigingen voor de binnensteden
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van vraag en aanbod op het gebied van de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en het nieuwe Grote Stedenbeleid
- de herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken
- de ontwikkeling van de IJ-oeveren
- stedelijke vernieuwing, vergrijzing en modernisering van de ouderenzorg
- stedelijke vernieuwing en de vernieuwing van het bestuur
- Zuidvleugel van de Randstad
- investeren in de bereikbaarheid van de steden
- herijking Belstato: de stedelijke vernieuwings- en beheeropgave in perspectief
- stedelijke vernieuwing en publiek-private samenwerking: voortschrijdende inzichten?
- stedelijke vernieuwing, materiële armoede en sociaal isolement
- stedelijke vernieuwing en Nederland 2030
- stedelijke vernieuwing en de 24-uurs economie
- stad zonder horizon
- investeren in stedelijke gebieden
- aan het werk met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- TNL: kansen en bedreigingen voor de vernieuwing van onze steden
- de educatieve stad
- ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke vernieuwing
- sociaal investeren in steden
- de toekomstige ordening in de woonsector
- stedelijke vernieuwing en grondbeleid
- Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en stedelijke vernieuwing
- stedelijke vernieuwing en ICT
- de stad in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening
- Utrecht West in perspectief
- stedelijke vernieuwing en het MKB
- betekenis en kansen van het plan Amsterdam-Zuidas
- stedelijke vernieuwing en veiligheid
- wonen
- ruimte voor mobiliteit
- ontwikkelingsperspectieven Almere
- stedelijke vernieuwing, ruimtelijke ordening en water
- Rotterdam en stedelijke vernieuwing
- stedenbaan
- de vernieuwing van de verhouding tussen corporaties en overheid vanuit praktisch perspectief
- ZaanDrecht - de Hollandse waterstad in transformatie
- over de betekenis van plekken
- de vernieuwing van de rijksbemoediening met het wonen: tussen Marx en markt
- elektriserende netwerken
- vergrijzing, wonen, zorg en participatie
- ruimtelijke ordening in perspectief
- stedelijke vernieuwing en krimp
- stad & filosofie
- stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels
- 'volkshuisvesting op een tweesprong'
- Rotterdam-Zuid
- ontwikkeling commercieel middensegment huurmarkt
- wonen, zorg en pensioenen
- wonen, zorg en pensioenen (follow up)
- corporaties
- volkshuisvesting in beweging
- stedelijke vernieuwing en ontwikkelingen in het sociale domein
- projectontwikkelaars en stedelijke vernieuwing

- ruimtelijk-economische ontwikkelingen en stedelijke vernieuwing
- toenemende contrasten: demografie en stedelijke ontwikkeling
- agenda stad
- potentie van erfgoed in stedelijke ontwikkeling
- nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties
- casus Amsterdam
- klimaatadaptatie in de stad
- de etende stad
- investeren in stedelijke regio's
- energietransitie in de bestaande sociale woningvoorraad: stadsvernieuwing 3.0?
- technologie en de stad
- wonen, werken en mobiliteit in de Randstad: op weg naar 2035
- wonen en (ouderen)zorg
- corporaties naar een volgende fase
- stadsvernieuwing 3.0?
- novi en novex?
- exploring the city in and after times of corona
- integrale aanpak zes stedelijke vernieuwingsgebieden
- stedelijke vernieuwing en corporaties in de jaren twintig
- de novi - de nationale omgevingsvisie
- stedelijke vernieuwing en grootschalige gebiedsontwikkelingen
- van novi naar novex

Thema's studiedagen en symposia

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- stadsvernieuwingsrapportage
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- internationalisering en stedelijke cultuur
- stedelijke vernieuwing en stedenbouw
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad
- 'Darwin in the city'
- bouwteam
- 'de geveugelde stad' lustrumviering 30 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- 're-inventing Paris' lustrumviering 35 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- werkexcursie Eindhoven
- webinar 'de toekomst van het platteland'

Publicaties

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- volkshuisvesting gewogen
- financiële prikkels voor actieve steden
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- opstellenbundel over stedelijke ontwikkelingen
- internationalisering en stedelijke cultuur
- mijn plek in de stad, 20 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- investeren in stedelijke vernieuwing - niet bij steen alleen
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad

De activiteiten van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing worden mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van vele bij de stedelijke vernieuwing betrokken partijen (rijk, provincies, steden, bouwondernemingen, projectontwikkelingsmaatschappijen, institutionele beleggers, onderzoeksinstituten en cetera).

BESTUUR & RAAD VAN ADVIES

Bestuur

Drs. M.J. van Rijn	Voorzitter Aedes	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Directeur-eigenaar Bodewes&Bodewes	penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Bijzonder hoogleraar Grootstedelijk Problematiek Wibautleerstoel UvA	secretaris
Drs. H.M.A. Aarts MRE	CEO Amvest	lid
Drs. C. van der Burg	Directeur-generaal Mobiliteit Ministerie van IenW	lid
Drs. C.G. Gehrels	European Cities Director Arcadis	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
D.P. Stuurman	Stedelijk Directeur Sociaal Gemeente Amsterdam	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen Ministerie van BZK	adviseur

Raad van Advies

Drs. E.M. Agricola	BPD Gebiedsontwikkeling
Drs. M.D. Appelmann	Ministerie van BZK
M.J.H. Balster MSC	Gemeente Den Haag
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
Drs. M.C.A. Blom	Rijkswaterstaat
Drs. C.B. van Boven	Woonzorg Nederland
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners
A.Th. Duivesteijn	City Planning, Architecture and Urban Policy
Dr. E. Gerritsen EMIM	Ymere
P. van der Gugten	Heijmans Vastgoed
Drs. R. Haans	de Alliantie
G. van Herk	Staedion
Drs. T.H. van Hoek	EIB
M. Hoekstra-van der Deen	Woonstad Rotterdam
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Ir. A. Huntjens	Pré Wonen
Em. prof. dr. L.A. de Klerk	Universiteit van Amsterdam
Ir. K. Laglas	RvA Forum SV
Drs. ir. K. Leonard	Gemeente Maastricht
Drs. N.D.E. Maarsen MRE	Maarsen Consultancy
H. Platte	Parteon
B. van der Pol	Gemeente Tilburg
Drs. G.R. van Randerat	SITE urban development / MCD
J.W. Remkes	Provincie Limburg
R. van der Schaaf	Gemeente Groningen
Drs. A.J.M. Schakenbos	Vestia
Em. prof. dr. P. Schnabel	Universiteit Utrecht
Drs. Y. Torunoglu	Gemeente Eindhoven
Drs. J. van der Veer	Gemeente Amsterdam
Ir. P.O. Vermeulen	RvA Forum SV
Drs. D.J. van der Zeep	Portaal
Ing. J.P. van Zomeren	ERA Contour