



# Tijdelijke huisvesting

**‘IN FEITE KOMT ALLES IN BEWEGING.’**

**De connotatie die tijdelijke huisvesting oproept, is er een van noodzaak en overbrugging. Van opgewaardeerde stiefmoederlijkheid - niet van bezieling of ideeënrijkheid. Onterecht, zo vertelt een bevlogen zorgmanager.**

TEKST DIRK RODENBURG  
BEELD SPACEBOX® NEDERLAND



### WETTELIJKE KADERING

In afwachting van allerlei Wro procedures blijven forse hoeveelheden braakliggende stukken grond onbenut tot soms wel tien jaar. Of nog langer. Dat is zonde van de ruimte. Tot 1 juli 2008 bood artikel 17 Wro de mogelijkheid om gedurende vijf jaar de ergste specifieke nood te lenigen door gebruik te maken van braakliggende stukken grond waar nog geen eindbestemming voor ontwikkeld was. Na deze periode was formeel geen verlenging mogelijk, maar kon via een gedoogbesluit van de gemeente of via artikel 19 wel een meer permanente situatie ontstaan.

Per 1 juli 2008 is de Wro echter aangepast en met name op het vlak van tijdelijke bebouwing fors versoepeld; de tijdelijkheid van de behoefte moet nu aangetoond worden. De maximale periode die ervoor staat is vijf jaar. Dat wil dus zeggen dat er na vijf jaar geen behoefte meer mag zijn aan het bouwwerk en dat de situatie in overeenstemming moet worden gebracht met het oorspronkelijke bestemmingsplan.

In de praktijk betekent dit dat het in het geheel niet meer mogelijk is om snel, flexibel en daadkrachtig op de actualiteit in te haken en specifieke nood te lenigen (zodat vervolgens

meer gestructureerd nagedacht kan worden over een oplossing). De enige nu te bewandelen weg voor gemeenten is te besluiten tot een wijziging bestemmingsplan middels een zogenaamd 'post-zegelbestemmingsplan'. Dit betekent echter een aanzienlijk langer voortraject dan artikel 3.22 Wro. Creatieve oplossingen zijn dan geboden. Zo heeft de gemeente Amersfoort besloten geplaatste SpaceX® Studio's op de bestaande locatie te handhaven tot 2023. Ook de wijziging van de functie van een gebouw en/of de plaatsing op een schip zijn fraaie, oplossingsgerichte mogelijkheden.

**T**ijdelijke en semipermanente onderkomens kunnen de oplossing zijn voor allerlei huisvestingsvraagstukken. Voor sectoren als het onderwijs, de gezondheidszorg, de retail, offshore, sport & recreatie en, natuurlijk, de bouw. Of het nu gaat om keten, units, schaftlokalen, ze vallen allemaal onder de bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Arbowet, die tezamen garant staan voor zaken als adequate vluchtwegen, compartimentatie, ventilatie en isolatie.

### VERSCHUIVENDE AANDACHT

Het opvangen van tijdelijk ruimtegebrek door middel van verplaatsbare accommodaties is een van de vormen van tijdelijke huisvesting. Toeleveringsbedrijven bieden verschillende typen bouwsystemen (zoals voor kantoorunits, noodscholen en wisselwoningen) met aanvullende dienstverleningen en financieringsmogelijkheden. Modulaire bouwvormen - die ook geschikt zijn voor permanente huisvesting - zijn daarbij steeds vaker maatwerk, met soms een geavanceerde uitstraling, maar ook multifunctioneel en recyclebaar.

Tijdelijke huisvesting kan ook uitstekend verwezenlijkt worden in een bestaand gebouw. Dit is een trend in opkomst zelfs. Zo realiseerde woningcorporatie Mitros (Utrecht) vorig jaar maar liefst 114 zorgappartementen

(De Zusters) in een voormalig kantoorpand. Demissionair minister Huizinga van VROM neemt maatregelen om de leegstand van kantoren, die momenteel bijna zeven miljoen vierkante meter bedraagt, grondig te reduceren. Zo moeten deze kantoren - in plaats van de eerder genoemde vijf - voor minimaal tien jaar een woonbestemming kunnen krijgen. Nieuwe kantooraanwas is volgens haar 'onverantwoorde verspilling van de schaarse ruimte in ons land' (AD Rotterdams Dagblad, 29 april jl.). Den Haag krijgt ook steeds meer oog voor de herbestemming van leegstaande monumenten. Niet onverstandig, want veel markante, oude fabrieken en leegstaande kerken hebben al jaren de status van 'hoofdpijndossier'.

Waar het om mensen en zorg gaat, is een optimaal werken verblijfsklimaat van nog groter belang. Juist in de zorg is veel behoefte aan flexibiliteit. Zorgkoepels in de geestelijke gezondheidszorg bijvoorbeeld, hebben soms extra woningen nodig. Dan weer hier, dan weer daar. Grond hebben ze; verplaatsbare plug and play woningen bieden kansen die gepakt kunnen worden. Iemand die veel ervaring heeft in het faciliteren van tijdelijke huisvesting is manager beheerzaken Wim Moonen van de Parnassia Bavo Groep, een van de grootste aanbieders van geestelijke gezondheidszorg in Nederland, met onder meer vestigingen in Den Haag en Rot-

## VERPLAATSBAARHEID VERPLAATSBARE WONINGEN ONDERZocht

Verplaatsbare woningen voorzien in een permanente behoefte, zoveel is wel duidelijk bij de bouwers ervan. Soms is er behoefte op de ene locatie, soms op de andere. Volgens ontwikkelaars worden aan het verplaatsen van de woning nogal eens vreemde eisen gesteld, zijn er onduidelijke regels en keurt de ene gemeente een woning af, die de andere goedkeurt. Om die reden is de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) een

onderzoek gestart naar de ervaringen van ontwikkelaars en roept hen op zich te melden via e-mail: [info@prof-consult.nl](mailto:info@prof-consult.nl).

In Nederland zijn inmiddels heel wat bouwers van verplaatsbare woningen actief. Vaak betreft het lichte constructies van hout, gips, beton en/of baksteen. Ook zijn er woningen te koop van ijzersterk composiet (kunststof), karton, of verbouw-

de zeecontainers. Sommige daarvan zijn zeer luxe en energiezuinig uitgevoerd en voor alle woningen geldt dat ze moeten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit en dat ze een bouwvergunning hebben. Enkele woningtypen zijn zo gemaakt dat je ze zo weer op kunt pakken en ergens anders neer kunt zetten, zoals de Spacebox® en de containerwoningen. Andere typen moet je eerst afbreken, maar kunnen elders eenvoudig weer opgebouwd

terdam. In de afgelopen 25 jaar heeft hij een chronische gerontopsychiatrische patiëntengroep maar liefst viermaal mogen helpen meeverhuizen. Hij vertelt.

### ZUIVER CRITERIUM

‘Tja, als je in de gezondheidszorg spreekt van tijdelijke huisvesting, dan weet je op voorhand dat de meest korte periode nog altijd een jaar zal bedragen’, begint Wim Moonen. ‘Het begrip tijdelijke huisvesting roept kenbaar vaak nog associaties op met de particuliere huisvesting, waardoor de werkelijkheid per definitie ‘tegenvalt’.

Bovendien geldt dat als je tijdelijke huisvesting werkelijk tot een succes wilt maken, je zonder meer je eisenpakket naar beneden dient bij te stellen. Daar moet je mee leren leven. Op enigerlei vlak zul je een concessie moeten accepteren. En dat hoeft ‘m niet per se enkel in de bebouwing te zitten. Zo betekende nieuwe tijdelijke huisvesting voor een deel van ons personeel een aanzienlijke verlenging van de reisduur.’

‘Een zuiver en helder criterium dat je jezelf aangaande tijdelijke huisvesting altijd kunt opleggen luidt: zou ik het in deze huisvesting pakweg vijf jaar kunnen uithouden? Deze vraag helpt om je in te leven in de doelgroep. Aan deze doelgroep - en in het geval van de chronische gerontopsychiatrische cliënt ook diens naasten en vertegenwoordigers, en het personeel natuurlijk - zul je

vooral de reële verwachtingen dienen te communiceren. In dit geval onder meer omdat ‘tijdelijk’ inderdaad een stuk minder tijdelijk kan betekenen. Let daarbij ook op de terminologie die je bezigt. Hoe breng je bijvoorbeeld zo iets als portocabins aan de man? In elk geval niet door het over keten of barakken te hebben. Ook de beeldvorming die je bewust en onbewust communiceert, speelt een grote rol.’

### GEDURFD EXPERIMENT

Wim Moonen legt uit hoe hij zich bij een van de transfers liet leiden door ontwikkelingen in de directe (zorg) omgeving: ‘Onze organisatie wist zich geïnspireerd door de opkomst van kantoorunits, en door de Rotterdamse verpleeghuiszorg, die zo’n vijftien jaar geleden aan de wettelijke en hedendaagse privacy-eisen van de eenpersoonskamer diende te voldoen en daarop volop aan het verbouwen sloeg. Nabij het Sint Fanciscus Gasthuis, een van de Rotterdamse ziekenhuizen, ontstond toen een soort schaduwverpleeghuis voor verbouwende verpleegafdelingen. Er werd daar gewerkt met portocabins. We realiseerden dat dit voor ons een optie kon zijn. Kantoorpanden ombouwen was in die periode zeker te duur. Aan portocabins zijn natuurlijk ook nadelen verbonden. Zo weet je op voorhand dat je airconditioning dient te installeren, en dat het in het in de units relatief snel



worden. En daar treedt nou vaak het probleem op. In Hilversum wordt door Ursem Bouwgroep in minder dan een jaar een verplaatsbaar verpleeghuis met 76 eenpersoonskamers gebouwd. Het verpleeghuis mag daar vijf jaar blijven staan, dan moet het ergens anders heen. De eigenaar van het verpleeghuis, de Alliantie, heeft nog geen idee waar het daarna heen moet, maar de vergunning is voor vijf jaar verleend. Langer laten staan zou in

strijd zijn met de wet. Spacebox® Nederland kent dezelfde problematiek en is op dit moment op zoek naar een goede locatie voor 26 verplaatsbare starterswoningen.

Er hebben zich al meer dan voldoende gegadigden voor de woningen gemeld, want de behoefte is groot. Maar het ontbreekt aan de grond om ze neer te zetten. Ook andere exploitanten melden problemen. Zo wordt steeds opnieuw door de gemeente

gekeurd of ze wel voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en moeten er telkens nieuwe onderzoeken worden verricht. Ook angst speelt een rol, bijvoorbeeld voor planschade of bezwaren uit de omgeving. Bouwers van verplaatsbare woningen voelen zich hiermee benadeeld ten opzichte van de traditionele bouw, die slechts één keer alle procedures hoeft te doorlopen.

Voor meer informatie: [www.spacebox.nl](http://www.spacebox.nl)

donker is. Maar we wisten de nadelen dusdanig te positioneren - rondom de ruimten van de ondersteunende dienstverlening - dat voortaan alle cliënten in hun woning daglicht ontvingen. Voor veel zorgvragers betekende dat sowieso een flinke vooruitgang. Maar het leverde meer op. Want tijdelijke huisvesting noopt tot allerlei functionele herbezinning. Alle vraagstukken rondom een onderkomen komen weer langs, en dwingen tot het opnieuw nadenken hierover. Tot en met de vraag aan wie je nu eigenlijk de voordeursleutel verschafft en waarom ook alweer. Ingesleten gewoonten - in de gezondheidszorg vaak onder de noemer hospitalisatie samengebracht - gaan op de schop. We gingen onszelf zelfs vragen stellen bij de behandelingen die we verrichtten. Uitermate verhelderend. In feite komt alles 'in beweging'. Heel gezond.'

Hij vertelt verder: 'Ook kan het tot verrassende inzichten leiden, die weer bruikbaar zijn voor het onderkomen daarna. Die lichtinval heeft namelijk veel met ons gedaan. Sinds twee jaar woont de populatie op een prachtige en nieuwe locatie in Berkel en Rodenrijs. In deze definitieve setting kwamen we tot een rijzig design, met volop ruimtelijke beleving en ultrabrede gangpaden; nota bene zonder armleuningen. Hiermee hadden we geëxperimenteerd in de voorafgaande,

tijdelijke huisvesting. Het was gedurfd, en niemand kon vertellen dat je spekkoper zou zijn. Het idee leidde op voorhand tot menig gefrons. Je spreekt immers van een cliëntengroep met een verminderd gezichtsvermogen en geringere mobiliteit, die soms wankel ter been is. Voor de zekerheid hield ik een stelpost achter de hand - zodat er direct en adequaat kon worden ingesprongen als dit nodig mocht zijn. Maar er is minder angst en agitatie bij cliënten als ze kunnen (aan)zien dat ze elkaar op een lange gang kunnen passeren, en er zijn beduidend minder valincidenten, zo'n zeven procent; hier werkt de psychologie van de ruimte. Veel valgedrag is namelijk, paradoxaal, te wijten aan het niet goed overnemen van armleuningen. Zo namen we letterlijk en figuurlijk afscheid van een tunnelvisie. Zonder de tijdelijke huisvesting was dit nooit gerealiseerd.'

Moonen adviseert organisaties daarom experimenten aan te gaan als de kans zich voordoet. Bovendien biedt het Bouwcollege per januari jongstleden wat meer ruimte voor bouwen op eigen visie. 'Het is echt minder 'dichtgetimmerd' met voorwaarden dan voorheen. Neem die ruimte.' ✕

#### VOOR MEER INFORMATIE

[www.bouwendnederland.nl](http://www.bouwendnederland.nl)

(zoekterm: tijdelijke huisvesting).

