



EEN BRUG NAAR EEN THUIS

Gebruik de ruimte die nu op later wacht

Abstract
Hoe tijdelijk beschikbare grond kan helpen om de spiraal van noodopvang te doorbreken – zonder tijdelijk wonen tot permanente onzekerheid te maken.



Een brug naar een thuis

Hoe tijdelijk beschikbare grond kan helpen om de spiraal van noodopvang te doorbreken – zonder tijdelijk wonen tot permanente onzekerheid te maken.

I. Voor een gemeente tien jaar, voor een mens een leven

Voor een gemeente is tien jaar een ontwikkeltermijn. Voor iemand zonder woning is het een deel van een leven. Op een tekentafel kan een terrein wachten op zijn toekomstige bestemming. Een mens kan zijn bestaan niet zolang uitstellen.

Toch is wachten de onuitgesproken opdracht die we mensen zonder thuis geven. Wachten op een woning, op een plek, op een besluit. Intussen organiseren we opvang, verlengen we tijdelijke voorzieningen en zoeken we ruimte voor de volgende noodsituatie. Dat is noodzakelijk werk. Wie vandaag nergens terecht kan, moet vandaag worden geholpen. Maar er ontstaat een ongemakkelijke tegenstelling wanneer we de nood wel blijven huisvesten, terwijl het wonen zelf buiten bereik blijft.

Een bed voor vannacht is nog geen plek om een bestaan op te bouwen. Een eigen deur betekent iets anders: je spullen kunnen laten staan, iemand kunnen ontvangen, je kunnen terugtrekken. Niet steeds opnieuw hoeven uitzoeken waar je terechtkunt. De vraag is daarom niet alleen hoe we voldoende opvang organiseren. De vraag is hoe we mensen minder afhankelijk maken van opvang.

Mijn gedachte begon bij een eenvoudig beeld. Als we na een ramp snel onderkomens kunnen bouwen, waarom zetten we die vindrijkheid dan niet in voor mensen die hier geen woning hebben?

Waarom geen kleine, betaalbare woningen op grond die nog jaren op definitieve bebouwing wacht? Eenvoudig en verplaatsbaar, met ondersteuning waar die nodig is.

Maar een aantrekkelijk bouwidee is nog geen verantwoorde woonoplossing. Een goedkoop huisje kan duur blijken zodra grond, aansluitingen en beheer meetellen. Een tijdelijke locatie kan nieuwe onzekerheid veroorzaken. Een woonhof kan een gemeenschap worden, maar ook een eiland. Die bezwaren zijn geen reden om het idee terzijde te schuiven. Ze zijn de reden om het beter te maken.

Dit essay onderzoekt daarom een brugfunctie. Niet als vervanging van sociale woningbouw, niet als een nieuw tussenstation waarin mensen moeten bewijzen dat zij klaar zijn voor wonen. Wel als mogelijkheid om eerder echte woonruimte beschikbaar te maken. De tijdelijkheid zit zoveel mogelijk in de locatie. De verantwoordelijkheid voor het vervolg ligt bij de partijen die het project organiseren, niet bij degene die eindelijk een sleutel krijgt.

II. Een bed lost het ontbreken van een woning niet op

De noodspiraal is eenvoudig te beschrijven. Iemand heeft geen woning. Opvang voorkomt dat diegene volledig zonder beschutting zit. Een passende woning komt niet beschikbaar. Het verblijf duurt langer

[Typ hier]

dan bedoeld. De opvang blijft bezet. Voor nieuwe mensen moet nieuwe capaciteit worden gevonden. Het antwoord op woninggebrek wordt opnieuw een plek die geen woning is.

Dat is geen verwijt aan medewerkers die dagelijks mensen helpen. De kritiek betreft de verwachting dat opvang een tekort aan toegankelijk wonen kan blijven opvangen. Een voorziening kan haar opdracht goed uitvoeren en toch deel uitmaken van een stelsel waarin de uitweg onvoldoende is georganiseerd.

Daarbij moeten we preciezer kijken naar wie geen thuis heeft. Kansfonds presenteert voor de ETHOS-tellingen van 2023 tot en met 2025, uitgevoerd in zeventien regio's en 124 gemeenten, een veel breder beeld dan de bekende man op straat. In dit overzicht is 15% kind en verblijf 30% noodgedwongen bij familie of vrienden. Dit zijn kenmerken van de onderzochte regio's en telrondes, geen representatieve landelijke percentages. De resultaten van de telronde van 2026 worden pas in december verwacht.

Voor het woonhof heeft de diversiteit directe gevolgen. Veertig kleine woningen zijn niet automatisch passend voor gezinnen, kinderen of mensen met bepaalde toegankelijkheidsbehoeften. Het voorstel richt zich op een deel van de opgave: mensen voor wie een compacte zelfstandige woning en de betreffende omgeving passend zijn. Wie een andere woning nodig heeft, mag niet worden gedwongen het beschikbare product passend te vinden.

Ook preventie hoort erbij. Extra woningen verliezen een deel van hun betekenis als elders mensen hun bestaande woning blijven verliezen. Het woonhof moet samengaan met aandacht voor huurachterstanden, tijdige ondersteuning en continuïteit bij ingrijpende levensgebeurtenissen. Finland verbindt Housing First nadrukkelijk met betaalbare woningen, huisvestingsadvies en het voorkomen van huisuitzetting.

De vraag wordt zo groter dan er mensen de opvang verlaten. Zij gaat over toegang tot wonen én over het kunnen behouden van een woning. Een eigen sleutel is het begin van die opdracht, niet het bewijs dat de opdracht voltooid is.

III. Gebruik de ruimte die nu op later wacht

Stel je een terrein voor dat tien jaar beschikbaar is voordat de definitieve ontwikkeling begint. Niet ergens achteraf omdat bewoners weinig keuze hebben, maar op een plek die aansluit op een bestaande buurt. Daar ontstaat een hof met veertig zelfstandige woningen, in overzichtelijke clusters. Iedere bewoner heeft een eigen toegang, keuken, douche en toilet. Er is een bescheiden ontmoetingsruimte en buitenruimte. Samen zijn kan, afzondering ook.

De woningen worden ontworpen voor hergebruik. Ondersteuning komt naar de bewoner en verandert met diens behoefte. De verhuurder verhuurt; de begeleider begeleidt. Wie elders wil wonen, krijgt hulp bij een passende volgende stap. Wie tevreden is, hoe niet uitsluitend vanwege een administratieve verblijfsnorm te vertrekken.

Het oorspronkelijke idee had gedeelde keukens en sanitair. Dat kan installaties bundelen, maar verandert de woon- en toeslagpositie. Voor huurtoeslag is in beginsel zelfstandige woonruimte nodig; ook een eigen douche of bad is daarbij van belang. Daarom kiest dit voorstel voor individuele basisvoorzieningen, eventueel slim gegroepeerd langs een gezamenlijke installatiezone. Dat is een ontwerpkeuze die nog technisch en financieel moet worden onderzocht.

[Typ hier]

Ook karton verandert van hoofdrol in mogelijke materiaalkeuze. Shigeru Ban gebruikte na de aardbeving in Kobe in 1995 papieren buizen voor eenvoudig te bouwen, demontabele noodwoningen. Zijn ontwerpeisen waren onder meer lage kosten, isolatie en herbruikbaarheid. Dat is een inspirerende bouwfilosofie, geen bewijs dat hetzelfde systeem een Nederlandse huurwoning voor langdurig gebruik oplevert.

Wikkelhouse laat segmentbouw zien. De producent beschrijft koppelbare delen, een installatiesegment en plaatsing binnen een dag. Maar de website noemt ook ongeveer zeven maanden levertijd. De vanaf prijs is € 40.000; de meeste verkopen liggen tussen € 60.000 en € 100.000, exclusief btw, transport en plaatsing. Bovendien bestaat de huidige uitvoering volgens de fabrikant voor meer dan zestig procent uit hout. De term kartonnen huis vertelt dus maar een deel van het verhaal.

De opdracht aan bouwers luidt daarom niet: lever karton. Zij luidt: lever een aantoonbaar veilige, gezonde, onderhoudbare en verplaatsbare woning, tegen verantwoorde kosten over de hele gebruiksduur. Eerst de passende woonprestatie, daarna het materiaal.



IV. Waarom bouwen we dan niet meteen gewone woningen?

Dit is de sterkste tegenwerping. Het idee begint als een goedkope, tijdelijke voorziening, maar vraagt langjarige financiering, huurdersrechten, ondersteuning en herhuisvesting. Waarom steken we die inspanning niet rechtstreeks in gewone sociale woningen?

Dat bezwaar verdient geen gemakkelijk antwoord. De Algemene Rekenkamer meldde in mei 2026 dat de hoge verwachtingen van flexwoningen niet zijn waargemaakt. Van de bijna tweeduizend woningen die de minister in 2022 kocht, waren er in 2025 ruim vierhonderd nog niet geplaatst. Locaties waren moeilijk te vinden, financiering was risicovol en een volgende plek was onzeker. Deze bevindingen betreffen het onderzochte beleid, niet specifiek ons woonhof, maar raken wel de aannamen waarop het voorstel kan stranden.

Het woonhof is alleen verdedigbaar als het iets toevoegt. Een terrein dat nu bruikbaar is maar pas later definitief wordt ontwikkeld, kan een mogelijkheid bieden die reguliere nieuwbouw niet op dezelfde termijn ontsluit. Dat moet per locatie blijken. Tijdelijk grondgebruik mag niet uiteindelijk permanente bouw vertragen omdat een vervolg niet geregeld is.

Ook goedkoper bouwen is geen vanzelfsprekendheid. Een kleine woning heeft nog steeds een keuken, badkamer, aansluiting en administratie. Een lage productprijs kan samengaan met hoge locatiekosten. Vergelijk daarom met aankoop, transformatie, permanente conceptbouw en andere passende woonvormen. Het alternatief is niet uitsluitend nog jaren opvang.

Een bewoner kan bovendien terecht vragen waarom een bijzondere groep een bijzondere woonstandaard krijgt. De toets is niet of het beter is dan buiten slapen. De toets is of het een

[Typ hier]

aanvaardbare woning is, met een reële keuze en normale rechten. Een kleine woning kan passend zijn. Zij mag niet passend worden verklaard omdat iemand geen onderhandelingspositie heeft.

De kritiek verandert het voorstel in een voorwaardelijke aanpak. Geen landelijke belofte van duizenden goedkope huisjes, maar een lokaal onderbouwde proef met duidelijke beslisriteria. Niet beginnen omdat het beeld overtuigt. Beginnen wanneer de locatie, kwaliteit, financiering en verantwoordelijkheid overtuigen.

V. Eenvoudig bouwen, zorgvuldig organiseren

Vier voorwaarden bepalen of de brug werkt.

De eerste is een echte woning. Privacy, gezondheid, betaalbaarheid en zeggenschap vormen de ondergrens. Collectieve voorzieningen zijn aanvullend, geen rechtvaardiging om noodzakelijke individuele voorzieningen weg te laten. De bewoners denken mee over indeling, bezoek, huisdieren en gedeelde ruimten.

De gemeenschap is een mogelijkheid, geen verplicht herstelprogramma.

Community First! Village bij Austin toont de kracht én de kwetsbaarheid van zo'n gemeenschap. Het biedt permanente woonruimte, met verschillende woningtypen en collectieve voorzieningen. Het is geen bewezen tijdelijk doorstroommodel met een spaarbonus. De organisatie vermeldt bovendien dat zij buiten de stadsgrenzen opereert, zonder gemeentelijke zonering; dat is een andere ruimtelijke context dan de Nederlandse.

KUT rapporteerde in augustus 2026 dat de organisatie in 2025 77 ontruimingsprocedures aanspande en dat uiteindelijk 44 bewoners moesten vertrekken. De journalistiek beschrijft kritiek op huurbetaling, boetes en regels, naast het verweer van de organisatie. Procedures en daadwerkelijke verwijderingen zijn verschillende aantallen. De les is niet dat gemeenschapswonen faalt, maar dat een sociale missie onafhankelijke rechtsbescherming niet overbodig maakt.

De tweede voorwaarde is een zekere positie. Vaste huurcontracten zijn de norm. Voor bepaalde groepen, waaronder mensen uit maatschappelijke opvang, bestaat onder voorwaarden een uitzondering van maximaal twee jaar. Een locatie voor tien jaar geeft geen algemene mogelijkheid voor tienjarige tijdelijke huur.

Daarom moet vóór opening vaststaan wie het vervolg organiseert. Een tijdelijk toegelaten activiteit, de levensduur van de woning en het huurrecht zijn verschillende zaken. Een passende andere woning beëindigt het bestaande contract niet automatisch; zo nodig is juridische beoordeling vereist. Het voorstel vraagt om een uitgewerkt herhuisvestingsarrangement, niet om een slimme clause die bewoners op de einddatum rechteloos maakt.

De derde voorwaarde is verbinding. Bewoners blijven aangesloten op de gewone woningverdeling, buurtvoorzieningen en huurdersvertegenwoordiging. Ondersteuning verhuist waar nodig mee. Anders wordt het hof een eiland waar toegang tot wonen alleen binnen de eigen voorziening bestaat.

Housing First is hierbij een maatstaf, geen automatisch etiket. Trimbos rapporteerde in 2023 uit onderzoek met vijftien praktijken dat 83% van de onderzochte deelnemers sinds de start niet opnieuw dakloos was geweest en 73% nog in dezelfde woning woonde. Dat zijn

[Typ hier]

onderzoeksuitkomsten van die praktijken, geen voorspelling voor dit woonhof en geen bewijs voor de effectiviteit van onze bouwvorm.

De vierde voorwaarde is uitvoerbare samenwerking. Gemeente, verhuurder en ondersteuningspartners leggen grondgebruik, financiering, ondersteuning en locatie-einde vast. De huurder moet weten welke rechten hij zelf heeft; een bestuurlijk convenant schept die niet vanzelf. De tijdelijke aanpak moet in het gewone beleid landen.

Finland benadrukt waarom dat belangrijk is. Housing First is daar sinds 2008 verbonden met betaalbare woningen en preventie. Maar volgens de Y-Foundation, die nationale gegevens samenvat, nam dakloosheid in 2024 weer toe en in 2025 verder. Succes is niet onomkeerbaar. Een goed woonmodel blijft afhankelijk van betaalbaarheid, sociale bescherming en voldoende ondersteuning.

VI. De rekening van wachten

Een brug is geen financieel toverwoord. De bijgevoegde verkenning rekent met veertig woningen, € 450 kale huur en 95% bezetting. De eerdere investering van € 4,18 miljoen wordt verhoogd tot € 4,28 miljoen, doordat € 100.000 aanloop- en overbruggingsruimte expliciet wordt toegevoegd. Dit blijft een begrotingsaannee, geen offerte.

Ook de toekomst wordt minder optimistisch begroot. Bij herplaatsing in jaar tien en twintig wordt per keer € 1,48 miljoen aangenomen voor transport, een nieuwe locatie en tijdelijke herhuisvesting. De bedragen zijn niet vastgesteld; zij maken zichtbaar dat verplaatsbaarheid geen kosteloos vervolg betekent. Daarnaast wordt € 680.000 aan afsluitingskosten in jaar dertig aangenomen. Er wordt geen eindwaarde na dertig jaar ingeboekt.

Met 4% rekenrente, onderhoud, woonbeheer, gemiddeld € 5.000 begeleiding per bezette woning en een verhuisfonds komt de jaarlijkse equivalente publieke inzet op ongeveer € 498.000. Dit bedrag is na huurinkomsten en inclusief de jaarlijkse waarde van de investering en toekomstige gebeurtenissen. Het is niet de gemeentelijke kasuitgave in ieder afzonderlijk jaar. Huurtoeslag en sommige andere publieke uitgaven blijven daarnaast te bepalen.

Een opvangvergelijking vraagt dezelfde voorzichtigheid. EenVandaag citeerde in december 2025 onderzoeker Nienke Boesveldt met ongeveer € 15.000 voor een opvangplek per jaar en tot € 70.000 bij zwaardere zorg. Dat is een expertindicatie, geen gemeten landelijk tarief. Zware zorg verdwijnt bovendien niet noodzakelijk wanneer iemand verhuist.

Neem daarom € 30.000 uitsluitend als rekenaanname. Als 75% van de 38 gemiddeld bezette woningen een halve jaar opvang per jaar voorkomt, worden 14,25 opvangplekjaren vermeden. De bruto waarde is € 427.500. Valt maar de helft werkelijk vrij, dan is de begrotingsbesparing € 213.750: onvoldoende om de equivalente projectinzet te dekken.

Wordt bij dezelfde groep een volledig jaar vervangen en kan 75% van de kosten worden vermeden, dan is de berekende besparing € 641.250. Het verschil met de projectinzet is ongeveer € 143.000 positief. Beide uitkomsten zijn scenario's, geen voorspellingen. Een leeggekomen bed dat opnieuw wordt bezet geeft ruimte, maar niet automatisch minder uitgaven.

De waarde van wonen mag evenmin geheel afhangen van besparing. Privacy, vrijheid en een stabiel dagelijks leven verdwijnen niet uit de afweging wanneer zij geen kasopbrengst hebben. Omgekeerd

[Typ hier]

ontslaat menselijke urgentie ons niet van zorgvuldig begroten. Een goede beslissing vraagt beide: een verantwoorde publieke investering en een passende woning.

Het oorspronkelijke sparen-en-bonusmodel wordt daarom ook vereenvoudigd. Sparen is vrijwillig en blijft van de bewoner. Noodzakelijke verhuisondersteuning komt uit een afzonderlijk fonds, niet als beloning voor bewezen zelfredzaamheid. Wie niet kan sparen, heeft nog steeds een vervolg nodig.



VII. Bouw de brug én de andere oever

Het gevaar is niet alleen dat het woonhof mislukt. Het kan ook redelijk functioneren en daardoor het uitstellen van structurele oplossingen gemakkelijker maken. Dan wordt de brug de bestemming: een afzonderlijke woonwereld voor mensen die elders niet binnenkomen.

Dat voorkomen we door twee opdrachten te verbinden. Nu woonruimte toevoegen, én blijven bouwen aan voldoende permanente woningen, preventie van woningverlies en een toegankelijker voorraad. De locatie, begeleiding en vervolgwoning horen in de reguliere afspraken van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De lessen moeten ook buiten het hof bruikbaar worden.

Een programma mag veranderen wanneer de omstandigheden veranderen. Sommige woningen kunnen worden herplaatst, andere misschien blijvend worden gebruikt. Bewoners kunnen vrijwillig doorstromen of passend blijven wonen. Afbouw van een project is geen reden om de verantwoordelijkheid voor mensen af te bouwen.

Van het Rijk vraagt dit ondersteuning van aantoonbaar uitvoerbare woonoplossingen, zonder onbewezen productiebeloften. Van gemeenten vraagt het concrete locaties, financiële helderheid en een vervolg dat verder gaat dan een intentie. Van corporaties vraagt het een vergelijking met alternatieven en verantwoordelijkheid voor goed verhuurderschap. Van ondersteuningspartners vraagt het hulp die aansluit op het wonen. Van bewoners vraagt het geen dankbaarheid, maar geeft het ruimte voor gewone verplichtingen, keuze en zeggenschap.

We moeten ook durven afzien van een project. Wanneer de locatie ongeschikt is, ondersteuning ontbreekt, rechten onvoldoende zijn uitgewerkt of een ander alternatief beter werkt, is niet bouwen de juiste uitkomst. Een zorgvuldig nee is waardevoller dan een enthousiast begin dat bewoners opnieuw laat stranden.

De woningmarkt zal niet morgen op orde zijn. Maar degene die vandaag geen thuis heeft, kan zijn leven niet tot morgen opschorten. Daarom moeten we ruimte die op later wacht nu onderzoeken op haar betekenis voor wonen. Niet om de nood beter te bewaren, maar om haar kleiner te maken. Voor een gemeente kan tien jaar een tussenperiode zijn. Voor een bewoner moet het tijd worden waarin een leven weer mogelijk is.

[Typ hier]

Bijlage A — Businesscase en opvangvergelijking

A1. Status en afbakening

Deze businesscase is een indicatieve beslisverkenning, geen aanbestedingsraming, taxatie of volledige maatschappelijke kosten-batenanalyse. Alle projectbedragen zijn aannamen en moeten vóór een investeringsbesluit worden vervangen door offertes, locatieonderzoek en financiële besluiten. De bronnen ondersteunen vooral het bestaan van risico's en de methode van vergelijken; zij bewijzen de prijs van dit specifieke project niet.

Peildatum van de broncontrole is 10 oktober 2026. Het model rekt in constante euros zonder indexering, met 4% als vaste reken- en disconteringsvoet. Dit is een gestileerde reële vergelijking. Voor financiering zijn daarnaast een nominale kasstroom, huurbeleid, inflatie, schuldvoorwaarden en belastingpositie nodig. De 4% is geen aangeboden leenrente.

De basis is veertig zelfstandige woningen voor hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens voor wie compact, geclusterd wonen passend is. De oppervlakteambitie is ongeveer 25 - 30 m² per woning; geschikte maatvoering en toegankelijkheid moeten in het ontwerp worden vastgesteld. Gezinnen krijgen niet automatisch dit woningtype aangeboden. De eerste locatie is bij voorkeur tien jaar beschikbaar. Het dertigjarige model veronderstelt twee herplaatsingen en is alleen bruikbaar wanneer de levensduur en vervolgrichting voldoende zijn onderbouwd.

A2. Investering en jaarlijkse exploitatie

Investeringspost	Rekenaanname in €
Veertig complete woningen à € 70.000	2.800.000
Eerste terrein, onderbouw, ontsluiting en aansluitingen	600.000
Gemeenschappelijke voorzieningen	200.000
Ontwerp, onderzoeken, vergunningen en projectleiding	200.000
Onvoorzien	380.000
Nieuwe expliciete post: aanloop en eerste overbrugging	100.000
Totale investering	4.280.000
Gemiddeld per gerealiseerde woning	107.000

De investering is € 100.000 hoger dan de eerdere € 4,18 miljoen. Dat is geen marktprijsstijging, maar een completere kostenafbakening. Er wordt aangenomen dat eventuele niet verrekenbare btw al in deze bedragen zit. De woningprijs van € 70.000 is een inkoopambitie, geen gevalideerde prijs. De Wikkelhuis-prijzen van € 60.000 - € 100.000 voor de meeste verkopen zijn exclusief btw, transport en plaatsing en rechtvaardigen deze aanname dus niet rechtstreeks.

Grondaankoop, uitzonderlijke sanering, externe netverzwaring en zware fundering zijn niet inbegrepen. De jaarlijkse grondvergoeding van € 5.000 is een beleidsaanname. De economische waarde van een grondkorting moet in de publieke besluitvorming afzonderlijk zichtbaar worden gemaakt.

[Typ hier]

Jaarlijkse post	Bedrag
Huur: $40 \times 95\% \times 12 \times € 450$	€ 205.200 inkomsten
Onderhoud: $40 \times € 1.500$	€ 60.000
Administratie, verzekering en eigenaarslasten: $40 \times € 800$	€ 32.000
Mutatie, schade en debiteuren: $40 \times € 400$	€ 16.000
Woonbeheer en collectieve voorzieningen	€ 25.000
Grondvergoeding	€ 5.000
Totale exploitatiekosten vóór kapitaal	€ 138.000
Begeleiding: $38 \times € 5.000$	€ 190.000
Afzonderlijk fonds voor vrijwillige verhuisondersteuning	€ 19.000

Het verhuisfonds vervangt de eerdere opleverbonus. Het is een vast begrotingsbedrag, niet automatisch een aanspraak van € 1.000 voor iedere vertrekkende bewoner. De uitgaven volgen individuele behoefte. Bewoner sparen is geen opbrengst en geen voorwaarde voor ondersteuning. Energie, water en gebruiker gebonden servicekosten worden afzonderlijk begroot en tegen toegestane werkelijke kosten afgerekend; zij zijn hier niet als projectmarge verwerkt. De € 450 is dus geen totale woonlast. De begeleiding van € 5.000 is een gemiddelde aanname voor de onderzochte groep, geen norm voor intensieve Housing First-zorg.

A3. Toekomstige locaties en afsluiting

Het eerdere model reserveerde alleen € 40.000 per jaar voor twee verplaatsingen. Dat was onvoldoende om een nieuwe locatie en bewonersoverbrugging zichtbaar te maken. Dit model rekent daarom met gebeurtenissen op concrete momenten.

Gebeurtenis in jaar 10 en jaar 20, telkens	Aanname in €
Ontkoppeling, transport en herplaatsing: $40 \times € 15.000$	600.000
Nieuwe terreininrichting en aansluitingen	800.000
Tijdelijke herhuisvesting en overbrugging van zittende bewoners	80.000
Totaal per gebeurtenis	1.480.00

Alle drie zijn rekenaannamen. De kostenafbakening tussen transport/herplaatsing en nieuwe terreinwerken moet in offertes worden gecontroleerd om dubbeltelling te voorkomen. De € 80.000 is een voorlopige voorziening, geen garantie dat daarmee alle tijdelijke huisvesting kan worden betaald.

In jaar dertig worden € 680.000 afsluitingskosten aangenomen: € 600.000 voor demontage, transport en terreinherstel en € 80.000 voor bewonersoverbrugging. Er wordt geen opbrengst uit materialen of verkoop ingeboekt. Kosten van een blijvende vervolgwoning na het einde van het programma zijn niet integraal meegerekend; de verantwoordelijke partijen moeten die verplichting afzonderlijk dekken.

[Typ hier]

Het Fakton-rapport Restwaarde bij flexwoningen is gedateerd 18 oktober 2024 en in 2025 gepubliceerd. Het onderzoekt andere woningtypen en aanvankelijk vijftienjarige exploitaties, met de grondcomponent buiten de kwantitatieve scope. De daarin berekende bandbreedte van 17% tot 85% is scenario gebonden, niet een generieke terugkoopgarantie voor ons hof. Het model neemt deze percentages daarom niet over.

A4. Rekenmethode en voorkeursvariant

Voor een looptijd T geldt de annuïteitsfactor $a = r / (1 - (1 + r)^{-T})$. Een bedrag in toekomstjaar t wordt gedeeld door $(1 + r)^t$. De som van investering en contante toekomstige kosten, verminderd met contante verkoopopbrengst, wordt met a omgerekend naar een equivalente jaarlast.

Dertigjarig scenario	Jaarlijkse equivalente waarde in €
Kapitaal van volledige investering € 4,28 miljoen	247.513
Twee herplaatsingsgebeurtenissen	96.882
Afsluiting in jaar dertig	12.124
Exploitatie	138.000
Begeleiding	190.000
Verhuishfonds	19.000
Af: huurinkomsten	- 205.200
Totale equivalente publieke inzet	498.319
Per gemiddeld bezette woning	13.114

Met een startbijdrage van € 2 miljoen resteert € 2,28 miljoen te financieren. De jaarlijkse annuïteit daarvan is € 131.853. De reguliere jaarlijkse bijdrage na huur, inclusief begeleiding en verhuishfonds maar exclusief locatiegebeurtenissen, is € 273.653. Daarbovenop komen de feitelijke uitgaven van € 1,48 miljoen in jaar tien en twintig en € 680.000 in jaar dertig.

De equivalente toekomstige last is € 109.007 per jaar. Samen geeft dat € 382.659 equivalente inzet ná de startbijdrage. De startbijdrage vertegenwoordigt jaarlijks € 115.660. Optellen geeft opnieuw € 498.319. Dit voorkomt dat de subsidie tweemaal wordt geteld of uit de vergelijking verdwijnt.

Een equivalente jaarlast is niet hetzelfde als een uitvoerbaar reservebeleid. Een vlakke jaarlijkse storting hoe de eerste verhuizing niet tijdig te kunnen betalen. De kasstroom in het rekenmodel laat daarom de werkelijke locatiegebeurtenissen zien; liquiditeit, voorfinanciering en eventuele reserves moeten afzonderlijk worden geregeld.

A5. Scenario's van vijf, tien en dertig jaar

De korte scenario's veronderstellen beëindiging en verkoop of afvoer, niet gelijktijdig voortgezette exploitatie door dezelfde eigenaar. Verkoopwaarde is bruto; € 680.000 eindkosten wordt afzonderlijk afgetrokken. Dit verschilt van de eerdere netto-eindwaarden en mag niet daarmee worden verward.

[Typ hier]

Scenario	Equivalent publieke inzet per jaar in €
5 jaar; geen onderbouwde verkoopwaarde	1.228.750
5 jaar; bruto verkoopwaarde € 1,8 miljoen als gevoeligheidsaannname	896.422
10 jaar; geen onderbouwde verkoopwaarde	726.123
10 jaar; bruto verkoopwaarde € 1,4 miljoen als gevoeligheidsaannname	609.516
30 jaar; twee nieuwe locaties; geen terminale verkoopwaarde	498.319

De bedragen omvatten exploitatie, begeleiding en verhuishoudkosten na afrek van huur. De verkoopbedragen zijn geen taxaties. Het dertigjarige scenario lijkt financieel gunstiger, maar is niet automatisch uitvoerbaar. Bij korte scenario's blijven herhuisvestingsrechten bestaan; verkoop beëindigt die verplichtingen niet. De tabel is een kapitaalvergelijking, geen juridische exit strategie.

A6. Opvangvergelijking

EenVandaag citeerde in december 2025 een expertindicatie van ongeveer € 15.000 voor een opvangplek per jaar, oplopend tot € 70.000 bij zwaardere zorg. Het artikel levert geen landelijk gewogen gemiddelde of volledig gespecificeerd pakket. De eveneens genoemde € 30.000 - € 85.000 voor maatschappelijke kosten per persoon is iets anders en wordt niet als opvangtarief gebruikt.

Voor het model zijn € 30.000 en € 50.000 uitsluitend gevoeligheidsaannamen. De € 70.000 kan alleen worden gebruikt als werkelijk een gelijkwaardig zorgpakket wordt vergeleken; noodzakelijke doorlopende zorg moet in beide alternatieven worden opgenomen.

Realiseerbare besparing = bezette woningen × aandeel dat anders opvang gebruikt × vermeden jaarfractie × jaarkosten opvang × financieel vermijdbaar aandeel.

Scenario	Vermeden Plekjaarequivalenten	Bruto waarde in €	Werkelijk vermijdbaar in €	Saldo na € 498.319
75% van 38 bewoners; halfjaar; € 30.000; 50% realisatie	14,25	427.500	213.750	- 284.569
75% van 38 bewoners; vol jaar; € 30.000; 75% realisatie	28,50	855.000	641.250	+ 142.931

Beide scenario's zijn hypothetisch. Ook in het tweede woonjaar moet worden beoordeeld of de bewoner zonder het hof nog opvang zou gebruiken. Vermeden opvangdagen zijn niet gelijk aan gesloten bedden of lagere contractuitgaven. Voorkomen uitbreiding kan wel financieel relevant zijn. De nulmeting moet het aannemelijke alternatief vastleggen.

Opvangkosten per plekjaar	Break-even bij 100% realisatie	Bij 50% realisatie
€ 15.000: expertindicatie	33,2 plekjaar	66,4 plekjaar
€ 30.000: aannname	16,6 plekjaar	33,2 plekjaar

[Typ hier]

€ 50.000: aaname	10,0 plekjaar	19,9 plekjaar
------------------	---------------	---------------

Met 38 gemiddeld bezette eenpersoonswoningen is ongeveer 38 plekjaar de bovengrens per jaar. Een uitkomst van 66,4 is dus binnen dit model niet bereikbaar. De formule telt geen gezondheidswinst, politie-inzet of arbeidseffecten mee zonder afzonderlijke onderbouwing.

A7. Gevoeligheden en ontbrekende gegevens

Een huurverhoging van € 100 levert rekenkundig € 45.600 per jaar op, mits wettelijk toegestaan en betaalbaar. Een daling van bezetting naar 90% vermindert huurinkomsten met € 10.800; eventuele lagere begeleiding wordt afzonderlijk doorgerekend. € 400.000 extra initiële investering verhoogt de dertigjarige jaarlast met ongeveer € 23.132. Verdubbeling van begeleiding naar € 10.000 kost € 190.000 extra per jaar. Meer- of minderuitgaven aan locaties worden contant naar hun werkelijke jaar gerekend.

Bij gemiddeld vier in plaats van twee jaar woonduur daalt het aantal jaarlijkse vrijwillige verhuizingen in een evenwichtssituatie van ongeveer negentien naar circa negen à tien. Het vaste verhuysfonds blij € 19.000; de behoefte moet dan opnieuw worden beoordeeld. Woonduur is geen verplichte contracttermijn.

Het eerste jaar kan minder huur opleveren dan de stabiele 95%-aanname. De post € 100.000 omvat hiervoor en voor openingskosten een voorlopige buffer, die kan tekortschieten. Het Excel-model hee een apart eerstejaarsbezettingspercentage.

Huurtoeslag, eventuele extra inkomenssteun, gebruiksenergie, zorg buiten het begeleidingsbudget, verloren bewonersbijdragen in de opvang en de economische grondkorting moeten lokaal worden toegevoegd. Vanuit maatschappelijke analyse is huur een overdracht; deze publiek-financiële vergelijking trekt huur wel af omdat zij de projectfinanciering vermindert. Dit is geen volledige MKBA.

Voor een besluit ontbreken vooral locatieoffertes, maximale toegestane huur, bewonersprofielen, contractkosten van opvang en een onderbouwde vervolgrichting.

[Typ hier]

Bijlage B — Juridische en contractuele verkenning

B1. Status

Dit is een juridische routekaart, geen locatiegebonden juridisch advies en geen direct te ondertekenen contract. De uitleg van actuele overheidsbronnen is gecontroleerd; de concrete rechtspositie hangt af van feiten, documenten en toepasselijke regels. Laat de volledige structuur vóór verplichtingen toetsen door gespecialiseerde juristen.

B2. Locatie en bouw

Controleer eerst of het omgevingsplan het beoogde gebruik toestaat. Zo niet, onderzoek een wijziging of Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Ook een tijdelijke BOPA moet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties onderbouwen. Voor de tijdelijke BOPA bestaat geen algemene maximumduur. De vijftienjaarstermijn betreft het tijdelijke bouwwerk in het Bbl en de betreffende technische vergunning; bij langere instandhouding gelden permanente bouwvereisten.

Onderzoek bodem, geluid, externe veiligheid, water, ecologie, ontsluiting en bereikbaarheid voor hulpdiensten voor zover relevant. Bepaal of vergunningen, meldingen of kwaliteitsborging voor het concrete bouwsysteem nodig zijn. Bouwregels staan zowel in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) als in het omgevingsplan. Een recreatief of buitenlands noodproduct is niet door zijn naam geschikt voor de woonfunctie.

Vraag aantoonbare prestaties van de gehele constructie: brandveiligheid, stabiliteit, ventilatie, vocht, geluid, energie, toegankelijkheid waar vereist en prestaties na verplaatsing. Maak bij de tweede locatie opnieuw duidelijk welke eisen dan gelden. Een veronderstelde levensduur van dertig jaar moet technisch onderbouwd zijn.

B3. Woningkwalificatie, huur en toeslag

Bepaal per woning of zij juridisch en voor huurtoeslag zelfstandig is. Een eigen afsluitbare toegang, keuken, toilet en douche/bad vormen het uitgangspunt; specifieke uitzonderingen en overgangsregels moeten afzonderlijk worden bekeken. De nieuwe woningen kunnen niet op oude toeslaguitzonderingen worden gebaseerd. Vanaf 2026 tellen gemeenschappelijke servicekosten niet meer mee in de huurtoeslagberekening.

Stel vóór verhuur de WWS-punten en maximale huur vast. Voor onzelfstandige ruimte geldt WWSO. De rekenhuur van € 450 en een hogere kostendekkende huur zijn niet automatisch toegestaan. De puntentelling moet bij nieuwe contracten worden verstrekt volgens de toepasselijke regels.

Borg, servicekosten, jaarlijkse afrekening en informatieplichten moeten voldoen aan goed verhuurderschap. Een bijzondere doelgroep rechtvaardigt geen ondoorzichtige all-in vergoeding.

Voor nieuwe contracten is de borg begrensd op twee maanden kale huur.

B4. Huurduur en einde locatie

Vaste huur is het voorgestelde uitgangspunt. Een tijdelijk contract van maximaal twee jaar kan voor bepaalde wettelijke groepen, waaronder mensen uit opvang of een sociale noodsituatie, worden onderzocht. Individuele kwalificatie blijft nodig. De verhuurder moet bij deze route één tot drie maanden vóór het einde schriftelijk informeren; verlenging verandert het contract in onbepaalde tijd.

[Typ hier]

Een tijdelijk terrein creëert geen eigen uitzondering. Noem een gewone woonrelatie niet kortdurend gebruik om bescherming te ontwijken. Vermeld wel eerlijk de geplande locatieduur. Een clause die alle rechten automatisch laat vervallen bij einde vergunning is geen betrouwbare basis.

Bij vaste huur moet beëindiging passen binnen het wettelijke stelsel. Als de huurder niet instemt, is doorgaans rechterlijke beoordeling nodig. Een andere woning aanbieden of de locatievergunning zien aflopen maakt beëindiging niet automatisch rechtmatig.

Laat een huurrechtjurist een herhuisvestingsbijlage uitwerken. Deze benoemt wie tegenover de bewoner een verplichting aangaat, wat passendheid betekent, wanneer aanbiedingen volgen, wat wordt vergoed, welke overbrugging beschikbaar is en hoe geschillen worden beoordeeld. Een verplichting kan contractueel worden georganiseerd, maar de prestatieafspraken alleen maakt haar niet automatisch afdwingbaar voor de bewoner.

B5. Grond, eigendom en publiek geld

Didam vraagt zorgvuldige selectie bij overheidsvastgoed en kan ook relevant zijn voor huur, erfpacht en opstal. Werk met objectieve, toetsbare en redelijke criteria en passende openbaarheid. Bij één serieuze gegadigde is een gemotiveerde, vooraf gepubliceerde route nodig. Een corporatie is niet automatisch vrijgesteld. Didam-II betekent onder meer dat schending niet zonder meer nietigheid van de koopovereenkomst oplevert; schadeclaims en ingrijpen vóór levering kunnen wel relevant zijn.

Leg vast wie eigenaar is van de woningen, wie natrekking en financieringsrechten beoordeelt en of een notarieel opstalrecht nodig is. Modulaire verplaatsbaarheid bepaalt niet vanzelf de goederenrechtelijke kwalificatie. Een opstalrecht kan rechten op andermans grond regelen en wordt notarieel gevestigd en geregistreerd.

Subsidie, garanties, infrastructuur en grondkorting moeten gezamenlijk op staatssteun worden beoordeeld. Voor DAEB is een passende opdracht en onderbouwing vereist; het sociale doel alleen maakt alle steun niet rechtmatig.

Bepaal bovendien wie de woningen en diensten inkoopt. De inhoud, niet het etiket subsidie, bepaalt of sprake kan zijn van een overheidsopdracht. Splits alleen waar dat inhoudelijk verantwoord is; kunstmatige splitsing is geen route om verplichtingen te ontlopen.

B6. Ondersteuning, geld van bewoners en gegevens

Regel huur en ondersteuning afzonderlijk. De basisvariant maakt behandeling of gemeenschapsdeelname niet tot algemene woonvoorwaarde. Concrete uitzonderingen of zorghuurconstructies vragen een eigen toets. Leg crisis-, overlast- en betalingsprocedures vast zonder alle bevoegdheden bij één hulpverlener te concentreren.

Sparen gebeurt vrijwillig op naam van de bewoner en buiten de huuradministratie. Een verhuysfonds heeft eigen voorwaarden en een onafhankelijke geschilroute. Toets gevolgen voor uitkeringen, vermogen, bewind en schuldregelingen. Schade, borg en eigen spaargeld worden niet vermengd.

De evaluatie gebruikt alleen noodzakelijke persoonsgegevens. Laat privacyfunctionarissen grondslag, gegevensdeling, bewaartermijnen, beveiliging en eventuele DPIA beoordelen. Een algemene toestemming in het huurcontract is niet vanzelf voldoende voor alle zorg- en onderzoeksgegevens. Dit is een vereiste voor projectuitwerking, geen al beoordeelde gegevensstructuur.

[Typ hier]

B7. Beslis- en toets lijst

Geen start verhuur zonder: een uitvoerbare vergunning route; technische prestatiebewijzen; vastgestelde woningkwalificatie en huurpunten; geschikte contracten; rechtmatige grond- en steunstructuur; dekking voor ondersteuning; uitgewerkt herhuisvestingsarrangement; duidelijke eigendom en exit verplichtingen; toegankelijke klachtenregeling; getoetste gegevensverwerking. Noteer per punt de verantwoordelijke, het bewijsstuk en de datum van akkoord.

[Typ hier]

Bijlage C — Voorbeeld van gemeentelijke prestatieafspraken

C1. Status en partijen

Onderstaande bepalingen zijn een samenhangend model voor gemeente [naam], corporatie [naam] en huurdersorganisatie [naam]. Termijnen lopen vanaf ondertekening. Zorg- en opvangpartners worden via aanvullende uitvoeringsovereenkomsten gebonden. Budgetten en projectcontracten worden vastgesteld door de bevoegde organen; dit model is geen al verleende financiering. Prestatieafspraken worden in de lokale driehoek gemaakt. Uitvoeringsverplichtingen, individuele rechten en projectrisico's moeten waar nodig in afzonderlijke overeenkomsten worden uitgewerkt.

Artikel 1 – Gezamenlijke opgave

Partijen ontwikkelen een project voor veertig zelfstandige, betaalbare en verplaatsbare woningen voor mensen zonder passende huisvesting voor wie deze woonvorm geschikt is. Het doel is duurzaam woonbehoud. Het project vervangt niet stilzwijgend bestaande nieuwbouwafspraken. Een eventuele verschuiving wordt vooraf gemotiveerd en gezamenlijk vastgelegd.

Resultaatsverplichting: binnen zes maanden ligt een gezamenlijk beoordeeld haalbaarheidsdossier, of een gemotiveerd besluit waarom dit niet haalbaar blijkt. Dit resultaat is een dossier, niet een garantie dat gebouwd wordt.

Artikel 2 – Locatie en realisatiebesluit

De gemeente onderzoekt binnen zes maanden beschikbare locaties en streeft naar ten minste tien jaar gebruik. Dit is een inspanningsverplichting, geen garantie van vergunningverlening. De corporatie levert ontwerpvarianten, offertes en exploitatiegegevens. De huurdersorganisatie en toekomstige bewoners beoordelen woonkwaliteit en betaalbaarheid.

Realisatie van veertig woningen wordt pas een resultaatsverplichting nadat locatie, vergunning route, inkoop, financiering en projectovereenkomsten zijn goedgekeurd. De opleverdatum en voorwaarden worden dan in een uitvoeringsbijlage vastgelegd.

Publiekrechtelijke besluiten behouden hun eigen belangenafweging.

Artikel 3 – Betaalbaarheid en kwaliteit

De corporatie legt vóór het investeringsbesluit de woningkwaliteit, maximale wettelijke huur en verwachte totale woonlasten voor. De ambitie is € 450 kale huur, onder voorbehoud van wettelijke waardering en financiële dekking. Servicekosten zijn transparant en in overeenstemming met de geldende regels. De basisvariant heeft eigen keuken en sanitair. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn aanvullend.

Resultaatsverplichting: vóór de eerste verhuring ontvangen bewoners begrijpelijke informatie over huur, kosten, rechten, ondersteuning, locatieduur en klachten.

Artikel 4 – Huur en individuele rechtspositie

Vaste contracten zijn uitgangspunt. Wettelijke tijdelijke uitzonderingen worden alleen individueel en gemotiveerd toegepast. Ondersteuning wordt niet algemeen als beëindigingsvoorwaarde van de huur geformuleerd. De tijdelijke locatie wordt bekendgemaakt zonder automatische afstand van huurbescherming.

[Typ hier]

Resultaatsverplichting: vóór verhuur is een juridisch beoordeeld huur- en herhuisvestingspakket vastgesteld. Dit omschrijft welke verplichtingen de verhuurder tegenover bewoners aangaat en welke rechten derden daadwerkelijk kunnen ontlenen. De prestatieafpraak alleen vervangt dit pakket niet.

Artikel 5 – Ondersteuning en beheer

De gemeente organiseert de passende ondersteuning, met een financierings- en continuïteitsarrangement. De corporatie organiseert verhuur, onderhoud en woonbeheer. De uitvoeringspartners leggen hun taakverdeling, bereikbaarheid en crisiswerkwijze vast in aanvullende overeenkomsten.

Resultaatsverplichting: niemand wordt geplaatst met een noodzakelijke ondersteuningsbehoefte waarvoor de uitvoering ontbreekt. Partijen beoordelen jaarlijks de budgetten op werkelijke behoefte; € 5.000 per bezette woning is geen universeel zorgplafond.

Artikel 6 – Toewijzing en vervolgwoningen

Partijen stellen transparante toewijzingscriteria vast die passen binnen de geldende woonruimteverdelingsregels. Een afwijzing wordt gemotiveerd en er is een klachtenroute. De financiële opbrengst van een kandidaat is geen toelatingscriterium.

Jaarlijks bepalen corporaties en gemeente welke passende vervolgwoningen beschikbaar kunnen worden gemaakt voor vrijwillige verhuizingen. Dit is een beschikbaarheidsopgave voor de partners, geen vertrekquotum voor bewoners. Inschrijfduur en urgentie worden niet zonder toetsing verondersteld behouden te blijven; de lokale gevolgen worden expliciet uitgelegd.

Artikel 7 – Locatie-einde

Gemeente en corporatie sluiten vóór eerste verhuur een projectovereenkomst over vervolgverantwoordelijkheid, kosten, risico's en een terugvaloptie. Bij een einde in jaar tien wordt uiterlijk in jaar zeven een concreet uitvoeringsplan vastgesteld. Het bevat vervolglocatie of alternatieve woningen, passendheidscriteria, planning, overbrugging en bewonersparticipatie.

De verhuurder werkt een concrete herhuisvestingsverplichting richting bewoners uit; de gemeente legt vast welke grond, woonruimte en middelen zij daarvoor beschikbaar stelt. Een inspanningsverklaring zonder dekking is niet voldoende voor het dertigjarige investeringsscenario.

Een passend aanbod leidt niet automatisch tot beëindiging van huur.

Artikel 8 – Financiering en risicoverdeling

Partijen toetsen investering, rente, exploitatie, herplaatsing, toekomstige locatiekosten en ondersteuning. Een mogelijke startbijdrage van € 2 miljoen is een te besluiten optie. Financiële verplichtingen ontstaan pas na de benodigde budget- en bestuursbesluiten en rechtmatige steun- en inkooptoetsen.

De projectovereenkomst benoemt expliciet wie betaalt bij meerkosten, vertraging, netproblemen, ontbrekende vervolglocatie en extra ondersteuning. Een jaarlijkse begrotingswijziging beëindigt niet vanzelf bestaande huurdersrechten of contractverplichtingen.

[Typ hier]

Artikel 9 – Sparen en verhuisondersteuning

Sparen is vrijwillig en blijft buiten de huuradministratie. Het verhuisfonds ondersteunt noodzakelijke kosten volgens vooraf vastgestelde criteria. Het fonds is niet afhankelijk van de mogelijkheid om zelf te sparen. Schadeafhandeling blijft afzonderlijk geregeld. De regeling wordt vóór invoering getoetst op inkomens- en schuldgevolgen.

Artikel 10 - Monitoring en besparingen

Partijen stellen vóór instroom een nulmeting vast. Zij onderscheiden vermeden opvangdagen, vrijgekomen capaciteit en daadwerkelijk vermijdbare uitgaven. Extra zorgkosten worden niet weggelaten. Herinvestering van besparingen vergt een afzonderlijk besluit; zij is geen vooraf gegarandeerde dekking.

Jaarlijks wordt gerapporteerd over woonbehoud, terugval, woonlasten, bewonerservaring, kosten en toekomstzekerheid. Na twee jaar volgt een onafhankelijke evaluatie. De resultaten worden in het reguliere woon- en dakloosheidsbeleid verwerkt.

Artikel 11 – Zeggenschap en geschillen

Bewoners krijgen een vertegenwoordiging, toegang tot huurdersorganisatie en onafhankelijke ondersteuning. Partijen spreken af welke ontwerppunten zij mede kunnen bepalen. Een niet overgenomen advies krijgt een gemotiveerde reactie.

Bij uitvoeringsgeschillen volgt binnen vier weken overleg van projectleiders, daarna bestuurlijk overleg en desgewenst mediation. De projectovereenkomsten leggen bevoegde rechter en rechtsgevolgen vast. De ministeriële geschillenroute is niet bedoeld voor nakoming van al gesloten prestatieafspraken.

[Typ hier]

Bijlage D — Uitvoering, preventie en evaluatie

D1. Fase 1: behoefte en bewonersperspectief

Breng de woonvragen in de regio in beeld met opvanggegevens, lokale tellingen en gesprekken met mensen in verborgen dakloosheid. Selecteer geen doelgroep uitsluitend omdat zij eenvoudig te beheren is. Bepaal voor wie het hof passend is en welke andere routes nodig blijven. Vergoed de inzet van ervaringsdeskundigen en laat ook afwijzende bewonersstemmen meewegen.

De ETHOS-resultaten van 2026 zijn op de peildatum nog niet gepubliceerd; zij worden na beschikbaarheid verwerkt. De gepubliceerde regioresultaten van 2023 - 2025 zijn geen landelijke steekproef en bewijzen de lokale vraag niet op zichzelf.

D2. Fase 2: locatieonderzoek

Maak een korte lijst van locaties met werkelijke gebruiksduur, eigendom, planologische mogelijkheden, bodem, geluid, veiligheid, netcapaciteit en voorzieningen. Beoordeel de gevolgen voor de latere definitieve bouw. Zoek geen afgezonderde plek alleen om weerstand te vermijden.

Informeer omwonenden over wat vaststaat en wat nog open is; zij krijgen invloed op inrichting en beheer, geen automatisch veto op de doelgroep.

D3. Fase 3: alternatievenvergelijking

Vergelijk minstens transformatie/aankoop, permanente bouw waar haalbaar, het woonhof en voortgezette opvang. Neem woningdelen mee waar passend. Gebruik gelijke perioden en een vergelijkbaar pakket van wonen en ondersteuning. Bepaal wat er zonder het project waarschijnlijk met bewoners gebeurt. Maak onzekerheid zichtbaar; een exact getal op onzekere input is geen bewezen voordeel.

D4. Fase 4: ontwerp en toetsing

Vraag meerdere aanbiedingen op hetzelfde functionele programma van eisen. Toets techniek, onderhoud, toegankelijkheid, leefbaarheid, losmaakbaarheid en prestaties na verplaatsing. Controleer prijsafbakening en btw. Laat juristen parallel de contracten, grond, staatssteun, inkoop en gegevensdeling beoordelen. Een fabrikant levert een product; een gemeente en verhuurder organiseren een woonoplossing.

D5. Fase 5: besluit en doorgaan/niet doorgaan

Besluit pas over bouwen wanneer het dossier een uitvoerbare locatie, financiering, passende ondersteuning en een verantwoord vervolg bevat. Stel een expliciet plafond en escalatiepad voor meerkosten vast. De betrokken organen besluiten over hun eigen verplichtingen.

Stop of herontwerp bij een ongeschikte locatie, niet-toegestane rekenhuur, ontbrekende financiering, onvoldoende ondersteuning, een onhoudbare technische levensduur of een vervolg dat uitsluitend uit goede bedoelingen bestaat. Kies een beter alternatief wanneer de vergelijking dat uitwijst. Niet bouwen beëindigt niet de bredere opdracht om mensen te huisvesten.

D6. Fase 6: realisatie en verhuur

Maak oplevering, technische inspectie, contractinformatie, inrichting en eerste ondersteuning onderdeel van één instroomplan. Gebruik een realistische opstartbezetting. Leg vast wie helpt bij

[Typ hier]

BRP-inschrijving, toeslagen en dagelijkse voorzieningen. Geef iedere bewoner een onafhankelijke contactmogelijkheid. Geen verplichte gemeenschapsarbeid als voorwaarde voor wonen.

D7. Fase 7: preventie, monitoring en bijstelling

Verbind het hof met vroegsignalering, schuldhulp en afspraken over uitstroom uit instellingen, voor zover relevant en rechtmatig. Verhuur en ondersteuning bespreken problemen vroeg, met minimale noodzakelijke gegevensdeling. Beschrijf hoe een dreigende huisuitzetting wordt beoordeeld en welke onafhankelijke hulp beschikbaar is.

Meet vanaf instroom, na zes maanden en na twaalf en vierentwintig maanden. Rapporteer daarna jaarlijks. De uitkomst woonbehoud omvat passend wonen elders; alleen hetzelfde adres behouden is niet de enige succesmaat. Registreer ook vrijwilligheid en de reden van vertrek.

Indicator	Definitie en bron
Duurzaam woonbehoud	Aandeel van de instroomgroep dat passend gehuisvest blij; opvolging ook buiten het hof
Terugkeer naar dakloosheid	Nieuwe perioden zonder passende huisvesting; definities vooraf vastleggen
Betaalbaarheid	Kale en totale woonlasten, toeslagpositie en achterstanden
Bewonerservaring	Privacy, veiligheid, zeggenschap en ervaren keuzevrijheid
Opvangvervanging	Aannemelijk vermeden dagen tegenover het alternatief; apart van budgetbesparing
Kosten	Werkelijke publieke en projectuitgaven, zonder dubbele subsidies
Ondersteuning	Beschikbaarheid, behoefte en continuïteit na verhuizing
Inbedding	Toegang tot reguliere woningen, buurtvoorzieningen en uitgevoerd vervolgplan

Een onafhankelijke evaluator vergelijkt waar verantwoord met soortgelijke woonroutes. Uitkomsten zonder vergelijkingsgroep rechtvaardigen geen harde causale claims. Publiceer de methode, uitval en onzekerheden. Bescherm persoonsgegevens en rapporteer kleine aantallen niet herleidbaar.

D8. Fase 8: einde locatie en leren

Bij een tienjarige locatie start de concretisering van het vervolg uiterlijk in jaar zeven. Twee jaar voor het einde worden woonwensen opnieuw besproken; daarna volgen individuele aanbiedingen en verhuisplanning. Dit zijn projecttermijnen, geen wettelijke opzegtermijnen.

Beoordeel ten minste jaarlijks of verlengen, herplaatsen, structureel behouden of zorgvuldig afbouwen de beste keuze is. Een afbouwbesluit gaat altijd samen met een bewonersplan.

Ondersteuning blijft waar nodig beschikbaar. Verwerk lessen over beheer, toewijzing, betaalbaarheid en samenwerking in het reguliere beleid, ook als het experiment niet wordt voortgezet.

Een geslaagde proef is niet uitsluitend een vol hof of snelle uitstroom. Zij hee mensen duurzaam gehuisvest, publieke middelen verantwoord besteed en de gewone route naar wonen toegankelijker gemaakt.

Een brug naar thuis

Gebruik de ruimte die nu op later wacht

Voor een gemeente is tien jaar een ontwikkeltermijn. Voor iemand zonder woning is het een deel van een leven.

Kunnen we grond die op toekomstige bebouwing wacht nu al benutten voor betaalbare woningen?

Dit essay onderzoekt een ****brug**** tussen de nood van vandaag en een woningmarkt die structureel beter functioneert. Geen nieuw opvangdorp, maar een woonhof met eigen deuren, gewone huurdersrechten en ondersteuning waar nodig.

Het voorstel wordt kritisch getoetst op kosten, uitvoerbaarheid, woonkwaliteit en het vervolg voor bewoners. De centrale gedachte blijft: de locatie kan tijdelijk zijn, maar woonzekerheid mag geen tijdelijke gunst worden.

Een pleidooi om nu te handelen — zonder de structurele oplossing uit te stellen.